

РЕШЕНИЕ

№ 5610

гр. София, 11.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав, в
публично заседание на 19.01.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **3992** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.153, ал.11 във вр. с чл.215 ЗУТ във вр. с чл. 145 и сл.АПК.

Делото е образувано по жалба от „Черковна Апарт“ЕООД срещу отказ за презаверяване на Разрешение за строеж №530/08.08.2008г., обективиран в писмо изх.№САГ19-АП00-430-/13/ от 21.03.2025г. на главния архитект на Столична община. В жалбата се твърди, че оспореният административен акт е незаконосъобразен, като постановен при допуснати съществени нарушения на процесуалните правила – чл.35 АПК, в противоречие с материалноправни разпоредби и в несъответствие с целта на закона.

В съд.з. жалбоподателят „Черковна Апарт“ЕООД, чрез адв.А. и в представена от него писмена защита, поддържа жалбата.

Ответникът по оспорването - главният архитект на Столична община, чрез юриск.Т. в съд.з. и в представена от нея писмена защита, оспорва жалбата като недопустима, алтернативно – неоснователна. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Съдът, като взе предвид доводите на страните и събраните по делото писмени доказателства, прие за установено от фактическа страна следното:

Съгласно нотариален акт №181, том III, рег.№4539, дело №445/ 28.05.2019г., „Черковна Апарт“ ЕООД е собственик на УПИ II, кв. 106 по плана на [населено място], м. „Г. М.“.

С Разрешение за строеж №530 от 08.08.2008г., издадено от главния архитект на Столична община, е разрешено изграждането на строеж: «Административна сграда с търговски площи, хотелски стаи, КОО, подземни гаражи, допълващо застрояване и трафопост» в УПИ II, кв.106 по плана на м. «Г. М.», [населено място], въз основа на одобрени на 06.08.2008г. инвестиционни

проекти.

Със Заповед №РД-09-50-134 от 25.05.2015г. на главния архитект на Столична община разрешението за строеж е презаверено.

По подаден на 20.10.2020г. протест от прокурор от Софийска градска прокуратура срещу Разрешение за строеж № 530/08.08.2008г., е образувано адм. дело № 10730/2020 г. по описа на АССГ, по което протестът е отхвърлен с Решение № 246/14.01.2022 г., потвърдено с Решение №9402/25.10.2022г. по адм.д.№ 3747/ 2022г. по описа на ВАС-Второ отделение.

Със Заповед №САГ23-РА51-183/03.08.2023г. на главния архитект на Столична община е допълнено Разрешение за строеж №530/08.08.2008г., като е допуснато съществено изменение в одобрения инвестиционните проект при условията на чл.154, ал.2, т.5, т.6 и т.7 от ЗУТ, в обхвата на всички отклонения, нанесени в одобрения и съгласувани от НАГ-СО инвестиционни проекти на 03.08.2023г.

Със Заявление вх. № САГ19-АП00-430-[12]/26.02.2025г. „Черковна Апарт“ ЕООД е поискал от главния архитект на СО да се произнесе по срока на правно действие на разрешението за строеж, респ. да презавери същото.

С оспореното писмо изх. № САГ19-АП00-430-[13]/ 21.03.2025 г. на главния архитект на СО е отказано презаверяване на разрешението за строеж, с мотив, че презаверяването може да се извърши еднократно. Административният орган не се е произнесъл по срока на правно действие на Разрешение за строеж № 530/ 08.08.2008 г., презаверено със Заповед №РД-09-50-134 от 25.05.2015г.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи по допустимостта на жалбата:

Доколкото с оспореният акт е отказано изрично презаверяване на РС № 530/ 08.08.2008 г., съдът приема, че той представлява индивидуален административен акт по чл.153, ал.5 ЗУТ, който съгласно ал.11 подлежи на съдебен контрол по реда на чл. 215. Отказът засяга пряко и непосредство права на жалбоподателя като собственик на поземлен имот, в който е разрешено строителството, което обосновава правният му интерес от обжалване /чл.149, ал.1 във вр. с ал.2, т.1 ЗУТ/. По делото не се установява оспореният акт да е връчен на жалбоподателя по реда за това, поради което съдът приема, че тя е подадена в срока по чл. 153, ал.11 ЗУТ. С оглед горното съдът приема, че жабата е допустима. По съществото ѝ, след проверка на административния акт съгласно чл. 168, ал.1 от АПК във връзка с чл. 146 от АПК, съдът взе предвид следното:

Оспореният отказ е издаден в съответната форма и от компетентен съгласно чл.148, ал.2 ЗУТ административен орган – главния архитект на Столична община.

При постановяването на оспорения административен акт не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да мотивират неговата отмяна.

По приложението на материалния закон, съдът намира следното:

Разрешение за строеж № 530/ 08.08.2008 г., чието повторно заверяване се иска, вече е презаверено веднъж със Заповед № РД- 09-50-134/ 25.02.2015 г. на главния архитект на Столична община. Съгласно чл.153, ал.5 ЗУТ, разрешението за строеж може да се презаверява само веднъж за

за подновяване на срока за започване на строежа или за подновяване на срока за завършване на строежа. Презаверяването на разрешението е административна услуга, която се извършва еднократно. Предвид горното, без да обсъжда наличието на останалите предпоставки по чл.153 ЗУТ, съдът намира за правилен отказа на административния орган да презавери разрешението за строеж още веднъж, като за този извод е без значение дали срокът му вече е изтекъл или не.

По отношение на искането във връзка с горното, главният архитект да удостовери, че разрешението за строеж е със срок на действие до 27.02.2027г., съдът съобрази следното:

Доколкото ЗУТ или друг закон не овластява главният архитект да удостоверява срока на действие на разрешение за строеж, отказът му – изричен или мълчалив да стори това не представлява подлежащ на оспорване индивидуален административен акт по чл.21, ал.1-ал.4 АПК, съответно чл.215 ЗУТ. Главният архитект следва да извърши преюдициално тази преценка при евентуално издаване на заповед по чл. 224, ал. 1 от ЗУТ за спиране изпълнението и забрана достъпа до строежа или заповед по чл. 225, ал. 1, във връзка с ал. 2, т. 2 от ЗУТ, за премахването му като незаконен, при издаване на разрешение за ползване или на удостоверение за въвеждане в експлоатация на строежа. В тези евентуални административни производства следва да бъдат разгледани въпросите относно срока на правно действие на разрешението за строеж и приложимостта на разпоредбата на чл. 153 от ЗУТ в различните ѝ редакции, но доколкото не дължи удостоверяване на действието на разрешението за строеж, отказът да стори това не подлежи на обжалване.

Предвид гореизложеното съдът намира, че оспореният в настоящото производство отказ на главния архитект е законосъобразен, поради което жалбата срещу него следва да бъде отхвърлена.

При този изход на делото и на основание чл.143, ал.3 АПК, на ответника ще слбедва да бъдат присъдени разноси за юрисконсултско възнаграждение в размера по чл.24 от Наредбата за заплащане на правната помощ – 200лв., съответно според ЗВЕРБ – 102,26евро.

Водим от горните мотиви и на основание чл. 172, ал. 2, предложение първо от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 31 състав

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалба от „Черковна Апарт“ЕООД срещу отказ за презаверяване на Разрешение за строеж №530/08.08.2008г., обективиран в писмо изх.№САГ19-АП00-430-/13/ от 21.03.2025г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА „Черковна Апарт“ЕООД, ЕИК[ЕИК], да заплати на Столична община съдебни разноси в размер на 102,26 евро /сто и две евро и двадесет и шест цента/.

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

СЪДИЯ: