

РЕШЕНИЕ

№ 15863

гр. София, 24.04.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 15 състав, в публично заседание на 24.03.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Росица Цветкова

при участието на секретаря Антонина Митева, като разгледа дело номер **11078** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) във връзка с чл. 145 и сл. от АПК.

Образувано е по жалба на Етажната собственост на сграда с административен адрес: [населено място], [улица], с управител Д. Ц., чрез адвокат Д. Г. Я., САК, със съдебен адрес: [населено място], [улица], ет. 1, ап. 2, срещу заповед № РВТ25-РА30-3/07.10.2025 г., издадена от кмета на Район „В.“ при Столична община, с която на основание чл. 57а, ал. 1, т. 1, ал. 3, ал. 6, ал. 7 вр. чл. 56, ал. 1, т. 1, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ вр. с Наредбата за преместваемите обекти, за рекламните, информационните и монументално-декоративните елементи и за рекламната дейност на територията на Столична община /НПОРИМДЕРДТСО/, е наредено на етажната собственост да премахне незаконосъобразно поставения преместваем обект: „еднораменна бариера“, разположен в ПИ с идентификатор 68134.1932.731, УПИ-VII, кв. 6, по плана на [населено място]. В жалбата се релевират доводи за незаконосъобразност на оспорената заповед, като постановена в нарушение на изискванията за форма, процесуалния и материалния закон. Конкретно се твърди, че обектът не е преместваем, а представлява допълнително застрояване, ограда. Оспорва се и

изводът, че обектът е собственост на етажната собственост и респ., че тя е надлежен субект на задължението за премахване. В тази връзка се сочи, че имотът, върху който е поставена бариерата, е общинска собственост. Прави се искане съдът да отмени заповедта. Претендират се разноси.

Ответникът – Кмет на Район „В.“ при Столична община, редовно уведомен, се представлява от юрисконсулт Г., който прави искане съдът да отхвърли жалбата като неоснователна и недоказана. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

След преценка на събраните по делото доказателства, съдът приема за установено следното:

Административното производство по издаване на оспорената заповед е започнало по повод сигнал от „Национален дарителски фонд (Н.) „13 Века България“ във връзка с поставена бариера в ПИ с идентификатор 68134.1932.731, с административен адрес: [населено място], [улица],[жк], [населено място]. Не е спорно обстоятелство по делото, че поземленият имот е общинска собственост с преотстъпено право на строеж на Национален дарителски фонд (Н.) „13 Века България“, както и че в имота има построена сграда с РЗП от 12 387,57 кв.м. на осем етажа с 50 бр. апартаменти, 7 броя офиси, хотел, ресторант, фитнес център, 74 бр. подземни гаражи и други, като фондът е собственик на една част от тези обекти. В сигнала се твърди, че бариерата е поставена по решение на етажната собственост (взето без съгласието на Н.) и целта на поставянето ѝ е да се ограничи достъпа до свободната дворна площ, която се ползва за паркиране по правила на етажната собственост.

По повод постъпилия сигнал от служители на район „В.“ е изискано от управителя на етажната собственост с административен адрес: [населено място], [улица], да се представят документи относно собствеността, както и разрешение за поставяне на будка и еднораменна бариера в СО, Район „В.“, в 7-дневен срок от получаване на предписанието. В указания срок не са представени изисканите документи. На 02.07.2025 г. на етажната собственост е връчено уведомително писмо, с което е определен 30-дневен срок за доброволно премахване на бариерата. Бариерата не е премахната.

На 12.08.2025 г. е извършена проверка на място и по документи от служители на района. Констатациите от проверката са отразени в констативен акт. Установено е, че в имота има

поставена еднораменна бариера, както и че за поставянето ѝ няма издадено разрешение за поставяне. Бариерата е описана като дистанционно управлявана еднораменна бариера, монтирана върху стоманобетонен фундамент, обособяваща платен паркинг и ограничаваща достъпа до общинския имот. Констативният акт е съобщен на етажната собственост чрез нейния управител, като е указана възможността за подаване на възражения, както и че актът е основание за започване на производство по издаване на заповед за премахване на обекта. В предвидения срок е подадено възражение от името на етажната собственост. Не се оспорва наличието на бариера, но се оспорва, че тя е поставена от етажната собственост, както и че същата представлява преместваем обект, като се поддържа, че е част от допълващо застрояване – ограда. Сочи се, че бариерата цели да ограничи достъпа до лица и МПС, които нямат право да влизат в имота, както и че дублира съществуваща масивна входна врата към оградата.

Възражението е прието за неоснователно, след което е издадена оспорената заповед № РВТ25-РА30-3/07.10.2025 г., с която е разпоредено премахването на процесния обект.

От представения по делото протокол за проведено общо събрание на етажната собственост от 19.03.2019 г. се установява, че на заседанието управителят е отчетел поставянето на допълнителна бариера, с която разходът на ток за отваряне и затваряне е намален; отчетено е, че поради действието на бариерата вече може да се паркира спокойно пред блока, че са се „изчистили“ неправомерно паркирани автомобили, че се отдават под наем паркоместа, както и че следва да се затегне пропускателният режим.

Заповедта е съобщена на етажната собственост на 15.10.2025 г., а жалбата до съда е подадена на 23.10.2025 г.

Въз основа на установеното от фактическа страна, съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима – подадена е от надлежна страна, срещу подлежащ на съдебен контрол административен акт и в законоустановения срок.

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган, при спазване на изискванията за форма и без допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила. Посочването в заповедта на идентификатор

68134.1932.7313 вместо 68134.1932.731 представлява очевидна техническа неточност, която не е довела до неяснота относно предмета на акта.

Спорът по делото се свежда до правната квалификация на процесния обект и до определянето на надлежния адресат на задължението за неговото премахване.

Съдът намира, че процесната „еднораменна бариера“ представлява преместваем обект по смисъла на § 5, т. 80 от ДР на ЗУТ. Обектът е лека конструкция, монтирана върху фундамент, предназначена да регулира достъпа до имота чрез пропускателен режим. Независимо от наличието на фундамент, същият не притежава характеристиките на строеж, тъй като може да бъде демонтиран и преместен, без да се изменя трайно субстанцията или начинът на ползване на терена. В този смисъл е и практиката на Върховния административен съд – Решение № 6283 от 18.05.2017 г. по адм. д. № 13646/2016 г., II о., в което се приема, че съоръжения като процесната бариера, предназначени да регулират достъпа до имот, не представляват строежи, а преместваеми обекти по смисъла на § 5, т. 80 от ДР на ЗУТ, независимо от начина им на закрепване към терена, включително чрез фундамент.

Неоснователно е възражението, че процесният обект представлява част от допълващо застрояване – ограда. От доказателствата се установява, че в имота съществува самостоятелна ограда с входна врата, като процесната бариера не изпълнява функция по ограждане, а има самостоятелно предназначение – регулиране на достъпа. Обстоятелството, че е разположена в зоната на входа и функционално е свързана с оградата, не променя нейния характер на отделен преместваем обект. С оглед на тази правна квалификация не намира приложение правилото за приращение по чл. 92 от Закона за собствеността. Следователно обстоятелството, че имотът е общинска собственост, е ирелевантно за собствеността върху бариерата.

По отношение на възражението за неустановена собственост съдът намира, че от събраните по делото доказателства се установява, че процесният обект се намира във фактическата власт на етажната собственост и се ползва от нея като свой, като чрез него се осъществява контрол върху достъпа до имота и прилежащите площи. При движимите вещи принадлежността им обичайно се проявява чрез упражняваната фактическа власт, като ползването им като свои представлява съществена индичия в тази насока. В този смисъл са и данните от протокола от проведено общо събрание на етажната собственост от 19.03.2019 г., от които се установява, че поставянето и

функционирането на бариерата е отчетено като мярка за организация на достъпа и паркирането, включително чрез отдаване на паркоместа и ограничаване на нерегламентирано ползване на имота. Жалбоподателят оспорва собствеността единствено с общо отрицание, без да сочи друго лице като собственик или ползвател, нито представя доказателства в тази насока, като същевременно защитава съществуването на обекта и се противопоставя на неговото премахване. При тези данни съдът приема, че бариерата следва да се приеме за принадлежаща на етажната собственост, като този извод се основава на съвкупната преценка на доказателствата по делото, включително установената фактическа власт върху обекта и начина на неговото ползване. Следователно етажната собственост правилно е определена като адресат на задължението за премахване по чл. 57а ЗУТ.

По изложените съображения съдът приема, че жалбата е неоснователна и следва да бъде отхвърлена.

С оглед изхода на делото на ответника следва да се присъди юрисконсултско възнаграждение, като претенцията е заявена своевременно. На основание чл. 143, ал. 3 от АПК във връзка с чл. 37 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ, съдът определя дължимото юрисконсултско възнаграждение в размер на 102,26 евро (сто и две евро и двадесет и шест цента).

Така мотивиран, съдът

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Етажната собственост на сграда с административен адрес: [населено място], [улица], срещу заповед № РВТ25-РА30-3/07.10.2025 г., издадена от кмета на Район „В.“ при Столична община.

ОСЪЖДА Етажната собственост на сграда с административен адрес: [населено място], [улица] да заплати на Столична община сумата от 102,26 евро за юрисконсултско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл. 215, ал. 7, т. 4 от ЗУТ.

