

РЕШЕНИЕ

№ 17476

гр. София, 08.05.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав, в публично заседание на 09.04.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Дилиана Николова

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **8586** 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 Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на И. С. С., подадена чрез адв.Г., срещу Заповед № РЛН25-РА30-1/16.06.2025г. на кмета на Район „Л.“-СО, с която на основание чл.224а, ал.5 и ал.6 ЗУТ е наредено спиране изпълнението на всички видове строителни и монтажни работи и е забранен достъпа до строеж „Плътна ограда с височина на плътната част до 0,6м“, изпълняван по границите на поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.4361.301 по КККР, стар пл.№ 2634 по кадастралния план на [населено място], представляващ реална част от УПИ II, кв.34а, м.“ж.к.Л. – 3 м.р.“ по плана на [населено място] с предназначение „за озеленяване с режим ТГО /локални градини и озеленяване/ и съществуваща техническа инфраструктура“, с административен адрес [населено място], район „Л.“, [улица].

Жалбоподателят моли за отмяната на оспорената заповед като незаконосъобразна – издадена при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и неправилно приложение на материалния закон. Посочва, че с Указание изх.№ РЛН25-КЦ01-1299-/1/ от 04.06.2025г. на кмета на района на собствениците на имота било предписано да преустановят всички СМР, извършвани в него като бил даден 7-дневен срок за доброволно изпълнение. Въпреки това служители на района съставили Констативен акт № 129/05.06.2025г. за извършване на незаконен строеж – без строителни книжа. Този констативен акт бил връчен по реда на § 4, ал.2 ДР ЗУТ без да са налице предпоставките за това – жалбоподателят бил с известен на административния орган адрес, но не бил потърсен на него за връчване на акта. Издаването на заповед за спиране на СМР намира за незаконосъобразно, предвид издаденото

указание и счита, че такава може да се издаде само след като изтече определения с указанието 7-дневен срок за доброволно изпълнение, при констатиране, че такава липсва. Посочва, че е налице различие в описанието на незаконния строеж, направено в констативния акт и в заповедта, различни били и посочените за нарушени разпоредби от ЗУТ. Претендира присъждане на направените по производството разноски. В съдебно заседание, редовно и своевременно призован, не се явява и не се представлява.

Ответникът по оспорването, в писмено становище, представено с административната преписка, мотивира подробни съображения за неоснователност на жалбата, която моли да бъде отхвърлена. Претендира присъждане на разноски. В съдебно заседание изложеното в това становище се поддържа чрез юрк.Н..

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Съдът, като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на оспорване пред съд индивидуален административен акт по см. на чл.214, т.3 ЗУТ, от лице, което е негов адресат и чиято правна сфера предвид вмененото задължение, той засяга неблагоприятно, в преклузивния 14-дневен срок по чл.215, ал.4 ЗУТ, с оглед обстоятелството, че оспорената заповед е съобщена на жалбоподателя на 02.07.2025г. /доказателства на л.36 по делото/, а жалбата срещу нея подадена директно в съда на 15.07.2025г.

Макар по делото да са представени доказателства, че заповедта е изпълнена доброволно като теренът е възстановен в първоначалния му вид, съдът намира, че правният интерес на оспорващия не е отпаднал, тъй като при евентуална отмяна на акта за него възниква правото да претендира обезщетение по реда на ЗОДОВ, а чл.204, ал.1 АПК предполага като условие за допустимост на иска отмяната на акта.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, сочени от оспорващия, на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема следното:

Предмет на оспорване е издадена от кмета на Район „Л.“-СО заповед за спиране изпълнението на незаконен строеж и забрана достъпа до него, на основание чл.224а, ал.5 и ал.6 ЗУТ.

Съгласно разпоредбата на чл.224а, ал.5 ЗУТ при констатиране на строеж от четвърта до шеста категория или на част от него, незаконен по смисъла на чл.225, ал.2, от служителите по чл.223, ал.2 се съставя констативен акт, който се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок. Заповедта за спиране на незаконния строеж се издава от кмета на общината или от упълномощено от него длъжностно лице в тридневен срок от изтичането на срока за възражения. Според ал.6 на с.р., със заповедта за спиране по ал.5 се забранява достъпът до строежа.

Правомощията си по посочената разпоредба кметът на Столична община е предоставил на кметовете на райони със Заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025г. – т.7.42 от нея. С оглед това съдът приема, че оспореният акт е издаден от компетентен административен орган в пределите на предоставената му власт и не е налице основание за обявяване на неговата нищожност.

Оспорената заповед е издадена в изискуемата писмена форма като съдържа задължителните реквизити, регламентирани в чл.59, ал.2 АПК, доколкото приложимият специален закон не

поставя различни специални изисквания към формата и съдържанието на акта. Посочени са фактическите основания за издаване на оспорения акт, което е предпоставка за упражняване от съда на контрол за законосъобразност по отношение приложението на материалния закон. От фактическа страна заповедта е мотивирана с несъответствие на изпълнявания строеж с правилата и нормите на ЗУТ и ЗУЗСО, определящо го като незаконен по см. на чл.225, ал.2, т.1 ЗУТ. От правна страна актът е основан на разпоредбата на чл.224а, ал.5 и ал.6 ЗУТ, от която ответникът черпи правомощията си.

Заповедта е издадена при спазване на общите административнопроизводствени правила, регламентирани от АПК, както и след изпълнение на предвидената в специалния закон процедура - административното производство е образувано със съставянето на Констативен акт № 129/05.06.2025г., с което е изпълнено изискването на чл.224а, ал.5 ЗУТ. Видно от съдържанието на констативния акт, в него са обективирани резултатите от извършената проверка от служителите по чл.223, ал.2 ЗУТ в районната администрация. Установено е, че имотът, в който се извършва незаконното строителство е собственост на наследниците на С. С. С., което се потвърждава от приложеното по делото Решение № 199/01.12.2005г. на ОСЗ „О. купел“ за възстановяване правото на собственост в съществуващи /възстановими/ стари реални граници на нива от 1,024 дка в землището на Ф., м.“Л.“, имот № 5100048 от кадастрален план, изработен 1958г., представляващ част от парцел I, кв.34а и нива от 0,428 дка, находяща се в землището на [населено място], м.“Л.“, имот № 5100048 от кадастрален план, изработен 1958г., представляващ част от парцел II и парцел IV, кв.42.

Съгласно приложеното на л.8 и 9 удостоверение за наследници, жалбоподателят е внук на починалото лице.

По делото е приет като доказателство и Нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 48, том IV, рег.№ 6779, дело № 572/14.07.2025г., с който жалбоподателят е признат за собственик по наследство и на основание възстановено право на собственост по ЗСПЗЗ на 6/12 ид.части от поземлен имот с идентификатор 68134.4361.301.

Видно от скица на л.13 по делото процесният имот е нанесен в одобрената кадастрална карта с идентификатор 68134.4361.301 с площ от 1026 кв.м, трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – за друг вид застрояване.

Видно от констативния акт, имотът попада в зона ЖК – жилищна зона с преобладаващо жилищно застрояване и е отреден за ТГО – терени за локални градини и озеленяване.

Проверката е извършена в присъствието на жалбоподателя и по предоставени от него данни строежът извършва той като строителството е започнало на 03.06.2025г. За строежа е установено, че няма издадени строителни книжа и представлява „Плътна ограда с височина на плътната част до 0,6м“ като е в процес на изграждане – направен е изкоп по границите на имота с приблизителни размери дължина 118м, широчина - 4м и дълбочина – 0,7м.

Въз основа на така констатираното е заключено, че е налице нарушение на чл.12, ал.2 ЗУТ и се касае за незаконен строеж по см. на чл.225, ал.2 ЗУТ вр. чл.3, ал.2 ЗУЗСО и т.33 от приложението към него, спрямо който следва да се приложи чл.224а, ал.1 ЗУТ.

От представените по делото доказателства се установява, че проверката е извършена по сигнал, подаден на 03.06.2025г. в Контактния център на Столична община, в който се посочва, че в непосредствена близост до [жилищен адрес] бл.342 е започнало разчистване с багер на голям терен тревна площ като не са поставени информационни табели за предстоящо строителство. В тази връзка е извършена проверка на място на 04.06.2025г. от служители в районната администрация, при която са установени горните обстоятелства, описани в констативния акт. За проверката е съставен констативен протокол от същата дата, към който са приложени 6 броя

снимки, на които ясно се виждат извършените изкопни работи, както и че в изкопа частично е положена армировка.

На същата дата, на която е извършена проверката на място, от кмета на района до собственика на имот с идентификатор 68134.4361.301, УПИ II, кв.34а е издадено указание /л.26/, незабавно да прекрати доброволно строително-монтажните дейности в имота и в 7-дневен срок от връчване на уведомлението да възстанови състоянието на терена в първоначалния му вид. Това указание няма отношение към законосъобразността на оспорената заповед и обратно на изложеното от жалбоподателя не следва административният орган да изчака изтичането на определения с него срок за доброволно изпълнение, за да издаде заповед за спиране на незаконния строеж. Това указание по правното си естество не представлява индивидуален административен акт, а има характера на покана за доброволно отстраняване на констатираното нарушение преди издаване на заповедта по чл.224а ЗУТ.

Съставеният констативен акт е връчен по реда на § 4, ал.2 ДР ЗУТ – чрез залепване на съобщение на строежа и на информационното табло за съобщения в сградата на районната администрация на 05.06.2026г.

Съгласно посочената разпоредба, когато в този закон и в актовете по неговото прилагане не се предвижда изрично, че съобщаването се извършва по реда на Административнопроцесуалния кодекс, то се извършва чрез отправяне на писмено съобщение до заинтересуваните лица. В случаите, когато адресът на някои от заинтересуваните лица не е известен или то не е намерено на посочения от него адрес, което се удостоверява с подписите на две длъжностни лица, съобщението се залепва на жилището или на недвижимия имот, за който се отнася, и се поставя на таблото за обявления в сградата на общината, района или кметството или на интернет страницата на съответния орган за времето за подаване на възражения, предложения и искания. Така направеното съобщение, както и датата на поставянето и свалянето му от таблото за обявления или от интернет страницата на органа, се удостоверява с подписите на две длъжностни лица.

В случая посочената процедура е изпълнена като за залепването на съобщението на строежа и поставянето му на информационното табло са съставени съответните протоколи. Вярно е и твърдението на жалбоподателя, че процедурата е проведена без преди това да е направен опит за връчване на съобщението на адреса на жалбоподателя – по делото липсват доказателства за това. Посоченото нарушение на административнопроизводствените правила съдът намира, че не е съществено – според трайно установената практика на Върховния административен съд невръчването на констативния акт на адресата на заповедта не препятства възможността той да релувира всички свои възражения по него в хода на съдебното производство, както и да приложи относимите според него доказателства като по този начин е осигурено правото му на защита срещу констатациите на органите по чл.223 ЗУТ.

В случая, видно от доказателствата по делото, жалбоподателят е депозирал писмено възражение в 7-дневния срок – на 09.06.2025г. /л.37 по делото/, в което е посочил, че съгласно чл.147, ал.1 ЗУТ не се изисква одобряване на инвестиционен проект за огради с плътна част до 0,6м, а според чл.151, ал.1, т.11 ЗУТ за изграждането на такава ограда не е необходимо издаването на разрешение за строеж. Посочил е, че предвид това квалификацията за строежа – незаконен по см. на чл.225, ал.2 ЗУТ, е неточна и не става ясно в какво се състои извършеното от него нарушение. Последвало е издаването на оспорената заповед с идентично описание на незаконния строеж. Същият е определен като незаконен по см. на чл.225, ал.2, т.1 ЗУТ - в несъответствие с предвижданията на действащия подробен устройствен план, който предвижда за имота на жалбоподателя включването му с други имоти в УПИ II-за озеленяване с режим на ТГО и

съществуваща техническа инфраструктура, а за терените, отредени за локални градини и озеленяване с площ под 1 ха е посочено, че ЗУЗСО не допуска застрояване, с което е извършено нарушение на чл.12, ал.2 ЗУТ – „Застрояване се допуска само ако е предвидено с влязъл в сила подробен устройствен план и след промяна на предназначението на земята, когато това се изисква по реда на специален закон“ във вр. с чл.3, ал.2 ЗУЗСО – т.33 от приложението към него – „Паркове за ежедневен отдих с площ под 5ха, задължително публична собственост. Допуска се само застрояване, обслужващо основната паркова функция сгради (кафе, църква, трафопост, тоалетна). В самостоятелни терени с площ под 1 ха застрояване не се допуска.“.

За изясняване на спора от фактическа страна, по делото е прието без оспорване от страните заключение на съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице А. А., което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено. От заключението на вещото лице и обясненията, дадени от него в съдебно заседание се установи следното:

Съгласно действащия ОУП на [населено място], приет с Решение № 960/16.12.2009г. на Министерския съвет, поземлен имот с идентификатор 68134.4361.301 по КККР попада в „Жилищна устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк), съгласно т.2 от Приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване - 40%; максимален коефициент на интензивност (К.) - 3; минимална озеленена площ 40%; максимална кота корниз: 26м. (за жил. сгр.) и 32м. (за общ. сгр.).

Действащият ПУП е одобрен с Решение № 412 по Протокол № 21 от 19.07.2012г. на СОС. Съгласно неговите предвиждания ПИ с идентификатор 68134.4361.301 по КККР съставлява част от УПИ II - „за озеленяване с режим на ТГО и техническа инфраструктура“ с площ от 5453 кв.м в кв.34А, м. „ж.к. Л. - Змр.“, [населено място].

Съгласно представената от ответника извадка от посочения план, в него е вписана забележка, че не се допуска ограждане на урегулираните поземлени имоти.

Кадастралната карта за територията е одобрена със Заповед № РД-18-14/ 06.03.2009г. на изпълнителния директор на АГКК.

При огледа на място на ПИ 68134.4361.301 вещото лице е установило, че описаният в процесната заповед "Изкоп за плътна ограда с височина на плътната част до 0,6м", изпълняван по границите на ПИ с идентификатор 68134.4361.301 е засипан и теренът по границите на имота е подравнен.

По делото е приет като доказателство Констативен протокол рег.№ РЛН25-КП71-393/18.12.2025г., удостоверяващ посоченото обстоятелство.

Въз основа на тези фактически установявания съдът намира, че ответникът е приложил правилно материалния закон.

Както се посочи, разпоредбата на чл.224а, ал.5 ЗУТ гласи, че при констатиране на строеж от четвърта до шеста категория или на част от него, незаконен по смисъла на чл.225, ал.2, от служителите по чл.223, ал.2 се съставя констативен акт, който се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок. Заповедта за спиране на незаконния строеж се издава от кмета на общината или от упълномощено от него длъжностно лице в тридневен срок от изтичането на срока за възражения. Когато нарушителят е неизвестен, копия от констативния акт и от заповедта се поставят на строежа и на определените за това места в сградата на общината, района или кметството.

Строежи, според дефиницията по § 5, т.38 ДР 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 случая, от събраните по делото доказателства, се установи безспорно, че се касае за незаконен строеж по см. на чл.225, ал.2, т.1 ЗУТ – изпълняван в несъответствие с предвижданията на действащия подробен устройствен план.

Съгласно чл.48, ал.1 ЗУТ, урегулираните поземлени имоти могат да се оградят към улицата и към съседните урегулирани поземлени имоти, а според ал.11 на с.р., в преструктурираните жилищни комплекси, курортни, туристически и други селищни образувания урегулираните поземлени имоти могат да се оградят по регулационните линии с живи огради или с прозирни огради с височина на плътната част до 60 см.

От анализа на посочените разпоредби следва извод, че могат да се оградят само урегулирани поземлени имоти по регулационната граница, какъвто процесният случай не е – установи се посредством приетото заключение, че имотът на жалбоподателя не е урегулиран като самостоятелен имот, а е включен в УПИ II - „за озеленяване с режим на ТГО и техническа инфраструктура“, кв.34А, м. „ж.к. Л. - Змр.“, [населено място], поради което не може да бъде ограден самостоятелно по имотна граница. Съгласно ал.8 на чл.48 ЗУТ неурегулирани поземлени имоти могат да се оградят само с леки огради и то в случаите, когато се намират извън границите на урбанизираните територии или в неурегулираните части на населените места, като по арг. от нея и посоченото по-горе процесният имот не може да бъде ограден – той попада в урегулирана територия и заедно с други имоти е включен в общ урегулиран имот.

При посоченото по-горе е безпредметно обсъждането на разпоредбите на чл.147, ал.1 и чл.151, ал.1 ЗУТ, посочени във възражението на жалбоподателя, тъй като тези изисквания касаят самостоятелно урегулираните поземлени имоти, какъвто процесният не.

Следва да се посочи, че с оглед отреждането на УПИ II - „за озеленяване с режим на ТГО и техническа инфраструктура“, в случая не може да бъде ограден и урегулираният поземлен имот, в който е включен процесният имот, тъй като съгласно т.33 от приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО, се допуска само застрояване, обслужващо основната паркова функция сгради (кафе, църква, трафопост, тоалетна).

Отделно от това, съгласно посочената забележка към действащия ПУП, не се допуска ограждане на урегулираните поземлени имоти, а по арг. за по-силното основание това важи и за неурегулираните поземлени имоти.

При установяване изпълнението на незаконен строеж, заедно със спирането му, според ал.6 на чл.224а ЗУТ, се забранява и достъпът до него, като предвид посоченото по-горе е осъществен фактическият състав по посочената разпоредба.

За пълнота на изложението следва да се посочи, че жалбоподателят е установен като извършител на строежа съобразно посоченото от него при извършената проверка на място. Така посоченото в констативния акт и впоследствие в заповедта, не е оспорено от него и се потвърди от показанията на свидетелите, разпитани по делото - Д. Р. и Г. Г., изпълняващи съответно длъжността началник на Отдел „Контрол по строителството“ и главен експерт в отдел „Строителство и техническа инфраструктура“ в Район “Л.”-СО.

Оспорената заповед е и съответна на целта на закона – недопускане извършването на незаконно строителство и премахване на последиците от него.

Въз основа на горното съдът приема оспорената заповед за законосъобразен

административен акт, който извод обуславя неоснователност на жалбата, която следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора на жалбоподателя разноски не се следват, такива са дължими на ответната страна за юрисконсултско възнаграждение. Същото следва да бъде определено в минимален размер от 102,26 евро, на основание чл.24 НЗПП, с оглед липсата на фактическа и правна сложност на делото.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.3 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на И. С. С. срещу Заповед № РЛН25-РА30-1/16.06.2025г. на кмета на Район „Л.“-СО.

ОСЪЖДА И. С. С., ЕГН [ЕГН], да заплати на Столична община сумата в размер на 102,26 евро, представляваща разноски по производството.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му чрез Административен съд София-град пред Върховния административен съд.

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

Съдия: