

РЕШЕНИЕ

№ 43209

гр. София, 29.12.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав, в
публично заседание на 15.12.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Ивета Стефанова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **503**
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 Административнопроцесуалния кодекс
(АПК), вр. с чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Столична община обжалва Разрешение за строеж № 205 от 13.12.2024 г., издадено от вр.и.д.
директор на Дирекция „Общински строителен контрол“ в Направление „Архитектура и
градоустройство“ - Столична община. По поддържаните оплаквания за процесуална и материална
незаконосъобразност на атакувания акт се претендира отмяната му.

Ответникът - директор на Дирекция „Общински строителен контрол“ в Направление
„Архитектура и градоустройство“ - Столична община, оспорва жалбата. С отричащи
основателността ѝ доводи моли да бъде отхвърлена. Претендира юрисконсултско
възнаграждение.

Заинтересованата страна - „Шел България“ ЕАД, изразява становище за неоснователност на
оспорването.

Жалбата е допустима, но неоснователна.

По делото няма спор за факти. По силата на Договор № РД-56-833/25.07.1997 г., сключен между
Столична община и „Шел България“ ЕАД, в полза на дружеството е учредено възмездно право на
строеж върху терен – частна общинска собственост, с площ 3615 кв.м., находящ се в парцел
XVII-1050, кв. 62, м. „Х. Д.“, [улица], за изграждане на бензиностанция с 4 бр. бензиноколонки
и автомивка, с разгъната застроена площ (РЗП) 630 кв.м. В качеството му на суперфициар и
съответно възложител „Шел България“ ЕАД е сезирало главния архитект на Столична община
със заявление № САГ24-АП00-254 от 09.12.2024г. за издаване на разрешение за строеж на
индивидуализирания в него обект, придружено с необходимите документи, включително виза за

проектиране, одобрен технически инвестиционен проект и комплексен доклад за оценяване на съответствието на проекта с основните изисквания към строежите.

С оспорения административен акт на дружеството е разрешено да изпълни в процесния имот (ПИ с идентификатор 68134.600.1050 по КKKP на район „П.“) строеж „Автомивка с навес и подпорна стена – Етапно строителство: I етап – Автомивка с навес, подпорна стена и площадкови мрежи; II етап – Удължаване на подпорна стена и вътрешен път“, с РЗП 179, 52 кв. м.

Заклучението на допуснатата по делото съдебно-техническа експертиза е дало отговор на въпроса относно площта на предвиденото с разрешението за строеж строителство и съответствието му с обхвата на учредената суперфиция. Изследвани са предвижданията и устройствените показатели на ОУП на СО, на действащия ПУП за територията и визата за проектиране, съотнесено конкретно към имота, предмет на разрешеното застрояване. Съобразявайки застроената площ на съществуващите сгради - 540 кв.м., и тази на новото строителство - 179, 53 кв. м., вещото лице е установило, че общата застроена площ на съществуващите и новопредвидените с разрешението за строеж обекти, възлизаща на 719, 53 кв.м., надвишава с 89, 53 кв.м. посочената в чл. 1 от Договора за учредяване на правото на строеж площ от 630 кв.м., но е значително по-малка от определената в чл. 10 от същия договор като пределна РЗП от 3615 кв.м., при надвишаване на която суперфициарът дължи допълнително заплащане.

Извършената в изпълнение на чл. 168 АПК служебна проверка констатира, че обжалваният административен акт не е засегнат от отменително основание по чл. 146 АПК.

Разрешението за строеж изхожда от компетентен орган в съответствие с делегираните му правомощия - т. 2а.3 от Заповед № САГ24-РД-09-09-87/15.10.2024 г. на вр.и.д. главен архитект на СО (л.115).

В противовес на защитната теза на жалбоподателя оспореното волеизявление е обективизирано в надлежна форма и съдържа изискуемите от закона реквизити. Неоснователно е възражението, черпено от разпоредбата на чл. 148, ал. 5 ЗУТ, за дължимо вписване в разрешението за строеж и на Столична община в качеството ѝ на собственик на засегнатия от строителството имот. Подобен пропуск по начало не би могъл да обуслови незаконосъобразност на издаденото разрешение за строеж.

Производството по повод разрешаването на строеж се развива между административния орган и възложителя на строежа. Нормата на чл. 161, ал. 1, изр. 1 ЗУТ признава три категории субекти, попадащи в обхвата на понятието „възложител“: 1. собственикът на имота; 2. лицето, на което е учредено право на строеж в чужд имот; и 3. лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на закон. „Шел България“ ЕАД притежава обективното качество на титуляр на договорно учредена суперфиция по смисъла на чл.161, ал. 1, изр. 1, пр. 2 ЗУТ, поради което законосъобразно, бидейки възложител на заявления за разрешаване строеж, дружеството е адресат на атакуваното волеизявление и нему са възложени последиците от административно разпореденото. В случая Столична община е собственик на имота, но няма качеството на възложител, за да фигурира като правоимащ в разрешението за строеж. Хипотезата на чл. 148, ал. 5 ЗУТ е неотносима към спорното правоотношение, тъй като източникът на въпросното право на строеж не е специален закон - чл. 161, ал. 1, изр. 1, пр. 3, а доброволно съглашение между страните. В този смисъл, липсата на изискуемата от специалното правило на чл. 148, ал. 5 ЗУТ предпоставка изключва възможността собственикът на имота да бъде адресат на процесното разрешение.

Актът е постановен при спазване на административнопроизводствените правила. Органът се произнесъл след изясняване на фактите и обстоятелствата от значение за случая и въз основа на

изискуемата документация. Несподелима е защитната теза на оспорващия за засягане на разрешението за строеж от процесуален порок, изразен в липсата на съгласуване на проектната документация от Столична община в нарушение на чл. 139, ал. 3 ЗУТ. Налице е надлежно съгласуване на въпросните документи от дружеството – възложител. Отсъствието на субективно твърдение между собственик на имота и възложител отрича основателността на твърдението за произтичащо от разпоредбата на чл. 139, ал. 3 ЗУТ необходимо съгласуване от Столична община. Спорът по делото се концентрира върху приложението на материалния закон. Предметът му е очертан от противоречието в позициите на страните по въпроса за съответствието на разрешеното строителство с учреденото право на строеж в контекста на размера на разгънатата застроена площ.

Основното съображение на жалбоподателя за неправомерност на разрешението за строеж е, че с него се засяга по-голяма площ от предоставената на възложителя по договора за суперфиция. Според предмета на цитирания договор (чл. 1) „Шел България“ ЕАД е носител на възмездно право на строеж върху общински имот с площ 3615 кв.м. за изграждане на обект с РЗП 630 кв.м. Същевременно, с клаузата на чл. 10 от договора е предвидено, че при одобряване на проект с по-голяма РЗП от 3615 кв.м. суперфициарът дължи на собственика – Столична община разликата за по-голямата площ по достигнатата в търга цена, изчислена на квадратен метър. В обратната хипотеза – одобрен проект с по-малка РЗП от 3615 кв.м., е уговорено, че собственикът не дължи на дружеството разликата до платеното право на строеж – чл. 11 от договора. Следователно не е налице пречка – юридическа и техническа, възложителят да изпълни в процесния имот строеж с по-голяма РЗП от 630 кв.м. По делото е безспорно, че разгънатата застроена площ от 179, 53 кв.м. съгласно разрешеното с атакувания акт строителство заедно с тази на съществуващите в имота обекти е общо 719, 53 кв.м. Констатираното надвишаване с 89, 53 кв.м. на площта по чл. 1 от договора обаче е допустимо и не противоречи на учреденото ограничено вещно право, предвид изрично регламентираната с акта за учредяването му възможност за строителство с РЗП до 3615 кв.м. (без допълнително заплащане). Като е издал разрешение за строеж на обект с РЗП 179, 53 кв.м. административният орган не е излязъл извън рамките на предоставеното на възложителя ограничено вещно право. Изводът за съответствие на разрешените строеж с предмета и обхвата на суперфицията намира потвърждение и в приетото по делото експертно заключение, което съдът кредитира като обективно и надлежно обосновано.

Изложеното мотивира съдът да отхвърли оспорването.

По повод заявеното от издателя на оспорения акт присъждане на юрисконсултско възнаграждение съдът счита, че разноси в настоящото производство не се следват.

По аргумент от уредбата на чл. 143, вр. с § 1, т. 6 от допълнителната разпоредба на кодекса, реципрочно на отговорността на органа за възстановяване на деловодните разходи (ал. 1 и 2 на чл. 143 АПК), в хипотезата на присъждане на такива в негова полза (ал. 3 на същата норма) титуляр на правото е юридическото лице, към чиято структура принадлежи административният орган.

По силата на чл. 14 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) общината е юридическо лице и има право на собственост и самостоятелен общински бюджет. Съгласно чл. 35, т. 10 и чл. 68, т. 4 от Устройствения правилник за организацията и дейността на Столичната общинска администрация Дирекция „Общински строителен контрол“ е част от Направление „Архитектура и градоустройство“, представляващо структурно звено в специализираната администрация на Столична община.

Очертаната правна характеристика на страните в съдебното производство изключва присъждането на претендираното юрисконсултско възнаграждение в случая, тъй като титулярът на правото на разноси за процесуална защита и носителят на задължението за възстановяването

им се концентрират в едно и също юридическо лице – Столична община. Искането на ответника предполага Столична община да заплати на себе си собствените си разноси, поради което е лишено от предмет. Бидейки безпредметно, присъждане на разноси в настоящия съдебен процес не е дължимо.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2, предл. последно АПК, Административен съд – София - град, Второ отделение, 38 състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Столична община срещу Разрешение за строеж № 205 от 13.12.2024 г., издадено от вр.и.д. директор на Дирекция „Общински строителен контрол“ в Направление „Архитектура и градоустройство“ - Столична община.

ОТХВЪРЛЯ искането на директора на Дирекция „Общински строителен контрол“ в Направление „Архитектура и градоустройство“ - Столична община за присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Решението може да се обжалва пред Върховния административен съд с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ: