

# РЕШЕНИЕ

№ 27441

гр. София, 17.12.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,**  
в публично заседание на 26.11.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Мария Бойкинова**

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разгледа дело номер **7561** по описа за **2024** 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. 145 и сл. от Административно процесуалния кодекс (АПК).  
Образувано е по жалба на 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 КККР 68134.1970.342, УПИ VI-342, кв. 45, м. „Киноцентър“ -I част разширение“ по плана на [населено място], район „В.“, с административен адрес: [улица].

С жалбата се иска оспорената заповед да бъде обявена за нищожна, тъй като с решение № 7980/07.06.2024 г., постановено между същите страни по адм. д. № 10504/2023 г. по описа на Административен съд – София град е прогласен за нищожен отказът на директора на Дирекция „Общински строителен контрол“, Столична община, за издаване на удостоверение за търпимост на същият обект. Жалбоподателят оспорва констатацията на административния орган, че сградата излиза извън регулация. В съдебното заседание жалбоподателят поддържа жалбата и направеното с нея искане за отмяна на административния акт.

Ответникът – Главният архитект на Столична община със съпроводителното писмо, с което на основание чл. 152 АПК е представена преписката до съда не е изразил становище по жалбата. В съдебното заседание се представлява от юрк. В., която оспорва жалбата и моли същата да бъде отхвърлена като неоснователна. Претендира

разноски за юрисконсултско възнаграждение.

С. градска прокуратура не се представлява по делото и не взема становище по подадената жалба.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното от фактическа страна:

Административното производство е образувано въз основа на молба от А. С. В. 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 се сочи, 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“.

Видно от писмо на директора на дирекция „Общински строителен контрол“ с изх. САГ23-УТ00-79-[1] от 25.05.2023 г. във връзка с искането за издаване на удостоверение за търпимост са дадени указания на А. С. В. в 14-дневен срок от съобщаването да представи нотариално заверени декларации от три независими лица за 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 2001 г. С писмо с изх. № САГ23-УТ00-79-[4] от 27.09.2023 г., издадено от директора на Дирекция „Общински строителен контрол“ се отказва издаване на удостоверение за търпимост с мотиви, че строеж „Гараж, надстройка и двуетажна пристройка с общ идентификатор 68134.1970.342.1 към триетажна жилищна сграда с идентификатор 68134.1970.342.2“ не е допустим по разпоредбите, които са действали по времето, когато е извършен, тъй като по действащия тогава регулационен и застроителен план, одобрен със заповед № РД-50-09-80/16.03.1990 г. на председателя на ИК на СНС строежът попада в уличната регулация, както и по действащите разпоредби съгласно Закона за устройство на територията. Горният отказ е обявен за нищожен с влязло в законна сила съдебно решение № 7980 от 07.06.2024 г. по описа на Административен съд – София град и преписката е изпратена на компетентния орган -главния архитект на Столична община за произнасяне.

В изпълнение на съдебното решение с оспорената заповед № САГ24-РА-52-31/15.07.2024 г. на главния архитект на Столична община 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“, с мотиви че строежът попада в уличната регулация и частично в УПИ VI-342, кв. 45, м. „Киноцентър“ - I част разширение“ по плана на

[населено място], район „В.“.

По делото не е спорно, а и от представените като писмени доказателства 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], се установява, че А. С. В. е собственик на ПИ с идентификатор 68134.1970.342, УПИ VI-342, кв. 45, по плана на [населено място], местност „Киноцентъра-вилна зона I част - разширението“.

За изясняване на спора по делото от фактическа страна е назначена и приета съдебно-техническа експертиза, ведно с изготвеното към нея допълнение. Според вещото лице 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 очертаванията 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 КККР 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 очертаванията на имота, собственост на жалбоподателя. В заключение според вещото лице обстоятелството, че строежът попада в частично извън очертаванията 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.

При така установеното от фактическа страна съдът формира следните правни изводи:

Жалбата е допустима, като депозирана в срока по чл. 149, ал. 2 АПК, от лице с активна процесуална легитимация - адресат на акта, срещу индивидуален административен акт по смисъла на чл. 214 ЗУТ.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

Заповедта е издадена от компетентен орган в кръга на правомощията му и при спазване на изискванията за форма по чл. 59, ал. 2 АПК, но при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, довели и до несъответствие с материалния закон.

От писмените доказателства по делото, включително и заключението на вещото лице, се установява, че към момента на подаването на искането за издаване на удостоверение за търпимост на „къщата“, същата представлява триетажна жилищна сграда с гараж, пристройка и надстройка с общ покрив, която е завършена през 2009 г. и за която няма строителни книжа. При тези данни се опровергава обстоятелството, съобразно декларираното от молителя, че сградата във вида, в който съществува към момента, е завършена през 2001 г. и представлява „къща“. В подкрепа на този извод е и представената по делото скица на поземлен имот № 4848/24.01.2013 г., съгласно която в имот с идентификатор 68134.1970.342 по КККР са нанесени две сгради. Установява се също така, че сградата частично е разположена извън очертаванията на УПИ VI-342 в кв. 45 от действащия регулационен план на м. „Киноцентъра-вилна зона I част - разширението“. От друга страна видно от молбата на А. С. В. с вх. № САГ23-УТ00-79/09.03.2023 г. до НАГ-С., отдел „Архитектура и благоустройство“ искането за издаване на удостоверение за търпимост е за единствената къща, в която молителят живее. Нещо повече в молбата изрично се посочва, че къщата е построена на етапи от 1983 г., като в началото е имал разрешение за строеж и е завършена през 2001 г.

При така формулираното искане и установените от ответника данни за построеното в имота на А. С. В. видно от представената по делото скица на поземлен имот № 4848/24.01.2013 г. съгласно която в имот с идентификатор 68134.1970.342 по КККР са нанесени две сгради е следвало по реда на чл. 5в ЗУТ да се укаже на заявителя да прецизира и уточни за кой точно строеж иска да бъде издадено удостоверение за търпимост. При тези данни и при положение че в искането за издаване на удостоверение за търпимост е посочена къща за живеене и никъде не се спомената за гараж, пристройка и надстройка не става ясно въз основа на какви факти и обстоятелства административният орган е приел, че искането за издаване на удостоверение за търпимост 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“. Наред с това от заключението на вещото лице се установява, че към настоящия момент триетажната къща и залепената към нея двуетажна пристройка и надстройката над гаража са с общ покрив, което означава, че сградата е една, независимо че в КК са нанесени като две отделни. При така установени по делото противоречия между искането за издаване на удостоверение за търпимост и построеното в имота на жалбоподателя, съдът намира, че заповедта е издадена при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, тъй като административният орган не е

изяснил безспорно за кой строеж се иска удостоверение за търпимост, годината на изграждането му, както и неговото предназначение. Произнасянето на главния архитект е обусловено от индивидуализацията на строежа, който е направил директора на дирекция „Общински строителен контрол“ в първоначалния отказ по искането, който е отменен като нищожен, поради липса на компетентност на органа, но не е съобразено с изложените в молбата обстоятелства, че искането е за къща, завършена през 2001 г. Ето защо главният архитект следва да извърши преценка дали са налице предпоставките на § 16, ал. 1-3 от ПР на ЗУТ и § 127, ал. 1 ПЗР ЗИД на ЗУТ едва след като молителят индивидуализира строежа, за който се иска удостоверение за търпимост, точното време на завършването в сегашния му вид и неговото предназначение.

По изложените по-горе съображения заповедта на главния архитект следва да бъде отменена и преписката изпратена за ново произнасяне по молбата на А. С. В. с вх. № САГ23-УТ00-79/09.03.2023 г. до НАГ-С., отдел „Архитектура и благоустройство“. При произнасянето си главният архитект на Столична община следва да укаже на молителя да отстрани констатираните нередовности на искането за издаване на удостоверение за търпимост на къща по реда на чл. 5в ЗУТ. След уточняване на предмета на искането административният орган при издаване на административния акт следва да съобрази установеното по делото от фактическа страна, включително посредством приетото заключение на съдебно-техническа експертиза, като въз основа на документите по преписката и направените от него фактически установявания да извърши преценка дали са изпълнени условията за търпимост на § 16 от ПР на ЗУТ и § 127, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, т.е., налице ли са кумулативно изискванията в цитираните по-горе правни норми.

Относно разноските по делото в случая е приложима разпоредбата на чл. 78, ал. 6 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, 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 Столична община.

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2 АПК Административен съд-София град, 50-ти състав,

**Р Е Ш И :**

**ОТМЕНЯ** 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 КККР 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 едномесечен срок от получаването ѝ, при съобразяване на дадените в мотивите на настоящото решение указания по тълкуването и прилагането

на закона.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Административен съд София - град сумата в размер на 500 лева, представляваща заплатен от бюджета на съда депозит за експертиза.

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

СЪДИЯ: