

РЕШЕНИЕ

№ 271

гр. София, 05.01.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав, в публично заседание на 01.12.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Йоана Владимирова, като разгледа дело номер **6871** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 126 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 215 от Закона за устройството на територията /ЗУТ/.

Образувано е по подадена жалба от „Лиди 78“ ЕООД, депозирана чрез адв. Д., срещу Заповед № РОБ 25-РА30-4/ 15. 04. 2025 г., издадена от Кмета на район „О.“ при Столична община, с която на основание чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ във вр. с чл. 225, ал. 2, т. 1 и т. 2 от ЗУТ във вр. с чл. 223, ал. 1, т. 8 от ЗУТ е наредено на „Лиди 78“ ЕООД премахне незаконен строеж: „Пристройка към четириетажна сграда“ с идентификатор по КККР 68134.401.364.2, находящ се в поземлен имот с идентификатор 68134.401.364 по КККР, отреден за УПИ XIV-14, кв. 21, м. „Зона Г-14“, с административен адрес [улица].

В жалбата се сочат подробни аргументи за незаконосъобразност на оспорения акт, като се иска неговата отмяна.

В съдебното заседание оспорващото дружество се представлява от адв. Д., която поддържа жалбата и моли да бъде уважена.

Ответникът - кметът на район "О." при Столична община се представлява от юрк. В., който оспорва основателността на жалбата и пледира за нейното отхвърляне.

Административен съд - София град, след като се запозна с материалите по делото и със становищата на страните, приема за установено от фактическа страна следното:

Във връзка с правомощията по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ, длъжностни лица от район „О.“, са извършили проверка на място и по документи на строеж: "Пристройка към четириетажна сграда" с идентификатор по КККР 68134.401.364.2, находящ се в поземлен имот с идентификатор 68134.4 01.364 по КККР, съставляващ УПИ XIV - 14, кв. 21, м. „ЗОНА Г-14", с административен

адрес [улица] частично навлизащ в съседния поземлен имот с идентификатор 68134.401.365 по КККР, съставляващ УПИ X - 1, кв. 21 м. „ЗОНА Г-14" и административен адрес [улица].

При проверката било установено, че строежът представлява едноетажна сграда, разположена в западната част на поземлен имот съставляващ УПИ XIV-14, кв. 21, м. „ЗОНА Г-14, по плана на [населено място], с административен адрес [улица]. Същата е монолитно изградена пристройка към четириетажната сграда, находяща се в същия имот, като за външна стена на пристройката от запад служи стената на монолитната ограда на имота. Наклонът на покрива е едностранен, изпълнен от поликарбонатни плоскости, захванати за монолитната част посредством закладни части. Оттичането на дъждовната вода е изпълнено към съседния имот, с административен адрес [улица]. Било констатирано, че имотът, върху който е изграден строежът, е собственост на „Лиди 78" ЕООД, съгласно приложения в административната преписка нотариален акт.

Строежът е IV категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 4, б. "д" от ЗУТ и Наредба № 1/ 30. 07. 2003 г. на МРРБ за номенклатурата на видовете строежи. За гореописаната едноетажна пристройка към четириетажната сграда е издадена виза за проучване и проектиране на основание чл.120, ал.4 от ППЗТСУ /отм./ към сградата УПИ IX-14 от кв. 21, зона „Г-14" по плана на [населено място], издадена от Главния архитект на [населено място] и разрешителен билет №58 от 22.12.1989 г. издаден от Началника на отдел „Строителство, архитектура и благоустройство" при Софийски Градски Народен Съвет, при условията на чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ /отм./. Същата е изградена след датата на издаване на разрешителния билет - 22. 12. 1989 г.

За четириетажната сграда е одобрен проект "Възстановяване на проектна документация на административна сграда на Корпоративна банка" на 02. 08. 2001 г. на основание чл. 231б от ППЗТСУ /отм./ и е издаден Акт за узаконяване № 104/02. 08. 2001 г. на Главния архитект на СО - район „О.". В проекта е отразена едноетажната пристройка, като е записано, че същата се разрешава на основание чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ /отм./

По отношение на градоустройствения статут на процесната пристройка административният орган е установил следното:

Действащият застроителен и регулационен план за УПИ XIV-14, кв. 21, м. "Зона Г-14", по плана на [населено място], с административен адрес [улица] одобрен с Решение № 1 от Протокол № 32/ 10. 12. 2001 г. на СОС. Четириетажната сграда, находяща се в имот, с идентификатор 68134.401.364.1. по КККР, се запазва като елемент на застрояването. Едноетажната пристройка към гореописаната сграда не е потвърдена в описания застроителен план и не се запазва като елемент на застрояването.

Предвид поисканата информация от Направление "Архитектура и градоустройство" при Столична община относно градоустройствения статут на процесната пристройка, с писмо с вх. № РОБ22-ГР94-979/7/23. 12. 2022 г. на НАГ - СО е отбелязано, че сграда с идентификатор 68134.401.364.2 /УПИ XIV-14/, кв. 21, навлиза в ПИ с идентификатор по ККР 68134.401.365 /X - 1/, кв. 21, с адрес [улица], няма траен градоустройствен статут. Същата е била предвидена за запазване с ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-345/18. 03. 2009 г. на Главния архитект на Столична община. С решение № 575/07. 02. 2012 г. на АССГ, Заповед № РД-09-50-345/18. 03. 2009 г. е отменена като незаконосъобразна.

Поради това в административното производство е прието, че процесната пристройка е с временен статут, като съгласно разпоредбата на § 6а, ал. 2 от ПЗР ППЗТСУ /отм./, касаеща временните постройки по чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ /отм./, разрешени без установен срок, следва да бъдат премахнати в срок от 3 години от влизане на изменението и допълнението на ППЗТСУ с ДВ бр. 6/1998 г., освен ако чрез частични изменения на застроителните и регулационни планове е възможно установяване на траен градоустройствен статут в съществуващия им ид. Одобреният

проект и разрешителният билет, допустими като временно строителство към момента на разрешаването им, губят действие по право след изтичане на срока, за който са разрешени, но не по-късно от три години от влизане в сила на изменението и допълнението на ППЗТСУ /отм./, ДВ, бр. 6/1998 г.

Направен е извод, че описаната пристройка е незаконна, тъй като представлява временен строеж, по отношение на който издадените строителни книжа са обезсилени по право, по силата на законовата разпоредба на § 6а от ПЗР на ППЗТСУ /отм./.

Ето защо е обосновано заключение, че строежът е незаконен на основание чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. Прието е също, че е налице и основанието за незаконност по чл. 225, ал. 2, т. 1 от ЗУТ - несъответствие с предвижданията на действащия ПУП. Процесната постройка няма установен траен градоустройствен статут и представлява незаконен строеж, който се премахва по реда на чл. 225а от ЗУТ.

Установените обстоятелства са отразени в Констативен акт № РОБ22-ГР94-979/19. 01. 2023 г., съставен по реда на чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ от служители по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ от район „О.“.

Констативният акт е връчен на заинтересованите лица „ЛИДИ 78“ ЕООД, както и на синдиците на „КОРПОРАТИВНА ТЪРГОВСКА БАНКА“ АД - в несъстоятелност.

Постъпили са възражения от посочените лица, които са приети за неоснователни с изложени аргументи, че настоящото административно производство касае сгради, разрешени по чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ /отм./ без установен срок и за които е предвидено да бъдат премахнати в срок от три години от влизане на изменението и допълнението на ППЗТСУ в сила с ДВ бр. 6/1998 г., освен ако чрез частични изменения на застроителните и регулационни планове е възможно установяване на траен градоустройствен статут в съществуващия им вид. Посочено е от административния орган, че процесната пристройка и към момента на съставяне на Констативен акт № РОБ22-ГР94-979/19. 01. 2023 г. няма установен градоустройствен статут. В одобрения проект и разрешителния билет за постройката изрично е отбелязано, че същата е разрешена при условията на чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ /отм./ и са загубили силата си по право, съгласно нормата на § 6а, ал. 2 от ППЗТСУ /отм./. В описания акт за узаконяване е цитиран одобреният проект „Възстановяване на проектна документация на административна сграда на Корпоративна банка“ на 02. 08. 2001 г. на основание чл. 231б от ППЗТСУ /отм./, именно в който е отбелязано условието, при което е разрешена временната тогава постройка - чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ /отм./. Предвид така установеното от фактическа и правна страна, кметът на район „О.“ при Столична община е обосновал извод, че е налице незаконен строеж, поради което на основание чл. 225а, ал. 1 във връзка с чл. 225, ал. 2, т. 1 и т. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 223, ал. 1, т. 8 от ЗУТ е издал оспорената в настоящото производство Заповед № РОБ 25-РА30-4/ 15. 04. 2025 г., с която на основание чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ във вр. с чл. 225, ал. 2, т. 1 и т. 2 от ЗУТ във вр. с чл. 223, ал. 1, т. 8 от ЗУТ е наредено на „Лиди 78“ ЕООД премахне незаконен строеж: „Пристройка към четириетажна сграда“ с идентификатор по КККР 68134.401.364.2, находящ се в поземлен имот с идентификатор 68134.401.364 по КККР, отреден за УПИ XIV-14, кв. 21, м. „Зона Г-14“, с административен адрес [улица].

В хода на съдебното производство са допуснати и изготвени първоначална и допълнителна съдебно-технически експертизи.

В заключението на първоначалната съдебно-техническа експертиза е посочено, че процесният обект е ситуиран между масивна ограда и западната стена на четириетажна сграда в УПИ XIV-14. Разположена е по цялата дължина на източната страна на поземлен имот с идентификатор 68134.401.365. Към улицата е монтирана двукрила врата. Покривът е едноскатен с оттичане към УПИ X-1. По данни от проверките на служители от район „О.“ покривът е

изпълнен от поликарбонат, монтиран върху стоманена конструкция, закрепени към оградата и стената на сградата посредством метални планки и болтове.

Вещото лице е приело, че обектът не отговаря на определението за преместваем обект по § 5, т. 80 от ДР на ЗУТ, тъй като не може да бъде преместван в пространството, без да губи своята индивидуализация и/или възможността да бъде ползван на друго място със същото или с подобно предназначение на това, за което е ползван на мястото, от което е отделен. Процесният обект е пристройка към сграда и представлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ.

В експертизата е отбелязано, че строежът е изпълнен до източната стена на сградата в УПИ XIV-14, имот с идентификатор по КККР - 68134.401.364. Съгласно приложената по делото виза за проектиране по чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ строежът е следвало да бъде с размер 3,10 м и дължината на западната стена на сградата, до която е изпълнен - 16,5 м. Съгласно приложения на л. 91 от делото проект, широчината на строежа, обозначена между стената на сградата и оградата, е 2,20 м, или общо с оградата около 2,40 м. По данни от кадастралната карта, четириетажната сграда в ПИ с идентификатор 68134.401.364 е ситуирана на от около 1,62м до 1,45м от западната граница на имота.

Видно от визата за проектиране и приложените по делото геодезически заснемания и комбинирани скици за имотите, процесният строеж навлиза в съседния имот /с идентификатор 68134.401.365/ със от около 0,75м до около 1,20 м.

По данни от комбинираната скица за пълна или частична идентичност на имот с идентификатор 68134.401.365 и 364 по КККР, УПИ X-1, кв. 21 по РП м. „Зона Г-14” и геодезическо заснемане от 29. 11. 2022 г., площта на ПИ 365 по КК е 255,5 кв.м, площта на УПИ X-1 е 251,4 кв.м, площта на поземления имот от геодезическо заснемане е 240 кв.м. Разликата между площта на имота по КК и по заснемане е 15,5 кв.м, между площта на УПИ X-1 и площта на ПИ по заснемане - 11,4 кв.м. В обяснителната записка, на л. 135 от делото е посочено, че застроената площ в имот 68134.401.365 е 16,8 кв.м

Вещото лице е посочило също, че за изпълненото строителство е издаден Позволителен билет № 58 от 22. 12. 1989 г. По делото е приложена виза за проектиране на временна постройка /чл.120, ал.4 ППЗТСУ, изм. ДВ, бр. 48 от 1985г/, в която е поочена корекция на границата между двата парцела X-1 „за озеленяване” и IX-14 /сега XIV-14/. Строителството е извършено след 1989 г., преди 2001 г., когато е направено заснемане на сградата в имот 364, в което е отразена пристройката.

Уточнено е, че в приложеното заснемане на административна сграда на „Корпоративна търговска банка” строежът е включен като постройка по чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ и е посочено, че същият е изпълнен в съответствие с издадената виза и позволителен билет /р.стр. 58/22. 12. 1989 г/. Съгласно предвижданията на действащия ПУП строежът не е включен в режим на застрояване /л. 128 - извадка от действащ ПУП/.

Обосновано е заключение, че строежът не е бил предвиден с действащия, към момента на изграждането му, градоустройствен план. За същия има издаден позволителен билет. Допуснат е като временна постройка, подлежаща на премахване „при заемане на терена за предвиденото ново строителство”. Предвид горните констатации, вещото лице е отразило, че процесният строеж не отговаря на условията в § 16, ал. 2 и ал. 3 от ДР на ЗУТ и на § 127 от ПЗР.

В заключението на допълнителната съдебно-техническа експертиза е уточнено, че от извършения оглед на място е установено, че цялото пространство между масивната ограда /към/във УПИ X-1/ и западната фасада на сградата в УПИ XIV-14 е покрито с еднокатен покрив от поликарбонат, с оттичане към УПИ X-1. Под връхното покритие от поликарбонат е изпълнен таван на частите от пристройката, както следва: от поликарбонат с дъговодна форма за частта към улицата, която е

със светли размери 11,45 м/2,40 м /2,02м/ и плътен таван за останалата част, която е с размери 3,95м/2,42м. Цялото покрито пространство изпълнява функцията на входна част към партерния етаж на сградата и към сутерена и през него се осъществява достъпът до двора /незастроената част на имота/. Обектът не отговаря на определението за преместваем обект, дадено в § 5, т. 80 от ДР на ЗУТ, тъй като не може да бъде преместван в пространството, без да губи своята индивидуализация и/или възможността да бъде ползван на друго място със същото или с подобно предназначение на това, за което е ползван на мястото, от което е отделен. Процесният обект е пристройка към сградата и представлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ. Същият е заснет заедно със сградата, за която има издаден акт за за узаконяване № 104/02. 08. 2001 г. за възстановяване на проектна документация.

При постановяване на своя съдебен акт съдът се довери на заключенията на приетите съдебно-технически експертизи, тъй като са изготвени от компетентно вещо лице и отговарят в пълнота на поставените задачи.

При така установеното от фактическа страна, съдът приема от правна страна следното:

Жалбата е подадена от лице, адресат на заповедта и в законоустановения срок за обжалване, поради което е допустима.

Разгледана по същество, същата е неоснователна, поради следните съображения:

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган, предвид Заповед № СОА25-РД09-1193/03. 02. 2025 г., с която кметът на Столична община е предоставил на кмета на район "О." при Столична община да издава заповеди за премахване на незаконни строежи по смисъла на чл. 225, ал. 2 от ЗУТ от четвърта до шеста категория или на части от тях на основание чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ. Обжалваният акт е издаден и в предвидената от закона форма, мотивиран е съобразно изискванията на чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК - съдържа фактическите констатации и правни квалификации, поради което не страда от порок във формата, обуславящ недействителност на самото властническо волеизявление. Налице са ясни и конкретни мотиви, съдържащи фактическите и правните основания за издаване на заповедта. Налице е подробно описание на строежа, с което е извършена неговата индивидуализация.

Съдът не констатира в хода на административното производство да са допуснати процесуални нарушения от категорията на съществениите. Спазена е процедурата по съставяне на констативен акт по чл. 225а, ал. 2 във вр. с чл. 223 от ЗУТ. Не е допуснато нарушение на процесуалните правила, засягащо правото на защита на оспорващото дружество, доколкото то се е възползвало от възможността да възрази срещу Констативен акт № РОБ22-ГР94-979/19. 01. 2023 г., възражението е обсъдено от административния орган и е мотивирано отхвърлено.

Не се споделят твърденията в жалбата, че имотът е неясно индивидуализиран. В оспорваната заповед категорично е посочен строежът, който следва да бъде премахнат - „Пристройка към четириетажна сграда“ с идентификатор по КККР 68134.401.364.2, находящ се в поземлен имот с идентификатор 68134.401.364 по КККР, отреден за УПИ XIV-14, кв. 21, м. „Зона Г-14“, с административен адрес [улица]. Посочване на допълнителни индивидуализиращи белези на процесния обект - височина, дължина и широчина, както и разположение на строежа спрямо оградата между имотите, не е необходимо, тъй като безсъмнено от заповедта се установява незаконният обект, поради което не е ограничена възможността на оспорващото дружество да разбере кой конкретно строеж следва за бъде премахнат.

Основанията за издаването на заповед по чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ са алтернативно изброени в чл. 225, ал. 2 от ЗУТ, като осъществяването на което и да е от тях поражда правомощието на компетентния орган, при условията на обвързана компетентност, да разпорежи премахването на незаконен строеж. Безсъмнено в конкретния случай се установява, че процесният строеж

представлява временно строителство съгласно чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ /отм./.

Според разпоредбата на § 6а, ал. 2 от ППЗТСУ /отм./ "временните постройки, разрешени по реда на ал. 4 на чл. 120 от ППЗТСУ, се премахват в срок до 3 години от влизането в сила на тези изменения и допълнения /ДВ бр. 6 от 1998 г./, освен ако чрез частични изменения на застроителните и регулационни планове е възможно установяване на траен градоустройствен статут в съществуващия им вид. "

От събраните по делото доказателства се установява, че сграда с идентификатор 68134.401.364.2 /УПИ XIV-14/, кв. 21 няма траен градоустройствен статут. Същата е била предвидена за запазване с ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-345/18. 03. 2009 г. на Главния архитект на Столична община. С Решение № 575/07. 02. 2012 г. на АССГ, Заповед № РД-09-50-345/18. 03. 2009 г. е отменена като незаконосъобразна.

Действащият застроителен и регулационен план за УПИ XIV-14, кв. 21, м. "Зона Г-14", по плана на [населено място], с административен адрес [улица] одобрен с Решение № 1 от Протокол № 32/ 10. 12. 2001 г. на СОС. Четириетажната сграда, находяща се в имот с идентификатор 68134.401.364.1. по КККР, се запазва като елемент на застрояването. Едноетажната пристройка към гореописаната сграда не е потвърдена в описания застроителен план и не се запазва като елемент на застрояването.

При това положение строителните книжа, издадени по реда на чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ /отм./, са изгубили действието си на 19. 01. 2001 г., като обезсилени по право. На общо основание за реализирането на строежа е бил необходим изричен разрешителен акт от главния архитект на общината - чл. 148, ал. 1 и 2 от ЗУТ. Тъй като такъв не е налице, строежът е незаконен по смисъла чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. Тъй като теренът, в който е изградена процесната пристройка, съгласно действащия ПУП не предвижда запазване на процесния строеж, същият е незаконен и на основание чл. 225, ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Общите разпоредби за търпимост на § 16, ал. 1 от ПРЗУТ и § 127, ал. 1 от ПЗРЗИДЗУТ са неприложими към обекта, предвид временния му характер. Този вид строежи са предмет на специална уредба и спрямо тях са възможни две разрешения - да бъдат запазени временно до реализиране на строежите, предвидени с ПУП, или да получат траен устройствен статут - § 17, ал. 1 или, ал. 2 ПРЗУТ. Систематичното място на § 17 и установените с него правила за съдбата на обектите обосновават извод за различен, особен статут на разрешените за временни нужди строежи, включително и относно отрицателните предпоставки за тяхното премахване. В случая липсват твърдения и не са представени доказателства за проведена процедура по § 17 ПЗР на ЗУТ за предоставяне на траен устройствен статут на процесния строеж. В тази насока е и съдебната практика, обективизирана в Решение № 1730/3. 02. 2020 г. по адм. д. № 11318/2019 г. по описа на ВАС, Решение № 4580/02. 05. 2023 г. по адм. дело № 8746/2022 Г. по описа на ВАС и др. От събраните по делото доказателства се установява, а и не се оспорва от страните по делото, че "Лиди 78" ООД е собственик на строежа.

Съгласно чл. 225а, ал. 5 от ЗУТ, принудителното премахване е за сметка на извършителя и на: 1. лицето, упражнило строителен надзор; 2. строителя - в случай че строителството е продължило след издадена заповед за спиране на строежа от кмета на общината или заповед на лицето, упражняващо строителен надзор, вписана в заповедната книга на строежа; 3. строителя - в случаите по чл. 225, ал. 2, т. 2 - 4; 4. проектанта и лицето, оценило съответствието на инвестиционните проекти - при несъответствие на одобрения инвестиционен проект, по който се изпълнява строежът, с изискванията за безопасност по чл. 169, ал. 1, т. 1 - 4 и/или с предназначението на земята; 5. възложителя на строежа.

Възложители по смисъла на чл. 161, ал. 1 от ЗУТ са следните субекти: собственикът на имота;

лицето, на което е учредено право на строеж в чужд имот и лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на закон.

От изложените разпоредби следва извод, че адресат на заповед за премахване на незаконен строеж може да бъде както неговият извършител, така и неговият собственик и/или възложител, а така също и лицата, носители на вещни права върху имота, в който е изграден строежът. Това са и лицата, за чиято сметка се извършва принудителното премахване на строежа, съгласно разпоредбите на чл. 225, ал. 6 и чл. 225а, ал. 5 от ЗУТ /в този смисъл е Решение № 11934/ 21. 12. 2022 г. по адм. д. № 7431 / 2022 г. на ВАС/.

Установяването на извършителя на строежа не означава непременно именно той да бъде адресат на предписанието за премахване на строежа. Компетентният административен орган разполага с оперативна самостоятелност да определи на кое от посочената категория лица да възложи задължението по премахване на констатиран незаконен строеж. В този смисъл е Решение № 11934/21. 12. 2022 г. по адм. д. № 7431/2022 г. ВАС и Решение № 4759 от 04. 05. 2023 г. по адм. д. № 7239/2022 г. на ВАС.

Ето защо адресат на заповед за премахване на незаконен строеж може да бъде както неговият извършител, така и неговият собственик и/или възложител, а така също и лицата, носители на вещни права върху имота, в който е изграден строежът. В тази връзка не се споделя възражението в жалбата, че в заповедта не е установен надлежният адресат, върху когото е задължението да премахне незаконния строеж, тъй като извършител на строежа е "Корпоративна търговска банка" АД. Административният орган разполага с право на избор дали да посочи като адресат на заповедта извършителя на строежа и/или неговия собственик, когато двете лица се различават. В конкретния случай като адресат на заповедта е посочен собственикът на строежа, което съответства на законово предоставената възможност издателят на акта по чл. 225а от ЗУТ да избере върху кого да насочи задължението да премахне процесния обект.

Неоснователно се твърди от оспорващото дружество, че след като не е установено с категоричност дали строежът попада в съседен имот - ПИ 68134.401.365, липсва правен интерес да се иска неговото премахване.

На първо място, независимо дали е подаден сигнал от собственика на съседния имот ПИ 68134.401.365, в правомощията на специализирания орган - кмета на общината или упълномощено от него длъжностно лице е да издаде заповед по чл. 225а и сл. от ЗУТ при наличие на изискуемите фактически основания. Оправомощените по ЗУТ органи действат служебно, а исканията на други лица могат да послужат само като сигнали за проверка. Поради това не би могло по какъвто и да било начин в конкретния случай да се съобразява наличието или липса на правен интерес на собственика на съседния имот ПИ 68134.401.365 да иска премахване на незаконния строеж, тъй като това не е относимо в производството по чл. 225а от ЗУТ.

На следващо място, обстоятелството дали част от незаконния строеж попада в съседния имот ПИ 68134.401.365 или се намира единствено в имота на оспорващото дружество ПИ 68134.401.364, също е неотнормимо към преценката за издаване на заповед по чл. 225а от ЗУТ, тъй като целта на закона е нетърпимост спрямо установените незаконни строежи, независимо къде се намират.

В тази връзка неотнормимо в конкретния случай е и обстоятелството, че по отношение на имота, в който е реализиран процесният строеж, е налице неприключил спор за собственост по отношение на ПИ 68134.401.365, за което е образувано гр. д. № 52109/2024 г. по описа на Софийския районен съд. Този спор не е обуславящ спрямо издаване на заповед по чл. 225а от ЗУТ за премахването на строежа като незаконен. В този смисъл е и съдебната практика, напр. Определение № 4305/ 14. 04. 2020 г. по адм. д. № 14011/ 2019 г. по описа на ВАС.

Неоснователно се твърди от оспорващото дружество, че след като в акт за узаконяване № 104/ 2. 08. 2021 г. е посочен и процесният строеж, то същият е законен. В цитирания одобрен проект „Възстановяване на проектна документация на административна сграда на Корпоративна банка“ на 02. 08. 2001 г., издаден на основание чл. 231б от ППЗТСУ /отм./ изрично е отбелязано условието, при което е разрешена временната тогава постройка - чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ /отм./.

Съгласно разпоредбите на § 6а, ал. 2 от ППЗТСУ /отм./, "временните постройки, разрешени по реда на ал. 4 на чл. 120 от ППЗТСУ, се премахват в срок до 3 години от влизането в сила на тези изменения и допълнения /ДВ бр. 6 от 1998 г./, освен ако чрез частични изменения на застроителните и регулационни планове е възможно установяване на траен градоустройствен статут в съществуващия им вид. "

Доколкото с действащия застроителен и регулационен план за УПИ XIV-14, кв. 21, м. "Зона Г-14" по плана на [населено място], с административен адрес [улица], одобрен с Решение № 1 от Протокол № 32/ 10. 12. 2001 г. на СОС, не се запазва процесната пристройка като елемент на застрояването, то същата представлява незаконен строеж, който подлежи на премахване.

Заповедта е издадена в съответствие с целта на закона - да не се допуска и да се отстранява незаконното строителство, без значение къде точно се намира същият. Премахването на процесния незаконен строеж не се явява непропорционална намеса съобразно преследваната от закона цел. Не се установява нарушение на принципа за съразмерност по чл. 6 от АПК. С оспорената в настоящото производство заповед нито се цели, нито фактически ще бъдат засегнати права на жалбоподателя в степен по-голяма от необходимото за изпълнение на законово установените правомощия на административния орган.

Горните аргументи мотивират съда да приеме, че Заповед № РОБ 25-РА30-4/ 15. 04. 2025 г., издадена от Кмета на район „О.“ при Столична община, представлява законосъобразен административен акт, жалбата срещу който следва да бъде отхвърлена.

С оглед изхода на спора и направеното искане от страна на ответника, оспорващото дружество следва да бъде осъдено да заплати на Столична община направените по делото разноски за юрисконсулт, като при определяне на размера съдът съобрази разпоредбите на чл. 78, ал. 8 от ГПК във вр. с чл. 37 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредба за заплащането на правната помощ. В тази връзка, като взе предвид фактическата и правна сложност на делото, процесуалната активност на пълномощника - юрисконсулт, обема и качеството на осъществената процесуална дейност, съдът прие, че в полза на ответника следва да се присъдят разноски в размер на 200 /двеста/ лева.

Поради изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд - София град, 53 състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата от „Лиди 78“ ЕООД срещу Заповед № РОБ 25-РА30-4/ 15. 04. 2025 г., издадена от Кмета на район „О.“ при Столична община.

ОСЪЖДА „Лиди 78“ ЕООД да заплати на Столична община сумата от 200 /двеста/ лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

Съдия:

