

# РЕШЕНИЕ

№ 10751

гр. София, 27.03.2025 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав,**  
в публично заседание на 05.03.2025 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Анастасия Хитова**

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **770** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от Административно-процесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на М. И. Г., подадена от адв. Ч., срещу мълчалив отказ на кмета на Столична община по заявление № РБН24-ГР94-2592/02.12.2024 г. от оспорващия. Искане се отмяна на мълчаливия отказ и връщане на адм. преписка за ново произнасяне.

В ОСЗ жалбоподателят се явява лично и с адв. Ч., която поддържа жалбата по изложените в нея съображения. Претендират се разноси. Представена е писмена защита.

Ответникът- кметът на Столична община, в съпроводителното писмо по изпращане на адм. преписка, не изразява становище по жалбата.

В молба от 04.03.2025 г. ответникът чрез юрк. Ж. изразява становище, че действително е налице мълчалив отказ. Прави възражение за прекомерност на претендираното адвокатско възнаграждение.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не взема участие в производството по делото и не дава заключение за законосъобразността на оспорения административен акт.

Административен съд София град, като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 235 ГПК във вр. с чл. 144 АПК и служебно, на основание чл. 168, ал. 1 вр. с чл. 146 АПК, провери законосъобразността на обжалвания акт,

намира следното от фактическа и правна страна:

Със заявление вх. № РБН24-ГР94-2592/02.12.2024 г. /л. 13/, подадено чрез адв. Ч., М. И. Г. е поискан на основание чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост /ЗОС/ чрез кмета на район „Б.“, Столична община кметът на Столична община да издаде заповед за продаване на земята в УПИ ХШ-1432 /ПИ с идентификатор № 02659.2191.1432 по КККР/ в кв. 10, в.з. „Б.“, район „Б.“ с площ от 1088 кв.м- частна общинска собственост, в който имот заявителят притежава сграда с РЗП от 120 кв.м. Към заявлението са представени Нотариален акт за учредяване право на строеж върху чужда земя № 99, том XX, дело № 3669/1968 /л.18/, Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 54, том XXIV, дело №5571/03 на СВ /л. 20/, Нотариален акт за дарение на недвижим имот №155, том CLXVI, дело № 50941/2020 г., Пазарна оценка на недвижим имот – придобиване право на собственост при наличие право на строеж върху общинска земя /л. 23/, Скица на имота от 02.09.2024 г. /л. 31/.

В срока по чл. 57, ал. 1 АПК липсва изрично произнасяне на компетентния адм. орган, поради което на 17.12.2024 г. е формиран мълчалив отказ.

Съдът намира жалбата за допустима- подадена срещу подлежащ на оспорване акт- мълчалив отказ на кмета на СО- арг. чл. 58, ал. 2 АПК, от неблагоприятно засегнато от акта лице, в срока по чл. 149, ал. 2 АПК. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна по следните съображения:

Съгласно чл. 35, ал. 3 ЗОС, продажба на земя - частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2.

Съгласно чл. 46, ал. 1 от Наредбата за общинска собственост /Наредбата/, продажбата на общински имот, представляващ урегулиран поземлен имот или поземлен имот в урбанизираната територия на СО, върху който физически или юридически лица притежават законно построена сграда, се извършва от кмета на общината, без решение на СОС и без търг или конкурс.

Според чл. 46, ал. 5 от Наредбата, заявленията на лицата по предходните алинеи за закупуване се подават до кмета на СО чрез кмета на района. Към тях се прилагат:

1. договор за учреденото право на строеж или удостоверение за признато право на строеж в случаите по § 6 от преходните правила на Закона за собствеността;
2. документ за собственост върху сграда или обект в сграда, или констативен акт от общинската администрация, че сградата е завършена в груб строеж;
3. документ за законно учредено право на строеж на роднини по права линия, ако е налице такава;
4. удостоверение за наследници;
5. разрешение за строеж или акт за узаконяване на строежа;
6. удостоверение за вписване, отбелязване и заличаване от службата по вписванията за сградата или обекта.

Според чл. 46, ал. 8 от Наредбата продажбата се извършва от кмета на СО, който издава заповед и сключва договор.

По делото няма спор, че урегулираният поземлен имот, който жалбоподателят желае да му бъде продаден, е частна общинска собственост и че в него, по силата на отстъпено право на строеж, е изградена сграда, собственост на жалбоподателя.

За да се продаде земя- частна общинска собственост, по реда на чл. 35, ал. 3

ЗОС, следва да са налице кумулативно следните предпоставки – искането да е направено от собственик на сграда в земята- частна общинска собственост, и сградата да е законно построена. Съдът счита, че втората предпоставка за продажба на УПИ XIII-1432, частна общинска собственост, не е налице, тъй като липсват доказателства, че съществуващата в имота сграда е законно изградена. Към заявлението от 02.12.2024 г. не е приложен документ, удостоверяващ спазването на изискването по чл. 46, ал. 5, т. 5 от Наредбата.

Този извод не се променя и от представеното по делото Удостоверение за търпимост № 152/21.10.2020 г. на гл. архитект на Столична община /л. 66/ за процесната сграда в УПИ XIII-1432. Разпоредбите на § 16, ал. 1- 3 ПР ЗУТ и § 127, ал. 1 ПЗР ЗИДЗУТ регламентират условията за издаване на удостоверение за търпимост за строежи, за които няма строителни книжа. Трайната съдебна практика приема, че търпимият строеж е незаконен строеж. Търпимостта единствено би осуетила евентуалното му премахване и възниква по силата на закона. За да е законен един строеж, за него следва да има издадени строителни книжа или акт за узаконяване. Такива доказателства жалбоподателят не е ангажирал. За пълнота следва да се посочи, че удостоверението за търпимост и актът за узаконяване не са идентични, тъй като се издават в хода на различни производства и имат различни правни последици. Предвид изложеното законосъобразно кметът на СО е постановил процесния мълчалив отказ и жалбата следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора разноски на ответника не се дължат, тъй като такива не са претендирани.

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 АПК Административен съд София град, 24-ти състав

### РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалба от М. И. Г. срещу мълчалив отказ на кмета на Столична община по заявление №РБН24-ГР94-2592/02.12.2024 г.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба пред Върховен административен съд в 14- дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ: