

РЕШЕНИЕ

№ 22814

гр. София, 08.06.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав, в
публично заседание на 12.05.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Бойкинова

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разгледа дело номер **9645** 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 Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на Л. Г. М. срещу заповед № РПН25-РА30-14/01.07.2025 г. на кмета на район „П.“, Столична община, с която е наредено на А. Г. В., в качеството си на извършител да премахне незаконен строеж – „огради“ към имот с идентификатор 44063.6222.1162 по КККР на [населено място], УПИ VI-1162, кв. 91, [населено място], район „П.“- СО, с административен адрес: [населено място], [улица].

С жалбата се претендира отмяна на оспорената заповед, като се поддържа, че е незаконосъобразна като издадена при съществено нарушение на административнопроизводствените правила, неправилно приложение на материалния закон и в несъответствие с целта на закона. Твърди се, че в заповедта не е ясно и точно индивидуализиран обекта на незаконното строителство, доколкото оградите са две, и не могат да се подведат като единен строеж, тъй като за всяка една от тях се прилагат различни правила. Излагат се доводи в жалбата, че в административното производство не са обсъдени възраженията на заинтересованите страни. Сочи се, че в заповедта липсват мотиви, както и че същата е постановена при неизяснена фактическа обстановка и неверни констатации. Оспорват се констатациите в Констативен акт № 594-1265/06.11.2024 г., както в и заповедта, че строежът е бил изпълнен през 1999 г.-2000 г. Изтъква се, че оградите са търпими като отговарящи на строителните правила по ЗУТ и конкретно чл. 147, ал. 1, т. 7 и чл. 151, ал. 1, т. 11 ЗУТ.

Искането към съда е да се отмени изцяло като незаконосъобразна оспорената заповед на кмета на район „П.“.

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. М., който поддържа жалбата на заявените основания. Моли за отмяна на оспорената заповед и присъждане на разноски по длето. Ответникът – кметът на район „П.“ - Столична община, чрез юрк. С., оспорва жалбата като недопустима, като поддържа становище, че за жалбоподателя не е налице правен интерес от оспорване, тъй като не е адресат на заповедта. Изтъква се, че със заповедта се вменяват задължения за друго лице, а именно: за извършителя на незаконния строеж.

Заинтересованите страни в съдебно заседание се явяват лично, като молят заповедта да се отмени. Съдът, като обсъди становищата на страните и доказателствата по делото, приема за установени следните обстоятелства по делото:

Административното производство е образувано във връзка с извършена проверка от служители на районната администрация на район „П.“ на строеж „огради“ към УПИ VI-1162, кв. 91, [населено място], които частично навлизат в уличната регулация по действащия РП на [населено място].

В съответствие с разпоредбата на чл. 225а, ал. 2 ЗУТ служителите по чл. 223, ал. 2 ЗУТ към район „П.“ са съставили Констативен акт № 5-ГР94-1265/06.11.2024 г. (КА), съгласно който проверяваният строеж е незаконен. Видно от акта като собственици на строежа, представляващ „огради към УПИ VI-1162, кв. 91, [населено място]“ са записани Н. А. А. и Л. Г. М., а като извършители - А. Г. В. и Л. Г. М.. Според проверяващите строежът е изпълнен през 1999-2000 г. по данни на собствениците. Констатирано е, че оградата по западната имотна граница е изградена с навлизане в уличната регулация на [населено място], одобрена през 1991 г., между о.т. 55 и о.т. 53, с дължина 26.40 м., с плътна част до 0.6 м. от нивото на терена и прогледна част над нея. За оградата по южната част на ПИ с идентификатор 44063.6222.1162 е посочено, че е с височина до 2.20 м. от нивото на терена, с ивичен фундамент, изградена със стоманобетонени колони и тухлен зид, измазана и покрита с ред керемиди, и с дължина 17.60 м. Строежът е определен като VI –та категория по чл. 137, ал. 1, т. 6 ЗУТ. В констативния акт е посочено, че за строежа няма разрешение за строеж и одобрена проектна документация.

Видно от констативния акт проверяващите органи са обследвали приложимостта на § 16 от ДР на ЗУТ и на разпоредбата на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД ЗУТ, при което са установили, че строежът не е търпим. Видно от положените подписи с дата, актът е съставен в присъствието Н. А., Е. М. и А. В., които са получили в оригинал констативния акт.

Срещу така съставения констативен акт е постъпило възражение от Л. Г. М., с което се оспорва констативния акт, че тя е извършител на строежа, както и че оградите са изградени през 1999-2000 г. Твърди се във възражението, че същите са изградени около 80-те години на миналия век, както и че оградите като отговарящи на строителните норми и правила са търпими и не подлежат на премахване. Подадено е възражение от Н. А., с което се оспорват констативния акт.

Срещу констативния акт е подадено възражение и от А. В., според което проверяващите не са изяснили фактическа обстановка, поради което и неправилно са изследвали търпимостта на строежа, който е построен през 80-те години.

По делото е приет като доказателство Констативен протокол към Констативен акт № 5-ГР94-1265/06.11.2024 г. с дата 03.01.2025 г.

По делото са приети като доказателства молба от 05.11.2025 г. подадена от А. В. до кмета на район „П.“, с която го уведомява, че не е собственик на процесния имот, върху който са изградени сградите, съответно оградите не са изградени от него, а от неговия баща, и нотариален акт за дарение на идеални части от недвижим имот № 26, дело 19 от 2021 г., съгласно който А. В. дарява на дъщеря си своите 1/3 идеални части от поземлен имот – дворно място, съставляващо парцел VI-1162, кв. 91, [населено място], с площ от 410 кв. м.

Предвид установеното с констативния акт е издадена оспорената заповед № РПН25-РА30-14/01.07.2025 г. на кмета на район „П.“, Столична община, с която е наредено на А. Г. В., в качеството си на извършител да премахне незаконен строеж – „огради“ към имот с идентификатор 44063.6222.1162 по КККР на [населено място], УПИ VI-1162, кв. 91, [населено място], район „П.“- СО, с административен адрес: [населено място], [улица].

За изясняване на обстоятелствата по делото е изслушана и приета съдебно-техническа експертиза, изготвена от вещото лице инж. А. А.. Съгласно заключението имот с идентификатор № 44063.6222.1162 по кадастралната карта и регистри на [населено място] попада частично в УПИ VI-1162 от кв. 91 по плана на [населено място] и частично в уличната регулация между о.т. 55-о.т. 53. Вещото лице дава описание на имота като ъглов, с югозападна граница към [улица], която улица е с напречен профил с обща ширина 16 м. в т.ч. 7 м. двулентов път, 5 м. тротоар от страната на процесния имот и 4 м. тротоар от другата страна на пътното платно, и със северозападна граница, която е към [улица]. Вещото лице уточнява, че част от ПИ с идентификатор 44063.6222.1162 с площ от 39 кв.м. попада в уличната регулация на [улица], която не е реализирана. Вещото лице дава заключение, че е налице разминаване между имотните граници на имота по КККР и регулационни граници, тъй като съгласно действащия ПУП част от ПИ с идентификатор 44063.6222.1162 попада в уличната регулация. Според заключението действащия ЗРП за УПИ VI-1162 от кв. 91 по плана на [населено място] е одобрен със заповед № РД-09-129821.05.1991 г. на председателя на ОБНС „П.“, който според обясненията на вещото лице в съдебно заседание не е приложен, както е по предвижданията му в частта на улицата между осови точки о.т. 55-о.т. 53. Съгласно заключението на място съществуват материализирани огради по югозападна и северозападната граници на имот с идентификатор № 44063.6222.1162 по кадастралната карта и регистри на [населено място], които съвпадат с границите на имота по кадастралната карта и регистри на [населено място]. Вещото лице уточнява, че материализираната ограда от северозападната част не съвпада с регулационни граници на УПИ VI-1162 от кв. 91 по плана на [населено място], както и че материализираната ограда от югозападната част също не съвпада с регулационни граници на УПИ VI-1162 от кв. 91 по плана на [населено място], но разминаването е в рамките на допустимата точност. Вещото лице посочва, че ограда от югозападната част на имота е изцяло плътна, по висока от 0, 60 м. и като цяло по-ниска от 2,20 м., като вещото лице е направило измерването спрямо котата на прилежащ терен на тротоара (по-ниско изградения). За година на изграждане на оградите вещото лице приема периода около 1989 г., когато действащи са били разпоредбите на ЗТСУ (отм.), ППЗТСУ (отм.) и Наредба № 5/1977 г. за правила и норми по териториалното и селищно устройство (ПНТСУ). На базата на тях според вещото лице югозападната ограда не съответства на допустимата височина на плътната част, нормирана в чл. 32, ал. 3 от Наредба № 5/1977г. за ПНТСУ, тъй като тя е изцяло плътна. По отношение на оградата на северозападната част от имота вещото лице пояснява, че същата варира заради денivelацията на терена, като определя средната височина до 0, 60 м, и тъй като в горната си част оградата е съставена от ажурни метални елементи, тя съответства на допустимата височина на плътната част, нормирана в чл. 32, ал. 3 от Наредба № 5/1977г. за ПНТСУ. Посочва също така, че по цялата си дължина, тя остава по-ниска от 2,20 м., като отчитането става спрямо котата на по-ниския прилежащ терен на тротоара. Според вещото лице процесната ограда от северозападната част на имота не съответства по местоположение на изискването на чл. 33, ал. 1 от Наредба № 5/1977г. за ПНТСУ, да е разположена на уличнорегулационната линия, тъй като не съответства по местоположение на действащия ПУП от 1991 г. и на предходния ПУП от 1965 г. В заключение вещото лице обосновава извод, че оградите от югозападната и северозападната част на УПИ VI-1162 не отговарят на нормативните

изисквания към датата на изграждането им-1989 г. По отношение на изискванията на действащата нормативна уредба по ЗУТ вещото лице посочва, че процесната ограда от югозападната част на имота, която е изцяло плътна, не съответства на допустимата височина на плътната част, нормирана в чл. 48, ал. 7 ЗУТ, тъй като по цялата си дължина е по висока от 0, 60 м. Относно оградата от северозападната част от имота експертизата дава заключение, че оградата не съответства по местоположение на имотна граница съгласно улично-регулационна граница на УПИ по действащия и предходен ПУП. В съдебно заседание вещото лице пояснява, че по действащия ПУП има съвпадение на имотната граница по одобрен кадастрален план и уличнорегулационната граница, но оградата не е изградена в тези граници. Съгласно експертизата липсва съвпадение между имотната граница по одобрената през 2011 г. КК и регулационната граница на УПИ. Според експертизата оградите от югозападната и северозападната част на УПИ VI-1162 не отговарят на нормативните изисквания съгласно ЗУТ.

По делото е разпитан като свидетел Г. Т., който дава сведения за процесния имот и изградените в него огради за периода от 1996 г. до 1998 г. имота.

При гореизложените фактически установявания, съдът формира следните правни изводи:

Жалбата е допустима, тъй като е подадена от лице, което е засегнато от административния акт, доколкото е съсобственик на имот с идентификатор № 44063.6222.1162, върху който са изградени процесните огради, предмет на заповедта, с която е наредено тяхното премахване. Между страните не е имало спор както в административното производство, така и в съдебното, че собственици на процесния имот са Н. А. А. и Л. Г. М..

Жалбата е неоснователна при съобразяване на следното:

Касае се за заповед по чл. 225а, ал. 1 ЗУТ, съгласно която кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице издава заповед за премахване на незаконен строеж. Настоящата заповед е издадена от компетентен орган при условията на делегация, съгласно публикуваната на страницата на Столична община, отдел Направление „Градско планиране“, раздел „Правомощия“, заповед № СОАРД-09-1193/03.02.2025 г. на кмета на кмета на Столична община, както и предвид категорията на строежа.

Противно на възражението в жалбата заповедта съответства на предвидената от закона форма – съдържа мотиви и следващ се от тях диспозитив.

Спазена е процедурата по съставяне на констативен акт по чл. 225а, ал. 2 във вр. с чл. 223 ЗУТ. Видно от приетия като доказателство констативен акт същият е съставен в присъствието на представител на жалбоподателя и на заинтересованите лица, като същият им е връчен. Жалбоподателят се е възползвал от възможността да депозира възражение срещу него. Възражението е взето предвид при издаването на заповедта, като е прието за неоснователно. Ето защо съдът не констатира в хода на административното производство да са допуснати процесуални нарушения от категорията на съществените. По съответствието на заповедта с материалния закон, съдът съобрази следното:

Основанията за издаването на заповед по чл. 225а, ал. 1 ЗУТ са алтернативно изброени в чл. 225, ал. 2 ЗУТ, като осъществяването на което и да е от тях поражда правомощието на компетентния орган, при условията на обвързана компетентност, да разпореди премахването на незаконен строеж. Съгласно чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ строеж или част от него е незаконен, когато се извършва без одобрени инвестиционни проекти и/или без разрешение за строеж.

В случая от доказателствата по делото се установява, а и не се спори между страните, че за изградените огради от към югозападната и северозападната част на УПИ VI-1162, кв. 91, [населено място], няма строителни книжа по смисъла на § 5, т. 36 ДР на ЗУТ, т.е. налице е хипотезата на чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ, посочена като материалноправно основание за издаване на

процесната заповед.

Констатираните в хода на административното производство релевантни факти, касаещи параметрите, характеристиките и местонахождението на оградите се доказват от приетата и неоспорена от страните СТЕ. Обстоятелството че в заповедта двете огради са описани като разположени към западната и южната граници на имота не води до обратния извод, доколкото между страните няма спор за кои огради се твърди да са незаконни.

Независимо от горното, съгласно константната съдебна практика, настоящият съдебен състав следва да се произнесе и по условията за търпимост на строежа.

Основният спор е свързан с периодът, през който е построена оградата и нейната търпимост при условията на § 16 ПР ЗУТ и на § 127 ПЗР ЗИД ЗУТ.

Тежестта да проведе пълно доказване на времето на строителството, спрямо което да се провери търпимостта на строежа, лежи върху оспорващия. В конкретния случай, видно от представените в хода на административното производство възражения от жалбоподателя и другите заинтересовани лица срещу констативния акт твърденията са, че строежът е изграден в периода около 1989 г. Свидетелят Т. дава показания, че си спомня оградите, когато е посещавал имота през 1996 г.-1998 г. По делото не се спори, че строежът е изграден от А. В., доколкото с представената от него молба до кмета на район „П.“ същият сочи, че е помагал на баща си при изграждането ѝ, който е починал през 1998 г. Предвид горното за година на изграждане на оградите следва да се приеме периода преди 1998 г. и конкретно 1989 г. Разпоредбата на § 16, ал. 1 от ДР на ЗУТ изисква строежите да са били изградени до 7 април 1987 г., предвид което същата е неприложима за конкретния случай. Не се доказва по делото да са налице хипотезите на § 16, ал. 2 и ал. 3 от ДР на ЗУТ, доколкото по делото се установява, а и не се твърди от жалбоподателя строежът да е бил деклариран за узаконяване в съответните срокове.

Съгласно § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ (ДВ, бр. 82 от 2012 г.) строежи, изградени до 31 март 2001 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване или забрана за ползване.

Следователно, процесните огради следва да бъдат допустими по разпоредбите, действали към момента на извършването им или по сега действащите разпоредби на ЗУТ. Към момента на изграждането на процесните огради през 1989 г. действащи са били разпоредбите на ЗТСУ (отм.), ППЗТСУ (отм.) и Наредба № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство от 1977 г.

Съгласно чл. 32, ал. 1 Наредба № 5/1977 г. парцелите могат да се ограждат по регулационните линии към съседите с подходяща ограда, ако няма други изисквания за оформяване на вътрешно кварталните пространства. Според ал. 3 на същата разпоредба видът, формата и височината на оградите се определят от техническите служби при народните съвети при издаване на разрешението за строеж съобразно характера на населеното място, зоната, теренните условия и архитектурно-художествените изисквания, като плътната част на оградите трябва да е с височина до 0, 60 м. и изключения могат да се допускат въз основа на одобрен архитектурен проект. Съгласно чл. 33, ал. 1 от Наредба 5/1977 г. оградата към улицата се разполага с външната си част на улично-регулационната линия, като в разпоредбата на чл. 34, ал. 2 е предвидено оградите да се поставят на строителна линия, определена от органите на народните съвети.

Не се спори между страните, а и видно от снимковия материал към съдебно-техническата експертиза, оградата от югозападната част на имота е изцяло плътна, като изградена от

бетонен фундамент за основа и масивна зидария от тухли и бетон. Според заключението на СТЕ оградата е по висока от 0, 60 м. и по-ниска от 2, 20 м. при измерване спрямо котата на прилежащия терен на тротоара. При безспорно установеното по делото, че югозападната ограда надвишава допустимите размери по чл. 32, ал. 3 от Наредба № 5/1977 г. правилно административният орган е приел, че същата не е търпима към момента на изграждането ѝ. Съгласно разпоредбата на чл. 225, ал. 1, т. 5 ППЗТСУ в редакцията ѝ към 1985 г. за процесната плътна ограда се изисква разрешение за строеж, каквото не е налице по делото. По действащите разпоредби на ЗУТ тъй като оградата не може да се квалифицира като временна и лека, доколкото е изградена от тухли и бетон, същата не попада в приложното поле на чл. 151, ал. 1, т. 11 ЗУТ. Процесната плътна ограда като разположена от към [улица] не отговаря на изискването на чл. 48, ал. 7 ЗУТ, съгласно което височината на плътната част на оградата от към улицата трябва да бъде до 0, 60 м., какъвто не е настоящия случай.

Неоснователно е възражението в жалбата за приложимост на разпоредбата на чл. 147, ал. 1, т. 7 ЗУТ, тъй като както по-горе се посочи в случая не е спазено изискването на чл. 48, ал. 7 ЗУТ.

По отношение на оградата в северозападната част от имота, посочена в заповедта като разположена в западната част, видно от заключението на вещото лице и приложените към СТЕ извадки от действащия ПУП и КК, същата в горната си част е в границите на УПИ VI-1162, като от към [улица], навлиза в уличната регулация. Предвид установеното по делото, че средната ѝ височина е до 0, 60 м. оградата съответства на допустимата височина за плътната ѝ част съгласно чл. 32, ал. 3 от Наредба № 5/1977 г. Процесната ограда обаче не съответства на изискването на чл. 33, ал. 1 от Наредба № 5/1977 г., тъй като не е разположена на улично-регулационната линия. Северозападната оградата не съвпада с уличната регулация по действащия ПУП от 1991 г., както и на предходния от 1965 г., което се установява от заключението на вещото лице. Аналогичен е извода и по отношение на действащите към момента правила и нормативи по ЗУТ, доколкото изградената ограда излиза извън обхвата на УПИ VI-1162 и попада в част от уличната регулация, като без значение е дали тази улична регулация е приложена.

По изложените съображения следва извода, че оградите от югозападната и северозападната част на УПИ VI-1162, кв. 91, не отговарят на нормативните изисквания както към датата на изграждането им през 1989 г., така и към действащите правила по ЗУТ.

В подкрепа на горното е и заключението на вещото лице, което съдът изцяло кредитира като вярно и обективно изготвено.

При гореизложените съображения настоящият съдебен състав намира, че жалбата срещу оспорената заповед е неоснователна и като такава следва да бъде отхвърлена.

Предвид изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 3 АПК ответникът има право на разноски за юрисконсултско възнаграждение в размер на 102, 26 евро, определено съгласно чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 АПК, Административен съд София-град, 50-ти състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Л. Г. М. срещу заповед № РПН25-РА30-14/01.07.2025 г. на кмета на район „П.“, Столична община.

ОСЪЖДА Л. Г. М. да заплати в полза на Столична община сумата от 102, 26 евро, представляваща разноски по делото.

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

СЪДИЯ: