

# РЕШЕНИЕ

№ 39046

гр. София, 09.10.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав, в**  
публично заседание на 24.09.2026 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Луиза Христова**

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **8918** по описа за **2026** 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 Г. Б. К. от [населено място] заповед № РВТ26-ДГ56-28 от 07.05.2026г. на кмета на район „В.“, СО, с която е наредено на жалбоподателя да премахне незаконен строеж „Метална ограда и бетонена стена“, находящи се в ПИ 68134.1892.845, предназначен за второстепенна [улица], местност „К.“, район „В.“ - СО.

Жалбоподателят посочва, че е собственик на ПИ 68134.1892.1236 (стар N 659, за който е отреден УПИ II-659). Твърди, че установената в заповедта фактическа обстановка не съответства на действителните факти. Става въпрос за два отделни обекта – бетонова подпорна стена и ограда от метални колове с метална мрежа, които е следвало да се третират отделно. Не е идентифициран имота, в който се намира строежа, като е посочен само неговият административен адрес, който съответства на имот с друг идентификатор. Неправилно е установено времето на изграждане на строежа – 2022г., при условие че на Г. мапс се визуализира още през 2016г. Оспорва се и приетата от ответника шеста категория на строежа, тъй като подпорната стена е с височина под установената в чл. 147, ал.1, т.5 от ЗУТ, а за ограда няма конкретни мотиви и се налага тълкуване коя хипотеза от чл. 147, ал.1 от ЗУТ органът е имал предвид. Дори и при такова тълкуване обаче оградата не е 6-та категория, защото не е временна и не е плътна. Следователно въобще не е налице строеж, който да е незаконен по смисъла на чл. 225, ал.2 от ЗУТ. Като процесуално нарушение се сочи необсъждането на възраженията на жалбоподателя по констативния акт. Поради това неправилно е прието, че строежът е в чужд имот, тъй като само 10 см. от оградата излизат извън имота на жалбоподателя, а коловете не са вбетонирани. Поради това моли съда да прогласи процесната заповед за нищожна, алтернативно – за незаконосъобразна. Претендира

разноски по списък. Допълнителни съображения излага в становище от 30.09.2026г.

Ответникът - кмета на район „В.“, СО, редовно уведомен, чрез процесуалния си представител оспорва жалбата. В отговор от 04.08.2026г. изразява становище за неоснователност на жалбата. Посочва, че строежът е незаконен не защото за него липсват строителни книжа, а защото е изграден в противоречие с предвижданията на ПУП и навлиза в уличната регулация. Поради това се моли съда да отхвърли жалбата. Претендира се юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София – град, II а.о., 41 състав, като взе предвид доводите на страните и като събра и прецени в тяхната съвкупност всички представени по делото доказателства, приема за установено от ФАКТИЧЕСКА СТРАНА следното:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор 68134.1892.659 с площ от 1981 кв.м., съставляващ УПИ II-659 от кв. 79 по плана на [населено място], местност „К. I-ва част“ с площ на УПИ 1935 кв.м., като от друг неурегулиран имот се придават 35 кв.м., и се отнемат 50 кв.м. за улица с неприложена регулация съгласно нотариален акт № 82, том I, рег. № 1329, дело № 72 от 17.05.2022г.

По сигнал в деловодството на район „В.“ е извършена проверка от служители на районната администрация. Съставен е констативен акт №2025-09 от 05.08.2025г., според който в посочения имот е изпълнена бетонова подпорна стена с размери около 10,00/0,25м и височина 0,70м. и ограда от метални колове с размери около 22,00м и височина около 2,00м, бетонирани в земята и метална мрежа. Строежът е разположен в общински имот с идентификатор 68134.1892.845, предназначен за второстепенна улица, между о.т.345 и 352. Строежът е изпълнен в трасето на улицата съгласно контролно геодезическо заснемане. Приложен е снимков материал. Видно от комбинирана скица от март 2025г., в северната част на УПИ II-659 със зелен цвят е отразена бетонова стена, която излиза извън имотната граница на ПИ 1236 (стар идентификатор 659) и навлиза в уличната регулация. Прието е, че жалбоподателят е извършител на строежа, като за година на извършване е посочена годината на придобиване на имота- 2022г. и представлява незаконен строеж. Като нарушени са посочени разпоредбите на чл. 48 във връзка с чл. 137, ал.3 и чл. 148 от ЗУТ. Констативният акт е връчен на жалбоподателя на 28.10.2025г. Срещу акта на 31.10.2026г. е подадено възражение от жалбоподателят, в което се излагат съображения, че коловете не са бетонирани, а подпорната стена не е изградена от него и е изцяло в имота.

На това основание е издадена процесната заповед, в която е прието, че става въпрос за строеж от VI-та категория съгласно чл. 137, ал.1, т.6 от ЗУТ, изпълнен от жалбоподателя без строителни книжа след закупуването на имота през 2022г. Теренът, където е извършен строежа, е извън имота на жалбоподателя и не е търпим по смисъла на §16 от ПР на ЗУТ, §127 от ПЗР на ЗИДЗУТ. Поради това същият подлежи на премахване. Възражението на жалбоподателят е прието за неоснователно, защото строежът е извън имотните граници, навлиза в общински имот и спира преминаването по улицата. Поради това е прието, че строежът е незаконен съгласно чл.225, ал.2, т.1 от ЗУТ – в несъответствие с предвижданията на действащия ПУП. Заповедта е издадена от кмета на район „В.“, СО съгласно възложените му правомощия с т. 3.43 от заповед № СОА26-РД09-1190 от 05.02.2026г. на кмета на СО. Заповедта е съобщена на жалбоподателя на 29.06.2026г. съгласно приложената обратна разписка. Жалбата срещу нея е подадена на 09.07.2026г.

По делото на л. 90 е представено ново геодезическо заснемане на л. 90, че оградата е през средата на бетонов път, минаващ през имот 1232 и имот 1236, а подпорната стена навлиза в имот 845.

По делото е изслушана и приета СТЕ, според заключението на която строежът представлява бетонова подпорна стена, която представлява масивна монолитна бетонова конструкция, разположена в основата на земен откос с приблизителни размери: височина – 0,6-1,2м, дебелина

20-30 см, дължина 11,30м. Теренът има денивелация, поради което бетоновата стена има функция да задържа по-високо разположения земен масив. Металната ограда е лека прозрачна, изпълнена от метални стълбове и плетена телена мрежа, изградена по границата на ПИ 1236 с височина около 2м. По-голямата част от металните стълбове са забити директно в земния терен, а в частта, представляваща улица, са монтирани посредством квадратна стоманена основна планка, анкерирани с болтове в бетоновата настилка. При справка в Г. мапс вещото лице е установило, че бетоновата стена е съществувала към 2020г., но не може да установи точната дата. По данни на ищеца металната ограда е поставена в периода 2022-2023г. Стената и оградата попадат в изключенията по чл. 147, ал.1, т. 5 и 7 и чл. 151, ал.1, т. 4 и 11 от ЗУТ и за тях не е необходимо одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж. Към момента на изграждане на подпорната стена е действал ПУП, одобрен със заповед № РД-09-50-588 от 1996г., а към момента ПУП, одобрен с решение № 617 по протокол № 39 от 23.09.2021г. на СОС и със заповед № РВТ22-РА50-185 от 08.11.2022г. на гл. архитект на СО, район „В.“. Според вещото лице металната ограда попада на границата между имот 1236 и имот 845, а бетоновата стена в една част попада в имот 1236, а в друга – в имот 845. В осз посочва, че оградата спира преминаването по улица от частния имот, който се намира западно от имот 1236, от който до имот 845 не може да се мине. Оградата може да се премести без да се наруши целостта ѝ, като в частта върху бетоновата настилка ще останат частични нарушения, където са били анкерните болтове.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните изводи:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА. Подадена е в рамките на срока по чл.215, ал.4, пр.1 от ЗУТ срещу акт, подлежащ на съдебен контрол, от активно легитимирано лице – извършител на строежа и негов собственик. Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

На първо място, процесната заповед е издадена в предвидената от закона форма и съдържание, от компетентен орган, в кръга на неговите правомощия, поради което не са налице основания за отмяна/обявяване на нищожност на акта съгласно чл.146, т.1 и т.2 от АПК. 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 № СОА26-РД09-1190 от 05.02.2026г. на кмета на СО, с т. 3.43 на която на кметовете на райони са предоставени правомощия да издават заповеди за премахване на незаконни строежи по смисъла на чл.225, ал.2 от ЗУТ от 4-та до 6-та категория или на части от тях на основание чл. 225а, ал.1 от ЗУТ. 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 „В.“.

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. Жалбоподателят е подал такова, което е прието за неоснователно.

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.1 от ЗУТ, извършен в несъответствие с предвижданията на действащия подробен устройствен план, и е разпоредено премахването на строежа като незаконен. От заключението на вещото лице става ясно, че в частта бетонена стена и ограда върху бетонов път се касае за строеж по смисъла на §5, т.38 от ДР на ЗУТ, който е трайно прикрепен към основата, като поставянето му изменя трайно субстанцията и начина на ползване на земята, както и на обекта, върху който се поставя или от който се отделя. В останалата част от оградата, в която същата представлява забити в земния терен метални стълбове с метална мрежа

върху тях, оградата представлява преместваем обект по смисъла на §5, т.80 от ДР на ЗУТ и не подлежи на премахване по този ред. Именно поради това и строежът е описан от о.т.345 до о.т.352, т.е. не касае тази част от оградата, която не навлиза в улицата и не е трайно прикрепена. В останалата част обаче оградата и бетоновата стена представляват строеж шеста категория съгласно чл. 137, ал.1, т.6 във връзка с чл. 147, ал.1, т. 5 от ЗУТ. Поради това за него не е необходимо одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж. Видно от извадка от КК, имот 1236 граничи с имот 845, който съгласно ПУП, одобрен със заповед № РВТ22-РА50-185 от 08.11.2022г. на гл. архитект на СО, район „В.“ е с предвиждане за улица. Освен това граничи и с имот 1232, част от който със същия ПУП е предвиден за [улица], която да се свърже с улицата, представляваща имот 845 – о.т. 346 – о.т.352. Видно от заключението на вещото лице, процесният строеж в частта бетонова стена навлиза частично в имот 845, предвиден за улица. В частта ограда строежът навлиза частично в имот 845, предвиден за [улица].т. 346. Видно от комбинирана скица от 2025г. с нанесено геодезическо заснемане на процесния строеж, строежът не съответства на предвижданията на действащия ПУП от 2022г. и навлиза в имот 845. Следователно същият в тази част е незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал.2, т.1 от ЗУТ.

С оглед приложението на §16 ПР на ЗУТ, съдът намира, че строежът е изграден след 2020г. и за него тази разпоредба е неприложима. Не е приложима и разпоредбата на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, тъй като същата касае строежи, изградени в периода 30.06.1998г. – 31.03.2001г., какъвто процесният не е. При тези обстоятелства, следва да се приеме, че заповедта е издадена в съответствие с материалния закон и не са налице основания за отмяната ѝ по чл.146, т.4 от АПК. Неоснователни са възраженията на жалбоподателя, че става въпрос за два отделни обекта, които е следвало да се третират отделно. Това не влияе на законността на процесната заповед, тъй като същата касае бетонена стена и ограда в частта, в която навлиза в улица между посочените о.т., а не и в частта, в която са забити в земния терен по границата на имота. Местонахождението на строежа е ясно идентифицирано, като задължение на ответника е да опише неговото местонахождение, а не това на имота, в който строежът се намира.

С оглед на всички изложени доводи, след извършена на основание чл. 168 от АПК проверка за законосъобразността на оспорвания акт по всички основания, посочени в чл.146 от АПК, съдът счита, че обжалваната заповед е законосъобразна, а жалбата срещу нея - неоснователна.

При този изход на спора на ответника следва да бъде присъдено юрисконсултско възнаграждение в минимален размер на 103 евро 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.

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 Г. Б. К. от [населено място] заповед № РВТ26-ДГ56-28 от 07.05.2026г. на кмета на район „В.“, СО, КАТО НЕОСНОВАТЕЛНА.

ОСЪЖДА Г. Б. К. от [населено място] да заплати на Столична община сумата от 103 евро, 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:

