# Р Е Ш Е Н И Е
**№ 42387**

гр. София, 29.10.2026 г.

**В ИМЕТО НА НАРОДА**

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД**, **Второ отделение 37 състав,** в публично заседание на 29.09.2026 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Адриан Янев**

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **12236** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – чл. 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на „Роял Сейф“ ЕООД срещу Заповед № РВЕ25-РА30-1 от 30.10.2025 г. на кмета на район „Възраждане“ към Столична община.

В жалбата се правят оплаквания за неясен предмет на жалбата, тъй като липсват индивидуализиращи данни за строежите и наличие на противоречие между словесното описани и графичната част към констативния акт. Сочат се за противоречия, изразяващи се в това, че според органа строежите се намират в два имота, но в друга част от заповедта се твърди да се намират в три имота. Поддържат се и противоречия между диспозитива на заповедта и нейната обстоятелствена част. Правят се оплаквания за допуснати съществени процесуални нарушения, тъй като органът не е събрал доказателства дали строежите са търпими и преместваеми. Излагат се твърдения, че хотелът е въведен в експлоатация през 2004 г., като дава от сочените в заповедта строежа (асансьорната шахта и постройката в ПИ 335) са съществували към този момент, т. е. същите са изпълнени в съответствие с одобрените проекти и разрешение за строеж. Развиват се съображения, че за изпълнението на покривното покритие не се изисква разрешение за строеж, за което се позовава на чл. 151, ал. 1, т. 1 ЗУТ. Поддържа, че по отношение на „навес на ниво на терен“ и „Едноетажна постройка от термопанели с ролетна врата и долепена врата до нея“ се прилага пар. 5, т. 80 ДР на ЗУТ.

С писмени бележки се оспорват изводите на органа за периода на изграждане на строежите. Отново се позовава на въвеждането в експлоатация на хотела, през което време са съществували асансьорната шахта и допълнителната конструкция към ресторанта, т. е. следва да се третират

като заварено и прието строително положение, което е разрешено от органа. В този смисъл се поддържа, че не се касае за нов строеж,  а измененията на единия строеж се отнасят за покриването. За обектите в ПИ 274 се развиват съображения за прилагане на пар. 5, т. 80 ДР на ЗУТ и несъвместимостта на процедурата по чл. 225 ЗУТ.
Ответната страна – кметът на район „Възраждане“ към Столична община, чрез процесуалния си представител, изразява становище за неоснователност на жалбата.
С писмени бележки се развиват съображения за прилагане на пар. 5, т. 38 ДР на ЗУТ. Счита, че е издадено разрешение за строеж „Преустройство на масивна сграда в хотел“, поради което удостоверението за въвеждане в експлоатация не се отнася за ресторант в двора, а за ресторанта вътре в сградата. Развиват се съображения, че одобрения проект „Заснемане за възстановяване на строителни книжа“ от 2016 г. липсва асансьорна шахта и за наличието на свободна дворна площ зад сградата на хотела. Пояснява, че съществуващите постройки преди 2022 г. се различават по вид и технически характеристики с обектите, описани в заповедта, поради което нямат отношение по оспорването. Поддържа, че според едната експертиза асансьорната шахта е функционално свързана с хотела и отделянето от сградата би довело до конструктивни изменения. Акцентира, че единият строеж попада в публична общинска собственост – улица.
След като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, съдът намира за установено следното от фактическа страна:
До РДНСК – С. е подаден сигнал от Х. Д. за извършено незаконно строителство в обект с административен адрес [населено място], ул. „инж. И. И.“ № 85. Към сигнала е приложен снимков материал.
С писмо от 06.08.2025 г. на началника на РДНСК – С. по реда на чл. 221, ал. 4 ЗУТ е наредено на кмета на район „Възраждане“ – Столична община да извърши проверка на обекта и да представи данни от същата.
Със Заповед № РВЕ25-РД09317/08.08.2025 г. на кмета на район „Възраждане“ – Столична община е назначена комисия, която да извърши проверка, обхваща контрол по строителството на обект с административен адрес [населено място],  [улица].
По преписката е наличен Констативен протокол от 08.08.2025 г., съставен от служители в отдел „УТКРКС“ към район „Възраждане“ – Столична община, са установили наличието на двуетажна постройка в УПИ III-11, кв. 128, м. „П. С.“, която е изградена с метална конструкция и стени и покрив от термопанели. В съседния УПИ IV, кв. 128, м. „П. С.“ е констатирано наличието на тераса, изградена от метална конструкция и подова настилка от термопанели, като достъпът е осъществен от Г–образна метална стълба, разположена в същия имот, и от галерията на двуетажната постройка, разположена в съседния имот УПИ III-11. Терасата е частично покрита с метална пергола с конструкция, стъпваща на пода. Отразено е наличието на едноетажна постройка с термопанели, затворена с ролетна врата, както и бетоново площадка, разположени в УПИ IV.
Към констативния протокол е приложен снимков материал на проверявания обект.
Съставен е втори констативен протокол от 08.08.2025 г., с което на собственика на имота е дадена възможност за представяне на документи за законността на обектите, отразени в протокола от проверката.
Последвало е изготвяне на доклад от 26.08.2025 г. от назначената комисия, с която се повтарят констатациите от протокола, изготвен на 08.08.2025 г. Допълнително се сочи, че „Роял Сейф“ ЕООД е собственик на проверявания имот. Налични са издадени следните документи: одобрени проекти, разрешения за строеж и одобрено архитектурно заснемане за възстановяване на строителни книжа, но същите не обхващали обектите, констатирани в протокола от 08.08.2025 г.

С писмо от 26.08.2025 г. на кмета на район „Възраждане“ – Столична община е информиран началникът на РДНСК – С. за резултатите на проверката.
Съставен е протокол от 24.09.2025 г. от главния архитект на район „Възраждане“, в който са отразени резултатите от допълнителна проверка на хотел „Романс“, с административен адрес [населено място], [улица]. Установена е асансьорна шахта, обособена като самостоятелен обем, долепена до северната фасада на хотела откъм [улица], представляваща стоманена конструкция с ограждащи стени от еталбонд, която стига до последното му ниво. Като допълнителна констатация е отразено, че в двуетажната постройка, изградена към залата на ресторанта на хотела, са изпълнени нови вентилационни системи, електроинсталации и аварийно евакуационно осветление.
Административното производство е инициирано със съставяне на Констативен акт № 1/01.10.2025 г. от служители в отдел „АКС“ към район „Възраждане“ – Столична община, отразяващ извършена проверка на място в два съседни имота: ПИ с идентификатор 68134.303.335 (УПИ III-11, кв. 128) и ПИ с идентификатор 68134.303.274 (УПИ IV, кв. 128), с административен адрес [населено място], [улица].
Проверяващите са констатирали, че в ПИ с идентификатор 68134.303.335 е изградена двуетажна постройка, извън обема на сградата на хотела, изградена към залата на ресторанта на хотела, разположен на партерното му ниво. Достъпът до нея се осъществява през рецепцията на хотела. Същата представлява метална конструкция с покрив от термопанели и ограждащи стени от неустановен строителен материал. Вторият етаж на постройката е реализиран като открита галерия (тип емпоре), достъпът до която се осъществява посредством метално стълбище. Установена е изградена асансьорна шахта, обособена като самостоятелен обем и изградена от стоманена конструкция и ограждащи стени от еталбонд, която е плътно долепена до северната фасада на хотела и стига до последното му ниво.
Приблизителните размери на изпълнения строеж са 25 м. на 25 м. и височина около 6 м до билото на двускатния покрив от термопанели. Извършеното строителство е в ПИ с идентификатор 68134.303.335, който попада в устройствена зона „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв).
Проверяващите са констатирали, че в ПИ с идентификатор 68134.303.274 също е изграден строеж, тъй като от гореописаната двуетажна постройка се излиза към лятна градина през покрито помещение, изградено с метална конструкция и изпълнени стени с остъклени витрини. Сочи се за изградена двуетажна стоманена конструкция, представляваща открита тераса. Подът на терасата е изпълнен от термопанели и същата е частично покрита с подвижна пергола, чиято конструкция стъпва върху пода. Достъпът до терасата се осъществява през две места: външно чрез открита метална Г-образна стълба и от второ ниво от вътрешността на изградената в съседния имот постройка. Сочи се, че ПИ с идентификатор 68134.303.335 попада в устройствена зона „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв).
В югозападната част на ПИ с идентификатор 68134.303.274 е допълнително разположена едноетажна постройка от термопанели, затворена с ролетна гаражна врата и долепена врата до нея. Към западната ограда на имота е изграден и навес с дървена конструкция и ламаринен покрив с приблизителна дължина около 7 метра и ширина около 3 м. В югозападната част на имота е изградена още стоманобетонова площадка с приблизителни размери 6 на 4 метра, разположена на уличната регулационна граница с [улица].
Проверяващите са направили извод, че възложител и строител на строежа е „Роял сейф“ ЕООД. Строежът е пета категория според чл. 137, ал. 1 ЗУТ и е изпълнен в периода м. август 2022 г. – м. август 2025 г., при което не са приложими разпоредбите на пар. 16 от ПР на ЗУТ. Строежите са в

несъответствие с предвижданията на действащия ПУП, тъй като попадат в устройствена зона „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв) и са изпълнени без инвестиоционни проекти и без разрешение за строеж, за което са нарушени чл. 137, ал. 3 и чл. 148, ал. 1 ЗУТ.
Към констативния акт е изготвена и приложена окомерна скица, показваща разположението на описаните строежи в ПИ с идентификатор 68134.303.335 и ПИ с идентификатор 68134.303.274. Отразена е следната номерация на обектите: 1. Съществуващ хотел; 2. Двуетажна постройка; 3. Открита тераса; 4. Пергола; 5. Павилион тип „Контейнер“; 6. Едноетажна постройка; 7. Навес и 8. Асансьорна шахта.
По преписката е приложен нотариален акт от 2022 г., според който „Роял сейф“ ЕООД е собственик на ПИ с идентификатор 68134.303.335 и ПИ с идентификатор 68134.303.274. В нотариалния акт е описана масивна пететажна хотелска сграда – Хотел с ресторант, като ресторантската част е състои от зала – ресторант и лятна градина. Този обект е описан и в нотариален акт от 2019 г., с който праводателят на жалбоподателя придобива процесните два имота.
Констативният акт е съобщен на жалбоподателя, видно от съставения протокол от 07.10.2025 г.
Жалбоподателят се е възползвал от правото си да подаде възражение срещу констатациите на проверяващите. Акцентира се за липсата на ново строителство, тъй като постройката по т. 1 от констативния акт, намираща се в ПИ с идентификатор 68134.303.305, е съществувала към момента на изграждане на хотела и е служила за ресторант. Твърди се за извършване на ремонтни дейности по смяна покрив. Поддържа се, че някои от постройките по т. 2 от констативния акт са премахнати и не съществуват, а за други се поддържа, че не са строежи по смисъла на ЗУТ.
Със заповед № РВЕ25-РД09-421/28.10.2025 г. на кмета на район „Възраждане“, СО е назначена комисия, която да разгледа подаденото възражение.
Назначената комисия е разгледала и отхвърлила възраженията, видно от съставения Протокол на 28.10.2025 г. Като мотиви се сочи, че констативния акт не се отнася за постройки, намиращи се в ПИ с идентификатор 68134.303.305, а за такива в ПИ с идентификатор 68134.303.335. Не се възприемат твърденията за липсата на нов строеж, като се пояснява, че смяната на покрив е основен ремонт по смисъла на пар. 5, т. 42 ДР на ЗУТ и за него се изисква одобрен инвестиционен проект и разрешение за строеж, каквито липсвали. Допълнително се посочва, че не са представени доказателства в подкрепа на твърденията, изложени във възражението. Отхвърлят се и възраженията за наличието на преместваеми строежии премахването на част от обектите.
По преписката е приложено Разрешение за строеж № 569.27.03.1996 г. за преустройство на масивна сграда в хотел. Налично е удостоверение № 57/19.03.2004 г. за въвеждане в експлоатация на строеж „Преустройство на масивна сграда в хотел с ресторант“ с адрес [населено място], [улица](сега [улица]) № 85 .
Приложена е декларация от 17.11.2025 г., подписана от И. П., с която се декларира, че през средата на 90 – те години е придобил дворно място с адрес [населено място], [улица]. Издадено било разрешение за строеж през 1996 г. за преустройство на жилищна сграда в хотел с ресторант и лятна градина. Лятната градина била разположена в свободната част на двора в ПИ 11 и покрита с метална конструкция, която е изградена към сградата преди приемането на хотела с ресторант с удостоверение за въвеждане в експлоатация.
С декларации от 17.11.2025 г., подписани от Б. Г. и Б. Г., се сочи, че когато е започнал да функционира ресторанта към хотела, находящ се в [населено място], [улица]. Лятната му градина, разположена в свободната дворна площ, е била покрита с метална конструкция.

Към преписката е налична Заповед № СОА25-РД09-1193 от 03.02.2025 г. на кмета на Столична община, с която на кметовете на райони се предоставя да издава заповеди за премахване на незаконни строежи по смисъла на чл. 225, ал. 2 ЗУТ от четвърта до шеста категория (т. 7.43 от заповедта).
Последвало е издаването на оспорваната Заповед № РВЕ25-РА30-1 от 30.10.2025 г. на кмета на район „Възраждане“ към Столична община, с която на основание чл. 225а, ал. 1, вр. чл. 225, ал. 2, т. 1 и т. 2 ЗУТ на „Роял Сейф“ ЕООД е наредено следното: 1. Да се премахне незаконен строеж, разположен в ПИ с идентификатор 68134.303.335 (УПИ III-11, кв. 128, местност „Бул. П. С.“), с административен адрес [населено място], [улица], подробно описан в т. I от констативно съобразителната част на заповедта; 2. Да се премахне незаконен строеж, разположен в ПИ с идентификатор 68134.303.274 (УПИ IV – за Озеленяване, кв. 128, местност „Бул. П. С.“), с административен адрес [населено място], [улица], подробно описан в т. II от констативно съобразителната част на заповедта.
В т. I.1 от заповедта е описан следният строеж в ПИ с идентификатор 68134.303.335 (УПИ III-11): двуетажна постройка, извън сградата на съществуващия хотел, изградена към залата на ресторанта на хотела, и пространствено свързана с разположения в партерното му ниво ресторант. Достъпът до изградения незаконен строеж се осъществява през рецепцията на хотела. В новоизградената постройка са изпълнени нови вентилационни системи, електроинсталации и аварийно евакуационно осветление. Постройката е правоъгълна в план, изпълнена с метална носеща конструкция, с покрив от термопанели и ограждащи стени от неустановен строителен материал (вероятно термопанели). Приблизителните размери на изпълнения строеж са 25 м. на 25 м. и височина около 6 м до билото на двускатния покрив от термопанели. Допълнително се посочва, че постройката попада допълнително и в ПИ с идентификатор 68134.303.334, който е публична общинска собственост и според подробния устройствен план е с начин на трайно ползване – за първостепенна олижа и с предназначение – територия на транспорта.
В т. I.2 от заповедта е описан следният строеж в ПИ с идентификатор 68134.303.335 (УПИ III-11): асансьорна шахта, обособена като самостоятелен обем и изпълнена от стоманена конструкция и ограждащи стени от еталбонд, която е плътно долепена до северната фасада на хотела и стига до последното му ниво.
В т. II.1 от заповедта е описан следният строеж в ПИ с идентификатор 68134.303.274 (УПИ IV – за озеленяване): от описания строеж по т. I.1 от заповедта се излиза към лятна градина, частично покрита от навес на ниво на терена, покрива на който служи за под на открита тераса на горното ниво. Същата представлява двуетажна постройка, изградена с метална конструкция. Подът на терасата е изпълнен от термопанели и същата е частично покрита с подвижна пергола, чиято конструкция стъпва върху пода. Достъпът до терасата се осъществява през две места: външно - чрез открита метална Г-образна стълба, разположена в същия имот, както и от второ ниво от вътрешността на изградената в съседния имот УПИ III постройка.
В т. II.2 от заповедта е описан следният строеж в ПИ с идентификатор 68134.303.274 (УПИ IV – за озеленяване): в югозападната част на имота е разположена едноетажна постройка от термопанели, затворена с ролетна врата и долепена врата до нея.
Органът е отхвърлил направените възражения от жалбоподателя, за което се е позовал и преповторил съображенията, изложени в протокол от 28.10.2025 г., съставен от комисия, назначена за произнасяне по депозираните възражения.
В мотивите на заповедна е посочено, че „Роял Сейф“ ЕООД е собственик на ПИ с идентификатор 68134.303.335 (УПИ III-11) и ПИ с идентификатор 68134.303.274 (УПИ IV – за озеленяване). Изграденият строеж е пета категория, съгласно чл. 137, ал. 1 ЗУТ. Според органа липсват

съгласувани и одобрени проекти и издадено разрешение за строеж, отнасящо се обсъжданите строежи, с което е нарушена чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ. Допълнително е направен извод за нарушение на чл. 225, ал. 2, т. 1 ЗУТ, тъй като незаконното строителство е изградено в несъответствие с предвижданията на Общия устройствен план на Столична община – изградени са в устройствена зона „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв), където е забранено извършването на строителни дейности.
По делото са изслушани и приети заключения по първоначална съдебно – техническа експертиза и повторна съдебно – техническа експертиза.
Вещото лице арх. А., изготвило първоначалната съдебно – техническа експертиза, дава информация, че ПИ с идентификатор 68134.303.335 е идентичен с УПИ III-11, като попада в устройствена зона „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв). ПИ с идентификатор 68134.303.274 е идентичен с УПИ IV – за озеленяване. ПИ с идентификатор 68134.303.334 представлява първостепенна улица.
Експертът разяснява, че обект № 1 (хотелска сграда с входна козирка) и обект № 5 (контейнер) не са предмет на оспорената заповед. Останалите по – долуописани обекти са предмет на издадения административен акт.
В заключението с обект № 2 (предмет на премахване по оспорената заповед) е описана двуетажна постройка – ресторант, западно от хотела, с проход от северната му страна, изградена към залата на ресторанта на хотела и пространствено свързана с разположения в партерното му ниво ресторант. Достъпът се осъществява през рецепцията на хотела. Съществува сервизен достъп през прохода от северната страна на хотела. Обектът е с изпълнени вентилационни системи, електроинсталации и аварийно евакуационно осветление. Постройката е правоъгълна в план, изпълнена с носеща скелетна (колони и греди) конструкция, с покрив от термопанели и ограждащи стени от неустановен строителен материал. Разположена е в ПИ с идентификатор 68134.303.335 и в ПИ с идентификатор 68134.303.274. Същият е 5-та категория.
С обект № 7 (предмет на премахване по оспорената заповед) е описана козирка към обект № 2, изпълнена с метална носеща конструкция върху два броя колони. Разположена е в ПИ с идентификатор 68134.303.335 и същата не може да съществува самостоятелно без двуетажна постройка – ресторант.
В заключението с обект № 3 (предмет на премахване по оспорената заповед) е описана открита тераса към второто ниво обект № 2 (с достъп от него), изпълнена с метална носеща скелетна (колони и греди) конструкция. Подът на терасата е изпълнен с термопанели и същата е частично покрита с пергола (обект № 4), чиято конструкция стъпва върху пода. Достъпът до терасата се осъществява допълнително и чрез открита метална Г-образна стълба. Разположен е в северозападната част на ПИ с идентификатор 68134.303.274. Същият е 5-та категория.
Според вещото лице обект № 4 – пергола е част от обект № 3.
В заключението е описан обект № 6, предмет на оспорената заповед, съставлява гараж, изпълнен с метална носеща скелетна (колони и греди) конструкция, с покрив от термопанели и ограждащи стени от термопанели. С входна ролетна и стандартна врата. Дава мнение, че се касае за премстваем обект.
С обект № 8, предмет на оспорената заповед, е описан панорамен асансьор. Постройката е изпълнена с метална носеща скелетна (колони и греди) конструкция, и ограждащи стени от еталбонд и дограма, която е плътно долепена до северната фасада на хотела и стига до последното му ниво. Машнното помещение на асансьора е разположено в сутерена на хотела, под стълбището. Разположен е в северната част на ПИ с идентификатор 68134.303.335. Същият е 5-та категория.

Дава информация за извършена проверка в архива на район „Възраждане“ и в одобрената проектната документация на хотела не е предвидено изграждане на панорамен асансьор в северната част на хотела, доколкото е предвиден асансьор единствено в западната част на сградата. Счита, че с изграждането на асансьорната шахта се засягат конструктивни елементи, основни части и съоръжения в сградата – носеща конструлция, външни стени и електроинсталации.

Разяснява се, че старият ПИ 11, кв. 128 е идентичен с ПИ с идентификатор 68134.303.335 и ПИ с идентификатор 68134.303.334, като вторият е отреден за [улица] по протокол 56 от 06.08.2003 г. на СОС.
Разяснява, че част от обект № 2 (двуетажна постройка – ресторант) и обект № 7 (козирка) попадат в ПИ с идентификатор 68134.303.334, отреден за улица.
Уточнява се, че от справка в сайта на Google earth е налично ортофото изображение от м. март 2003 г. на стария ПИ 11, кв. 128, според която към хотела е налице дворна площ, като в нея не се визуализира изградена конструкция, покриваща градината на ресторанта. Най – ранната дата на изображението, от което е видно покритието (постройката) в дворната площ, е от м. юни 2005 г.
Уточнява за извършена проверка на Google view/Google maps, според която към м. май 2024 г. не е съществувал обект № 2 – Двуетажна постройка – ресторант, който е предмет на оспорената заповед. В съдебно заседание уточнява за наличието на стара постройка в дворното пространство, но обект № 2 (двуетажна постройка – ресторант) е след това, т. е. последващо изградена.
В заключението се разяснява, че според ортофотоснимките асансьорът е изграден много преди посочения в заповедта период 2022 – 2025 г. Дава заключение за наличието на този обект към м. юни 2005 г., видно от Google earth pro, а към м. март 2003 г. не може да даде категорично мнение, тъй като е неясно ортофото изображението. В съдебно заседание уточнява, че към 2003 г. асансьорната шахта е със същата геометрия по изображенията от следващите години, т. е. най–ранната от ортофото снимка за асансьора е от 2003 г.
Вещото лице арх. А. дава мнение, че гаражът е преместваем обект по пар. 5, т. 80 ДР на ЗУТ, а останалите обекти са строежи по смисъла на пар. 5, т. 38 ДР на ЗУТ и са 5 – та категория.
Вещото лице арх. Б., изготвила повторната съдебно – техническа експертиза, подробно описва обектите, предмет на заповедта, което съвпада с описанието, дадено от вещото лице арх. А., поради което е ненужно повторното им отразяване.
Вещото лице арх. Б., изготвила повторната съдебно – техническа експертиза, е извършила справка в сайта на Google и поддържа за наличието на неясни изображения в дворната част на хотела към 2003 г., а към 12.06.2005 г. е налично изградено покритие с „П“–образна форма по периферията на имота и бяла част между тях. До 2018 г. е имало зимна градина с дървен навес с П – образно покритие и след това е изпълнено ново покритие, като е затворена централно разположената покривна конструкция и е обособена като затворен обем – пристройка към хотела. След август 2024 г. е изпълнено и второто ниво на постройката с нов покрив.
В съдебно заседание уточнява за липсата на покрив по средата на П – образното покритие в началните ортофото изображения. От 2005 г. са налице първите данни за изграждане на обекта под № 2 в окомерната скица, като от 2017 - 2018 г. се запазват външните очертания и впоследствие се изграждат нови покрития.
Дава заключение, че към 2005 г. северната фасада на хотела има обем, съответстващ на мястото на асансьора, видно от ортофото снимките на Google. Пояснява, че асансьорът не фигурира в одобрените проекти на хотела, но е видим на ортофото снимките от 2005 г.

Счита, че асансьорът е пристройка към хотела и не може да се даде категоричен отговор дали се засяга конструкцията на сградата, тъй като липсват данни за фундаментите. В съдебно заседание уточнява, че обемът на асансьора обхваща част от покрива на сградата, при което не може да се отдели асансьорът без допълнителни СМР по възстановяване на покрива.
Според това вещо лице навесът на ниво терен (обекти № 3 и № 4 по окомената скица), ситуиран в ПИ с идентификатор 68134.303.274, може да бъде отделен от земята, разделен на части (чрез срязване на заваръчни шевове) и преместен на друго място. Същият извод се прави и по отношение на едноетажната постройка от термопанели с ролетна врата (обект № 6), която според вещото лице се използва за съхранение на инвентар (в снимковия материал към заключението е посочен надпис „гараж“ по една от снимките, изготвени при огледа на вещото лице, а на друга снимка е налично изображение на МПС).
Заключенията се разминават единствено по отношение на това дали част от обектите са преместваеми по смисъла на пар. 5, т. 80 ДР на ЗУТ, но това е правен въпрос, поради което двете заключения в тази им част не се кредитират. В останалата част съдът кредитира двете заключения, тъй като са еднопосочни, вътрешно непротиворечиви и намиращи опора в доказателствата по делото.
Въз основа на двете заключения, съдът достига до извод, че асансьорът, предмет на оспорената заповед, не фигурира в одобрените инвестиционни проекти на сградата. Обаче към момента на издаване на Удостоверение № 57/19.03.2004г. за въвеждане в експлоатация на строеж „Преустройство на масивна сграда в хотел с ресторант“ е бил изграден процесният асансьор към северната фасада на сградата. Двете вещи лица дават информация, че към 2005 г. асансьорът е видим на ортофото снимките, но в съдебно заседание арх. А. пояснява, че към 2003 г. асансьорната шахта е със същата геометрия по изображенията от следващите години, т.е. най–ранната от ортофото снимка за асансьора е от 2003 г. Същото кореспондира и с приложените декларации за годината на изграждане на обсъждания асансьор.
Въз основа на двете заключения, съдът достига до извод за отделянето от земята и преместване на открита тераса към второто ниво на двуетажната постройка, ведно с намираща се пергола над обекта (обекти № 3 и № 4 по окомерната скица и ситуирани в ПИ с идентификатор 68134.303.274), което е възможно единствено чрез разделянето им на части, посредством срязване на заваръчни шевове. Това е така, тъй като вещото лице арх. Б. притежава допълнително придобита квалификация за инженер – конструктор и подробно пояснява възможността за отделяне на обекта от земята и начините, по които следва да се направи това.
Въз основа на двете заключения, съдът прави извод, че едноетажната постройка от термопанели с ролетна врата (обект № 6 по окомерната скица), разположен в югозападната част на ПИ с идентификатор 68134.303.274, се използва като гараж. Това е така, тъй като вещо лице арх. А. посочва това неоспорено обстоятелство в своето заключение. Макар другото вещо лице арх. Б. да се сочи, че в него се съхранява инвентар, то в снимките към заключението, изготвени от огледа, се установява наличието на МПС, а под една от снимките вещото лице изрично сочи да е гараж.
По отношение на двуетажна постройка – ресторант (обект № 2 по окомерната скица), разположен в ПИ с идентификатор 68134.303.335 и частично в ПИ с идентификатор 68134.303.334, съдът прави извод, че същият е изграден много след издаване на Удостоверение № 57/19.03.2004г. за въвеждане в експлоатация на строеж „Преустройство на масивна сграда в хотел с ресторант“. Това е така, тъй като в дворната площ на ПИ с идентификатор 68134.303.335, където е разположен този обект, се е намирал съвсем друг обект (градина към ресторанта в хотела), но впоследствие е изграден съвсем друг обект, а именно настоящият, за който е издадена оспорената заповед. На първо място, следва да се посочи, че най-ранното изображение на покритие в дворната площ на

ПИ с идентификатор 68134.303.335 по КККР е от 2005 г., за което дават информация двете вещи лица от ортофото снимките (изображенията от 2003 г. са неясни и не дават необходимата информация), т. е. от страна на жалбоподателя не е доказано наличието на процесния строеж към момента на издаване на Удостоверение № 57/19.03.2004г. за въвеждане в експлоатация на строеж „Преустройство на масивна сграда в хотел с ресторант“. Този извод се подкрепя и от следващите се разяснения и на двете вещи лица, според които от 2005 г. е налице покриване на дворната площ и впоследствие е изграден строежът, предмет на оспорената заповед. В съдебно заседание вещото лице арх. А. заявява за наличието на стара постройка в дворното пространство, но обект № 2, съставляващ двуетажна постройка – ресторант, е след това, т. е. обектът е последващо изграден. Още по – категорично е и заключението на арх. Б., която дава информация, че първоначално е имало зимна градина с дървен навес с П – образно покритие, но след 2018 г. е затворена централно разположената покривна конструкция и е обособена като затворен обем – пристройка към хотела. От важно значение е и това, че според заключението на арх. Б. след август 2024 г. е изпълнено и второто ниво на постройката с нов покрив. В този смисъл се касае за изцяло нова постройка, която след 2024 г. е вече на два етажа.

Горният извод се подкрепя и от нотариални актове, в които се сочи за хотел с ресторант, като ресторантската част е състои от зала – ресторант и лятна градина. Никъде в тези документи не е описано състоянието на лятната градина на ресторанта към хотела, т. е. не е описана постройка.

**При така установените факти, съдът достига до следните правни изводи:**

Жалбата срещу процесната заповед е подадена срещу подлежащ на оспорване индивидуален административен акт, от активно легитимирано лице, адресат на акта и в срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е частично основателна.

Според чл. 146, вр. чл. 168 АПК съдът следва да провери актът издаден ли е от компетентен орган и в предписаната от закона форма, спазени ли са материалноправните и процесуалноправните разпоредби и съобразен ли е актът с целта на закона.

Атакуваната заповед е издадена от компетентен орган - главният архитект на Столична община, което се установява с т. 7.43 от Заповед № СОА25-РД09-1193 от 03.02.2025 г. на кмета на Столична община, , с която на основание § 1, ал. 3 от ДР на ЗУТ кметът на Столична община е делегирал на на кметовете на столични райони правомощията си по чл. 225а, ал. 1 ЗУТ за издаване на актове за премахване на незаконни строежи от четвърта до шеста категория.

Актът е надлежно мотивиран от фактическа и правна страна, като отговаря по форма на общите правила по чл. 59, ал. 2 АПК. Налице са ясни и конкретни мотиви и разпоредителна част, от които може да се направи извод за причините, довели за издаването на заповедта.

Съдът не споделя възраженията за неясен предмет на заповедта, дължащ се липсата на надлежно описание на обектите. Налице е подробно описание на всеки един от обектите, разпоредени за премахване. Описано е разположението на всеки от тях, като е посочено в кои имоти попадат, а и към преписката е налична окомерна скица. Отразени са още характеристиките на строежите – от какво са изградени, какви са размерите и т. н. При описанието липсват противоречия. Всичко това позволява да се индивидуализират строежите, предмет на заповедта.

Заповедта е издадена при спазване на административнопроизводствени правила по ЗУТ - въз основа на констативен акт, съставен от длъжностни лица на Столична община и съобщен на жалбоподателя, който се е възползвал от правото си да подаде възражение. Релевантните по случая факти са правилно установени и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателя в производството по издаване на оспорената заповед.

По приложение на материалния закон:
Съгласно § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ „Строежи“ са надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни работи, консервация, реставрация, реконструкция по автентични данни по смисъла на чл. 74, ал. 1 от ЗКН и адаптация на недвижими културни ценности, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения, както и техните основни ремонти, реконструкции и преустройства със и без промяна на предназначението.
Съгласно § 5, т. 80 от ДР на ЗУТ „Преместваем обект“ е обект, който няма характеристиките на строеж и може след отделянето му от повърхността и от мрежите на техническата инфраструктура 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, като поставянето му и/или премахването му не изменя трайно субстанцията или начина на ползване на земята, както и на обекта, върху който се поставя или от който се отделя. Преместваемият обект може да се закрепва временно върху терена, като при необходимост се допуска отнемане на повърхностния слой, чрез сглобяем или монолитен конструктивен елемент, който е неразделна част от преместваемия обект и е предназначен да гарантира конструктивната и пространствена устойчивост на обекта и не може да служи за основа за изграждане на строеж.
Част от спора е концентриран дали част от обектите са преместваеми (асансьорът, едноетажната постройка с ролетна врата и открита тераса към второто ниво на двуетажната постройка, ведно с намираща се пергола над обекта).
По – горе се посочи, че от двете заключения на експертизите се налага извод, че едноетажната постройка с ролетна врата е с предназначение за гараж. Разграничителен критерий между „строеж“ по смисъла на § 5, т. 38 ДР ЗУТ и „преместваем обект“ по § 5, т. 80 ДР ЗУТ, отделно от конструкцията и възможността за отделяне, преместване в пространството и ползването му на друго място, без да се изменя трайно субстанцията или начина на ползване на земята, е и дали предназначението на обекта попада сред изброените в чл. 56, ал. 1 ЗУТ - за увеселителни, административни, търговски и други обслужващи дейности, за временно обитаване при бедствия или свързани с отбраната и сигурността на страната. Г. (едноетажната постройка с ролетна врата), освен че не изпълнява никоя от горните функции (както не е и елемент от групата на посочените в чл. 57, ал. 1 ЗУТ), за да е допустима квалификацията му като преместваем обект, съставлява строеж от допълващото застрояване по своето предназначение – арг. чл. 42, ал. 2 ЗУТ. В този смисъл е и решение № 5964/ 06.06.2023 г. по адм. д. № 998 по описа за 2022 г. на Върховния административен съд.
А. също няма характеристиките на „преместваем обект“ по § 5, т. 80 ДР ЗУТ, тъй като вещото лице арх. Б. (притежаваща допълнителна квалификация за инженер – конструктор) в съдебно заседание разяснява, че обемът на асансьора обхваща част от покрива на сградата, при което не може да се отдели асансьорът без допълнителни СМР по възстановяване на покрива на хотела. Това означава, че премахването му ще измени обекта (сградата), от който се отделя и по конкретно негова конструктивна част, каквато се явява покрива.
По отношение на другия обект (открита тераса към второто ниво на двуетажната постройка, ведно с намираща се пергола над обекта) също не се констатира да е „преместваем обект“ по § 5, т. 80 ДР ЗУТ. От констатациите на експертизата на арх. Б. се установява възможността за демонтиране и преместване на навесите, но за целта е необходимо да бъдат разделени на отделни елементи, за което следва да се срежат съединителните заваръчни шевове. Това води до извод, че обсъжданият обект не може да се демонтира и премести в цялост. Същевременно нормата на § 5,

т. 80 от ДР на ЗУТ изисква възможността обектите да бъде премествани в пространството без да губят своята индивидуализация, а в случая това изискване не е налице, доколкото обсъжданият обект не може да се премести в цялост. За да се извърши това е необходимо обектът да се раздели на отделни части чрез срязване на заваръчни шевове , което нарушава неговата цялост, а това води до загуба на неговата индивидуализация. В този смисъл съдът намира, че не се касае за преместваем обект по § 5, т. 80 от ДР на ЗУТ, а за строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ.
Споделят се възраженията на жалбоподателя за неприложение на чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ, но само по отношение на асансьора, описан в т. I.2 от заповедта. Административният орган е квалифицирал извършеният строеж по т. I.2 (асансьор) от заповедта като незаконен поради липса на издадено разрешение за строеж и одобрени проекти (в констативния акт е отразено нарушение на чл. 137, ал. 3 и чл. 148, ал. 1 от ЗУТ), но по делото се установява, че процесният строеж (асансьор) е част от сградата и е съществувал към момента на издаване на Удостоверение № 57/19.03.2004г. за въвеждане в експлоатация на строеж „Преустройство на масивна сграда в хотел с ресторант“. Това означава, че се касае за съществено отклонение от инвестиционния проект, а не за последващо изграждане на обекта. Ако е налице отклонение от одобрените строителни книжа, за да е незаконен строежът, следва да са налице предпоставките по чл. 225, ал. 2, т. 3 от ЗУТ - при съществени отклонения от одобрените инвестиционни проекти по чл. 154, ал. 2, т. 1, 2, 3 и 4 ЗУТ. С оглед на това приемайки, че конкретния случай е налице хипотезата на чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ и пропускайки да провери обстоятелствата дали е налице хипотезата на чл. 225, ал. 2, т. 3 ЗУТ чрез установяване вида на допуснатото отклонение, административният орган е нарушил закона. В тази хипотеза попадат строежите, извършени при съществено отклонение от одобрените проекти по чл. 154, ал. 2, т. 1, 2, 3 и 4 ЗУТ. Преценка за наличие на някоя от тях не е извършена в оспорената заповед, като в правомощията на административния орган е било установяването в конкретния случай коя от хипотезите по чл. 154, ал. 2 е налице при съобразяване и на обстоятелството, че е било налице издадено за цялата сграда удостоверение за въвеждане в експлоатация. В оспорената заповед липсват както фактически, така и правни основания, относими за чл. 225, ал. 2, т. 3 ЗУТ, поради което е недопустимо съдът да установява за първи път в съдебното производство наличието или липсата на това основание, както и доколко това отклонение не попада в хипотезата на чл. 154, ал. 2, т. 5 – т. 8 от ЗУТ. Тези установявания относно приложимата норма обаче следва да бъдат направени от самия административен орган в административното производство, като едва при констатирано от него несъответствие по чл. 154, ал. 2, т. 5- т. 8 от ЗУТ той да обоснове приложимост на съответната норма, нещо което в процесния случай не се установява по делото да е направено от административния орган. В този смисъл е и решение № 9178/19.10.2022 г. по адм. д. № 4458 по описа за 2022 г. на Върховния административен съд.
Горното налага извод за незаконосъобразност на част т. I.2 от Заповед № РВЕ25-РА30-1 от 30.10.2025 г. на кмета на район „Възраждане“ към Столична община, с която на основание чл. 225, ал. 2, т. 1 и т. 2 ЗУТ е наредено да се премахне следния строеж: асансьорна шахта, обособена като самостоятелен обем и изпълнена от стоманена конструкция и ограждащи стени от еталбонд, която е плътно долепена до северната фасада на хотела и стига до последното му ниво.
По отношение на останалите строежи (двуетажна постройка – ресторант, едноетажната постройка с ролетна врата и открита тераса към второто ниво на двуетажната постройка, ведно с намираща се пергола над обекта), описани в оспорената заповед, органът не е допуснал нарушение на материалния закон.
По – горе се разясни, че двуетажна постройка – ресторант не е съществувала към 2004 г., когато сградата е било издадено удостоверение за въвеждане в експлоатация, поради което са

неотносими възраженията за нарушение на материалния закон, които са приложими за асансьора. Тази постройка, включително и откритата тераса и гаражът, не могат да се разглеждат като отклонение от одобрените инвестиционни проекти, доколкото са изградени след одобряването им и въвеждането на сградата в експлоатация.
Същите представляват строеж от пета категория по смисъла на чл. 137, ал. 1, т. 5 ЗУТ. Това е така, тъй като двуетажната постройка – ресторант и откритата тераса към второто ниво на двуетажната постройка, ведно с намираща се пергола над обекта (функционално са свързани помежду си и се използват за търговска дейност), попадат в приложното поле за пета категория строеж по чл. 10, т. 4 от Наредба № 1/30.06.2003 г., доколкото се касае за сграда за обществено обслужване с разгъната застроена площ до 1000 кв. м. По отношение едноетажната постройка с ролетна врата (гараж) е приложима разпоредбата на чл. чл. 10, т. 4 от Наредба № 1/30.06.2003 г., според която гаражите също са пета категория строежи.
Съгласно чл. 225 ал. 2, т. 2 ЗУТ строеж е незаконен, когато се извършва без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж. Същите не попадат в изключенията по чл. 151, ал. 1 ЗУТ, поради което за изграждането им е било необходимо изричен разрешителен акт от главния архитект на общината – чл. 148, ал. 1 и 2 от закона. По делото е безспорно липсата на издадено разрешение за строеж за обсъжданите обекти (двуетажна постройка – ресторант, едноетажната постройка с ролетна врата и открита тераса към второто ниво на двуетажната постройка, ведно с намираща се пергола над обекта). В този смисъл строежите са незаконни, поради което подлежат на премахване съгласно чл. 225а, ал. 1 във връзка с чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ.
Оспореният акт в частта за незаконните строежи съответства и на целта на закона - да не се допускат незаконните строежи. Констатираното незаконно строителство подлежи премахване, с което извършителят е наясно, поради което не може да се говори за нарушение на принципа за съразмерност. Обратното би довело до допускането на незаконни строежи, което е в противоречие със законна.
В административното производство пред органа не е установен извършителят или възложителят на строежа, поради което адресати на заповедта е собственикът на имота, а именно „Роял Сейф“ ЕООД – арг. чл. 225, ал. 6, т. 5 и чл. 225а, ал. 5, т. 5, вр. чл. 161 ЗУТ. Като съсобственик на имота, в който са изградени процесиите строежи, същият е надлежен адресат на заповедта.
Горното налага извод за частична основателност на оспорването, за което заповедта следва да се отмени за строежа по т. I.2 от нея, а за останалите строежи, предмет на заповедта, оспорването следва да се отхвърли.
По разноските:
С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 3 АПК ответната страна има право на разноски, съответни на отхвърлената част на жалбата. Съдът приема за наличието на четири строежа (описани в т. I.1, т. I.2, т. II.1 и т. II.2), предмет на оспорването, като спрямо три от тях е отхвърлено оспорването, т.е има право на s от разноските. В случая юрисконсултско възнаграждение е 102,26 евро според чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ, вр. чл. 37 ЗПрП, т. е. ответникът има право на разноски в размер на 76,70 евро.
С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 АПК жалбоподателят също има право на разноски, съответстващи на уважената част на жалбата, а именно j от разноските, доколкото спрямо един от четирите строежа е уважено оспорването. Същият е направил разноски в общ размер на 2727,10 евро (613,55 евро – депозит за първата експертиза, 613,55 евро - депозит за повторна експертиза и 1500 евро за адвокатски хонорар, платен в брой, видно от договора за правна помощ), т.е. жалбоподателят има право на 681,76 евро, съответни на уважената част от жалбата.

В последното съдебно заседание е увеличено възнаграждението на вещото лице, изготвило заключението по повторната експертиза, за което е задължил жалбоподателя да внесе 36,45 евро. Към момента на постановяване на решението не са представени доказателства за заплащане на увеличената част от депозита, а същият следва да се заплати на вещото лице. По тези съображения тази част следва да се заплати в полза на АССГ от двете страни, съобразно изхода на делото (1/4 от ответника и s от жалбоподателя), т. е. 9,11 евро от Столична община и 27,34 евро от „Роял Сейф“ ЕООД
По изложените съображения, съдът

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед № РВЕ25-РА30-1 от 30.10.2025 г. на кмета на район „Възраждане“ към Столична община в ЧАСТТА по т. I.2 от нея, с която е наредено на „Роял Сейф“ ЕООД да се премахне следния незаконен строеж: асансьорна шахта, обособена като самостоятелен обем и изпълнена от стоманена конструкция и ограждащи стени от еталбонд, която е плътно долепена до северната фасада на хотела и стига до последното му ниво.
ОТХВЪРЛЯ жалбата на „Роял Сейф“ ЕООД срещу Заповед № РВЕ25-РА30-1 от 30.10.2025 г. на кмета на район „Възраждане“ към Столична община в останалата част.
ОСЪЖДА „Роял Сейф“ ЕООД да заплати на Столична община сумата в размер на 76,70 евро, представляваща направени по делото разноски.
ОСЪЖДА Столична община да заплати на „Роял Сейф“ ЕООД сумата в размер на 681,76 евро, представляваща направени по делото разноски.
ОСЪЖДА „Роял Сейф“ ЕООД да заплати по сметка на Административен съд София – град сумата в размер на 27,34 евро, представляваща увеличения депозит за възнаграждение за вещо лице, изготвило заключението по повторната експертиза.
ОСЪЖДА Столична община да заплати по сметка на Административен съд София – град сумата в размер на 9,11 евро, представляваща увеличения депозит за възнаграждение за вещо лице, изготвило заключението по повторната експертиза.
Решението подлежи на обжалване пред Върховен административен съд в 14 – дневен срок от съобщаването му на страните.

Съдия: