

РЕШЕНИЕ

№ 30650

гр. София, 03.08.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 59 състав, в
публично заседание на 02.07.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Зорница Дойчинова

при участието на секретаря Светла Гечева, като разгледа дело номер **6094** 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 Административнопроцесуалния кодекс /АПК/, във вр. с чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Производството по делото е образувано във връзка с решение № 4382/21.04.2026 г. по адм.д. № 2671/2026 г. по описа на ВАС, II отд., с което е обезсилено решение № 839/08.01.2026 г. по адм.д. № 2141/2025 г. на АССГ, с което е отменена Заповед № САГ25-РА-30-008/28.01.2025г. на главния архитект на СО и делото е върнато за ново разглеждане, като са дадени указания относно страните и предмета на делото.

Производството по делото е образувано по подадена от Л. В. Р. от [населено място], район П., чрез адв. П., жалба против Заповед № САГ25-РА-30-008/28.01.2025 г. на главния архитект на СО, допълнена със Заповед № САГ25-РА-30-024/12.02.2025 г. на кмета на СО, с която се нарежда на жалбоподателя, в качеството му на извършител, премахването на незаконен строеж, представляващ „Навес към ресторант“, находящи се в ПИ с идентификатор 68134.6722.10 по КKKP на [населено място], район П..

В жалбата са изложени подробни съображения за незаконосъобразност и необоснованост на процесните заповеди, като постановени в противоречие с материалноправните разпоредби, тъй като обекта на премахване не отговаря на характеристиките за строеж по смисъла на § 5, т.38 от ДР на ЗУТ. Посочва, че от данните по преписката е видно, че сградата, към която е изграден навеса, както и навеса са изградени преди 2001 г., поради което представлява търпим строеж по смисъла на §127 от ПЗР на ЗИДЗУТ. Този въпрос изобщо не е изследван към датата на издаване на заповедта, въпреки че това е посочено в подаденото от жалбоподателя възражение срещу констативния протокол. Към момента на придобиване на имота от жалбоподателя, той

представлява хале с обща площ от 772 кв.м., изпълнено с метална конструкция – метални колони, метални ригели, греди и столици, като навесът към сградата вече е съществувал. Освен това, имотът е продаден от жалбоподателя на трето лице, на 23.01.2025 г, т.е. преди издаване на заповедите. Счита и двете заповеди за издадени от некомпетентен орган, тъй като неправилна е констатацията, че строежът е V категория. Освен това, намира, че тъй като първата заповед е издадена от главния архитект, то и втората следва да бъде издадена от него, а не от кмета на СО. Твърди и допуснати процесуални нарушения, тъй като не е уведомен за започване на административното производство, както и в хода на това производство не са събрани всички релевантни факти и обстоятелства. По отношение на втората заповед твърди, че не е извършител на незаконния строеж, тъй като строежът е бил заварен към момента на придобиване на правото на собственост върху имота. Моли за обявяване нищожността на двата оспорени акта, алтернативно за тяхната отмяна. Претендира разноски.

В съдебно заседание се представлява се представлява от адв. Н., който поддържа жалбата и моли за обявяване нищожността на заповедите, алтернативно за отмяната им.

Ответната страна – главен архитект на СО /по отношение на Заповед № САГ25-РА-30-008/28.01.2025г. на главния архитект на СО/, в представено становище по жалбата, я оспорва като неоснователна. Посочва, че заповедта е издадена от надлежно упълномощено лице, в границите на предоставената му компетентност от кмета на Столична община по силата на §1, ал. 3 от ДР на ЗУТ. Заповедта е издадена в предписаната от закона форма и съдържа фактическите и правни основания за нейното издаване. Посочва, че в административното производство не са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила. Моли за отхвърляне на жалбата. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на претендираното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение.

Вторият ответник - кмета на СО /по отношение на Заповед № САГ25-РА-30-024/12.02.2025 г. на кмета на СО/ не взема становище по жалбата.

И двамата ответници, в съдебно заседание се представляват от юк Г., която оспорва жалбите и моли за тяхното отхвърляне. Счита, че не са налице предпоставките за прогласяване нищожността на заповедите. Претендира разноски.

В представени писмени бележки развива съображения за законосъобразност на оспорените актове.

СГП не се представлява и не взема становище.

Административен съд София-град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 от ГПК, във вр. с чл. 144 от АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор 68134.6722.10, находящ се в [населено място], район П., кв. Г., м. Градина /изток/, с площ от 2 911 кв.м., с Нотариален акт № 178, том I, рег.№ 3751, дело № 161/12.03.2018 г., НА № 179, том I, рег.№ 3752, дело № 165/12.03.2018 г. и НА № 93, том III, рег. № 10166, дело № 453/01.07.2019 г.

Видно от нотариален акт № 23, том I, рег.№ 2474, дело № 21/23.01.2025 г., жалбоподателят е продал посочения имот на „Бългериан акаунт сървис“ ООД.

Производството пред административния орган е образувано по повод проверка, извършена от служители на Дирекция „Общински строителен контрол“-Столична община на строеж, находящ се в имот с идентификатор 68134.6722.10, район „П.“, СО.

За извършената проверка е съставен констативен акт № САГ24-ТК00-707-2/18.11.2024 г. от служители в Дирекция ОСК, СО, в който е отразено, че в хода на проверката, в имота е

констатирано наличието на „навес към ресторант“ с размери 10м./10м., с площ около 100 кв.м., ситуиран в югозападния ъгъл на имота, и в серозападната част от сграда, нанесена в кадастъра с идентификатор 68134.6722.10.2. Навесът е изпълнен от метална конструкция с 10 бр. метални колони и метални греди, трайно закрепени върху видимо масивна ивична основа, облицована с каменна облицовка. Покривното покритие е от ЛТ ламарина. Отражено в КА е, че имотът е собственост на Л. Р., както и е извършен от него. Посочено е, че видно от архивните изображения в географско-информационната система С., строежът е изпълнен през периода 2017-2023 г., поради което не попада в хипотезите на §16 ПР на ЗУТ, §127, ал.1 от ПЗР на ЗИД ЗУТ за търпимост. Строежът е изпълнен без одобрени инвестиционни проекти и без издадени РС.

Към КА е приложена схема на строежа и снимков материал.

КА е връчен на жалбоподателя на 30.12.2024 г., за което е положен негов подпис.

В законоустановения срок е постъпило е възражение вх. № САГ24-ТК00-707-17/23.12.2024 г. от жалбоподателя Л. Р..

Въз основа на така събраните доказателства, главният архитект на СО е издал оспорваната в настоящето производство заповед № САГ25-РА-30-008/28.01.2025 г. на главния архитект на СО, с която е наредено премахването на процесния навес. В заповедта е възпроизведено установеното и отразено в КА № САГ24-ТК00-707-2/18.11.2024 г. Отражено е, че строежът е V категория, възложител и собственик на строежа е Л. Р. и същия е изпълнен без строителни книжа и РС.

Заповедта е връчена на жалбоподателя по реда на § 4, ал.2 ДР на ЗУТ

Заповедта е допълнена със Заповед № САГ25-РА-30-024/12.02.2025 г., издадена от кмета на СО, като допълването се изразява в допълване на думата извършител, към вече посоченото, че жалбоподателят е възложител и собственик на строежа, както и в това, че на Р., в качеството му на извършител, се нарежда да премахне незаконния строеж.

Заповедта е връчена на жалбоподателя в съдебно заседание, проведено на 30.04.2025 г.

Със заповед № РД-09-455/22.03.2021 г., кметът на СО е предоставил на главния архитект на СО, правомощия да издава заповеди за премахване на незаконни строежи на основание чл. 225а, ал.1 ЗУТ и др.

Процесната заповед е оспорена пред АССГ, където е образувано адм.д. № 2141/2025 г. С решение № 839/08.01.2026 г. по адм.д. № 2141/2025 г. на АССГ, е отменена Заповед № САГ25-РА-30-008/28.01.2025 г. на главния архитект на СО.

По оспорване от страна на главния архитект на СО, ВАС се е произнесъл с решение № 4382/21.04.2026 г. по адм.д. № 2671/2026 г. по описа на ВАС, II отд., с което е обезсилено решението на АССГ и делото е върнато за ново разглеждане, като са дадени указания относно страните и предмета на делото.

По адм.д. № 2141/2025 г. на АССГ е допуснато изготвянето на СТЕ, вещото лице по която посочва, че процесният строеж е ситуиран в югозападния ъгъл на ПИ с идентификатор 68134.6722.10, който е неурегулиран, с начин на трайно ползване земеделска земя и попадащ в зона Смф2. Заграден е с прозирна ограда с плътна част, с височина около 50 см., с каменна облицовка. Същият е с размери в план 10,20м./9,80м., с площ около 100 кв.м. Изграден е от 10 бр. метални колони с размери 10/10см. – по 5 бр. в ред и метални греди, свързващи колоните, към които е закачено покритие от водоустойчив плат. Колоните към вътрешната част на имота са с височина около 2,80м., а към съседния около 1,90 м. Към плътната част на оградата и към ивичната основа, която е част от вертикалната планировка, колоните са закачени с дюбели. Обектът представлява пергола със слънцезащитно покритие, със средна височина спрямо прилежащия терен 3,20 м. във високата част и 2,45 м. в ниската към съседния имот и монтирана до обект, който се ползва за заведение за хранене и покрива площадка, разположена на по-ниско

ниво от прилежащия терен. Според вещото лице перголата попада в хипотезите на §5, т.38 от ДР на ЗУТ, тъй като може да се причисли към градински /благоустройствени/ елементи, за които обаче с разпоредбата на чл.151, ал.1, т.12 от ЗУТ е въведено изискване за височина до 2,50 м., съответно до тази височина не е необходимо издаването на разрешение за строеж.

В хода на съдебното производство по адм.д. № 2141/2025 г. на АССГ, вещото лице заявява, че перголата е закрепена за бетонова основа, част от която е законно изградена основа на прозирна ограда към съседен имот, посредством болтове, което позволява премахването на навеса /перголата/, без да се разруши основата.

При така установените факти, настоящия съдебен състав на АССГ, като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК, достигна до следните правни изводи:

Предмет на оспорване е Заповед № САГ25-РА-30-008/28.01.2025 г. на главния архитект на СО, допълнена със Заповед № САГ25-РА-30-024/12.02.2025 г. на кмета на СО, с която се нарежда на жалбоподателя, в качеството му на извършител, премахването на незаконен строеж, представляващ „Навес към ресторант“, находящи се в ПИ с идентификатор 68134.6722.10 по КKKP на [населено място], район П..

Жалбите срещу процесните две заповеди са подадени в срок за това, от активно легитимирана страна, адресат на заповедите.

Съгласно изискванията на чл. 168, ал. 1 от АПК, при служебния и цялостен съдебен контрол за законосъобразност, съдът извършва пълна проверка на обжалвания административен акт относно валидността му, спазването на процесуалноправните и материалноправните разпоредби по издаването му и съобразен ли е с целта, която преследва законът, т. е. на всички основания, визирани в чл. 146 от АПК. При преценката си, съдът изхожда от правните и фактическите основания, посочени в оспорвания индивидуален административен акт, представената административна преписка и събраните по делото доказателства. При проверката на административния акт, съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане. Съдът следва да отмени или обяви за нищожен акта и ако констатира порок, който оспорващият не е посочил.

Разгледани по същество са основателни.

По съответствие на заповедта с процесуалните правила:

Оспорената заповед № САГ25-РА-30-008/28.01.2025 г. е издадена от главния архитект на СО, на основание чл. 225а, ал. 1, във връзка с чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, според която норма кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице, издава заповед за премахване на незаконни строежи от четвърта до шеста категория, когато строежът не е извършен в съответствие с предвижданията на действащия подробен устройствен план и без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж. В конкретния случай е налице заповед за делегиране на правомощията от кмета на СО на главния архитект на СО - № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г., т.1.46, да издава заповеди за премахване на незаконни строежи на основание чл. 225а, ал.1 ЗУТ и др. Поради това, настоящият съдебен състав приема, че оспорената заповед на главния архитект на СО е издадена от компетентен орган, в рамките на делегираната му компетентност.

Втората Заповед № САГ25-РА-30-024/12.02.2025 г., издадена от кмета на СО, на същото основание е издадена от компетентен орган, тъй като правомощията за издаване на заповед като

процесната е на кмета на съответната община. Това, че той е делегирал свои правомощия на друг орган, не означава, че същия се е лишил от тях. Напротив, същия може да ги упражнява в пълен обем. Поради това, макар, че втората заповед, с която се допълва първата, е издадена от друг орган, не прави тази заповед издадена от некомпетентен орган.

Заповедите са издадени в предписаната за това писмена форма, като съдържат подробно изложение на правните и фактическите основания за нейното издаване - чл. 59, ал. 2 и ал. 3 от АПК, доколкото в ЗУТ няма други специални изисквания. В обстоятелствената част е налице и препращане към фактите, установени в хода на проверката и обективирани в нарочно съставения, съгласно разпоредбата на чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ, констативен акт. Посочен е издателят на акта, адресатът, строежът, по отношение на който се предписва да бъде премахнат, обстоятелствата, мотивирали органа да издаде заповедта. По отношение на втората заповед, за допълване, е отразена каква е причината за това, а именно допусната непълнота, тъй като в КА жалбоподателят е посочен като извършител на строежа, което не е отразено в заповедта за премахване.

При издаването на заповедите са спазени специалните административно-производствени правила по ЗУТ и не са допуснати нарушения на административно-производствените правила, като релевантните по случая факти са установени правилно и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателя в производството по издаване на оспорената заповед. Проведена е процедурата по чл. 223 от ЗУТ, като комисия е посетила строежа, а констатациите от проверката са описани в Констативен акт № САГ24-ТК00-707-2/18.11.2024 г. Именно този констативен акт е станал и основание за издаване на процесните заповеди. Касае се за процедура по премахване на незаконен строеж, единствено изискване в която е извършване на проверка и съставяне на констативен акт. В случая това изискване е налице – извършена е проверка от служителите по контрол на строителството на района и е съставен констативен акт. От представените по делото писмени доказателства е видно, че констативният акт е съобщен на заинтересованите лица, като жалбоподателят се е възползвал от правото си да подаде възражения. Предвид изложеното, настоящият съдебен състав намира, че в хода на административното производство не са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила, които да ограничат правото на защита на заинтересованото лице и които да водят до отмяна на акта на процесуално основание.

По съответствие на заповедта с материалния закон:

Настоящият съдебен състав приема, че заповедта е издадена в противоречие с материалноправни разпоредби.

От събраните по делото доказателства се установява, че административното производство е започнало по повод проверка в ПИ с идентификатор 68134.6722.10, собственост на жалбоподателя, в който е установен обект „Навес към ресторант“. Няма спор по делото, че в посочения ПИ има изградена сграда с идентификатор 68134.6722.10.1, към която е изграден и навеса. Към настоящия момент, собственик на имота е „Б. акаунт сървис“, чрез покупко-продажба.

Един от спорните по делото въпрос е дали процесният навес представлява строеж по смисъла на ЗУТ и ако е строеж – налице ли са предпоставките за приложимост на института на търпимост. 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 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 т. 39 на същата разпоредба е посочено, че "Обект" е самостоятелен строеж или реална част от строеж с определено наименование, местоположение, самостоятелно функционално предназначение и идентификатор по Закона за кадастъра и имотния регистър.

В случая, настоящият съдебен състав намира, че процесния навес не представлява строеж по смисъла на § 5, т. 38. В този смисъл, не споделя изводите на вещото лице, изложени в заключението, в частта с която приема, че се касае за строеж по смисъла на § 5, т.38 от ДР на ЗУТ. Процесният навес не попада в нито една от двете хипотези, тъй като не е нито строеж, нито обект по смисъла на посочените разпоредби. Същият не е сграда или постройка, нито ограда, мрежа или съоръжение на техническата инфраструктура по смисъла на §5, т. 31 от ДР на ЗУТ. Няма данни да е самостоятелен обект на кадастъра. В заключението, вещото лице е посочило, че процесният навес е с размери в план 10,20м./9,80м., с площ около 100 кв.м. Изграден е от 10 бр. метални колони с размери 10/10см. – по 5 бр. в ред и метални греди, свързващи колоните, към които е закачено покритие от водоустойчив плат. Колоните към вътрешната част на имота са с височина около 2,80м., а към съседния около 1,90 м. Към плътната част на оградата и към ивичната основа, която е част от вертикалната планировка, колоните са закачени с дюбели. Обектът представлява пергола със слънцезащитно покритие, със средна височина спрямо прилежащия терен 3,20 м. във високата част и 2,45 м. в ниската към съседния имот и монтирана до обект, който се ползва за заведение за хранене и покрива площадка, разположена на по-ниско ниво от прилежащия терен.

Също така, видно от събраните по делото доказателства, навесът може да се отдели от повърхността и от мрежите на техническата инфраструктура и да бъде преместен в пространството, без да губи своята индивидуализация и 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. Премахването му не изменя трайно субстанцията или начина на ползване на терена, от който се отделя. Това е така, тъй като е изграден върху масивна ивична основа, облицована с каменна облицовка и е захванат за част от прозирна ограда към съседен имот посредством болтове. Поради това съдът приема, че процесни навес може да бъде демонтиран като обратен процес на монтажа, извършен върху вече готов фундамент. Друг е въпросът, че наличието или липсата на бетонова стълка/бетонов фундамент, върху които са ситуирани отделни части на навеса е ирелевантен за определянето на вида на обекта /арг.от Решение № 10838 от 6.08.2020 г. на ВАС по адм. д. № 7295/2019 г., II о./.

Съгласно чл. 56, ал.1 от ЗУТ върху поземлени имоти могат да се поставят преместваеми увеселителни обекти и преместваеми обекти за търговски и други обслужващи дейности - павилиони, кабинни, маси, зарядни колонки за електрически превозни средства, както и други елементи на градското обзавеждане (спирки на масовия градски транспорт, пейки, осветителни тела, съдове за събиране на отпадъци, чешми, фонтани, часовници и други), като начинът на прикрепване на обекта за терена е без правно значение при правното му квалифициране. Затова изложените в оспорената заповед мотиви за определяне на обекта като строеж са неправилни и в противоречие с материалния закон. Легално определение за "преместваем обект" е въведено с § 5, т.80 от ДР на ЗУТ. Приемането на това определение означава, че посочването в чл.56, ал.1 ЗУТ на видовете преместваеми обекти е примерно, а не изчерпателно. ЗУТ не въвежда ограничения относно размера на преместваемите обекти. Определящи при правното квалифициране на обекта са предназначението му (за търговски и други обслужващи обществени потребности дейности) и съществуването на възможност той да бъде отделен от повърхността и от мрежите на техническата инфраструктура, да бъде преместен в пространството и да бъде поставен на друго

място, където да бъде ползван със същото или с подобно предназначение на това, за което е ползван на мястото, от което е отделен. В случая е установено, че процесният обект може да бъде демонтиран без разрушаване като обратен процес на монтажа и да бъде отново монтиран в същия вид на друго място, с което се покриват изискванията към вида и конструкцията за преместваемите обекти. За процесния обект е налице и другото изискване за преместваемите такива - поставянето му и/или премахването му да не изменя трайно субстанцията или начина на ползване на земята, върху която се поставя или от която се отделя. В този смисъл е и трайно установената съдебна практика, постановена с Решение № 14489 от 03.12.2014 г. по адм.д. № 6775/2014 г., II отд. на ВАС, Решение № 11365 от 29.10.2008 г. по адм.д. № 9127/2008 г., VII отд. на ВАС, Решение № 5108 от 07.05.2008 г. по адм.д. № 1747/2008 г., II отд. на ВАС.

С оглед обстоятелството, че процесния обект не представлява строеж по смисъла на закона, в случая са неприложими и нормите на чл. 225а, ал.1, вр.чл.225, ал.2 от ЗУТ.

Настоящият съдебен състав намира и друго основание за отмяна на процесните заповеди и това е, че акта е издаден по отношение на лице, което не е собственик на обекта. По делото се установи, че собственик на имота към извършване на проверката и издаването на КА, както и извършител на строежа е именно жалбоподателя. Въпреки това, три дни преди издаване на първата заповед № САГ25-РА-30-008/28.01.2025 г., издадена от главния архитект на СО, жалбоподателят е продал на трето лице имота, заедно с всички подобрения и приращения в имота. В този смисъл, към датата на издаване на заповедта, задълженото за премахване на строежа лице, вече не е негов собственик. Действително, към датата на извършване на проверката и съставянето на КА, жалбоподателят е бил собственик на обекта и негов извършител, но към датата на издаване на двете заповеди, вече не е. В този смисъл, преди да издаде административен акт, органът следва да установи неговия адресат, а в случая това следва да бъде собственика на обекта. Това е необходимо, тъй като не е възможно да бъде принудено едно лице да премахне нещо незаконно изградено в имот, собственост на трето лице. Още повече, че придобивайки този имот, третото лице придобива и всичко, което се намира в него. Т.е., той става собственик на незаконно изграденото в имота. Неизясненото в административното производство обстоятелство, относно собственика на процесния обект, представлява съществено процесуално нарушение на чл. 35 и чл. 36 от АПК, тъй като административният орган не е изпълнил задължението си да установи безспорно лицето, субект на задължението за неговото премахване.

При гореизложените съображения настоящият съдебен състав намира, че жалбите срещу заповед № САГ25-РА-30-008/28.01.2025 г., издадена от главния архитект на СО, допълнена със Заповед № САГ25-РА-30-024/12.02.2025 г., издадена от кмета на СО, са основателни и като такива следва да бъдат уважени, а двете заповеди отменени.

По разноските:

С оглед изхода на делото, на жалбоподателя се дължат разноски, но поради изрично заявяване, че такива не се претендират, не следва и да се присъждат.

На ответника не се дължат разноски.

Мотивиран от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2, предложение второ от АПК, II отделение, 59 състав на Административен съд София град

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ Заповед № САГ25-РА-30-008/28.01.2025 г. на главния архитект на СО, допълнена със

Заповед № САГ25-РА-30-024/12.02.2025 г. на кмета на СО, с която се нарежда на жалбоподателя, в качеството му на извършител, премахването на незаконен строеж, представляващ „Навес към ресторант“, находящи се в ПИ с идентификатор 68134.6722.10 по КККР на [населено място], район П..

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните пред Върховния административен съд.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл. 137 от АПК.

СЪДИЯ: