

РЕШЕНИЕ

№ 40651

гр. София, 04.12.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав, в
публично заседание на 12.11.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **6796** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл.215 от ЗУТ.

Образувано е по жалба от А. С. В. срещу заповед № САГ24-РА-52-31/15.07.2024 г. на главния архитект на Столична община, с която се отказва издаване на удостоверение за търпимост на обект: „Гараж, надстройка и двуетажна пристройка с общ идентификатор 68134.1970.342.1 към триетажна жилищна сграда с идентификатор 68134.1970.342.2“, находящ се в поземлен имот с идентификатор по КKKP 68134.1970.342, УПИ VI-342, кв. 45, м. „Киноцентър“ -I част разширение“ по плана на [населено място], район „В.“, с административен адрес: [улица].

В жалбата се твърди, че отказът е незаконосъобразен и се иска неговата отмяна. Според оспорващия твърденията на административния орган в процесната заповед са неверни, а процесния строеж не попада извън регулационните граници на имота.

Ответникът – главен архитект на Столична община, чрез процесуалния си представител, оспорва жалбата и моли съда да се произнесе с решение, с което да я отхвърли. Претендира разноски юрисконсултско възнаграждение.

Софйска градска прокуратура, редовно призована не изпраща представител и не изразява становище.

Съдът, след като прецени доводите на страните и представените писмени доказателства установи следната фактическа обстановка:

По силата на Нотариален акт № 109, том XXXI, дело № 5715/1970 г. и нотариален акт № 102, том XV, дело № 2568/1971 г. и скица на поземлен имот с № 4844/24.01.2013 г., издадена от СГКК - [населено място], оспорващият А. С. В. се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор 68134.1970.342, УПИ VI-342, кв. 45, по плана на [населено място], местност „Киноцентър-вилна

зона I част - разширението".

Производството пред административния орган е образувано по молба с вх. № САГ23-УТ00-79/09.03.2023 г. до НАГ-С., отдел „Архитектура и благоустройство“ с искане за издаване на удостоверение за търпимост на къща, построена в УПИ 342, м. Киноцентъра. В молбата е посочено, че къщата е единственото жилище, построена на етапи продължили от 1983 г. до 2000 г., без строителни книжа и разрешение за строеж. Към молбата е приложено съдебно решение на СГС, оставено в сила с решение на ВАС, с което е отменена заповед № РД-14-1371/09.2006 г. на началника на ДНСК за премахване на незаконен строеж, представляващ „двуетажна пристройка и надстройка и гараж“ във и извън УПИ VI-342, кв. 45, по плана на в.з. „Киноцентър I част - разширение“, както решение на СГС, оставено в сила с решение на ВАС, с което е отменена заповед РД-50307/13.11.2007 г. на кмета на район „В.“ за поправка на кадастралния план за нанасяне на верни имотни граници на имот пл. № 1986, 1985, 1988 и 1987 по плана на м. „Ботаническа градина“ и в.з. „Киноцентър I част -разширение“.

С оглед изясняване на относимите факти и обстоятелства по преписката, на оспорващия са дадени указания за представяне на нотариално заверени декларации от три независими лица за установяване на годината на извършване на горепосочения строеж. В писмото строежът е описан като „Гараж, надстройка и двуетажна пристройка с общ идентификатор 68134.1970.342.1 към триетажна жилищна сграда с идентификатор 68134.1970.342.2“, находящ се в ПИ с 68134.1970.342, УПИ VI-342, кв. 45, район „В.“. С молба вх. САГ23-УТ00-79-[3] от 06.07.2023 г. молителят заявява, че строежът е завършен през 2001г. Последвал е отказ от страна на директора на Дирекция „Общински строителен контрол“, обективиран в писмо с изх. № САГ23-УТ00-79-[4] от 27.09.2023 г., който е обжалван пред Административен съд София-град, за което е образувано адм.д.№ 10504/2023г., който с влязло в сила Решение № 7980/07.06.2024г., е прогласил неговата нищожност поради липса на компетентност на издателя му, респ. делото е върнато като преписка на главния архитект на Столична община за произнасяне по заявлението на А. С. В..

В изпълнение на указанията на съда е последвало ново произнасяне, обективирано в Заповед № САГ24-РА-52-31/15.07.2024 г. на главния архитект на Столична община, с която се отказва издаване на удостоверение за търпимост на описания по-горе обект. Същата е обжалвана пред АССГ, за което е образувано адм.д.№ 7561/2024г. В хода на производството е назначена съдебно-техническа експертиза, както и допълнение към нея, приети и неоспорени от страните, от които се установява сега съществуващата сграда в имота, представлява триетажна жилищна сграда с гараж, пристройка и надстройка с общ покрив, завършен в този вид през 2009 г. и частично разположена извън очертанията на УПИ VI-342 в кв. 45 от действащия регулационен план м. „Киноцентъра-вилна зона I част - разширението"- 1.85 м до 2.44 м. в тротоар при предвидена [улица] м. Според вещото лице гаражът е построен преди 2001 г., а надстройката и пристройката са завършени след 2001 г. Вещото лице посочва, че кадастралния план от 1975 г. е послужил като кадастрална основа при изработването на регулационния план, одобрен със заповед № РД50-09-80/16.03.1990 г. на председателя на ИК на СНС за м. „Киноцентъра-вилна зона I част - разширението" и с който регулационен план за имот с пл. № 342 е отреден УПИ VI-342 в кв. 45, проектиран по имотните граници. Според вещото лице през 1993 г. е било извършено попълване на кадастралния план, видно от който в имота са съществували и са били заснети триетажна масивна жилищна сграда и долепен до нея гараж, разположен на северната граница на имота. Според вещото лице при това попълване на кадастралния план през 1993 г. при отразяване на заснетия гараж и северната имотна граница на пл. № 342 е допусната грешка между границата на имот с пл. № 342 и № 341, което е довело увеличаване на площта на имот с пл. № 342 спрямо

действителната площ по документ за собственост, която е отредена за УПИ. Според вещото лице това неправилно нанасяне на северната граница на имота се потвърждава от одобрената през 2011 г. кадастрална карта, съгласно която в имот с идентификатор 68134.1970.342 по КKKP са нанесени две сгради-триетажна масивна жилищна сграда със застроена жилищна площ от 71 кв.м. и едноетажна жилищна сграда със застроена площ от 99 кв.м. Вещото лице потвърждава, че за посочените сгради няма издадени строителни книжа. В експертизата е посочено, че със заповед № РД-09-50-166 от 1.02.2008 г. на главния архитект на Столична община е одобрен план за регулация и застрояване на новосъздаден УПИ VII—1998, кв. 1 в м. „Ботаническо градина“ и е създадена нова улица-тупик, която граничи с УПИ VI-342, кв. 5. Вещото лице отбелязва, че при проектирането на създадената улица-тупик тротоарът пред лицето на УПИ VI-342 в кв. 45 е предвиден да е с по-голяма широчина, а уличното платно на 1.50 м. от новата северна граница на имот с пл. 342. Според вещото лице при изработването на проекта от 2008 г., с който е урегулирана територията северно от имота на жалбоподателя е взето предвид несъвпадението на регулационните граници от стария и новия регулационен план и съответно извършеното застрояване на очертанията на имота, собственост на жалбоподателя. В заключение според вещото лице обстоятелството, че строежът попада в частично извън очертанията на УПИ VI-342 в кв. 45 се дължи на неточното отразяване в КК на действащия регулационен план на границите на отредения с предходния регулационен план парцел VI-275, кв. 46, описан в документа за собственост на жалбоподателя. С

Решение № 27441/17.12.2024г., постановено по горното село е отменена заповедта на главния архитект, като мотивите си съдът приема, че заповедта е издадена при съществено нарушение на административнопроизводствените правила, довело и до несъответствие с материалния закон. Според решаващия състав след като в заявлението за издаване на удостоверение за търпимост е посочена къща за живеене и никъде не се споменава за гараж, пристройка и надстройка, не ставало ясно въз основа на какви факти и обстоятелства административният орган приема, че искането е за обект: „Гараж, надстройка и двуетажна пристройка с общ идентификатор 68134.1970.342.1 към триетажна жилищна сграда с идентификатор 68134.1970.342.2“. Отделно от това приема, че към настоящия момент триетажната къща и залепената към нея двуетажна пристройка и надстройката над гаража са с общ покрив, което означавало, че сградата е една, независимо че в КК са нанесени като две отделни. С

Решение № 6899/24.06.2024г., постановено по адм.д.№ 1285/2025г., Върховният административен съд отменя първоинстанционния съдебен акт и връща делото на друг състав, с указанията за излагане на съображения относно търпимостта на строежа с оглед изложените в оспорения отказ мотиви. Според касационната инстанция решаващият съд неправилно е достигнал до извода, че оспорената заповед е издадена въз основа на неясно искане, без конкретизиране на строежа - предмет на заявлението, поради което е допуснато съществено нарушение на административнопроизводствените правила, довело и до неправилно прилагане на материалния закон. Прието е, че в него изрично се сочи, че се претендира издаване на удостоверение за търпимост на къщата, която не е премахната - съборена, въпреки че е имало заповед за премахване- заповед № РД -14-1371/21.09.2006 г. на началника на ДНСК, отменена по съдебен ред с влязло в сила решение, с която е разпоредено премахване на незаконен строеж, представляващ двуетажна пристройка, надстройка и гараж, във и извън УПИ VI-342, кв. 45 по плана на вилна зона "Киноцентър - I част, разширение, район "В.", изпълнен от оспорващия. По тези съображения ВАС е приел, че подаденото заявление от 09.03.2023 г. за издаване на удостоверение за търпимост е за същия строеж, т.е. същото е с ясен предмет и противно на приетото от съда, не се нуждае от допълнително уточняване. Отделно от това заявителят не е

твърдял, че искането му касае друг строеж, различен от този, за който е постановен оспорения пред първата инстанция отказ.

При така установената от фактическа страна, съдът прави своите правни изводи:

Жалбата е ДОПУСТИМА – подадена е от надлежна страна, адресат на обжалваната заповед, в преклузивния 14-дневен срок за обжалване и срещу подлежащ на обжалване индивидуален административен акт.

Преценена по същество, жалбата е частично ОСНОВАТЕЛНА.

Оспорваният акт е издаден от компетентен административен орган. Компетентността на органа произтича от § 16, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, в изискуемата писмена форма, съдържаща всички реквизити по чл.59, ал.2 АПК като спор между страните по тези въпроси няма.

В хода на административното производство не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да са довели до ограничаване правото на защита на оспорвания и възможността му адекватно да я организира, което да представлява основание за отмяна на оспорвания административен акт. Съгласно трайно установената практика на Върховен административен съд, съществено е това нарушението, при наличието на което да повлияе върху съдържанието на акта, т.е. ако това нарушение не е допуснато, би се стигнало до постановяване на акт с различно съдържание. Отделно от това, този въпрос е решен от Върховния административен съд с цитираното по-горе решение, с което не се споделят изводите на първата инстанция за допуснати нарушения от процедурно естество.

Оспорената заповед обаче е поставена в противоречие с материалноправните разпоредби, което води до незаконосъобразност по смисъла на чл.146, т.4 от АПК.

Между страните не спори, че към момента на подаването на искането за издаване на удостоверение за търпимост на обекта – „къща“, същата представлява триетажна жилищна сграда с гараж, пристройка и надстройка с общ покрив, извършван на етапи, за който няма строителни книжа, т.е. към момента на влизане в сила на ЗУТ, строежът се явява заварен. За заварени строежи, извършени без необходимите строителни книжа, следва да се изследва приложимостта на §16, ал.1 и § 127, ал.1 от ПР на ЗИДЗУТ.

От приетите по делото писмени доказателства, в това число и приетата и неоспорена експертиза се установява, че обектът „гараж“ е изграден в периода 1983г.-1985г. приложима е разпоредбата на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ, а именно: строежи, изградени до 7 април 1987 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване и забрана за ползване. Видно от мотивите на оспорената заповед, същия не е допустим строеж, тъй като не съответства на действащия подробен устройствен план към момента на изграждането му (частично попада в терен за озеленяване) и по правилата и нормативите, действали по време на извършване на строителството, както и на предвижданията на действащия в момента подробен устройствен план (частично попада в уличната регулация) и изискванията съгласно ЗУТ. Този извод не се споделя от съда, тъй като според заключението на вещното лице, което се кредитира от настоящата инстанция, тъй като частичното попадане на строежа извън границите на имота се дължи на неточното отразяване в КК на действащия регулационен план на границите на отредения с предходния регулационен план парцел VI-275, кв. 46, описан в документа за собственост на жалбоподателя. В този ред на мисли, съдът не споделя становището на процесуалния представител на ответника, изразено в депозираните писмени бележки, с което приема, че се касае за непълнота или грешка по смисъла на §1, т.16 от ДР на ЗКИР, която следва да се отстрани след провеждане на процедурата по чл.54, ал.1 от ЗКИР и поради тази причина да не се

възприемат констатациите на вещото лице. Това производството има самостоятелен характер и цели отстраняване на несъответствия в границите и очертанията на недвижимите имоти в КК, спрямо действителното им състояние, докато търпимостта по смисъла на § 16 от ПР на ЗИДЗУТ касае единствено статута на строежа и няма отношение към горното производство. За установяване на тези обстоятелства вещото лице е длъжно да изследва всички устройствени процедури и издадените въз основа на тях актове и по никакъв начин не е обвързано с процедурата по ЗКИР, описана по-горе. Отделно от това ответната страна е имала възможност в хода на съдебното производство да оспори заключението и да изложи съображенията си в този смисъл, което обаче не е сторено, поради което наведените доводи не могат да се споделят от съда.

Що се касае до процесните пристройка и надстройка, съдът приема заповедта за законосъобразна в тази ѝ част. Съгласно разпоредбата на §127, ал.1 от ПР на ЗИДЗУТ, строежи, изградени до 31 март 2001 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване или забрана за ползване. Те могат да бъдат предмет на прехвърлителна сделка след представяне на удостоверение от органите, които са овластени да одобряват съответните инвестиционни проекти, че строежите са търпими. За приложението на тази разпоредба е необходимо да са налице две кумулативно дадени предпоставки, а именно строежът да е изграден до 31.03.2001г. и да е бил допустим по разпоредбите, които са действали по време на извършването им, а именно - ЗУТ. В случая от доказателствата по безспорен начин се установява, че пристройката и надстройката за извършени след тази дата и по-конкретно пред 2009г., което автоматично и само на това основание изключва търпимостта по смисъла на тази норма.

С оглед гореизложеното, съдът приема, че заповедта е незаконосъобразна по отношение на процесния гараж и като такава следва да се отмени, а преписката върната на ответника за ново произнасяне при съобразяване с изложените по-горе мотиви.

В останалата част, относно обекта „пристройка и надстройка“ жалбата се явява неоснователна и като такава следва да се отхвърли.

Относно разноските по делото в случая е приложима разпоредбата на чл.78, ал. 6 от ГПК вр. чл. 144 АПК, съгласно която когато делото е решено в полза на лице, освободено от разноски по производството, органът, издал незаконосъобразния акт, е длъжен да заплати всички разноски, които се присъждат в полза на съда. Жалбоподателят е освободен от заплащането на разноски по делото, но оспорването е частично уважено, поради което депозитът за вещо лице в размер на 500 лева, който е заплатен от бюджета на съда, следва да бъде възложен в тежест на страните, солидарно.

Предвид изхода на делото и на основание чл.143, ал.3 от АПК, оспорвания следва да бъде осъден да заплати на ответника сторените по делото разноски в размер на 100лв., представляващи юрисконсултско възнаграждение, своевременно поискани до приключване на устните състезания. Водим от горното, Административен съд София-град, II-ро отд., 28-ми състав, на основание чл.172, ал.2 предл.4 от АПК

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ заповед № САГ24-РА-52-31/15.07.2024 г. на главния архитект на Столична община, в частта с която се отказва издаване на удостоверение за търпимост

на обект: „Гараж“ с идентификатор 68134.1970.342.1 към триетажна жилищна сграда с идентификатор 68134.1970.342.2“, находящ се в поземлен имот с идентификатор по КKKP 68134.1970.342., УПИ VI-342, кв. 45, м. „Киноцентър“ – I част разширение“ по плана на [населено място], район „В.“, с административен адрес: [улица], като незаконосъобразна.

ИЗПРАЩА делото като преписка на главния архитект на Столична община за произнасяне по молбата на А. С. В. с вх. № САГ23-УТ00-79/09.03.2023 г. по описа на НАГ-Столична община в тази му част, в едномесечен срок от получаването ѝ, при съобразяване на дадените в мотивите на настоящото решение указания по тълкуването и прилагането на закона.

ОТХВЪРЛЯ А. С. В. срещу заповед № САГ24-РА-52-31/15.07.2024 г. на главния архитект на Столична община, с която се отказва издаване на удостоверение за търпимост на обект надстройка и двуетажна пристройка към триетажна жилищна сграда с идентификатор 68134.1970.342.2“, находящ се в поземлен имот с идентификатор по КKKP 68134.1970.342, УПИ VI-342, кв. 45, м. „Киноцентър“ -I част разширение“ по плана на [населено място], район „В.“, с административен адрес: [улица].

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Административен съд София - град сумата в размер на 250 лева, представляваща заплатен от бюджета на съда депозит за експертиза.

СЪЖДА А. С. В. да заплати на Административен съд София - град сумата в размер на 250 лева, представляваща заплатен от бюджета на съда депозит за експертиза.

СЪЖДА А. С. В. да заплати на Столична община сумата в размер на 100 лева, представляваща разноски за юрисконсултско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Върховния административен съд на Република България в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

Препис от решението да се връчи на страните.

СЪДИЯ :