

РЕШЕНИЕ

№ 30793

гр. София, 19.09.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав, в
публично заседание на 04.09.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разглежда дело номер **6768** 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 по жалба на Я. С. Н. от [населено място], срещу заповед № РПН25-РА-30-1 от 16.04.2025г. на кмета на район „П.“, СО, с която на жалбоподателя е наредено в 30-дневен срок от влизане в сила на заповедта да приведе в съответствие незаконен строеж: „Ограда с височина до 2,20м. от прилежащия терен“, разположена изцяло в ПИ с идентификатор 04234.6907.1630 по КККР, УПИ XVII-35, кв. 4 по плана на м. „в.з.Бункера“, р-н „П.“, СО“ с одобрените проекти към РС № 220 от 16.08.2012г.

Жалбоподателят посочва, че процесната заповед е незаконосъобразна като постановена в нарушение на административно-производствените правила. Не е обсъдено подаденото от жалбоподателя възражение срещу констативния акт. Освен това ако строежът е незаконен, е следвало да се разпорежи неговото премахване, а не привеждането му в съответствие с издаденото разрешение за строеж. Н. с такова съдържание няма. На следващо място не съответства на действителността и извода, че такова съответствие липсва, защото височината на оградата е измерена спрямо прилежащия терен, който представлява улица. Същата не е изпълнена от общината, а представлява черен път и неговата нивелация не може да бъде отправна точка за съобразяване на височина. Поради това се моли съда да отмени процесната заповед. Претендира разноски по списък.

Ответникът – кмета на район „П.“, СО, в становище от 30.06.2025г. оспорва жалбата. Счита процесната заповед за законосъобразна като издадена от компетентен орган в предвидената от закона форма и в съответствие с процесуалния и материалния закон. Възражението на жалбоподателя е обсъдено, но в него не се съдържат оплаквания по същество. Изградената на

място ограда не съответства на одобрения инвестиционен проект по северната част на имота. Това прави строежа незаконен, което е основание за неговото премахване. Поради това моли съда да отхвърли жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност.

Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните, прецени събраните по делото доказателства и на основание чл.168, ал.1, вр.чл.146 АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира за установено следното от фактическа страна:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на вилна сграда, находяща се в [населено място], [населено място], м. „Бункера“ със ЗП от 38 кв.м., заедно с дворното място, съставляващо УПИ XVII-35 от кв.4, с площ от 740 кв.м., съгласно нотариален акт № 93, том I, рег. № 407, дело № 74 от 22.02.2007г. Имотът е нанесен в КККР с идентификатор 04234.6907.1630 (стар идентификатор 1505) и площ от 750 кв.м. За имота е издадено разрешение за строеж № 220 от 16.08.2012г. за ограда с височина до 2,2м от прилежащия терен, разположена изцяло в имота. С РС е одобрен инвестиционен проект, според който оградата е с бетонова основа широка 0,2 м, минимална височина, и закачени дъски на метални профили. Дъските са разположени от предната и от задната страна и се разминават, за да се създаде прозрачност и едновременно плътност. Приложена е скица към проекта (л. 50), според която височината на стоманобетоновата основа е 0,4м.

По сигнали на съседни за изградена ограда в имот 04234.6907.1630 на 10.08.2023г. служители на СО - район „П.“ са извършили проверка на обект „Ограда с височина до 2,20м. от прилежащия терен, разположена изцяло в имота“, намираща се по северната граница на ПИ с идентификатор 04234.6907.1630, местност „Бункера“, [населено място]. Установили са, че по всички граници на имота оградата е изпълнена в съответствие с РС с изключение на част от северната граница, където оградата е с плътна част с височина до 1,10м спрямо съществуващата ниво на [улица]. Над нея са поставени метални профили с дъски, като общата височина достига 2,5м от нивото на прилежащия терен и с дължина 9м, започваща от северозападния ъгъл на имота в посока североизточния ъгъл. Другата част от оградата е прозрачна и изпълнена с метални профили и дъски. За проверката е съставен констативен протокол № 02/РПН23-ГР94-2191. На 05.08.2024г. е извършена повторна проверка, за резултатите от която е съставен Констативен акт № 3-ГР94-2191/05.08.2024г., в който е отразено, че за оградата има одобрен проект и издадено разрешение за строеж № 220 от 16.08.2021г., но изпълненото на място не им съответства. Обектът е VI-та категория и е собственост на жалбоподателя. Към КА е приложен снимков материал и схема.

На 14.08.2024г. жалбоподателят е депозирал възражение срещу съставения констативен акт, в което информира районната администрация, че промените в одобрения проект са незначителни и търси вариант за решаване на проблема.

Възражението е прието за неоснователно, като в резултат е издадена оспорената по делото заповед. В нея е прието, че строежът е изпълнен в отклонение на одобрените инвестиционни проекти и издаденото разрешение за строеж. Като такъв същият е незаконен по смисъла на чл. 225, ал.2, т.3 от ЗУТ. Строежът не е търпим, защото е изграден след 2012г., което се установява от проектната документация към РС. Същият не съответства и на разпоредбите на ЗУТ. Поради това е разпоредено собственикът да го преведе в съответствие с одобрените проекти. Заповедта е получена от жалбоподателя на 02.06.2025г. Жалбата срещу нея е подадена на 16.06.2025г., видно от печат върху нея на л.7.

За установяване компетентността на издателя на акта, по делото е представена Заповед № СОА25-РД-09-1193/03.02.2025г. на кмета на СО, съгласно т. 7.43 от която на кметовете на райони е предоставена функцията да издават заповед за премахване на незаконни строежи по смисъла на

чл. 225, ал.2 от ЗУТ от 4-та до 6-та категория.

От заключението на изслушаната и приета съдебно-техническа експертиза става ясно, че част от оградата по северната граница е изпълнена в имота с фундамент и цокъл – в основата има ивичен бетонен фундамент, върху който е излят бетонен цокъл (плътна част) с размери височина 1,18м в единия край и 1,09м в другия край, широчина 0,21 м и дължина 9,30м. Върху цокъла са монтирани метални колове, анкерирани в бетона, между които са заварени хоризонтални метални профили, които държат дървените елементи. Височината на тази част от оградата (плътна и прозрачна част) е 2,42м в единия край и 2,55м в другия край. Другата част от оградата по северната граница е от вертикални метални колове, бетонирани в ивичен бетонен фундамент, за които са заварени хоризонтални метални колове, които държат дървените елементи. Височината на тази част е 2,2м. и дължина 9,80м. Третата част от оградата по северната граница представлява гаражна врата, монтирана към метални колове с височина 2,2м и дължина 5,44м. От направените справки в S. Wiew на Гъгул мапс вещото лице е установило, че строежът не е видим от м. 03.2012г., а след издаването на РС на 16.08.2012г. Строежът е 6-та категория и не съответства на одобрените проекти по отношение на височината на плътната част от стоманобетон, което по проект е 0,4м, а на място е 1,18м в единия край и 1,09м – в другия. За такъв вид огради е необходимо разрешение за строеж без одобряване на инвестиционен проект, а само въз основа на становище на инженер – конструктор (чл. 147, ал.1, т.7 и ал.2 от ЗУТ). В случая за тази част от оградата, която не съответства на издаденото РС, липсва друго РС и становище на инженер-конструктор. Относно улицата, към която е въпросната част от оградата, същата е асфалтирана с ширина на платното 5,66м и измерването е направено спрямо нея.

Предвид така установеното от фактическа страна, съдът обосновава следните правни изводи:

Жалбата е допустима като подадена в законоустановения срок, от лице - адресат на акта, чиито права и законни интереси той засяга, с оглед което е налице и правен интерес от оспорването. По съществото жалбата е неоснователна по следните съображения:

На първо място, процесната заповед е издадена в предвидената от закона форма и съдържание, от компетентен орган, в кръга на неговите правомощия. Правомощията за издаване на заповед за премахване на незаконни строежи или на части от тях, съгласно чл. 225а, ал.1 от ЗУТ са на кмета на общината или упълномощено от него длъжностно лице. По делото е представена Заповед № СОА25-РД-09-1193/03.02.2025г. на кмета на СО, с т. 7.43 на която на кметовете на райони са предоставени правомощия по ЗУТ, включително и за издаване на процесната заповед, представляваща доказателство за наличието на надлежно предоставяне на функции по ЗУТ към момента на издаване на процесната заповед. Компетентни съгласно чл.225а, ал.2, във връзка с чл.223, ал.2 от ЗУТ са и лицата, издали констативния акт по реда на този член, като служителите за контрол по строителството в администрацията на район „П.“.

На второ място, органът е следвал установената в чл.225а, ал.2 на ЗУТ специална административна процедура при издаване на акта. Издаването на заповедта се предхожда от извършена проверка, след която е съставен констативен акт, съобщен на заинтересованото лице, като е указана възможността за възражение. Т. е подадено от жалбоподателя, но не е уважено.

На трето място, заповедта е издадена на основание чл.225а, ал.1, във връзка с чл.223, ал.1, т.8 от ЗУТ, като е установен незаконен строеж по смисъла на чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ, извършен в отклонение на издаденото разрешение за строеж, и е разпоредено привеждането му в съответствие с РС. Неоснователно е възражението на жалбоподателя, че такава принудителна административна мярка не е предвидена в закона, защото същата включва два елемента: премахване на тази част от строежа, която е незаконна, защото за нея няма издадено РС, и изпълнение на останалата част в съответствие с РС. Следователно същата е в съответствие с чл.

225, ал.2, т.3 във връзка с чл. 154, ал.2, т. 5 и ал.5 от ЗУТ. В случая е променена конструкцията на строежа, като за част от него е направена по-висока бетонова основа от предвидената. Това според действащата към 2012г. редакция на чл. 154, ал.5 от ЗУТ е било възможно преди изпълнението на строежа въз основа на писмено искане и одобрен инвестиционен проект чрез вписване на забележка в РС. Именно по този ред се преодолява императивното изискване на чл. 48, ал. 7 от ЗУТ, според което към улицата височината на плътната част на оградата трябва да бъде до 0,6 м. Освен това е променена общата височина на едната част от оградата, която е надхвърлила 2,2м съгласно императивното изискване на чл. 48, ал.5, изр.1 от ЗУТ. В ал.9 от същата разпоредба в редакцията към август 2012г. е предвидено, че строителството на огради в отклонение от изискванията по ал. 5 и 7, се разрешава съобразно предназначението на урегулирания поземлен имот и с оглед осигуряването на архитектурно единство, от главния архитект на общината въз основа на индивидуален архитектурен проект. Тази процедура не е спазена, което е довело до частично незаконно изградена ограда. Именно нейното премахване е разпоредено с процесната заповед, защото само така оградата може да се приведе в съответствие с одобрените проекти. Налице е незаконен строеж по смисъла на чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ, за който липсват строителни книжа. Неоснователно е възражението на жалбоподателя, че неправилно е определена височината на строежа, тъй като към момента на измерването улицата е черен път и не е изградена. Видно от заключението на вещото лице, извършило оглед на място, улицата към момента е асфалтирана и измерването е направено спрямо нивото ѝ след изграждането. Същото е още по-високо и от измереното от служителите на ответника.

Липсват и предпоставките за приемането на строежа за търпим както по § 16, ал. 1 от ДР на ЗУТ, така и по смисъла на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ. Относно годината на построяване настоящият състав намира, че същата е след 2012г., т.е. след издаване на РС.

При тези обстоятелства, следва да се приеме, че заповедта е издадена в съответствие с материалния закон и не са налице основания за отмяната. Жалбата срещу нея следва да се отхвърли като неоснователна.

При този изход на спора на ответника следва да бъдат присъдени направените по делото разноски в размер на 200 лв. минимално юрисконсултско възнаграждение съгласно чл. 143, ал.3 от АПК във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ. С оглед изхода на спора съдът не обсъжда направеното от ответника възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на пълномощника на жалбоподателя.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд София – град, II а.о., 41 състав,

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Я. С. Н. от [населено място], срещу заповед № РПН25-РА-30-1 от 16.04.2025г. на кмета на район „П.“, СО КАТО НЕОСНОВАТЕЛНА.

ОСЪЖДА Я. С. Н. от [населено място] да заплати Столична община сумата от 200лв., представляващи юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на касационно оспорване пред ВАС на РБ в 14 -дневен срок от съобщаването. Препис от решението, на основание чл.138 от АПК, да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: