

РЕШЕНИЕ

№ 38812

гр. София, 08.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав, в
публично заседание на 23.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Красимира Милачкова

при участието на секретаря Дора Тинчева, като разглежда дело номер **7528** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) във вр. с чл.145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).
Образувано е по жалба на Б. С. Д. и Е. Б. Д. против заповед № РКП26-РД56-231/17.06.2026г. на кмета на район „К. поляна“ на Столична община (СО). Ответникът чрез процесуалния си представител оспорва жалбата като неоснователна. Заинтересованата страна (ЗС) С. К. К. изразява становище за неоснователност на жалбата.
След като обсъди доводите на страните и приетите по делото доказателства, съдът в настоящия състав приема следното от фактическа и правна страна.
Жалбата е допустима, като подадена в законоустановения за това срок от лица с правен интерес от оспорването. Разгледана по същество, тя е неоснователна.
Оспорената заповед е издадена на основание чл.194, ал.1 ЗУТ. С нея на жалбоподателите е наредено да осигурят свободен достъп в имота им за извършване на разрешени с разрешение за строеж (РС) № 2/2024г. строителни и монтажни работи (СМР) по калканна стена между урегулиран поземлен имот (УПИ) XVI-381 и УПИ XV-504. Заповедта съдържа и разпореждане при неизпълнение на предходното достъпът да се осигури принудително по административен ред, при необходимост със съдействие от полицейски органи. Съдържа и изрично разпореждане, след завършване на работите по калканна стена между УПИ XVI-381 и УПИ XV-504 С. К. К., в качеството ѝ на лице, на което е осигурен достъп, веднага да отстрани всички повреди, причинени на недвижимия имот във връзка с изпълнението на работите. Отбелязано е в разпоредителната част на заповедта, че ако повредите не могат да бъдат отстранени, правоимащият се обезщетява за причинените вреди, като определянето на размера на

обезщетението се извършва по реда на чл. 210 от ЗУТ и се изплаща в едномесечен срок от влизането в сила на оценката.

Заповедта е издадена по молба на ЗС, с вх. № РКП26-ГР94-1532/16.06.2026г. на района (л.34-35 от делото), в която е изложено искане за издаване на заповед по чл.194, ал.1 ЗУТ с цел изпълнение на изолация по проект съгласно издадено РС. До кмета на района е била отправено и предходно заявление вх. № РКП26-ГР94-1135/04.05.2026г. на района, подадено от ЗС (л.30-31), в което са описани агресивни самоуправни действия на жалбоподателите и други лица, пречателни за изпълнението на разрешените СМР.

Жалбоподателите са собственици на УПИ XV-504 съгласно представения нотариален акт № 61, том XV, дело № 2866/97г. от 18.02.1997г. РС № 2/20.03.2024г. е издадено от главния архитект на район „К. поляна“ на СО на ЗС и на К. М. Т. за имот с идентификатор 68134.1106.381, представляващ УПИ XVI-381 (л.37).

В производството пред съда не бяха установени нови релевантни обстоятелства, годни да обосноват изводи, различни от формираните от административния орган. Изслушани са показанията на свидетеля С. Б. Д., син на жалбоподателя Б. С. Д.. Съдът в настоящия състав възприема тези показания като съответни на обстоятелствата по делото, но от тях не се установяват факти от значение за преценката относно законосъобразността на акта, която се извършва спрямо момента на издаването ѝ – чл.142, ал.1 АПК. Свидетелят посочва, че на 17.06.2026г. се намирал въкъщи при родителите му. Преди обяд, между 9-11 ч. имало доста полиция и общинари. С. К. била там. Възникнал спор, защото искали да влязат в имота на родителите на свидетеля без тяхно разрешение, за да се извършват ремонтни дейности. Родителите му не се съгласили доброволно, а чак когато дошли общинарите и полицаите. Никой не ги бил уведомил, че ще има влизане в имота. Нямамо списък на лица или време за влизане в имота. Искане за достъп да се влезе през имота и да стигнат до техния (на ЗС) имот, за да направят изолация на кооперацията им. Този достъп е свършил към днешна дата, защото изолацията е направена, но се продължава с други ремонтни дейности. В момента не преминават през имота на жалбоподателите. Има доста вреди. Покривът тече в момента и е повреден. В къщата на родителите му тече покривът. Къщата е една. Така са я купили и сигурно е правена около 1940г. Последно ремонт на покрива е правен, когато свидетелят бил дете. Това саниране откъм страната и двора на жалбоподателите се извършвало с камион. Влезли с вишка и през техния покрив се спуснали с въжета. Алпинисти стъпвали на покрива на родителите на свидетеля.

ЗС С. К. заявява в същото открито съдебно заседание, че по калкана през покрива на нейния имот се пуснали алпинистите; на следващия ден вишка, която била паркирана на улицата и във височина; никой не е стъпвал на покрива. Изявлението на ЗС съдът в настоящия състав възприема като обяснения на страна съгласно чл.177, ал.1, т.1 от Гражданския процесуален кодекс (ГПК), субсидиарно приложим на основание чл.144 АПК. Те се отнасят до изпълнението на процесната заповед и са ирелевантни за преценката относно нейната законосъобразност.

Показанията на свидетеля се също отнасят изцяло до изпълнението на оспорената заповед, действията, извършени след издаването ѝ, а съответно – след момента, към който се преценява нейната законосъобразност съгласно чл.142, ал.1 АПК. Твърдяното настъпване на вреди от това изпълнение е ирелевантно и поради това, че те не са елемент от тази преценка. Несъгласието на собствениците, адресати на задължението, създадено със заповед от вида на процесната, също не обуславя извод за нейната незаконосъобразност; обратно, това несъгласие е именно предпоставка за постановяването ѝ. Предвид изложеното, показанията на изслушания свидетел не установяват обстоятелства от значение за спора, различни от възприетите от административния орган.

Съгласно чл. 194, ал.1 ЗУТ, собствениците и обитателите на недвижими имоти са длъжни да

осигуряват свободен достъп в тях за извършване на разрешени или предписани проучвателни, проектни, строителни, монтажни, контролни и други работи, във връзка с устройството на територията, въз основа на заповед на кмета на общината, а в определените от закона случаи - със заповед на началника на Дирекцията за национален строителен контрол. Когато посочените лица не осигурят дължимия свободен достъп, на основание чл.194, ал.3 ЗУТ той се осигурява принудително по административен ред, а при необходимост - и със съдействието на полицията. След завършване на работите лицето, на което е осигурен достъп, е длъжно веднага да отстрани всички повреди, причинени на недвижимия имот във връзка с изпълнението на работите; ако повредите не могат да бъдат отстранени, правоимащият се обезщетява за причинените вреди, като определянето на размера на обезщетението се извършва по реда на чл. 210 ЗУТ и се изплаща в едномесечен срок от влизането в сила на оценката – чл.194, ал.4-5 от същия закон.

Безпротиворечиво се установява в случая, че жалбоподателите като собственици на УПИ XV-504 не са изпълнили задължението си съобразно чл.194, ал.1 ЗУТ. Те и не оспорват възпрепятстването на достъпа за извършване на разрешените СМР. Следователно, налице са предпоставките за издаване на заповед на посоченото основание. Тя е постановена в изискуемата писмена форма от компетентен орган – лице, надлежно овластено с представената заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025г. на кмета на СО, т.7.25. В производството по издаването ѝ не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и тя е в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона.

Във връзка с доводите на жалбоподателите е необходимо да се отбележи следното. Не може да се приеме, че по съдържанието си обжалваната заповед представлява тежко и неопределено ограничаване на правото на собственост на жалбоподателите. Съдържанието ѝ е в обем, достатъчен да определи задълженията им. В нея са определени граници – обхваща имота на жалбоподателите; ограничено по продължителност време и техническа необходимост: за извършване на определени работи, конкретно посочени – изпълнение на изолация по калкан; режимът, безопасността и отговорните лица се съдържат имплицитно в документацията, предшестваща разрешаването на строителните работи. Времето за издаване на процесната заповед е в съответствие с принципа за бързина и процесуална икономия, прогласен в чл.11 АПК, съгласно който процесуалните действия се извършват в сроковете, определени от закона, и за най-краткото време, необходимо според конкретните обстоятелства и целта на действието или на административния акт. За издаването на последния в случая са били необходими две предпоставки, налични към момента на подаване на искането – разрешени строителни работи и несъгласие на жалбоподателите да съдействат за изпълнението им. Съобразно чл.11 АПК, административният орган е дължал незабавно произнасяне по искането за издаване на заповед по чл.194, ал.3 ЗУТ, което е сторил. Влошеното състояние на здравето на жалбоподателите няма връзка с обстоятелствата, релевантни спрямо действието на оспорената заповед. Няма причина да се приеме, че разрешени строителни работи представляват действителна, а не изцяло предполагаема възможна предпоставка за влошаване на здравето. Издаването на разрешение за строеж е предшествано от изпълнението на редица изисквания, предмет на детайлна законова уредба, която съставлява гаранция за отчитане на необходимостта от безопасното извършване на строителството. Липсата на изрични разяснения относно възможността за доброволно изпълнение не е основание да се приеме, че заповедта е незаконосъобразна – посочената възможност е всякога открита за адресатите на заповедта. Издаването ѝ изначално не би било необходимо при доброволно изпълнение на задължението по чл.194, ал.1 ЗУТ. Липсата на изрично уведомяване на жалбоподателите за образуването на производството по издаване на оспорената заповед не е съществено процесуално нарушение, тъй като такова е само

нарушението, което, ако не би било допуснато, производството би имало различен резултат. Както беше отбелязано по-горе, в случая не се установяват нови релевантни обстоятелства, въз основа на които да е възможно заключение, че не са налице предпоставките за издаване на процесната заповед. Твърдените повреди по имота на жалбоподателите, ако настъпят, подлежат на репарирание от ЗС съобразно чл.194, ал.3-5 ЗУТ, възпроизведени в разпоредителната част на заповедта. В заключение във връзка с доводите на жалбоподателите следва да се отбележи и, че предвид заявеното от свидетеля С. Д., понастоящем на 48 години, че последно ремонт на покрива е правен, когато бил дете, наличните повреди по него биха били естествена последица от изтеклия междувременно значителен период от време.

Предвид изложеното и като прецени на основание чл.168, ал.1 АПК законосъобразността на оспорения акт, съдът в настоящия състав приема, че заповедта е постановена в изискуемата писмена форма от компетентен орган, без допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона. С оглед изхода на спора разноските остават за жалбоподателите така, както са направени и на основание чл.143, ал.3 АПК следва да бъде уважено искането на ответника за юрисконсултско възнаграждение. Последното съдът определя на 200 лева съобразно чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, издадена на основание чл.37, ал.1 от Закона за правната помощ. Превалутирана, сумата възлиза на 102,26 евро и е дължима на СО, която е юридическо лице съгласно чл.14 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

На основание чл.143, ал.4 АПК следва да бъде уважено и искането на ЗС за възстановяване на направените от нея разноски. Видно от отбелязването в представения договор за правна защита и съдействие, при подписването му е платена сумата 550 лева, според цифровото изражение на сумата, а според изписаното словом – петстотин и петдесет евро. Съгласно чл.20 от Закона за задълженията и договорите, при тълкуването на последните трябва да се търси действителната обща воля на страните; отделните уговорки трябва да се тълкуват във връзка едни с други и всяка една да се схваща в смисъла, който произтича от целия договор, с оглед целта на договора обичаите в практиката и добросъвестността. Съдът в настоящия състав приема, че в случая действителната обща воля на страните е да уговорят възнаграждение в размер на 550 евро и обективират изявление за плащането му в този размер, предвид означаването на тази сума цифром и словом без противоречие в представения списък на разноските, както и предвид обстоятелството, че съгласно чл.4 от Закона за въвеждане на еврото в Република България във вр. с чл.2 от Регламент (ЕО) № 974/98 на Съвета от 3 май 1998 година относно въвеждането на еврото, считано от 01.01.2026г., валутата на Република България е еврото.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Б. С. Д., с ЕГН [ЕГН], и Е. Б. Д., с ЕГН [ЕГН], против заповед № РКП26-РД56-231/17.06.2026г. на кмета на район „К. поляна“ на Столична община.

ОСЪЖДА Б. С. Д., с ЕГН [ЕГН], и Е. Б. Д., с ЕГН [ЕГН], общо да заплатят на Столична община сумата 102,26 евро (сто и две евро и двадесет и шест цента) – юрисконсултско възнаграждение.

ОСЪЖДА Б. С. Д., с ЕГН [ЕГН], и Е. Б. Д., с ЕГН [ЕГН], общо да заплатят на С. К. К., с ЕГН [ЕГН], сумата 550 (петстотин и петдесет) евро – разноски по делото.

Решението подлежи на касационно оспорване в 14-дневен срок от съобщаването му, пред Върховния административен съд.

Съдия:

