# Р Е Ш Е Н И Е
**№ 44214**

гр. София, 11.11.2026 г.

**В ИМЕТО НА НАРОДА**

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД**, **второ отделение 27 състав,** в публично заседание на 13.10.2026 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Димитър Петров**

при участието на секретаря Стаменка Симеонова, като разгледа дело номер **6763** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на 145 и сл. АПК, вр. пар.16 от ПР на ЗУТ, вр. чл.215, ЗУТ.

Образувано е по жалба на Е. К. К., чрез адв. М. П., срещу отказ по заявление за издаване на удостоверение за търпимост на строеж с идентификатор 68134.1974.5018.2 в ПИ 68134.1974.5018, УПИ VIII-СНС от кв.55, район „В.“, с адрес: [населено място], [улица], който отказ е обективиран в писмо рег.№ РВТ26-УТ00-25-(1) от 02.04.2026г. на главния архитект на район „В.“ – Столична община.

Жалбоподателят поддържа, че обжалваният акт е необоснован и незаконосъобразен. Не отговаря на изискванията за форма и мотивираност на административния акт, в това число и не е ясно изразена волята на административния орган, нито са посочени фактически и правни основания да се откаже издаването на удостоверение за търпимост на строеж - гараж. Поддържа, че са налице предпоставките на §16, ал.1 от ПР на ЗУТ, което се установява и от приложените към административната преписка документи. Прави искане за отмяна на заповедта и връщане на преписката за ново произнасяне от административния орган.

Ответникът – главен архитект на район „В.“ – Столична община, чрез своя пълномощник с писмено становище оспорва жалбата.

След като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и взе предвид доводите на страните, съдът приема следното:

Административното производство е образувано въз основа на подадено от Е. К. К. заявление до СО – район „В.“ с вх.№ РВТ26-УТ00-25 от 31.03.2026г., за издаване на удостоверение за търпимост на „гараж със застроена площ от 41 кв.м.“, с идентификатор 68134.1974.5018.2 в ПИ 68134.1974.5018, УПИ VII-СНС от кв.55, район „В.“, с адрес: [населено място], [улица].

Към заявлението са приложени следните документи: договор за отстъпване право на строеж върху държавна земя № 39 от 15.09.1980г., с който на К. К. К. е отстъпено право на строеж на „вилна сграда“ в парцел VIII, кв.55, местност „Киноцентъра – връзката“.
Скица на поземления имот и скица на сградата 68134.1974.5018.2 (гараж), издадени от АГКК.
Декларация по чл.43 от АПК, с която заявителката е декларирала, че е носител на ограничени вещни права в ПИ 68134.1974.5018, чийто собственик е Столична община.
Три декларации по образец за издаване на удостоверение за търпимост на строеж, с нотариални удостоверявания на подписите на деклараторите, с които са декларирали, че съществуващият в имот ПИ 68134.1974.5018 - гараж, на един етаж, със застроена площ от 41 кв.м.е бил изграден през 1985г. от К. К. К. – баща на заявителката видно от приложеното удостоверение за наследници.
Към заявлението са приложени още и Конструктивно становище за обект – процесния гараж, изготвено от лице с ограничена проектантска правоспособност, както и геодезическо заснемане.
По делото не е спорно, че по образуваната при ответника административна преписка, не са давани указания за отстраняване на нередовности или за представяне на допълнителни документи. Издадено е оспореното в настоящото производство писмо рег.№ РВТ26-УТ00-25-(1) от 02.04.2026г. на главния архитект на район „В.“ – Столична община, с което заявителката Е. К. К. се уведомява, че: „Към преписката е приложен Договор №39 За отстъпване на право на строеж върху държавна земя.“, като е цитирана изречение последно от т.1 от договора, че „Строителството ще се извърши съобразно одобрен архитектурен проект със качествени материали и с разрешение на техническите власти по реда на ЗТСУ.“
Следва в писмото изречението: „Ако имате одобрени строителни книжа, то не са налице условия за приложимостта на §16, ал.1 от ПР на ЗУТ и § 127, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ“, както и последното: „Ако сте извършили строителство, в отклонение от одобрените строителни книжа, то за тях нямате отстъпено право на строеж.“
Други доказателства по делото не са ангажирани.
Въз основа на така събраните доказателства, съдът намира от правна страна следното:
Пред главния архитект на район „В.“ е образувано административно производство по заявлението на Е. К. К., за издаване на удостоверение за търпимост на основание § 16 от ПР на ЗУТ, за обект: „гараж със застроена площ от 41 кв.м.“, с идентификатор 68134.1974.5018.2, находящ се в ПИ 68134.1974.5018, УПИ VII-СНС от кв.55, район „В.“, с адрес: [населено място], [улица].
Съгласно относимата разпоредба на § 16, ал.1 от ПР на ЗУТ, 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. 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. Удостоверението е акт издаден от административен орган, с което се създават права или се засягат права или законни интереси на отделни физически или юридически лица, поради което по аргумент от чл.214, т.1 ЗУТ представлява индивидуален административен акт.
При обжалване на административни актове по ЗУТ, съдилищата осъществяват контрол по законосъобразността при условията и по реда на специалния закон, а по въпроси, които не са уредени в него - по Административнопроцесуалния кодекс – чл.213 ЗУТ.
Съгласно правомощията си по чл.146 АПК съдът при преценка законосъобразността на административния акт проверява дали е издаден от компетентен орган (т.1), в съответната форма

(т.2), допуснато ли е съществено нарушение на административно-производствени правила при издаването му (т.3), налице ли е противоречие на административния акт с материалноправни разпоредби (т.4) и несъответствие с целта на закона (т.5), като съдът не е ограничен от посочените от оспорващия основания, а проверява всички основания по чл.146 АПК.
Съответствието на оспорения акт с материалния закон се преценява към момента на издаването на административния акт (чл.142, ал.1 АПК).
Обжалваният акт, с който се отказва да се издаде удостоверение по § 16 от ПР на ЗУТ за търпимост на строеж по заявление с вх.№ РВТ26-УТ00-25 от 31.03.2026г., е издаден от компетентен орган. Съгласно вече цитираната разпоредба на § 16, ал.1, изр.2 от ПР на ЗУТ, удостоверенията (отказите) се издават от органите, които са овластени да одобряват съответните инвестиционни проекти, че строежите са търпими. Кои са овластените органи да одобряват съответните инвестиционни проекти е посочено в чл.141, ал.1 ЗУТ, съгласно който идейният инвестиционен проект подлежи на съгласуване от главния архитект на общината въз основа на предварителна оценка за съответствие по чл. 142, ал. 2, както и чл.145, ал.1, т.1 ЗУТ, съгласно който в общия случай, техническите или работните инвестиционни проекти се съгласуват и одобряват също от главния архитект на общината (района). Видно е от законовите разпоредби - § 16, ал. 1 и § 127, ал.1 от ПЗР на ЗУТ, вр. чл. 141, ал. 1 и чл. 145, ал. 1 от ЗУТ, че произнасянето по искане за издаване на удостоверение за търпимост на строежи, е от компетентността на главния архитект на общината (на района), с оглед на което и съдът намира, че заявителката е сезирала компетентния да се произнесе орган, който го е направил с писмо рег.№ РВТ26-УТ00-25-(1) от 02.04.2026г.
Макар и от компетентен орган, актът е издаден при съществени нарушения на процесуалните правила, както и не съответства на изискванията за форма и мотивираност на административния акт.
Вече беше посочено, че имайки характеристиките на индивидуален административен акт, удостоверението по § 16 от ПР на ЗУТ следва да отговаря на общите изисквания за форма и съдържание съгласно чл.59, ал.1 и ал.2 от АПК, в това число фактически и правни основания за издаване на акта и ясна разпоредителна част, с която се определят правата или задълженията, начинът и срокът за изпълнението.
На първо място, оспореният акт не съдържа ясна и конкретна разпоредителна част. Че се касае за отказ за издаване на удостоверението по заявлението на Е. К., се съди по обстоятелството, че е посочено в акта, че „не са налице условия за приложимостта на §16, ал.1 от ПР на ЗУТ и § 127, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ“, с което на практика, не са уважава искането по заявлението и именно който отказ засяга правата на жалбоподателката, легитимирайки я да обжалва по съдебен ред неблагоприятния за нея акт на административния орган.
Освен, че липсва ясна и конкретна разпоредителна част, в акта изобщо липсва и изложение на фактическите и правни основания мотивирали органа да откаже издаването на удостоверението по § 16 от ПР на ЗУТ.
В заявлението си жалбоподателката се е позовала на нормата на §16, ал.1 от ПР на ЗУТ – с оглед твърдяната година на строителство – 1985г. От текста на нормата, а и от безпротиворечивата съдебна практика, обективирана и в Решение № 2964 от 30.03.2022 г. на ВАС по адм. д. № 10659/2021 г., II о., е видно, че в това производство следва да се провери наличието при условията на кумулативност на трите посочени от законодателя условия за да се приеме, че строежът е търпим: 1. Да е изграден до 7 април 1987 г.; 2. Да е допустим съгласно подробен градоустройствен план, действал към момента на извършване на строежа или сега действащ; 3. Да е допустим по правилата и нормативите, действали по време на извършването му или съгласно

ЗУТ.
Със заявлението си, Е. К. е представила писмени декларации на три лица, относно твърдяната година на построяване; скици на поземления имот и сградите в него, в това число процесната 68134.1974.5018.2, както и конструктивно становище с обяснителна записка. Административният орган обаче, изобщо в акта си, нито е обсъдил законовите предпоставки на §16, ал.1 от ПР на ЗУТ за издаване на удостоверение, нито представените от заявителката писмени доказателства. Вместо това, при съществено нарушение на процесуалните правила е посочил, че ако заявителката има одобрени строителни книжа, то не са налице условията за приложимостта на нормите уреждащи търпимост на строежите (§16, ал.1 от ПР на ЗУТ и § 127, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ). Ясно е, че тези норми именно касаят процедура по издаване на удостоверение за търпимост на строежи, които са изградени в съответствие с нормативните правила (към датата на изграждане или към сега действащите), за които строежи заявителите не разполагат с одобрени строителни книжа – ако имаха, нямаше да им е необходимо удостоверението по §16 или § 127, ал.1). Действително, със заявлението е представен договор за отстъпване право на строеж върху държавна земя, в който е отразено, че строителството ще се извърши „съобразно одобрен архитектурен проект със качествени материали и с разрешение на техническите власти по реда на ЗТСУ“, но това касае учреденото на наследодателя на жалбоподателката право на строеж на вилна сграда. Предмет на заявлението пред главния архитект на район „В.“ е строежът не на вилата сграда, а на гараж, със застроена площ от 41 кв.м., долепен до основаната сграда в имота – видно от приложените скици от АГКК. В тази връзка, административният орган не следва да разглежда цитираните в договора за отстъпване право на строеж одобрен архитектурен проект и документи, тъй като те касаят друг обект – вилната сграда. Очевидно е, че договорът е приложен към преписката за да е ясно кой е построил и гаражът (както се твърди в декларациите), както и основанието, на което наследодателят на заявителката е получил фактическата власт върху поземления имот.
От заявлението и приложените към него документи е видно, че административният орган е сезиран с искане за издаване на удостоверение по §16, ал.1 от ПР на ЗУТ, за строеж – гараж, със застроена площ от 41 кв.м., нанесен в КККР с идентификатор 68134.1974.5018.2, за който заявителката твърди, че е построен от нейния наследодател през 1985г. в УПИ VIII-СНС от кв.55 (ПИ 68134.1974.5018), без строителни книжа, но строежът е бил допустим по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно ЗУТ. За тези твърдения, със заявлението жалбоподателката е представила писмени доказателства – обсъдени по-горе.
При редовно сезиране и при изпълнение на служебните си правомощия по чл.35 от АПК, административният орган е следвало, след като изясни всички обстоятелства от значение за случая (а именно посочените по-горе предпоставки на §16, ал.1 от ПР на ЗУТ), като обсъди представените от заявителката писмени доказателства и при необходимост и служебно да събере такива на основание чл.36, ал.1 АПК, да издаде мотивиран акт със съдържанието по чл.59, ал.2 АПК. Вместо това органът с последното изречение е посочил „Ако сте извършили строителство, в отклонение от одобрените строителни книжа, то за тях нямате отстъпено право на строеж.“ Този извод на органа е абсолютно неотносим за образуваното пред него производство, като безпротиворечиво се приема и в съдебната практика - Решение № 10585 от 8.10.2024 г. на ВАС по адм. д. № 6397/2024 г., II о., Решение № 4208 от 4.05.2022 г. на ВАС по адм. д. № 1011/2022 г., II о., Решение № 3260 от 27.03.2023 г. на ВАС по адм. д. № 120/2023 г., II о., че обстоятелството дали има или няма надлежно учредено право на строеж, е ирелевантно за произнасянето изобщо по § 16, ал. 1, 2 и 3 от ПР на ЗУТ и по § 127, ал. 1 ПЗР на ЗИД на ЗУТ.
Допуснатите от административния орган съществени нарушения на процесуалните правила и на

изискванията за форма и мотивираност на административния акт, са довели до издаване на необоснован, неясен и съответно незаконосъобразен акт, който следва да бъде отменен по жалбата на Е. К. К.. Липсата на каквито и да било мотиви за относимите за производството обстоятелства (в случая посочените по-горе основания предвидени от законодателя § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ), е съществено нарушение на административнопроизводствените правила, което засяга правото на защита на заинтересованото лице (Решение № 9335 от 24.10.2022 г. на ВАС по адм. д. № 5436/2022 г., II о.), което е видно и по настоящото дело, доколкото с жалбата са въведени възражения при условията на евентуалност – според това как ще се разтълкува волята на органа и на какво основание ще се приеме, че е издаден отказ за издаване на удостоверение.
Така издаденият акт е незаконосъобразен и следва да бъде отменен, а преписката изпратена на органа за произнасяне с мотивиран акт със съдържанието на чл.59, ал.2 АПК. При новото разглеждане административният орган следва при изпълнение на служебните си правомощия по чл.35 и чл.36, ал.1 АПК, да изясни всички относими обстоятелства (тези по §16, ал.1 от ПР на ЗУТ) съгласно заявлението на Е. К., като при необходимост и служебно събере допълнителни доказателства и издаде мотивиран акт с ясна разпоредителна част.
На основание чл.174 от АПК, за издаване на акта следва да се определи срокът по чл.57, ал.5 от АПК, ако е налице необходимост от извършване на допълнителни процесуални действия и събиране на доказателства.
При този изход на делото, на основание чл.143, ал.1 АПК, жалбоподателката има право на направените по делото разноски в размер на 705,11 евро, от които: 5,11 евро – платена държавна такса и 700 евро – адвокатско възнаграждение съгласно приложения договор № 218791/05.10.2026г. за правна защита и съдействие и банково извлечение.
Воден от горното, Административен съд София град, 27 състав

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ по жалба на Е. К. К., отказ за издаване на удостоверение за търпимост на строеж с идентификатор 68134.1974.5018.2 в ПИ 68134.1974.5018, УПИ VIII-СНС от кв.55, район „В.“, с адрес: [населено място], [улица], който отказ е обективиран в писмо рег.№ РВТ26-УТ00-25-(1) от 02.04.2026г. на главния архитект на район „В.“ – Столична община.
ИЗПРАЩА преписката на главния архитект на район „В.“ – Столична община, за издаване на мотивиран акт на основание § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ при спазване на дадените указания, в едномесечен срок от влизане в сила на настоящото решение.
**ОСЪЖДА** Столична община да заплати на Е. К. К. с ЕГН [ЕГН], на основание чл.143, ал.1 АПК, сумата от 705,11 евро – съдебни разноски.
Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния административен съд, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

**СЪДИЯ:**