Р Е Ш Е Н И Е
№ 43790

гр. София, 08.11.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 25 състав,** в публично заседание на 28.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Боряна Петкова

като разгледа дело номер **4056** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 – чл.178 от Административно процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл.215, ал.1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на адв. Н. Н., като пълномощник на В. Е. Т. от [населено място], срещу ЗАПОВЕД №РТР26-РД56-108/27.02.2026г. на кмета на район „Т.“, Столична община (СО). С оспорвания административен акт, на основание чл.225а, ал.1 във вр. с чл.225, ал.2, т.2 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) е наредено на жалбоподателя В. Т. да премахне незаконен строеж: „Метален навес върху тераса“ с идентификатор 68134.1007.1607.4.41 по Кадастралната карта и кадастралния регистър (КККР), намиращ се в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1007.1607, урегулиран поземлен имот (УПИ) III-578, 582, кв.76, местността „К. вада“ и м. „Ю. парк IV част“, с административен адрес на [улица], ет.4, ап.14.

Жалбоподателят претендира за недействителност на оспорваната Заповед, като постановена в нарушение на процесуалния и на материалния закон. Оспорва извода на административния орган, че изпълнената в собствения му имот „лека слънцезащитна метална конструкция“ (навес), представлява строеж от четвърта категория по смисъла на ЗУТ. Твърди, че спорното съоръжение не въздейства по недопустим начин върху фасадата на сградата и не я променя. Смята, че в случая е приложима нормата на чл.93 от Наредба №7/22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (Наредба №7/2003г.). Чрез процесуалния си представител адв. Ц. К. моли съда да отмени Заповед №РТР26-РД56-108/27.02.2026г. и да осъди ответника да му възстанови сторените разноски по водене на делото, съгласно представения списък. Доводи за незаконосъобразност на административния акт излага и в представени по делото писмени бележки по същество на спора.

Ответникът - КМЕТ на район „Т.“, Столична община, редовно уведомен за образуваното съдебно

производство, не се представлява по делото и не изразява становище по жалбата.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и доказателствата събрани по делото, приема за установено от фактическа страна следното:

По повод на подаден сигнал за извършено строителство без одобрена проектна документация, без издадено Разрешение за строеж (РС) и без съгласие на етажните собственици (рег. №РТР25-ГР94-3605/03.11.2025г.), длъжностни лица от район „Т.“ са извършили на 10.11.2025г. проверка на място на адрес в [населено място],[жк], [улица]. Резултатите от проверката на място са отразени в Констативен протокол (КП) №1/10.11.2025г., който видно от отбелязването е бил връчен на подателя на сигнала на 20.11.2025г.

Впоследствие, на 05.01.2026г. работна група от районната администрация е извършила проверка на строеж: „Метален навес върху тераса“, намиращ се в [населено място],[жк], [улица], ет.4 към ап.14, с което е поставено началото на административното производство. При проверката са били установени следните факти: Възложител и извършител на строежа е В. Е. Т. – собственик на самостоятелен обект с идентификатор 68134.1007.1607.4.41.; За строежа няма отстъпено или учредено право на строеж, няма съгласуван и одобрен инвестиционен проект и няма издадено РС.; Според представено Конструктивно становище монтираната в имота метална конструкция не компроментира носимоспособността на стоманобетоновата конструкция на сградата.; Строежът представлява: Метален навес с неправилна форма в план и едноскатен метален покрив. Общата площ на строежа е 16.80 кв.м. и размери в план: 3.90х2.95 м., 1.95х1.5 м. и 2.25х1.00 м. Металната конструкция е изпълнена от стоманени профили с кутиеобразно сечение и се състои от главни и второстепенни греди, трайно прикрепени към фасадата на сградата и към стоманобетоновата пергола, като главните греди са успоредни на гредите на перголата, а второстепенните играят ролята на столици. Наклонът на конструкцията е постигнат с 3 бр. крачета с височина 30-35 см., заварени към обрамчващите греди. Покритието е от двоен (камерен) поликарбонат с дебелина 16 мм., захванат към фасадата с дюбели, а към перголата със сегментни анкери. Обоснован е извод, че строежът е от четвърта категория и е изпълнен в нарушение на чл.137, ал.3 и чл.148, ал.1 ЗУТ и по отношение на него е неприложима нормата на §127, ал.1 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията (ПЗР ЗИД ЗУТ). За резултатите от проверката е съставен Констативен акт (КА) №Р. 26-1/05.01.2026г., неразделна част от който са снимков материал и копия от строителни книжа и др. документи. Видно от отбелязването на последната му страница КА е бил връчен на жалбоподателя на 29.01.2026г.

Срещу отразените в акта фактически констатации Т. е направил писмено възражение с вх. №РТР26-ГР94-406/04.02.2026г., което е обсъдено от административния орган преди постановяване на оспорвания административен акт, но е прието за неоснователно.

За изясняване на спорните факти по делото е приета съдебно-техническа експертиза (СТЕ), която не е оспорена от страните и съдът кредитира като обективна и компетентно дадена. От заключението на вещото лице арх. инж. А. Б. и от обясненията й, дадени в съдебно заседание, съдът приема за установени следните релевантни за спора факти: 1) Процесното съоръжение е изпълнено от стоманени тръбни профили (кутия) с размери 40/40мм и 40/20мм, които образуват скара от главни и второстепенни елементи.; 2) Закрепването е изпълнено посредством дюбели към фасадната стена на сградата, и чрез сегментни анкери над съществуващата стоманобетонна пергола.; 3) Наклонът е осигурен посредством къси стойки от стоманените профили със сечение 40/40мм и височина 30 – 35 см.; 4) Изпълнено е поликарбонатно покритие. 5) По своите технически характеристики „металният навес” е лека метална конструкция, покрита с

поликарбонат, монтирана към западната фасада на сградата, над стоманобетонната пергола пред ап.14.; 6) Описанието и местоположението на строежа, дадено в оспорения административен акт съответстват на изпълненото на място.; 7) С изпълнението на навеса не е извършено вътрешно преустройство на жилището, няма увеличаване на натоварването на сградата, не се извършва реконструкция или основен ремонт; 8) Металният навес не е самостоятелна постройка, не представлява пристройка или надстройка (не води до промяна на площта на имота).; 9) Начинът на закрепване на навеса към фасадата на сградата, не променя субстанцията и начина на ползване на обекта, а премахването му няма да измени фасадата на сградата, съответно обекта.; 10) Начинът на закрепване на навеса позволява същият да бъде отделен от повърхността към която е закрепен и преместен в пространството, без да губи своята индивидуализация и/или възможност да бъде ползван на друго място със същото или с подобно предназначение на това, за което е ползван на мястото, от което е отделен. 11) Навесът не е присъединен към мрежи на техническата инфраструктура.
За изясняване на спорните факти по делото са приети относими пиисмени доказателства, които съдът ще обсъди при формиране на правните изводи: Конструктивно становище от 19.11.2025г.; Декларация – съгласие, дадена от собственици на самостоятелни обекти в жилищна сграда с административен адресна [улица]; Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот в груб строеж, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №47626/27.08.2020г. като Акт №197, том CXVII, дело №36239/2020г.

При така установените факти, съдът приема от правна страна следното:
Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.
Насочена е срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност, съгласно чл.215, ал.1 във вр. с чл.214, т.3 ЗУТ. Подадена е в преклузивния срок за оспорване, от активно легитимирано лице, за което актът създава задължения.
Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.
Като взе предвид изложените от жалбоподателя оплаквания и извърши проверка на оспорвания акт, на всички основания за законосъобразност, съдът обосновава следните изводи:
Заповед №РТР26-РД56-108/27.02.2026г. е издадена в противоречие с приложимия материален закон и следователно е НЕЗАКОНОСЪОБРАЗЕН административен акт, който следва да бъде отменен.
С разпоредбата на чл.225а, ал.1 ЗУТ е въведено задължение за кмета на общината или упълномощеното от него длъжностно лице, да издаде заповед за премахване на незаконен строеж от четвърта до шеста категория, който се извършва без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж (чл.225, ал.2, т.2).
Легалното определение за „строеж“ е дадено в §5, т.38 от Допълнителните разпоредби (ДР) на ЗУТ. Съгласно тази норма това 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 Закона за културното наследство 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. В настоящия случай при правилно установените факти относно техническите параметри на процесното съоръжение административният орган е извел неправилни правни изводи като го е квалифицирал като строеж по смисъла на §5, т.38 ДР ЗУТ, какъвто то очевидно не е. От обстоятелствената част на административния акт, както и от установяванията, отразени в

КА от 05.01.2026г. не може да се направи обоснован извод както какво от изброените в §5, т.38 ДР ЗУТ административният орган е квалифицирал процесното съоръжение: сграда, постройка, пристройка, надстройка, укрепителни или възстановителни работи, консервация, реставрация, ограда, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения и/или като основен ремонт, реконструкция и преустройство на някое от изброените, със и без промяна на предназначението.
Изводът, че процесното съоръжение не може по никакъв начин да се определи като „строеж“ се подкрепя и от неоспореното заключение на приетата СТЕ. Вещото лице безпротиворечиво е установило, че по своите технически характеристики „металният навес” представлява лека метална конструкция, а начинът по който е закрепен към фасадата на сградата, не променя субстанцията и начина на ползване на обекта и премахването му няма да измени фасадата на сградата. След като процесният навес не е „строеж“ по смисъла на ЗУТ, то за изпълнението му не е било необходимо и съгласие на останалите собственици в Етажната собственост (ЕС), въпреки, че в случая такова е било дадено според приетата и неоспорена по делото Декларация – съгласие (аргумент от противното на чл.185 ЗУТ).
При това по отношение на процесното съоръжение – навес, е приложима нормата на чл.93, ал.1 от Наредба №7/2003г. която изрично установява, че леките слънцезащитни устройства на прозорците, балконите, лоджиите и терасите по фасади и покриви не се смятат за издатини по смисъла на тази наредба и се поставят, без да се иска разрешение.
В резултат на дадената неправилна квалификация на спорното съоръжение като „строеж“, административният орган е постановил един незаконосъобразен административен акт за премахването му като незаконен по реда и при условията на чл.225а, ал.1 във вр. с чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ, който трябва да бъде отменен.
При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК на жалбоподателя се дължат разноски в размер на EUR 1067.11 (хиляда шестдесет и седем евро и единадесет евро цента) – за държавна такса, за СТЕ и за адвокатско възнаграждение, съгласно представения списък и доказателства за извършването им.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С. - град, Второ отделение, 25-ти състав,

РЕШИ

ОТМЕНЯ ЗАПОВЕД №РТР26-РД56-108/27.02.2026г. на кмета на район „Т.“, Столична община.

ОСЪЖДА район „Т.”, Столична община, представляван от кмета, с адрес: [населено място], [улица], да заплати на В. Е. Т., ЕГН [ЕГН], сумата 1067.11 (хиляда шестдесет и седем евро и единадесет евро цента) - разноски по адм. дело №4056/2026г.

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

СЪДИЯ

Боряна Петкова