

РЕШЕНИЕ

№ 35609

гр. София, 16.09.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав, в
публично заседание на 03.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разглежда дело номер **3404** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК. Образувано е по жалба на С. И. С. от [населено място], чрез адв. Л., срещу заповед № РА-30-194 от 24.02.2022г. на главния архитект на СО, с която на П. В. П., П. И. И., О. И. И., Р. Б. В. и В. Б. П. като собственици е наредено да премахнат незаконен строеж: „Гаражна клетка № Р.201“, изпълнена в ПИ с идентификатор 68134.4354.409, находящ се срещу [жилищен адрес] район „Л. 3 м.р.“, [улица].

Жалбоподателят посочва, че е съсобственик на земята, върху която е изграден процесния гараж, респ. по силата на приращението е собственик и на гаража. В молба от 16.09.2025г. уточнява, че не разполага с документ за собственост, защото е придобил съответните ид. части от мястото по давност. За това е образувано производство по чл. 587 от ГПК, което не е приключило. Оспорва, че ЗС са собственици на мястото и на гаража и счита заповедта за нищожна, алтернативно – за незаконосъобразна. Твърди, че гаражната клетка е изградена през 2000г. в съответствие с действащия ОУП и ПУП. Като процесуални нарушения посочва, че не е уведомен за започналото административно производство, нито за издаването на заповедта. В молба уточнение от 15.04.2026г. жалбоподателят посочва, че е поръчал, възложил и заплатил поставянето на процесната гаражна клетка. В молба от 23.04.2026г. уточнява, че води установителен иск за собственост срещу адресатите на заповедта, по който е образувано гр.д. № 10437/2026г. по описа на СРС, 140 с-в. Моли процесната заповед да бъде прогласена за нищожна, алтернативно – отменена. В молба от 03.06.2026г. заявява, че участвал лично в строителството на гаражната клетка, като е ангажирал и трети лица, които заедно са извършили отделни дейности по изграждането на клетката. В молба от 18.06.2026г. твърди, че е извършител и възложител на

строежа. Подробни съображения излага в писмени бележки по съществото на спора, в които за първи път претендира разноски.

Ответникът - главния архитект на СО, редовно уведомен, чрез процесуалния си представител изразява становище за недопустимост на жалбата. Алтернативно моли жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна. Заявява, че не са предприети действия за принудително изпълнение на заповедта. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованите страни - В. Б. П. и И. С. И., редовно уведомени, оспорват жалбата. В становище от 07.05.2026г. В. Б. П. счита жалбата за процесуално недопустима, тъй като жалбоподателят не е адресат на заповедта, не е извършител, нито собственик на незаконния строеж. Алтернативно счита жалбата за неоснователна. Претендира разноски по списък, представен с молба от 17.06.2026г. В становище от 02.09.2026г. оспорва годината на извършване на строежа- 1994г., допустимостта му по действащия ПУП и приложимостта на §127, ал.1 от ПЗР на ЗИДЗУТ.

Административен съд София – град, II а.о., 41 състав, като взе предвид доводите на страните и като събра и прецени в тяхната съвкупност всички представени по делото доказателства, приема за установено от ФАКТИЧЕСКА СТРАНА следното:

Жалбоподателят се легитимира като купувач на гаражна клетка, закупена с фактура на л.186 на 04.11.1994г. В осз на 18.06.2026г. твърди, че клетката е доставена в деня на закупуването, който съвпада с деня на фактурата. Монтирал е клетката лично с приятели върху фундамент, който те са направили. Направил си е и врата от ламарина и винкел. Захранил го е с ток от апартамента в който живее в блока, който се намира в съседство. Имотът е бил запуснат и той го е изчистил.

Заинтересованите страни се легитимират като собственици на нива от 0,676 дка в землището на [населено място], местност Лозище, к.л.214, имот № 5100015 от кад.план от 1956г., собствеността върху която е възстановена в стари реални граници на наследниците на П. В. М. съгласно решение № 00148 от 30.03.2010г. на ОСЗ – О. К. и удостоверение за наследници на л. 43, 136 – 138 и 140. Имотът е нанесен в КК с идентификатор 68134.4354.409.

По сигнал в деловодството на район „Л.“ е извършена проверка от служители на районната администрация. Съставен е констативен акт №502 от 26.04.2021г., според който в посочения имот е изпълнена стоманобетонна гаражна клетка с приблизителни размери 5,00/3,00м и височина 2,20м. и монтирани метални гаражни врати. Приложен е снимков материал. Прието е, че заинтересованите страни като собственици на имота, са извършители на строежа. Строителството е извършено през 2002г. и представлява незаконен строеж 5-та категория. Като нарушени са посочени разпоредбите на чл. 137, ал.3 и чл. 148, ал.1 от ЗУТ. По делото няма данни констативният акт да е връчен на жалбоподателя, нито да е залепен на строежа. С констативен протокол от 11.06.2021г. е прието, че няма възражения срещу акта и въз основа на него е издадена оспорената заповед. В нея е прието, че става въпрос за строеж от V-та категория съгласно чл. 137, ал.1, т.5, б. „в“ от ЗУТ, изпълнен от неизвестен извършител без строителни книжа. Теренът, където е извършен строежа, е частна собственост и не е бил допустим по разпоредбите, които са действали по времето, когато е извършен. Строежът не е допустим и по действащите правила, тъй като ПУП, одобрен с решение № 412 по протокол № 21 от 19.07.2012г. на СОС не предвижда изграждане на гаражни клетки. Поради това същият не е търпим и подлежи на премахване. Заповедта е издадена от главния архитект на СО съгласно възложените му правомощия с т.1.46 от заповед № СОА21-РД09-455 от 22.03.2021г. на кмета на СО. Видно от становище на ответника на л. 81, няма данни процесната заповед да е залепена на строежа. Поради това съдът приема, че жалбоподателят е научил за нея на 17.06.2025г., както твърди в молба от 15.04.2026г. Жалбата срещу нея е подадена на 25.06.2025г.

По делото е представена заповед № РА50-829 от 02.11.2020г. на главния архитект на СО, с която се одобрява проект за изменение на ПР на УПИ XVI от кв. 64 за инженерно-техническа инфраструктура, комунално обслужване и друго предназначение, в който попада и имот 409. Видно то цветната извадка от плана на л. 95, имот 409 попада в улична регулация и не предвижда изграждане на гаражи.

По делото е изслушана и приета СТЕ, според заключението на която се касае за самостоятелна типова стоманобетонова гаражна клетка с монтирана метална врата с размери 3,3м/5,5м и височина 2,2м, поставена върху имот с идентификатор 409 в междублоковото пространство северозападно от бл. 370 и 371 в ж.к. Л. 3 м.р.“. За същия имот по действащия ПУП е отреден УПИ XVI, кв.64 с предназначение „инженерно-техническа инфраструктура, комунално обслужване и др. предназначение“. Съгласно ОУП попада в зона Смф с параметри: плътност 60%, макс.К. 3,5% и мин.озеленяване 40%. Клетката не е нанесена в КК. Гаражната клетка е монтирана непосредствено върху асфалтова настилка и е покрита с битумна хидроизолация. Според вещото лице тя е строеж – допълващо застрояване съгласно чл. 42, ал.2 и чл. 43, ал.3 от ЗУТ, и предназначението ѝ не е свързано със задоволяване на обществена нужда. Строежът е 5-та категория съгласно чл. 137, ал.1, т.5, б.“в“ от ЗУТ и за изграждането му е необходимо одобряване на инвестиционен проект и разрешение за строеж. Към момента на монтирането ѝ, което според вещото лице е станало през 1994г., е действал ЗРП за местност „Л. – разширение“, одобрен със заповед № РД50-09-159 от 13.04.1984г. Според него имотът попада в район за обществено озеленяване и не предвижда гаражни клетки. Според действащия план от 2012г.е допустимо изграждането на надземни гаражи на това местоположение. Тъй като гаражната клетка не е декларирана до 31.12.1998г., същата не попада в обхвата на §16, ал.1 от ПЗР на ЗИД ЗУТ. Същата обаче попада в обхвата на §127, ал.1 от ПЗР на ЗИД ЗУТ с оглед предвиденията на ОУП. В осз вещото лице уточнява, че по ПУП от 2015г. и 2020г. няма предвидени гаражи в процесния имот. Не може да прецени дали гаражната клетка на място съответства на гаражната клетка по фактурата, но по материали, начин на изграждане и поставяне съответства на такива, правени около 1994г.

По делото е изслушан като свидетел Д. Ц. Б., който живее в[жк], бл. 369 от 1989 г. Познава жалбоподателя, с който са съседни. Спомня си, че през 1994 г. е започнало чистене на бурени и поетапно слагане на гаражи като железобетонни клетки. Жалбоподателят е полагал лично бетона за фундамента, с помощна на съседни, вкл. и на свидетеля. Лично е виждал как жалбоподателят вбетонира гаражната клетка. Направил е изолация отгоре на клетката лично и лично е сложил вратите. От общината са номерирали гаражните клетки, като номерът на клетката на жалбоподателя е 201. Счита, че вероятно клетката е била поставена през пролетта на 1994г., когато времето е позволявало почистването. Не си спомня месеца.

По делото е изслушан като свидетел П. К. Е., който живее в[жк], в блок 369 от 1991 г. Познава жалбоподателя от 1991 г., съседни са. Знае, че през 1997 г. жалбоподателят е строил гаражна клетка, която се намира зад блок 370. Свидетелят е бил на работа през деня и не е виждал какво лично жалбоподателят е правил, но вечер е виждал, че расте гараж. Първо е отлят бетон, като не е виждал жалбоподателят лично да отлива бетон. Клетката е изградена от бетон, който се е отливал на място. Имало е основи от бетон и желязо. После е отлята плоча на покрива. После е поставена врата от ламарина. Лично е виждал жалбоподателя да участва в поставянето на вратата и в свързването с ток. Клетката на жалбоподателя е № 201. Свидетелят не си спомня за какъв период е изградена клетката. Стените на клетката са отлети отгоре върху фундамента. Не е виждал как е изградена гаражната клетка на място.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните изводи:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА. Подадена е в рамките на срока по чл.215, ал.4, пр.1 от ЗУТ срещу акт, подлежащ на съдебен контрол, от активно легитимирано лице – извършител на строежа и негов собственик. Съдът приема, че жалбоподателят е собственик на гаражна клетка, монтирана в съседство на блока, в който живее, като е поръчал направата ѝ и я е закупил, и е участвал в монтирането ѝ съгласно показанията на свидетелите. Следователно, въпреки че е не адресат на оспорвания административен акт, той има самостоятелно право на оспорване, независимо от оспорването от страна на адресатите на акта. В този смисъл определение № 7184 от 28.06.2023г. по адм.дело № 5777/2023г. на ВАС, II отд.-е. Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

На първо място, процесната заповед е издадена в предвидената от закона форма и съдържание, от компетентен орган, в кръга на неговите правомощия, поради което не са налице основания за отмяна/обявяване на нищожност на акта съгласно чл.146, т.1 и т.2 от АПК. Правомощията за издаване на заповед за премахване на незаконни строежи или на части от тях, съгласно чл. 225а, ал.1 от ЗУТ са на кмета на общината или упълномощено от него длъжностно лице. По делото е представена заповед № заповед № СОА21-РД09-455 от 22.03.2021г. на кмета на СО, с т. 1.46 на която на главния архитект на СО са предоставени правомощия да издава заповеди за премахване на незаконни строежи по смисъла на чл.225, ал.2 от ЗУТ от 4-та до 6-та категория или на части от тях на основание чл. 225а, ал.1 от ЗУТ. Компетентни съгласно чл.225а, ал.2 във връзка с чл.223, ал.2 от ЗУТ са и лицата, издали констативния акт по реда на този член, като служителите за контрол по строителството в администрацията на район „Л.“.

На второ място, органът е следвал установената в чл.225а, ал.2 на ЗУТ специална административна процедура при издаване на акта. Издаването на заповедта се предхожда от извършена проверка, след която е съставен констативен акт, съобщен на заинтересованите, като е указана възможността за възражение. Видно от извадка от КК, жалбоподателят не е вписан като собственик на имот 409 или носител на ограничени вещни права, респ. процесният гараж не е нанесен в КК. Поради това липсата на уведомяване за началото на производството не е нарушение на административно-производствените правила. Още повече, че макар и да не е могъл да депозира възражение в хода на административното производство, в рамките на съдебното такова има възможност да предяви всичките си възражения.

Заповедта е издадена на основание чл.225а, ал.1, във връзка с чл.223, ал.1, т.8 от ЗУТ, като е установен незаконен строеж по смисъла на чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ, извършен без разрешение за строеж и без одобрени проекти, и е разпоредено премахването на строежа като незаконен. От заключението на вещното лице става ясно, че се касае за строеж по смисъла на §5, т.38 от ДР на ЗУТ, който е трайно прикрепен към основата, не може да бъде преместен в пространството, без да загуби 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. Това води до извод, че строежът не отговаря на изискванията на §5, т. 80 от ДР на ЗУТ за преместваем обект. Обектът представлява строеж, пета категория съгласно чл. 137, ал.1, т.5, б. „в“ от ЗУТ като строеж от допълващо застрояване. Поради това за него е необходимо издаване на разрешение за строеж, каквото в случая липсва. Строежът не попада в изключенията по чл. 151 от ЗУТ и е построен в чужд имот в нарушение на чл. 182, ал.1 от ЗУТ. Неоснователни са възраженията, че жалбоподателят е собственик на терена, върху който е изграден строежа, тъй като доказателства в този смисъл не са представени. Налице е незаконен строеж по смисъла на чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ, за който липсват строителни книжа. С оглед приложението на §16 ПР на ЗУТ, съдът намира, че строежът е изграден в периода по ал.2 на посочената разпоредба, но не е деклариран пред одобряващите органи. Не са налице и другите основания за прилагане на посочената разпоредба –

да е бил допустим по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването му или съгласно този закон. Същият не е бил допустим по действащия от 1984г. ПУП, според предвижданията на който теренът е за озеленяване. Съдът не кредитира изводът на вещото лице, че действащият ПУП за имот 409, който попада в УПИ XVI от кв. 64 на местност „Л. – разширение – запад“ е от 2012г., тъй като въпреки че е посочен в процесната заповед, същият е приложен на л. 91 и кв. 64 въобще не е обект на разработката. За имота действа ИПР, одобрено със заповед № РА50-829 от 02.11.2020г. на главния архитект на СО, според което имот 409 попада в улична регулация и в сервитут за електропровод, респ. не е допустимо изграждане на гаражи. Не е приложима и разпоредбата на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, тъй като същата касае строежи, изградени в периода 30.06.1998г. – 31.03.2001г., какъвто процесният не е. Дори да се приеме, че е изграден след 2001г., както е приел ответника, строежът не е бил допустим по разпоредбите, които са действали по времето, когато е извършен, или по действащите разпоредби съгласно този закон. При тези обстоятелства, следва да се приеме, че заповедта е издадена в съответствие с материалния закон и не са налице основания за отмяната ѝ по чл.146, т.4 от АПК.

С оглед на всички изложени доводи, след извършена на основание чл. 168 от АПК проверка за законосъобразността на оспорвания акт по всички основания, посочени в чл.146 от АПК, съдът счита, че обжалваната заповед е законосъобразна, а жалбата срещу нея - неоснователна.

При този изход на спора на ответника следва да бъде присъдено юрисконсултско възнаграждение в минимален размер на 103 евро съгласно чл. 143, ал.3 от АПК във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ. На заинтересованите страни се дължи възнаграждение за адвокат в размер на 500 евро, платено в брой съгласно разписка на л. 158 гръб.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд София – град, II а.о., 41 състав,

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на С. И. С. от [населено място], чрез адв. Л., срещу заповед № РА-30-194 от 24.02.2022г. на главния архитект на СО, КАТО НЕОСНОВАТЕЛНА.

ОСЪЖДА С. И. С. да заплати на Столична община сумата от 103 евро, представляващи юрисконсултско възнаграждение.

ОСЪЖДА С. И. С. да заплати на В. Б. П. и И. С. И. сумата от 500 евро, представляващи адвокатско възнаграждение.

Решението подлежи на касационно оспорване пред ВАС на РБ в 14 -дневен срок от съобщаването. Препис от решението, на основание чл.138 от АПК, да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: