

РЕШЕНИЕ

№ 24107

гр. София, 12.07.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав, в
публично заседание на 24.02.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Боряна Петкова

при участието на секретаря Мая Миланова, като разглежда дело номер **5654** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 - чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл.215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).
Образувано е по жалба на адв. В. В., като пълномощник на Ц. Д. Ц. от [населено място], срещу ЗАПОВЕД №САГ24-РА52-4/09.02.2024г. на главния архитект на СО. С оспорвания административен акт, на основание §16, ал.2 и ал.3 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията (ПР ЗУТ) и §127, ал.1 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията (ПЗР ЗИД ЗУТ), е отказано издаването на Удостоверение за търпимост на основание §16, ал.2 и ал.3 ПР ЗУТ и §127 ПЗР ЗИД ЗУТ по административна преписка с №САГ22-УТ00-461/05.12.2022г. за обект: „Масивна четириетажна жилищна сграда“ с идентификатор по Кадастралната карта и кадастралния регистър (КККР) 68134.4337.279.1, намиращ се в поземлен имот (ПИ) 68134.4337.279, урегулиран поземлен имот (УПИ) V₋₂₇₉, кв.28б, м. „кв. Овча купел – актуализация“.

Жалбоподателката претендира за недействителност на оспорваната Заповед, като постановена в нарушение на процесуалния и на материалния закон. Поддържа, че актът страда от съществен порок във формата, тъй като според нея не съдържа мотиви за издаването ѝ. Намира за необоснован със събраните доказателства и оспорва извода на административния орган, че процесният строеж: „Масивна четириетажна жилищна сграда“ не е бил изграден в периода 1998 – 2000г. Смята, че в тежест на издателя на акта е било пълно и главно да докаже в кой период е била завършена сградата. Твърди, че има противоречие в обстоятелствената част на оспорваната Заповед, тъй като от една страна е прието, че сградата не е била завършена в периода 1998 –

2000г., а от друга е заключено, че действащ към времето на изграждането ѝ е бил Частичен застроителен и регулационен план (ЧЗРП), одобрен със Заповед №РД-09-50-589/10.11.1994г. Вследствие на това смята, че изложените в акта мотиви са неясни, противоречиви и взаимно се изключват. Изтъква, че при издаване на процесната Заповед е допуснато нарушение на принципа на истинност, установен в чл.7, ал.1 АПК, тъй като не са били изяснени всички относими факти и обстоятелства. Претендира, че с доказателствата събрани в административното производство несъмнено е било доказано времето на извършване на строежа, а именно в периода 1998 – 2000г., поради което и към него е приложим режимът на търпимост. Чрез процесуалния си представител адв. В. моли съда да отмени Заповед №САГ24-РА52-4/09.02.2024г. и да осъди ответника да ѝ възстанови сторените разноски по водене на делото, съгласно представен списък. Доводи за незаконосъобразност на административния акт излага и в представени по делото писмени бележки по същество на спора.

Ответникът – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ на Столична община, оспорва жалбата. Чрез процесуалния си представител юрк. И. Т. поддържа, че оспорваният административен акт е законосъобразен и не са налице сочените основания за отмяна. Претендира да му бъдат присъдени разноски за юрисконсултско възнаграждение. Евентуално прави възражение за прекомерност на заплатеното от жалбоподателката адвокатско възнаграждение и моли съда да присъди по-нисък размер на разноските в тази част. Доводи за неоснователност на жалбата излага и в представени по делото писмени бележки по същество на спора.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и доказателствата събрани по делото, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, а разгледана по същество е и ОСНОВАТЕЛНА, но по съображения, напълно различни от изложените в нея.

Със Заявление от 05.12.2022г. главният архитект на СО е бил сезиран с искане за издаване на документ от значение за упражняване на права – административен акт по смисъла на чл.21, ал.3 АПК, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност.

Жалбата е подадена в преклузивния срок за оспорване от активно легитимирано лице – адресат на процесната Заповед.

Настоящият решаващ състав приема, че отказът за издаване на Удостоверение за търпимост е постановен в едно недопустимо производство, образувано по искане на лице за което липсва правен интерес.

С Нотариален акт (НА) за дарение на недвижим имот, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №23071/28.04.2006г. като Акт №86, том LIII и НА за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №79253/23.11.2017г. като Акт №120, том CLXXXI, дело №56937/2017г., жалбоподателката Ц. Ц. се легитимира като собственик на недвижим имот: дворно място с идентификатор 68134.4337.279 с площ 900 кв.м., съставляващо УПИ V-⁷⁷⁴, кв.286, м. „кв. Овча купел“, заедно с построената в него едноетажна жилищна сграда с идентификатор 68134.4337.279.2 със застроена площ 30 кв.м.

Административното производство е започнало по Заявление рег. №САГ22-УТ00-461/05.12.2022г. Жалбоподателката Ц. е поискала от главния архитект на СО да издаде Удостоверение за търпимост на незаконен строеж – масивна четириетажна жилищна сграда в ПИ с идентификатор 68134.4337.279, по предходен план УПИ V-⁷⁷⁴, кв.286, м. „кв. Овча купел“. Представени са със заявлението Скица на ПИ №15-1220848/20.10.2022г.; Заповед №РОК19-РА50-05/08.02.2019г. на главния архитект на район „Овча купел“ с която е одобрено изменение на плана за регулация (ПР) в обхвата на УПИ V-⁷⁷⁴ и контактни УПИ I-¹¹⁵⁶, II-¹¹⁷³ и X-¹¹⁶³ за образуване на нов

УПИ V₋₂₇₉ „За Жс“, кв.28б, м. „кв. Овча купел – актуализация“ в съответствие с границите на ПИ с идентификатор 68134.4337.279; Скица от ГИС; Декларации за времето на извършване на строежа и снимки на сградата; Обяснителна записка и Конструктивно становище. Със Заявления от 03.05.2023г. и от 09.11.2023г. жалбоподателката е представила допълнителни документи, поискани ѝ с писмо с изх. № към САГ22-УТ00-461/02.02.2023г.

Производството е приключило с издаване на оспорваната Заповед. Според мотивите на административния акт процесният строеж с идентификатор 68134.4337.279.1 не е бил допустим по действащия към момента на изграждането му план за застрояване (ПЗ), одобрен със Заповед №РД-09-50-589/10.11.1994г., тъй като по силата на този план в УПИ V₋₇₇₄ е предвидено свързано застрояване на страничната регулационна граница с УПИ VI. Констатирано е, при одобряване на Застроителен, регулационен и кадастрален план (ЗРКП) с Решение №111/2001г. на Столичния общенски съвет (СОС), в одобрената кадастрална основа на имот пл. №774 е заснета едноетажна сграда. Установено е също, че при одобряване на частични изменения за съседни УПИ със Заповеди №, № РД-09-289/08.07.2002г. и РД-09-50-657/28.09.2004г., в кадастралната основа на ПИ пл. №774 е видна заснета едноетажна сграда. Прието е от административния орган, че представените от заявителката и служебно събрани доказателства не съответстват на дадените декларации за годината на построяване на процесната сграда.

За установяване на времето на извършване на строежа по делото са събрани гласни доказателства. Съдът кредитира показанията на свидетелите Г. П. М. и П. Л. Л., като логични, последователни и основани на преки техни впечатления.

Свидетелят П. Л. разказва, че се познава с жалбоподателката от 1978г., когато заедно са учили в Английската гимназия. От тогава познава и брат ѝ Д., за когото знае, че е построил сградата. Свидетелят си спомня, че когато през 1999г. е видял строежа за първи път, той вече е бил завършен, а братът на Ц. му се похвалил, че го е изградил за осем месеца. Заявява, че той самият е направил част от снимките приложени в преписката. Разказва, че първоначално къщата е била изпълнена с арки на прозорците (което се виждало и от приложения снимков материал), но като се наложило да се прави дограмата след година, година и половина, прозорците били изравнени, тъй като цената на дограмата с арки била в пъти по-висока. В настоящия ѝ вид свидетелят е видял сградата през м. февруари 2001г. когато е бил рожденият ден на Г. М.. Тогава жалбоподателката Ц. ги поканила да видят „на какво прилича къщата“.

Свидетелката Г. М. разказва, че познава жалбоподателката още от училище. Спомня си, че през 1998г. Ц. ѝ казала, че брат ѝ Д. започва да строи къща в техен имот в „Овча купел“. Свидетелката видяла къщата за първи път през 2001г. Били се събрали на неин рожден ден през м. февруари, когато Ц. казала, че ще ги изненада и ги завела да видят строежа. Към този момент къщата вече била завършена. През годините е ходила до там още 1 – 2 пъти. За последно е виждала къщата преди около месец.

Съгласно §16, ал.1 ПР ЗУТ (редакцията ДВ, бр.65/2003г.) строежи, изградени до 07.04.1987г., 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. С нормата на §127, ал.1 ПЗР ЗИД ЗУТ (в сила от 26.11.2012г.) статут на търпимост е придаден и на строежите, изградени до 31.03.2001г., 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. Те също не подлежат на

премахване и на забрана за ползване и съответно 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.

От анализа на цитираните разпоредби следва извод, че Удостоверението по §16, ал.1, изр.2 ПР ЗУТ, както и това по §127, ал.1 ПЗР ЗИД ЗУТ, е индивидуален административен акт по смисъла на чл.21, ал.3 АПК - волеизявление за издаване или отказ да се издаде документ от значение за признаване, упражняване или погасяване на права или задължения. При това Удостоверението за търпимост по §16, ал.1, изр.2 ПР ЗУТ и §127, ал.1 ПЗР ЗИД ЗУТ е документ от значение за упражняване на права във връзка с прехвърлителна сделка и има значение само за собственика на строежа.

В случая жалбоподателката по същество не твърди и не сочи доказателства от които може да се направи обосновано заключение, че е собственик на процесния обект: „Масивна четириетажна жилищна сграда“ с идентификатор 68134.4337.279.1, за която е било поискано издаването на удостоверение за търпимост.

Безспорно се установява с приетите писмени доказателства, че с НА за дарение на недвижим имот №86/28.04.2006г. и с НА за покупко-продажба на недвижим имот №120/23.11.2017г., жалбоподателката е придобила в изключителна собственост поземления имот с идентификатор 68134.4337.279 за който е отреден УПИ V, кв.286, м. „кв. Овча купел – актуализация“, заедно с построената в него едноетажна жилищна сграда със застроена площ 30 кв.м. От същите доказателства се установява, че процесната масивна четириетажна жилищна сграда не е била предмет на прехвърлителните сделки, макар жалбоподателката да твърди, че към 28.04.2006г. (датата на която е осъществено дарението) вече е била построена в имота. Както в административното, така и в съдебното производство, не се сочат доказателства на един по-късен етап Ц. да е придобила вещни права върху сградата. От приетите гласни доказателства обаче се установява, че възложител и съответно собственик на строежа е бил братът на жалбоподателката, който към онзи момент -1998/1999г., е бил съсобственик на имота в който е изпълнена жилищната сграда.

Според чл.15 АПК страни в административния процес могат да бъдат административният орган, прокурорът и всеки гражданин или организация, чиито права, свободи или законни интереси са или биха били засегнати от административния акт или от съдебното решение или за които те биха породили права или задължения. Нормата на чл.27, ал.2 АПК задължава административния орган да провери предпоставките за допустимост на искането с което е бил сезиран и за участието на заинтересованите граждани или организации в производството по издаването на индивидуалния административен акт. Съгласно т.5 на чл.27, ал.2 АПК наличието на правен интерес на заявителя е абсолютна процесуална предпоставка за допустимост на искането за издаване на административен акт.

В случая преди да постанови спорния административен акт и да откаже да издаде Удостоверение за търпимост на процесния строеж, ответникът е следвало на първо място да изясни въпроса дали е по отношение на заявителката Ц. Ц. правен интерес от издаването на акта или съответно ще засегне ли отказът нейни права. След като не е сторил това, главният архитект е постановил незаконосъобразен административен акт в едно изначално недопустимо производство.

За изясняване на спорните факти по делото е приета съдебно-техническа експертиза. Заключение на вещното лице инж. С. Б. не е оспорено от страните и съдът го кредитира като обективно и компетентно, но не го обсъжда, тъй като поставените пред експертизата въпроси свързани с установяване на търпимост на строежа са неотнормирани спора предвид факта, че

административното производство е било образувано по едно недопустимо искане от лице без правен интерес.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК на жалбоподателката се дължат разноски в размер на 2115 (две хиляди сто и петнадесет) лева – за адвокатско възнаграждение и за СТЕ, съгласно представения списък и доказателства за извършването им. Неоснователно е възражението за прекомерност на заплатеното от жалбоподателката адвокатско възнаграждение, тъй като от една страна то е в размер близък до минималния, определен в чл.8, ал.2, т.1 от Наредба №1/2004г. за възнаграждения за адвокатска работа (загл. изм. ДВ, бр.14/2025г.) и от друга ответникът не сочи доводи, че фактическата и правна сложност на делото е под обичайната за този вид дела. При това съдът не намира основания да редуцира разноските на основание чл.78, ал.5 ГПК.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С. - град, Второ отделение, 25^{-ти} състав,

РЕШИ

ОТМЕНЯ ЗАПОВЕД №САГ24-РА-52-4/09.02.2024г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, представлявана от кмета, с адрес: 1000 С., [улица], да заплати на Ц. Д. Ц., ЕГН [ЕГН], сумата 2115 (две хиляди сто и петнадесет) лева – разноски по адм. дело №5654/2024г.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд на РБългария, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ

Боряна Петкова