

# РЕШЕНИЕ

№ 10267

гр. София, 16.03.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав, в публично заседание на 09.03.2026 г. в следния състав:**

**СЪДИЯ: Калина Пецова**

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **13025** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалба от М. Д. П. от [населено място] срещу Заповед № РПН25-РА30-23 от 20.10.2025г. на Кмета на район „П.“ СО, с която е разпоредено премахването на лека прозирна ограда, находяща се в северозападната част на ПИ с идент. № 14831.6501.904, съставляващ УПИ I-288, кв. 39, [населено място].

Собственик е на имота съгласно представен нотариален акт, като сочи, че регулацията не е променяна от 1985г., както и границите със съседния имот. Соци още, че оградата е изградена преди повече от 30 години и е непроменяна, като по нея минава и регулационната граница.

Жалбата е подадена първоначално като „възражение“ до район „П.“ на СО и е изпратена от органа до съда. Изискано и получено е изрично волеизявление на жалбоподателката, че поддържа възражението като жалба пред съда, като внася и дължимата държавна такса.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателката се явява лично и се представлява от адв. П. с редовно пълномощно. Поддържа жалбата и счита, че от приетите по делото доказателства, вкл. приетото заключение, се установява основателността ѝ. Претендира разносните по делото.

Ответникът се представлява от юрк Д., която оспорва жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Представено е писмено становище, с което оспорва така подаденото възражение и счита заповедта за законосъобразна.

Съдът, въз основа на данните по делото, като съобрази становищата на страните и закона, намира следното:

Жалбата е допустима за разглеждане, като подадена от правнолегитимирана страна и в срок.

По фактите се установява следното:

Подадена е жалба от Л. Г. от 10.07.2023г. Със същата уведомява общината, че е започнал процедура по узаконяване на сгради в наследствен имот – УПИ XV-288, кв. 39, [населено място]. Получил е разрешение за строеж от 13.12.2022г. При започване на строежа, геодезистът е установил, че съседите, които са закупили съседния имот УПИ XV-289, е поставил оградна мрежа с 5 метра навътре. На 02.05.2023г. е започнало строителството, което е спряно по възражение на съседите.

С писмо от 21.11.2023г. Кметът на район „П.“ СО уведомява М. П., че след постъпила жалба в районната администрация от Л. Д., е извършена проверка от страна на служители на администрацията. След справка в системата на СО район „П.“ и представено геодезическо заснемане на УПИ XV-288 с отразена съществуваща ограда се установило, че оградата по югозападната граница на УПИ II-289 е изпълнена с навлизане в УПИ I-288, XV-288 - собственост на Л. Д.. Констатирано е наличието на изградена в североизточния ъгъл на УПИ XV-288 и неправомерно изградена ограда към УПИ II-288 едноетажна масивна стопанска сграда, изпълнена с тухли четворки и едноскатен дъсчен покрив, покрит с керемиди.

В район „П.“ не са открити разрешение за строеж и одобрени строителни книжа.

Постъпил е отговор на това писмо, с което Т. П. сочи, че е закупил имот УПИ II-289 през 2002г. Соци, че оградата със съседния имот XV-288 е била почти напълно разрушена, като след многократни молби за поправянето ѝ към съседа Л. Д., същата е замерена и изградена от П. за негова сметка. Установил още, че съседът му е навлязъл в неговия имот от страна на границата с улицата и навътре в двора около 15 м. Била е изградена бетонна колона, която стои и към момента на писмото. Помолено е молбата да бъде преразгледана.

Съставен е констативен протокол № 01/РПН23-ГР94-2097/11.10.2023г. на служители от районната администрация, които установяват следното:

Проверен е имот УПИ XV-289, кв. 39 [населено място], за който е отреден ПИ идент. № 14831.6501.903 по КККР на дело Г. – административен адрес [улица]. Констатирано е наличието на изградена в североизточния ъгъл на УПИ XV-288 и неправомерно оградена към УПИ II-289 едноетажна масивна стопанска сграда. Не са открити разрешение за строеж и строителни книжа. Дадено е предписание на собственика на имот УПИ II-289 да представи документ за собственост, актуална скица и контролно заснемане на стопанската сграда

Постъпило е възражение от М. П. от 16.07.2024г., както следва:

Соци, че имот УПИ II-289 в кв. 39 е нейна собственост и е с площ 1180 кв.м. и желязна ограда откъм южната му страна, която е поставена преди 50 години и не е местена. Приложени са нотариален акт за собственост върху имота и скица от 03.07.2024г.

Съставен е протокол от проверка № 3-ГП94-2097 от 09.08.2024г., съгласно който: УПИ XV-288, кв. 39 е собственост на Л. Д. съгласно нотариален акт от 1991г. УПИ I-288, кв. 39 е собственост на Л. Г. съгласно нотариален акт за собственост от 1987г. и 1996г. УПИ II-289 е собственост на М. П. и Т. П. съгласно нотариален акт от 2003г.

Оградата е изпълнена от М. П. и Т. П.. В севезорападната част на УПИ I-288 и в северната част на УПИ XV-288 приблизително 90 кв.м. са оградени и се ползват към съседен УПИ II-289, кв. 39. Ограждането е изпълнено с лека, прозирна ограда от телени мрежи, стоманени и бетонови колове, поради което се явява строеж. Строежът е изпълнен в несъответствие с предвижданията по действащия регулационен план и действаща кадастрална карта. Същото е прието за доказано от представените от собствениците на УПИ XV-288 геодезическо заснемане. Направено е предложение до Кмета на район „П.“ СО да издаде заповед по чл. 196, ал.1 във връзка с чл. 195, ал.5 от ЗУТ за премахване на строежа.

Препис от протокола е изпратен до страните в преписката с писмо от 22.08.2024г.

Установява се от справка от ГИС С. от 06.08.2024г. , че УПИ II-289, кв. 39 , [населено място] / съгласно НА от 1985г./ , по регулационен план, одобрен със Заповед № РД-50-09—324 от 15.10.1985г. на Главен архитект на С. попада: частично в УПИ II-164, кв. 39 и частично УПИ XII-170, кв. 39 по стар регулационен план от 1959г. Същият е идентичен с пл. 289 от кад. Лист №Г-9-6-В по архивен кадастрален план на С.; попада в част от поземлен имот 170 от кад. Лист 3 по стар кадастрален план и попада в част от ПИ 14831.6501.289, част от ПИ 14831.6501.286 и част от ПИ 14831.6501.287 по КККР, одобрена със Заповед № РД-18-37 от 04.07.2011г. на ИД на АГКК.

Налице е нова жалба от Л. Д., с която уведомява районната администрация, че е сезирал и РДНСК С..

Издадена е оспорената заповед, с която е прието следното:

Органът приема, съгласно представения нотариален акт от 2003г., че дворно място, находящо се в [населено място], [улица], с площ 1189 кв.м., съставляващо УПИ II-289, кв.39, заедно с построената в него двуетажна жилищна сграда, е собственост на Т. П. и М. П..

Позовава се на проверка от 11.10.2023г. и на установените от нея факти, обективирани в протокол №01РПН23-ГР94-2097 от същата дата, установяващ следното:

Оградата откъм югоизточната граница на имот II-289, изпълнена от телена мрежа, бетонови колони е с навлизане в имоти УПИ I-288 и УПИ XV-288, кв.39, [населено място]. Строежът представлява лека, прозрачна ограда.

Имотите, върху които е изградена оградата са частна собственост на Г. Г., съгласно нотариален акт от 1987г. и Л. Д. съгласно нотариални актове от 1991г. и 1996г.

С писмо от 21.11.2023г. до собствениците на УПИ II-289 са дадени указания за преместване на оградата в едноседмичен срок, като в отговор са постъпили молби за преразглеждане на преписката и извършване на проверка в негово присъствие. С писмо от 19.04.2024г. собствениците са уведомени за предстояща проверка на място на 29.04.2024г. от 11.00 часа. Съставен е протокол от тази дата с изслушване на страните.

С писмо от 07.05.2024г. Л. Д. твърди, че е налице отказ за изпълнение на дадените указания, поради което същият е препятстван да реализира строеж, от което търпи вреди.

С писмо от 16.07.2024г. М. П. уведомява органа, че въпросната ограда е поставена преди 50 години и никога не е премествана, както и че собственикът на съседния имот я подкопава , от което се появяват пукнатини и по жилищната сграда. Сочат, че са придобили имота заедно с оградата.

Съставен е последващ констативен протокол на 09.08.2024г., като същият е изпратен на страните с писмо от 22.08.2024г. Постъпило е възражение, в което се твърди, че УПИ II-289 съгласно нотариален акт е 1180 кв.м., както и оспорват факта, че е 1041 кв.м., съгласно регулационен план , одобрен със Заповед № РД-50-09-324/15.10.1985г. на Главния архитект на С.. Твърди се, че е допусната грешка в КККР в имот с идент. 14831.6501.289, който е 1 066 кв.м. Твърди се, че няма последващо одобряван регулационен план.

При тези фактически констатации и установявания, органът е приел, че следва да одобри Констативен протокол ДЗ-ГР94-2097/09.08.2024г. и е разпоредил премахване на оградата, като е предоставил 30-дневен срок за доброволно изпълнение.

От приетата по делото съдебно-техническа експертиза се установява следното:

Процесната ограда е изградена по регулационен план от 1959г. между двата съседни ПИ-II-289 / нов / стар II-164/ и ПИ I-288 и ПИ XV-288, който е стар I-171, съгласно плана от 1959г. Оградата е на видимо повече от 40 години. Не са налице данни за уреждане на сметки по

регулация по отношение на вътрешната регулационна линия между собствениците на двата имота, както и в шестмесечния срок след 31.03.2001г. Регулацията по плана от 1985г. не е приложена на място.

Площта на УПИ II-289 / стар II-164/ към момента е 1160 кв.м., а по документ е 1180 кв.м. Площта на УПИ I-288 и XV-288 / стар I-171/ към момента на 1070 кв.м., по документи за собственост – двата заедно са 1130 кв.м. / 600 кв.м. +530 кв.м./.

Документ за собственост на името на Л. Г. Д. не е наличен по делото, а е приложен документ за собственост на Г. Д. Г. съобразно регулационния план от 1985г. – парцели от този план.

Сравнено се установява, че в северната част на имот с пл. 171 / стар/ се явява една триъгълна площ от стар имот с пл. 164, която се включва понастоящем в УПИ I-288 и XV-288, кв. 39, [населено място]. УПИ I-288 навлиза в УПИ I-288 с 14 кв.м. и УПИ – XV-288 – с 80 кв.м.

При така установеното по фактите, от правна страна съдът приема:

На първо място, съдът констатира, че по делото от страна на жалбоподателката чрез адв. П. е направено искане за спиране на изпълнението, по което няма произнасяне, тъй като към този момент делото е било във вещото лице за изготвяне на експертиза.

Искането е допустимо, доколкото същото не е обвързано със срок по арг. от чл. 166, ал.2 от АПК. Същото е и основателно.

Предмет на изпълнение би било разрушаването на процесната ограда, което само по себе си обосновава пряк интерес и значителни загуби и затруднения. При съобразяване на мотивите, които ще бъдат изложени по-долу по съществуването на спора, които водят до извод за наличие на спор за собственост на граници на имота на жалбоподателката и този на Г. Г., то изпълнението на акта преди постановяване на окончателен съдебен акт се явява несъразмерно на целта, която предписва закона – премахване на незаконно строителство, както като предмет, така и като средства.

Жалбата се явява допустима, като подадена в срок от правнолегитимирано лице, което е собственик на имота, в който е ситуирана ограда и което е задължено с изпълнение на заповедта.

Разгледана по същество, същата се явява основателна.

Заповедта е издадена от компетентен орган съобразно с представените заповеди за делегиране на правомощия от страна на Кмета на Столична община.

Същата обаче съдът възприема като издадена при допуснати съществени нарушения и в противоречие с материалния закон и със целта му.

Последното съдът изведе, както следва: За да обоснове възприетият правен резултат, органът е изследвал неотнормирани за спора обстоятелства.

Основен въпрос в производството по издаване на заповеди за премахване на незаконни строежи е именно законността на посочения такъв, което неминуемо изисква установяване на времето на неговото построяване, както и характеристиките му, с оглед определяне на категорията.

В процесния случай е налице концентриране и установяване на собствеността върху имотите, което е извън правомощието на административния орган, който не може да разрешава спорове за собственост. Нещо повече, дори и да се установи в хода на надлежно гражданско производство, че т.нар. строеж е в имот – чужда собственост, последното не означава непременно, че той е незаконен, а по правилата на вещното право и съответния ред следва да се установи чий е, което не се отразява на законността му.

За пълнота съдът отбелязва, че действително по делото не е приложен документ за собственост върху УПИ I-289 и XV-289 на лицето Л. Д., въпреки указаната доказателствена

тежест на ответника, който е разгледал негови заявления и направил проверката в тази връзка.

На следващо място, от установеното безспорно по делото следва, че въпросната ограда е изградена преди около 40 години – т.е. не по времето на действието на ЗУТ, както и по регулационния план от 1959г. Налице е следващ регулационен план, но със същия се установява, че няма уредени регулационни сметки, вкл. до 31.03.2001г., което при проверка би се отразило на собствеността върху имотите, която не се изследва в настоящото производство. Извън това, не е установено безспорно изискването за наличие на разрешение за строеж, като липсата на такава е приета за достатъчно основание за издаване на оспорената заповед. Дори и при действието на ЗУТ, следва да бъде определена задължително категорията на строежа, предмет на преписката, с оглед преценка какви строителни снижа се изискват, като съгласно чл. 151, т. 11 и от сега действащия ЗУТ, за леки прозорни огради не се иска разрешително за строеж.

В тази връзка, не е направен анализ на съответното законодателство към момента на евентуалното ѝ изграждане, с оглед което не е изследван въпросът с търпимостта на строежа, което е абсолютно задължително условие за установяване на незаконен строеж.

Според съда, налице е незаявен по надлежния ред спор за собственост, възникнал вследствие неприложената регулация, разрешаването на който посредством установяването на факта, че е налице незаконен строеж, е напълно недопустимо.

Извън това, е допуснато смесване на правни институти, като процедурите по чл. 195 и по чл. 225, респ. 225а от ЗУТ са различни и се провеждат при наличие на различни предпоставки.

Изложеното води до извод за неправилно провеждане на процедурата, както поради едностранно изясняване на относими факти, така и поради липсата на изясняване еднозначно на относими такива, като не са спазени и правата на участниците в производството по чл. 196 от ЗУТ, която процедура се твърди, че е проведена, но завършва със Заповед по чл. 225а от ЗУТ.

По изложените съображения съдът приема заповедта за незаконосъобразна и като такава, следва да бъде отменена, при който изход от спора, в полза на жалбоподателката следва да бъдат присъдени сторените разноси, които ще се възложат на Столична община.

Изпълнението на същата, допуснато по силата на закона, също следва да бъде спряно, до разрешаване на въпроса с окончателен съдебен акт.

Воден от горното и на основание чл. 166, ал.4 във връзка с ар.2, чл. 172, ал.2, предл. второ и чл. 143 от АПК, съдът

#### РЕШИ:

СПИРА допуснатото по закон предварително изпълнение на Заповед № РПН25-РА30-23 от 20.10.2025г. на Кмета на район „П.“ до постановяване на окончателен съдебен акт по оспорването ѝ.

ОТМЕНЯ по жалба от М. Д. П. от [населено място] № РПН25-РА30-23 от 20.10.2025г. на Кмета на район „П.“ СО, с която е разпоредено премахването на лека прозорна ограда, находяща се в северозападната част на ПИ с идент. № 14831.6501.904, съставляващ УПИ I-288, кн. 39, [населено място].

ОСЪЖДА Столична община да заплати в полза на М. Д. П. сторените разноси в размер на 5.11 евро платена държавна такса, 250 евро заплатен депозит за назначена съдебно-техническа експертиза и 639.11 евро заплатен адвокатски хонорар.

Решението, в частта, с която е спряно изпълнението на заповедта, подлежи на оспорване пред ВАС в 7-дневен срок от връчването му на страните, а в останалата част – в 14-дневен срок от връчването му на страните.

Преписи да се изпратят на страните.

СЪДИЯ