

РЕШЕНИЕ

№ 41106

гр. София, 22.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав, в
публично заседание на 23.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилка

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **1516** по описа за **2025** 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 връзка с чл. 126 и сл. от Административно процесуалния кодекс (АПК).
Образувано е по жалбата на А. К. С. чрез пълномощник адв. Р. против заповед № РОК24-РД09-343/19.12.2024 г. на кмета на район „Овча купел“, Столична община, с която на основание чл. 178, ал. 6 от ЗУТ е забранено ползването на „3 /три/ броя допълващо застрояване: стопанска сграда -краварник 134 кв. м. с КИ 68134.4300.8326.1 и 2 броя стопански навеси без КИ по КККР с площ 100 кв.м. и 45 кв.м., също използвани за обслужване на животновъден обект за отглеждане на ЕПЖ и ДПЖ, разположени в поземлен имот с идентификатор 68134.4300.8326, отреден за УПИ XI-266, кв. 15 по плана на м. „Юбилейна гора I и II ч.“ с административен адрес:, [населено място], [улица], район „Овча купел“. Наведени са доводи за незаконосъобразност на оспорената заповед, поради съществени нарушения на административно производствените правила и противоречие с материално правните разпоредби - отменителни основания по чл. 146, т. 3 и т. 4 от АПК. Конкретно се посочва, че административното производство е започнало с констативен акт, съдържащ съществени грешки, както във фактическата, така и в правната част. В него строежът е квалифициран като такъв от шеста категория. Като нарушени са посочени разпоредбите на чл. 178, ал. 2, т. 3 и т. 7 от ЗУТ, последица от които е налагане на забрана за ползване, но забраната по чл. 178, ал. 6 от ЗУТ е приложима към строежите от четвърта и пета категория и то при констатирани нарушения по чл. 178, ал. 1 и ал. 4 от ЗУТ, а такива не са вписани като установени в констативния акт. Претендира се отмяна на оспорената заповед и присъждане на направените по делото разноски.

В съдебно заседание жалбата се поддържа от адв. Р. по съображения, че събраните по делото

доказателства не изясняват напълно статута на имота към момента на построяване на сградите. Намира, че доколкото се касае за животновъден обект, регистриран от БАБХ, спрямо него не са приложими нормите на ЗУТ. Претендира разности съобразно приложен договор за правна защита и съдействие.

Ответната страна - Кметът на район „Овча купел“, Столична община, чрез процесуалния си представител юр. Б., оспорва жалбата като неоснователна. Излага съображения за законосъобразност на оспорената заповед. Изтъква, че въз основа на приетите по делото писмени доказателства, в това число и заключението от съдебно-техническата експертиза, се установява, че процесните постройки са били недопустими по плана действал по време на изграждането им и също са недопустими по сега действащия план, одобрен с решение № 437/09.07.2015 г. на Столичния общински съвет. Съгласно този план имотът попада в устройствена зона Жм, поради което и стопански постройки за отглеждане на едри преживни животни и дребни преживни животни са недопустими. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Настоящият съдебен състав, след като обсъди доводите на страните и прецени представените по делото доказателства по реда на чл. 235, ал. 2 от ГПК във връзка с чл. 144 от АПК, приема за установена следната фактическа обстановка:

С нотариален акт № 9, том II, дело № 233/1998 г. за собственост върху недвижими имот, придобит по реда на § 4 от ПЗР и § 30 от ЗИДЗСПЗЗ, оспорващият се легитимира като собственик на дворно място с площ 560 кв.м., заснето през 1994 г. като имот с пл. № 266 и нанесен в кад.л. № 376 в КП на [населено място], м. „Барите“, заедно с построените в него, без одобрени строителни книжа: жилищна сграда, застроена на около 35 кв.м.; паянтова стопанска сграда, застроена на около 100 кв.м., масивна стопанска сграда, застроена на около 140 кв.м. и навес на около 45 кв.м. Съгласно скица на поземлен имот №15-1061219-18.10.2024 г. имотът е нанесен в кадастралната карта с идентификатор 68134.4300.8326.

При извършена на 14.10.2024 г. проверка от служители на район „Овча купел“, Столична община на строеж „Животновъден обект за отглеждане на ЕПЖ и ДПЖ в поземлен имот с идентификатор 68134.4300.8326, отреден за УПИ XI-266, кв. 15 по плана на м. „Юбилейна гора I и II ч.“ с административен адрес: [населено място], [улица]“ е установено, че в имота са изградени четири постройки, както следва: основно застрояване - еднофамилна къща с площ 40 кв.м. с идентификатор 48134.4300.8326, квалифицирана като обект V категория и 3 броя допълващо застрояване – обекти V категория: стопанска сграда - краварник 134 кв.м. с идентификатор 68134.4300.8326.1 и два броя навеси, използвани за обслужване на животновъдния обект с площ, съответно 100 кв.м. и 45 кв.м., квалифицирани като обекти V категория. Постройките са изградени в свързано застрояване, разположени в имота на намалени отстояния от вътрешни и външни регулационни линии. Сградите са на видима възраст около 40 години. Захранени са с ток и вода.

Резултатите от проверката са отразени в констативен акт № 557/14.10.2024 г., съставен в присъствието на А. С. и връчен му на 18.11.2024 г. Срещу констативния акт е депозирано възражение №РОК24-ГР94-841/21.11.2024 г.

Въз основа на така проведеното административно производство е издадена оспорената в настоящото съдебно производство заповед. От правна страна същата е мотивирана с чл. 178, ал. 6 и чл. 178, ал. 3, т. 3 и т. 7 и ал. 4 от ЗУТ, а от фактическа страна с ползване на строежа като животновъден обект за отглеждане на ЕПЖ и ДПЖ в нарушение на устройствената зона, в която попада имота по влязъл в сила ПУП на м. „Юбилейна гора I и II ч.“ и на условията за въвеждане в експлоатация по чл. 178, ал. 3, т. 3 и т. 7 и ал. 4 от ЗУТ. Прието е, че е налице безспорно установен незаконен строеж. Посочено е, че строежът продължава да се ползва за отглеждане на

ЕПЖ и ДПЖ към момента, без да има изградена битова канализация или изгребна яма, без издадено Удостоверение за търпимост и без да е въведен в експлоатация по реда на ЗТСУ и ЗУТ. За процесния строеж, от А. С. е подадено заявление вх. № АБ-32-00-94/26.11.2013 г. на основание §127, ал. 2 от ПЗР на ЗИДЗУТ. Към заявлението е приложено нотариално заверено махленско свидетелство, с което трима свидетели удостоверяват, че през 1983 г. А. С. е построил жилищна сграда, застроена на около 35 кв.м., паянтова стопанска сграда, застроена на около 100 кв.м., масивна стопанска сграда, застроена на около 140 кв.м. и навес на около 45 кв.м. С писмо изх. № АБ-3200-94/10.07.2014 г. кметът на район „Овча купел“, Столична община е уведомил А. С., че „Съгласно разпоредбите на ЗУТ, изследването на възможността за издаване на акт за узаконяване на заявените строежи – жилищна сграда и стопански постройки може да стане само след издаването на заповед за одобряване на ПУП за горепосочената местност.

За обекта е издадено Удостоверение за регистрация на животновъден обект № 377/22.05.2012 г. от ОБДХ-С.. Със заповед № РД11-1105/21.06.2016 г. на изпълнителния директор на БАБХ е отменено удостоверение № 377/22.05.2012 г., издадено от директора на ОБДХ - С..

По делото е изслушано и прието заключение от съдебно-техническа експертиза. При извършения оглед на място вещото лице е установило, че в имота действително се намират масивна сграда около 140 кв.м., навес около 100 кв.м. в северния край-долепен до стопанската сграда, част от който е изграден с тухли и друга част, която е паянтова, както и паянтов навес около 45 кв.м., долепен до югоизточната стена на сградата. За извършения строеж няма одобрени строителни книжа. Сградите са на видима възраст около 40 години, което предполага че са изградени около 1984-1986 г. Вещото лице е установило, че по делото е приложена заповед № 144/16.04.1969 г. на началник управление -главен архитект на С. протокол към заповед № 4 от 10.02.1969 г., с която се одобрява отреждането на терен за парк на СГНС (Юбилейна гора) в м. „Барите“, „Трасулите“, и „Факултета“. Видно от този план процесните постройки попадат в обхвата на УПИ I „за парк“, т.е. не са били допустими по плана, действал по време на изграждането им. По ИПР на м. „Юбилейна гора“, одобрен със заповед № РД09-50-218/01.04.2004 г. имотът също попада в УПИ I „за парк“ и постройки не са допустими. По ОУП на [населено място], одобрен с решение № 960/16.12.2009 г. на Министерския съвет и ПУП на м. „Юбилейна гора - I и II ч.“, одобрен с решение № 437 по протокол № 85 от 09.07.2015 г. на Столичния общински съвет всички имоти разположени в кв. 15, кв. 16 и кв. IА попадат в устройствена зона Жм - жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване. Устройствените показатели за тази зона са следните: Плътност на застрояване - 40%, К. -1,3, мин. озеленена площ - 40 %, кота корниз - 10 м. Стопанските постройки за отглеждане на ЕПЖ и ДПЖ са несъвместими с тази устройствена зона. Въз основа на тези констатации вещото лице е заключило, че при условията на §16 на ПР на ЗУТ сградите, построени в периода 1984-1985 г. не са били допустими по действащия по време на изграждането им ПУП, одобрен със заповед № 144/16.04.1969 г. на началник управление главен архитект на С., по ИПР на м. „Юбилейна гора“, одобрен на 01.04.2004 г., както и по сега действащия ПУП, одобрен с решение № 437 по протокол № 85/09.07.2015 г. на СОС по правилата и нормативите за устройство на територията, действали по време на изпълнение на строежа.

Заключението е оспорено от пълномощника на жалбоподателя с твърдение, че през периода 1984-1995 г. за територията, в която попада имота, е действал план за регулация, който не е отбелязан от вещото лице и по който постройки са били допустими. Във връзка с оспорването е изискана справка от заместник-кмета на Столична община, ръководещ Направление „Градско планиране и развитие“ за действащите ПУП за УПИ XVI-226, кв. 15 по плана на м. „Юбилейна гора - I и II част“. По делото приложени следните доказателства: заповед № 144/16.04.1969 г. на началник управление - главен архитект на С. за отреждането на терен за парк на СГНС (Юбилейна гора),

ведно с графична част; решение № 437/09.07.2015 г. на СОС за одобряване на проект за ПУП - план за регулация и застрояване на м. „Юбилейна гора - I и II ч.“, район „Овча купел“, изработен по реда на чл. 16 от ЗУТ, ведно с графична част. По този план УПИ XVI-266 е с отреждане за ЖС.; Извадка от КП на [населено място], к.л. 376, емисия 1978 г., поддържан до 2006 г. за поземлен имот с пл. № 266.

По делото е разпитан като свидетел В. С. Д., който в показанията си посочва, че познава А. С. от близо 60 години. Познава имотът, в който са разположени стопански постройки. Той се намира в кв. Барите, което е старото име на[жк], в близост до [улица]. Най-основната сграда, която е обора, е изградена в периода 1986-1989 г. Той самия е участвал нейното изграждане. Освен тази сграда в имота има и сграда, в която живее А. С..

Настоящият съдебен състав, след като се запозна с доказателствата по делото, прецени доводите на страните и съобрази законосъобразността на оспорения административен акт, намира жалбата за ДОПУСТИМА, като подадена срещу подлежащ на съдебен контрол индивидуален административен акт по чл. 214, т. 3 от ЗУТ, от надлежна страна, за която е налице и интерес от отмяната му.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

С оглед дадената от административния орган квалификация на процесният строеж, като такъв от V категория (чл. 137, ал. 1, т. 5, б. в от ЗУТ и чл. 10, ал. 2 и ал. 3 от Наредба № 1/30.07.2003 за номенклатурата на видовете строежи), както и предвид разположението на имота, в който е изграден строежа (район „Овча купел“), оспорената заповед е издадена от компетентен орган, съгласно нормата на чл. 178, ал. 6 от ЗУТ - кмет на район „Овча купел“, Столична община при делегирана компетентност със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община.

Формално е спазена установената в чл. 59, ал. 2 от АПК писмена форма, като в заповедта са посочени правните основания и фактическите причини, обусловили нейното издаване. Въз основа на тях настоящият съдебен състав констатира, че е налице несъответствие между визираните фактически основания и сочените за приложими правни норми. В тази връзка следва изрично да се отбележи, че законосъобразността на административния акт се преценява от съда само в рамките на фактическите основания, посочени от административния орган, послужили като основание за издаването му. Те, като юридически факти, индивидуализират упражненото от органа административно субективно право, предметът на исканата с жалбата отмяна, а с това и предмета на административното дело. Именно от тях произтича правото на органа да постанови съответния акт. В случая фактическите основания са твърде неясни и неточни, което възпрепятства съдът да осъществи необходимата преценка кои са фактите, въз основа на които органът е основал заповедта, което води и до невъзможност съдът да извърши преценка дали са материално правните предпоставки за издаването ѝ, тоест относно правилното прилагане на материално правните норми и целта на закона. Допуснатите нарушения във формата на акта и на административнопроизводствените правила водят до невъзможност съдът да установи дали са осъществени предпоставките, предвидени в чл. 178, ал. 4 или ал. 1 от ЗУТ и съответно основанията за прилагане на мярката по чл. 178, ал. 6 от ЗУТ.

Като фактическо основание за издаване на оспорената заповед е посочено, че ползването на строежа като животновъден обект за отглеждане на ЕПЖ и ДПЖ е в нарушение на устройствената зона, в която попада имота по ОУП и по влязъл в сила ПУП на м. „Юбилейна гора I и II ч.“. Така посоченото основание за издаване на заповед по чл. 178, ал. 6 от ЗУТ е относимо към производството по установяване законността на строежа и е основание за квалифицирането му като незаконен, съгласно чл. 225, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, но е неотносимо към производството по

забрана за неговото ползване, в хода на каквото производство е издадена оспорената заповед.

На следващо място, в оспорената заповед е посочено, че ползването на строежа е в противоречие с условията за въвеждане в експлоатация по чл. 178, ал. 3, т. 3 и т. 7 и ал. 4 от ЗУТ, което фактическо основание е отново неприложимо в производството по чл. 178, ал. 6 от ЗУТ. Основанията по чл. 178, ал. 3, т. 3 и т. 7 от ЗУТ могат да послужат за постановяване на отказ за въвеждане в експлоатация, но не и до налагането на забрана за ползване на строеж. От посочените в оспорената заповед правни основания единствено нормата на чл. 178, ал. 4 от ЗУТ би могла да намери приложение в производството по чл. 178, ал. 6 от ЗУТ. Това е така, тъй като нормата на чл. 178, ал. 6 от ЗУТ вменява в правомощие на кмета на общината или упълномощено от него длъжностно лице, въз основа на съставен констативен акт, да забрани, с мотивирана заповед ползването на строежите от четвърта и пета категория, при констатирани нарушения на ал. 1 и ал. 4 на чл. 178 от ЗУТ. От своя страна, нормата на ал. 1 забранява ползването на строежи, които не са въведени в експлоатация, а разпоредбата на чл. 178, ал. 4 от ЗУТ предвижда две хипотези на забрана за ползване на строежи или части: едната – когато строежите или части от тях не се ползват по предназначение и втората – когато се ползват в нарушение на условията за въвеждане в експлоатация. Следователно, забраната по чл. 178, ал. 6 от ЗУТ може да се наложи при наличието на три самостоятелни хипотези – една по ал. 1 и две по ал. 4.

В настоящият случай, административният орган посочил нормата на чл. 178, ал. 4 от ЗУТ, но не е направил разграничение между отделните фактически хипотези, поради което не може да се установи какво точно е приел от фактическа страна. Не е конкретизирал дали строежът не се ползва по предназначение или се ползва в нарушение на условията за въвеждане в експлоатация. От друга страна като фактическо основание в мотивите на оспорената заповед е вметнато, че строежът се ползва без да е въведен в експлоатация по реда на ЗТСУ или ЗУТ, без обаче като правно основание да е посочена нормата на чл. 178, ал. 1 от ЗУТ. Това фактическо основание е в колизия с визираната норма на чл. 178, ал. 4 от ЗУТ, която предполага строежът да е въведен в експлоатация.

За пълнота на изложеното, като неотносими към производството по чл. 178, ал. 6 от ЗУТ, следва да се изтъкнат мотивите на административния орган, че строежът се ползва без да има изградена битова канализация или изгребна яма и без издадено Удостоверение за търпимост. Удостоверението за търпимост се издава на собственика на строежа и предназначението му е да удостовери пред нотариуса търпимостта на строеж, който е обект на вещно - прехвърлителна сделка. С това нуждата от него се изчерпва. В административните производства, имащи за предмет законността на даден строеж или налагането на забрана за ползването му въпросът за неговата търпимост, респ. дали същия подлежи на премахване или на забрана за ползване, се разрешава самостоятелно, без оглед липсата или наличието на издадени по - рано удостоверения за търпимост. В настоящото административно производство липсват данни да е извършена самостоятелна преценка за търпимост на строежа, необходима с оглед нормата на § 16 от ПР на ЗУТ.

В обобщение на изложеното, настоящият съдебен състав намира, че в оспорената

заповед не са посочени ясни и конкретни фактически основания отнесени към приложимите правни основания, не са посочени и конкретните правни норми, приложими в случая в производството по чл. 178, ал. 6 от ЗУТ, въз основа на които да се извърши преценка за материалната законосъобразност на акта. Извеждането от съда на предполагаемата воля на административния орган, респ. извършването на собствена преценка за дължимия резултат е недопустимо.

Констатираните нарушения следва да бъдат квалифицирани като съществени, обосноваващи краен извод за незаконосъобразност на оспорената заповед.

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, на оспорвания следва да се присъдят разноси, които са в доказан и претендиран размер 400 лева (204.52 евро), съобразно приложен договор за правна защита и съдействие от 13.02.2025 г.

Предвид изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав,

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ по жалбата на А. К. С. заповед № РОК24-РД09-343/19.12.2024 г. на кмета на район „Овча купел“, Столична община.

ОСЪЖДА Столична община, район „Овча купел“ да заплати на А. К. С. разноси по делото в размер на 204.52 евро (400 лева).

Решението може да бъде обжалвано пред Върховния административен съд, Тричленен състав в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: