

РЕШЕНИЕ

№ 8948

гр. София, 06.03.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 82 състав, в публично заседание на 09.02.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вената Кабурова

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **8814** по описа за **2025** 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 във връзка с подадена жалба от ЕТ „Балев – Ангел Ангелов“ чрез адв. Т. срещу заповед № РКП25-РА30-16/29.07.2025 г. на кмета на Столична община, р-н „Красна поляна“, с която на основание чл. 225а, ал. 1 вр. чл. 225, ал. 2, т. 2 вр. чл. 223, ал. 1, т. 8 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) е наредено да се премахне незаконен строеж „Метален павилион – железария“ с условен № 34, съгласно работната схема, находящ се в имот с идентификатор 68134.1108.121 по КККР на АГКК, представляващ публична държавна собственост и в имот с идентификатор 68134.1108.126 – общинска публична собственост.

В жалбата се излагат твърдения за незаконосъобразност на оспорената заповед поради нарушение на материалния закон. Посочва се, че процесният строеж следва да се приеме като търпим такъв по см. на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, тъй като е извършен в периода 1995-1996 г. Навеждат се доводи за това, че жалбоподателят ползва обекта на валидно правно основание – сключен договор за наем с БДЖ/ДП Национална компания железопътна инфраструктура (НКЖИ), като редовно заплаща уговорения наем. Изтъква се, че в заповедта неправилно е категоризиран строежът като такъв по чл. 137, ал. 1, т. 5, б. „а“ от ЗУТ, а не по б. „в“ от същата разпоредба.

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. Г., който поддържа жалбата, а по същество моли съда да отмени обжалвания административен акт. Претендира сторените по делото разноски.

Ответникът – кмет на район „Красна поляна“, редовно призован, се представлява от юрк. В., която оспорва жалбата като неоснователна, а по същество моли съда да остави в сила процесната заповед. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства и доводите на страните приема за установена следната фактическа обстановка:

Административното производство е започнало във връзка със заповед № РКП23-РД56-119/05.07.2023 г. на кмета на р-н „Красна поляна“ и заповед № 394/19.06.2023 г. на директора на ЖП Секция С., за извършване на оглед на временните търговски обекти, разположени в сервитута на жп линията по [улица]и определяне на етапи за премахването им.

На 28.11.2024 г. била извършена проверка от работна група по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ при р-н „Красна поляна“, СО на временен търговски обект, павилион „метален павилион-железария“ с условен № 34, съгласно схемата, разположен по протежението на [улица], част от който попада в имот с идентификатор 68134.1108.121 по КККР на АГКК, представляващ публична държавна собственост с начин на трайно ползване – за линии на релсов транспорт, а другата част – в имот с идентификатор 68134.1108.126 – общинска публична собственост с начин на трайно ползване – за първостепенна улица. Било констатирано, че павилионът не отговаря на изискванията на чл. 56, ал. 1 от ЗУТ вр. § 5, т. 80 от ДР на ЗУТ и не може да се категоризира като преместваем обект, поради което бил определен като строеж по см. на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, пета категория съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5а от ЗУТ. Строежът бил с трапецовидна форма, с размери 6,7 м. дължина и 3,6 м. ширина и височина приблизително 2,30-2,60 м., с площ около 24 кв.м. Половината от площта на обекта попадал в имот с идентификатор 68134.1108.126, а другата половина в имот с идентификатор 68134.1108.121. Строежът представлявал метална профилна конструкция тип „пчелна пита“, към задната страна на която трайно е прикрепено (чрез заварки) допълнително пространство. Обектът бил захранен с ток и вода. Констатирано е, че павилионът е изграден в периода между 1990-1996 г. За изпълнител на строежа е посочен „неизвестен извършител“, а като негов ползвател е посочен търговецът ЕТ „Балев – Ангел Ангелов“. Посочено било, че за обекта не са налични одобрени строителни книжа, като строежът не съответства на предвижданията на ПУП, тъй като попада в уличната регулация на [улица], както и с оглед годината на изпълнение, не може да се разглежда като търпим по см. на § 16, ал. 3 и § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗУТ. Констатациите от извършената проверка били обективирани в Констативен акт № РКП24-18. Вследствие на така развилото се производство била издадена оспорената в настоящето производство заповед № РКП25-РА30-16/29.07.2025 г., с която на основание чл. 225а, ал. 1 във вр. с чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ във вр. с чл. 223, ал. 1, т. 8 от ЗУТ кметът на СО, р-н „Красна поляна“ наредил премахването на процесния строеж като незаконен.

Към административната преписка са представени: договор за отдаване под наем на дълготрайни активи от договор за отдаване под наем на дълготрайни активи от 1996 г., сключен между НК „БДЖ“ в качеството на наемодател и ЕТ „Балев“, представляван от А. А. като наемател, за предоставяне под наем на открита площ за монтиране на павилион за продажба на хранителни стоки в сервитута на околоръстна жп линия „Захарна фабрика-С.“; договор със същия предмет от 30.10.1998 г. и допълнителни споразумения към него; фактура № 268/07.12.1996 г., издадена на ЕТ „Балев“-А. А. от ЕТ „Рашко Рашков-Роко-91“ за изработка на метален павилион.

По делото е изслушана и приета съдебно-техническа експертиза (СТЕ). Вещото лице е посочило, че процесният павилион представлява метална конструкция и се състои от две части, заварени заедно и представляващи към момента един общ обект. Направено е заключението, че същият не може да бъде преместен, като запази своята цялост и предназначението си. Земята, върху която е поставен е бетонирана, поради което павилионът не може да се приеме като преместваем обект. В експертизата е посочено, че процесният обект е строен в периода 1996-1997 г., като не е бил допустим по действащия към онзи момент регулационен и застроителен план, одобрен със заповед № РД-50-09-314/08.08.1988 г., тъй като теренът, върху който е изграден, е бил отреден за

жп линия. По действащия регулационен план строежът попада в обхвата на УПИ I-за озеленяване, велоалея и техническа инфраструктура от кв. 109А, като в застроителната част на плана за целия УПИ I не е предвидено застрояване.

При така установеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав, след като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл.146 от АПК, намира от правна страна следното:

Жалбата е подадена от процесуално легитимирана страна с правен интерес от оспорването на административния акт, в предвидения за това 14-дневен срок, поради което е допустима.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна по следните съображения:

Обжалваната заповед е издадена от компетентен орган в съответствие с разпоредбите на чл. 223, ал. 1, т. 8 и чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ и предвидената възможност кметът на общината да делегира своите правомощия по ЗУТ, реализирана със заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г.

Актът е издаден в предписаната от закона писмена форма и доколкото в ЗУТ няма други специални изисквания за съдържанието му – в съответствие с изискванията на чл. 59, ал. 2 и ал. 3 от АПК, като съдържа и правни и фактически основания.

В хода на административното производство не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да съставляват самостоятелно основание за отмяна на заповедта. Административното производство е започнало по направена от работна група по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ при район „Красна поляна” на СО проверка на място и по документи, извършена по реда на чл. 225а от ЗУТ. В съответствие с чл. 225а, ал. 2 от ЗУТ е съставен констативен акт, който предвид обстоятелството, че изпълнителят на строежа не е установен, е бил съобщен по реда на пар.4, ал. 2 от ДР на ЗУТ, съответно чрез съобщение, поставено на строежа и на информационното табло в сградата на районната администрация, за което са съставени необходимите протоколи (л. 43-49). До жалбоподателя е било изпратено писмо от кмета на р-н „Красна поляна“, с което е бил уведомен за започналата административна процедура по реда на чл. 225а от ЗУТ, което писмо е получено лично от А. А. на 04.10.2024 г.

Процесната заповед е издадена в съответствие с приложимия материалния закон.

По делото не се спори относно обстоятелството, а и от представените по преписката доказателства, се установява, че процесният обект е изграден в периода 1996-1997 г. Спорен по делото е въпросът, дали разпореденият за премахване павилион следва да се квалифицира като „строеж“ по см. на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ (и ако да – търпим ли е той) или като „преместваем обект“ по см. на § 5., т. 80 от ЗУТ.

Съгласно разпоредбата на § 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 цитираната правна норма не са изброени изчерпателно обектите, които представляват строеж, а най-общо те са определени в три групи: сгради, постройки и съоръжения.

В текста на § 5, т. 80 от ДР на ЗУТ, "Преместваем обект" е обект, предназначен за увеселителна, търговска или друга обслужваща дейност, който може след отделянето му от повърхността и от мрежите на техническата инфраструктура да бъде преместван 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, 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.

Въпросът, дали един обект е строеж или не, респ. преместваем обект, е правен и не е от компетентността на техническата експертиза. Последната може да определи техническата характеристика на обекта, но съдът е този, който следва да направи правния извод за наличието или не на строеж съгласно законовото определение за това. В заключението на изслушаната и приета по делото СТЕ вещото лице е посочило, че павилионът представлява метална конструкция и се състои от две части, заварени заедно и представляващи към момента един общ обект. Направено е заключението, че същият не може да бъде преместен, като запази своята цялост и предназначението си, а земята, върху която е поставен е бетонирана.

Предвид горното, настоящият съдебен състав приема, че фактическото изпълнение на процесния обект прави невъзможно последващ демонтаж, без да се засегне целостта на обекта, както и субстанцията на повърхността. В тази връзка следва да се отбележи, че конструкцията на постройката не е въведена от законодателя като елемент, който я определя като строеж или не. Сглобяемата конструкция не прави строежа преместваем обект по чл. 56, ал. 1 ЗУТ. С такава конструкция могат да бъдат и други видове строежи, които не са с предназначението на обекти по чл. 56, ал. 1 ЗУТ, например къщи, гаражи, постройки на допълващото застрояване и др. За да е налице обект по чл. 56, ал. 1 ЗУТ, той следва да отговаря по вид и предназначение на примерно изброените в закона - павилиони, маси, кабинни, зарядни колонки за електрически превозни средства или други елементи на градското обзавеждане за търговски или други обслужващи дейности. Това са леки съоръжения, които могат да бъдат преместени, запазвайки физическата си цялост. Процесният обект не може да бъде отделен от мястото му и монтиран на ново място като цяло, без да се засегне целостта му, както и субстанцията на повърхността.

В § 5, т. 38 ДР ЗУТ не са изброени изчерпателно обектите, които представляват строеж, а най-общо те са определени в три групи: сгради, постройки и съоръжения. Процесният обект, понастоящем и към датата на издаване на оспорената заповед, притежава характеристиките на строеж. Преместваемите обекти се „поставят“, а не се „изграждат“, както строежите. Построеното в настоящия казус би било премахнато чрез демонтаж или разрушаването му, но не и преместването му като цяло. Константна е съдебната практика на Върховния административен съд по приложението на чл. 56, ал. 1 ЗУТ и посочената разпоредба на § 5, т. 80 ДР ЗУТ, че за да е налице преместваем обект, който да отговаря на посоченото условие, е необходимо обектът да може да бъде отделен от повърхността и да бъде преместен в пространството като цяло, тъй като само тогава няма да изгуби своята индивидуализация.

Доколкото процесният павилион е строеж, за да е законно изграден, следва да има издадено разрешение за строеж. В този смисъл са както действащите разпоредби на ЗУТ – чл. 148, така и разпоредбите на ЗТСУ (действали до приемането на ЗУТ през 2001 г.) чл. 37, ал. 1, чл. 55 и чл. 159, ал. 1, т. 3 от ЗТСУ. Строежът не отговаря на изискванията на тези разпоредби, което се установява, както на база събраните доказателства, така и от заключението на приетата по делото съдебно-техническа експертиза, която посочва, че за процесния строеж няма одобрени строителни книжа.

Предвид изложеното съдът приема, че процесният строеж е незаконен и като такъв подлежи на премахване, освен ако не е търпим. С оглед установения от административния орган и не оспорен от жалбоподателя период на построяване на павилиона – 1996 - 1997 г., съдът счита, че процесният строеж не е търпим по смисъла на § 16 от ПР на ЗУТ. При първата хипотеза на посочената разпоредба, строежът следва да е изграден до 7 април 1987 година, при втората - да е започнат в периода 8 април 1987 година - 30 юни 1998 година и неузаконен до влизане в сила на

закона (31.03.2001 г.) и в третата – да е започнат след 30 юни 1998 година. В хипотезите на ал. 2 и ал. 3 на § 16 от ПР на ЗУТ е необходимо незаконните строежи да са декларирани пред одобряващите органи до 31 декември 1998 година, съгласно ал. 2, или в 6-месечен срок от обнародването на ЗУТ, съгласно ал. 3, т.е. до 02.07.2001 година. Такива доказателства не са представени от жалбоподателите в настоящото производство. Освен това и в трите алинеи на § 16 от ПР на ЗУТ се изисква строежите да са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове, какъвто не е процесният случай. Към момента на своето извършване строежът попада в застроителния и регулационен план за[жк], одобрен със заповед № РД-50-09-314/08.08.1988 г., като теренът е отреден за ЖП линия. По действащия към момента ПУП обектът попада в УПИ I за озеленяване, велоалея и техническа инфраструктура и в улична регулация. Разпоредбата на § 127, ал. 1 ПЗР ЗИД ЗУТ определя като търпими строежите, изградени до 31.03.2001 г., които макар извършени без строителни книжа, са били допустими по разпоредбите, действали по време на извършването им или по действащите разпоредби съгласно този закон. Преценката за "допустимост по разпоредбите" включва съответствието на строежите с всички нормативни изисквания и е по-широка по обхват от тази за съответствието "с правилата и нормативите" които касаят техническото изпълнение на строежа. Ето защо, разпоредбата на § 127, ал. 1 ПЗР ЗИД ЗУТ не изключва приложението на § 16 ПР ЗУТ, а се явява нейно допълнение като въвежда четвърти период за обявяване търпимост на строежите, вкл. тези, извършени без строителни книжа до 31.03.2001 г. и не може да се счита по-благоприятна относно материалноправните условия, на които трябва да отговарят строежите, за да бъдат определени като търпими. Ето защо съдът счита, че строежът не отговаря на правилата и нормативите, действали към момента на изграждането му и съгласно този закон, поради което и не може да бъде приет за търпим и подлежи на премахване. Предвид тези съображения, съдът намира обжалвания индивидуален административен акт за законосъобразен, а жалбата против него за неоснователна. При този изход на спора и на основание чл. 143, ал. 3 от АПК основателно се явява своевременно направеното от процесуалния представител на ответника искане за присъждане на разноски за юрисконсултско възнаграждение, което следва да бъде определено съгласно чл. 37 от Закона за правната помощ, вр. чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, в минимален размер от 50 евро, с оглед фактическата и правна сложност на делото, които следва да бъдат възложени в тежест на жалбоподателите по равно. Водим от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът,

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на ЕТ „Балев – Ангел Ангелов“ чрез адв. Т. срещу заповед № РКП25-РА30-16/29.07.2025 г. на кмета на Столична община, р-н „Красна поляна“.
ОСЪЖДА ЕТ „Балев – Ангел Ангелов“ ЕИК[ЕИК] да заплати на Столична община сумата от 50 евро, представляваща разноски за юрисконсултско възнаграждение.
Решението подлежи на обжалване с касационна жалба в 14 - дневен срок от съобщаването му, пред Върховния административен съд.
Преписи от решението да се връчат на страните.

СЪДИЯ:

