

РЕШЕНИЕ

№ 28632

гр. София, 15.07.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав, в
публично заседание на 15.06.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Йоана Владимирова, като разгледа дело номер **1553** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 126 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл. 215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ./

Образувано е след отмяна на Решение № 30793/ 19. 09. 2025 г., постановено по адм. дело № 6768/2025 г. по описа на Административен съд - София град и връщане на делото за ново разглеждане от друг състав на съда със задължителни указания, дадени с Решение № 1090/2. 02. 2026 г., постановено по адм. дело № 11058/2025 г. по описа на ВАС.

Предмет на разглеждане в настоящото съдебно производство е жалбата на Я. С. Н. срещу Заповед № РПН25-РА-30-1 от 16. 04. 2025 г., издадена от кмета на район „П.“ при Столична община, 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. 2012 г. В жалбата се сочат подробни аргументи за незаконосъобразност на оспорения акт, като се иска неговата отмяна.

В съдебното заседание оспорващото лице се представлява от адв. К., който поддържа жалбата и моли същата да бъде уважена.

Ответникът – кметът на район „П.“ при Столична община не изпраща процесуален представител. Административен съд - София град, след като прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

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. 2007 г. 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 2,20м 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 прозирност 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. 2023 г. 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 съществуващото ниво на [улица]. Над нея са поставени метални профили с дъски, като общата височина достига 2,50м от нивото на прилежащия терен и с дължина 9м, започваща от северозападния ъгъл на имота в посока североизточния ъгъл. Другата част от оградата е прозирна и изпълнена с метални профили и дъски. За проверката е съставен констативен протокол № 02/РПН23-ГР94-2191. На 05. 08. 2024 г. е извършена повторна проверка, за резултатите от която е съставен Констативен акт № 3-ГР94-2191/05. 08. 2024 г., в който е отразено, че за оградата има одобрен проект и издадено разрешение за строеж № 220 от 16. 08. 2021 г., 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. 2024 г. 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 2012 г., 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. 2025 г. Жалбата срещу нея е подадена на 16. 06. 2025 г., 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. 2025 г. 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 при първоначалното разглеждане на делото се установява, 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 прозирна 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 Street View на Гугъл мапс вещото лице е установило, че строежът не е видим от м. 03.2012г., а след издаването на РС на 16. 08. 2012 г. 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.

Във връзка с указанията, дадени с Решение № 1090/2. 02. 2026 г., постановено по адм. дело № 11058/2025 г. по описа на ВАС, при новото разглеждане на делото е допусната и изготвена съдебно-техническа експертиза, в която вещото лице е посочило, че процесният строеж се състои от два компонента и предназначението им е подпорна стена с височина 50 см и ограда с плътна част до 60 см. и височина до 220 см. Категорията и на двата строежа е шеста.

Вещото лице е посочило, че при определянето на параметрите на строежите е взет предвид фактът, че терените и на двата имота, които са съседни на процесния имот /04234.6907.1629 и 04234.6907.89/ при границите им с улицата са с коти +50см от прилежащите нива на улицата. Разликата в нивата между улицата и процесния имот варира - от 0 до около +60 см в полза на процесния имот.

В експертизата е посочено, че има действащ /влязъл в сила съгласно § 5, т. 22 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ/ регулационен план за улицата, която граничи с процесния строеж, като няма приложена улична регулация, което се установява от писмото на район „П.“ при Столична община с рег. № към РПН25-ГР94-3466-[1]/27.11.2025. Вещото лице е уточнило, че в проектната документация към разрешението за строеж няма нивелетен план.

В експертизата е отбелязано, че действащият регулационен план на улицата е Регулационен план на вилна зона "Бункера", одобрен със Заповед № 1403 /20. XII. 1961 г. на Комитет по архитектура и благоустройство при МС на НРБ и Частично изменение на регулационния план на кв. 4, УПИ XVII-35 и разделянето му на УПИ XVII-35 и УПИ XXIV-35, от в.з. "Бункера", р-н П., СО.

Улицата е изпълнена съгласно действащия регулационен план. Не е изпълнена нито съгласно приложена регулация, нито съгласно нивелетен план, защото такива не съществуват. При огледа е установено, че профилът на тази улица, както и на другите улици в района са всъщност частично асфалтиране или бетониране на улици съгласно действащия регулационен план. Те не се изпълнени съгласно действащите норми за улици - наклони, профили, оттичане на води и др. Съществуват и улици без покрития. Вещото лице е уточнило, че ако няма приложен нивелетен план, не може се определи надлежно котата /нивото/ на строеж спрямо тази на улицата, в частта ѝ по имотната граница. Посочено е също, че когато липсва одобрен нивелетен план /който по същество определя проектното ниво на улицата/, определянето на котата на строежа /особено кота ± 0.00 и кота терен/ спрямо улицата по имотната граница се извършва въз основа на завареното /съществуващото/ положение на терена и улицата, като се съобразяват изискванията за оттичане на водите. В конкретния случай контактните нива на съседните два имота на процесния имот са 50 см над нивото на улицата. Т.е. улицата е „вкопана“ в естествения наклон на терена. Забелязва се и лек наклон на улицата в посока на процесния имот и съседните му имоти.

Вещото лице е посочило също, че в конкретния случай е приложима разпоредбата на чл. 151, ал. 1, т. 11 от ЗУТ, съгласно която не се издава Разрешение за строеж за огради с плътна част до 60 см, също така и за подпорни стени до 120 см., съгласно чл. 151, ал. 1, т. 4 от ЗУТ.

При постановяване на своя съдебен акт съдът се довери изцяло на приетата по делото съдебно-техническа експертиза от вещото лице А., тъй като същата е изготвена от компетентно вещо лице, отговаря в пълнота на поставените задачи и съответства на събраните по делото доказателства.

При така установеното от фактическа страна, съдът приема от правна страна следното:

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. Разгледана по същество, жалбата е основателна, поради следните съображения:

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. 2025 г. 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.

При издаване на оспорената заповед обаче административният орган не е изпълнил задължението си по чл. 35 от АПК да издаде акта, след като обсъди всички факти и обстоятелства от значение за случая. Опровергано бе от доказателствата по делото съществуването на строеж с характеристики, подробно описани в Констативен акт № 3-ГР94-2191/05. 08. 2024 г. и впоследствие в оспорваната заповед, а именно - височина на плътната част на оградата 110 см. От заключението на назначената и изслушана при новото разглеждане на делото съдебно-техническа експертиза безспорно се установява, че в конкретния случай процесният строеж се състои от подпорна стена с височина 50 см, над която е изградена ограда с плътна част до 60 см. и височина до 220 см. Заключение на експертизата, неоспорено от страните по делото, съдът възприема като компетентно, обективно и безпристрастно, поради което при изготвяне на своя съдебен акт се довери на направените от вещото лице изводи.

Необходимостта от изграждане на част от оградата с подпорни стени е обоснована и в обяснителната записка на инвестиционния проект в част „Архитектурна“, в която изрично е посочено, че част от оградата ще бъде с подпорни стени поради високата кота на терена. От изготвената при новото разглеждане на делото съдебно-техническа експертиза се установява, че терените и на двата имота, които са съседни на процесния имот /04234.6907.1629 и 04234.6907.89/ при границите им с улицата са с коти +50см от прилежащите нива на улицата, като улицата е "вкопана" в естествения наклон на терена. Според чл. 48, ал. 5 от ЗУТ, е допустимо оградите да бъдат с височина до 2,2 м над прилежащия терен. При денивелация на терена между съседни урегулирани поземлени имоти височината на плътната част на оградата се отчита спрямо котата на по-ниския прилежащ терен. В конкретния случай съдът приема, че след като улицата е "вкопана" в естествения наклон на терена и след като терените и на двата съседни

имота са с коти +50 см от прилежащите нива на улицата, то височината на подпорната стена /50 см/ не следва да бъде вземана предвид при изчисляване на височината на оградата. Посоченото обстоятелство обаче не е взето предвид при издаването на обжалваната заповед, в която не е направено разграничение между подпорната стена и плътната част на оградата и съответно - не е установена точната височина на оградата /включително на нейната плътна част/, без да бъде включена в нея височината на подпорната стена.

В конкретния случай административният орган не е изследвал обективно техническите характеристики на обекта, предвид особеностите на терена, който е с денивелация, като не е направил разграничение между двете части на строежа – "подпорна стена" и "плътна ограда", така че предмет на разпореденото премахване на плътната част от оградата /без подпорната стена, чието изграждане в случая е необходимо поради високата кота на терена/ да бъде само тази част, която не съответства на одобрения инвестиционен проект, в случай че е налице такова несъответствие. Поради това, като не е съобразил фактическото състояние на оградата и нейните състави елементи, административният орган е постановил незаконосъобразен административен акт, който следва да бъде отменен.

При този изход на спора в полза на оспорващото лице следва да бъдат присъдени направени по делото разноски при първоначалното разглеждане на делото /5,11 евро за държавна такса, 204,52 евро депозит за вещо лице и 766, 94 евро – заплатено адвокатско възнаграждение/, направените разноски в касационната инстанция /33,23 евро заплатена държавна такса и 766,94 евро – адвокатско възнаграждение/, както и направените разноски в настоящото съдебно производство /400 евро депозит за вещо лице и 766, 94 евро заплатено адвокатско възнаграждение/.

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд – София град, Второ отделение, 53 състав

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед № РПН25-РА-30-1 от 16. 04. 2025 г., издадена от кмета на район „П.“ при Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Я. С. Н. направените по делото разноски в общ размер на 2943, 68 евро.

РЕШЕНИЕТО може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му чрез Административен съд - София град пред Върховния административен съд.

ПРЕПИСИ от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: