

РЕШЕНИЕ

№ 6109

гр. София, 16.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав, в публично заседание на 26.01.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Ивета Стефанова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **8847** 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).

Държавен музикален и балетен център – С. и Министерство на културата обжалват Разрешение за строеж № 133 от 02.07.2025 г., издадено от главния архитект на Столична община. По поддържаните оплаквания за незаконосъобразност на атакувания акт се иска отмяната му и присъждане на деловодните разноски. Правят възражение за прекомерност на претендирания от заинтересованата страна хонорар за адвокатска защита.

Ответникът – главният архитект на Столична община, оспорва жалбата. С отричащи допустимостта и основателността ѝ доводи моли да бъде оставена без разглеждане, съответно отхвърлена. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Възразява срещу размера на заявеното от насрещната страна възнаграждение за юрисконсулт.

Заинтересованата страна - „Врабча 22 Резидънс“ ООД, изразява становище за недопустимост, евентуално - за неоснователност, на оспорването. Моли да ѝ се присъдят разноските по делото.

Жалбите са допустими.

Съществуването на правото на оспорване е обусловено от наличието на предвидените в закона обективни предпоставки за възникването му. Чл. 149, ал. 2 ЗУТ урежда изчерпателно кръга на заинтересованите лица в производството по издаване на разрешение за строеж. В относимата към случая хипотеза на нов строеж по т.1 на цитираната разпоредба това са възложителят, собствениците, носителите на ограничени вещни права в поземления имот и лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на специален закон.

Предмет на атакуваното разрешение за строеж е жилищна сграда с подземни гаражи в поземлен

имот (ПИ), идентифициран в кадастралната карта с № 68134.406.5, чийто собственик е „Врабча 22 Резидънс“ ООД, видно от представения Нотариален акт № 73, том II, рег. № 5448, н.д. № 154/2018 г.

Държавен музикален и балетен център – С. (правоприемник на Държавен музикален театър „С. М.“) и Министерство на културата са титуляри на предоставено право на стопанисване и управление, респ. на отстъпено право на ползване, на съседния ПИ – публична държавна собственост, с идентификатор № 68134.406.10, ведно с построените върху него обекти, съгласно Акт за публична държавна собственост № 00451/20.11.1997 г.

Част от сградата на Държавния музикален и балетен център, ситуирана на регулационната граница на имота към дъното – проветрителните шахти към сутерена (т. нар. английски дворове), попада в ПИ № 68134.406.5, за който се отнася разрешеното строителство. В тази връзка по силата на Заповед № ДС-15-3/02.03.2022 г. на областния управител на област С. и Договор № Д-ДС15-1/24.03.2022 г., сключен между Държавата, представлявана от областния управител на област С., и „Врабча 22 Резидънс“ ООД, в полза на Държавата е учредено безвъзмездно и безсрочно право на преминаване през чужд имот – собствения на дружеството ПИ № 68134.406.5, за осъществяване на пешеходен и транспортен достъп до ПИ № 68134.406.10 – публична държавна собственост. Следователно имотът на възложителя е обслужващ по отношение на съседния държавен имот, явяващ се обслужван, за който оспорващите ведомства се легитимират като носители на правото на управление по смисъла на чл. 14, ал. 3 от Закона за държавната собственост (ЗДС). Именно спрямо това правно положение следва да се преценява легитимацията им да атакуват разрешението за строеж.

Меродавно според приложимата специална норма е титулярството на права – право на собственост или ограничено вещно право, върху поземления имот, в който е разрешено строителството. Учреденото в случая право на преминаване през чужд имот легитимира държавата като титуляр на ограничено вещно право върху процесния ПИ, за който е издадено разрешението за строеж. Конкретните носители на това право от името на държавата са Министерството на културата и Държавния музикален и балетен център – С. в качеството им на титуляри на предоставеното им право на управление на обслужвания съседен имот – публична държавна собственост. По аргумент от правилото на чл. 14, ал. 3 ЗДС управлението върху обекти, имоти и вещи - държавна собственост, включва правото на ведомствата и юридическите лица на бюджетна издръжка да ги владеят, ползват и поддържат от името на държавата, за своя сметка и на своя отговорност. Практиката на Върховния административен съд е еднозначна в разбирането, че по своята същност правото на управление по смисъла на чл. 14, ал. 3 ЗДС има характера на ограничено вещно право, тъй като обхваща две от основните правомощия на собственика – владение и ползване. Притежаваното право по чл. 14, ал. 3 ЗДС върху ПИ № 68134.406.10, в полза на който е възникнал поземлен сервитут, засягащ ПИ № 68134.406.5, обуславя принадлежността на инициралите съдебното производство лица към заинтересованите субекти с правото да обжалват разрешаващия строежа акт. Формалното сключване на договора за учредяване на въпросния сервитут от областния управител не променя крайния извод относно легитимацията на жалбоподателите. Решаващ критерий за допустимостта на търсената съдебна защита е привръзката на правото със съдържанието по чл. 14, ал. 3 ЗДС върху обслужвания съседен държавен имот с ограниченото вещно право на преминаване през имота, за който се отнася разрешението за строеж. Упражнявайки от името на принципала правото на собственост върху сградата, за част от която възложителят трябва да търпи ограничението върху собствения си имот, жалбоподателите притежават необходимото според чл. 149, ал. 2, т. 1 ЗУТ качество по отношение на имота, в който е разрешено строителството.

Правото на оспорване е своевременно заявено. Определящо за преценката на срочността му е наличието на редовно уведомяване на заинтересования субект за постановления административен акт. Задължението за съобщаване на акта на всички заинтересовани лица е в тежест на издалия го административен орган - чл. 149, ал. 1, вр. с чл. 61 АПК. Узнаването или фактическото познание за издаването на акта не е приравнимо на съобщаването му по предвидения в закона нарочен ред. Отсъствието на надлежно съобщаване на разрешението за строеж изключва преклудирването на възможността за обжалването му.

В случая администрацията не е съобщила разрешението за строеж на жалбоподателите. Уведомяването на областния управител на област С. на 08.07.2025 г. не обуславя валидно съобщаване на процесното разрешение на посочените ведомства, легитимиращи се на собствено основание като заинтересовани. П. от областния управител с писмо от 31.07.2025 г. до Държавния музикален и балетен център – С. съобщение за издаденото разрешение за строеж, постъпило при адресата едва на 12.08.2025 г., няма правна важност, респ. не поражда правните последици на дължимото от органа съобщаване. Следователно възприетата от органа за меродавна дата на уведомяване на държавата чрез областния управител (08.07.2025 г.) е непротивопоставима на упражняването във времево отношение на правото на жалба на Държавния музикален и балетен център – С. и на Министерство на културата. При липса на други източници на данни за датата на уведомяване на жалбоподателите не е поставено и началото на срока за оспорване по чл. 215, ал. 4 ЗУТ, а депозираните съответно на 13.08.2025 г. от Държавния музикален и балетен център – С. и на 06.10.2025 г. от Министерство на културата (в хипотезата на чл. 162 АПК) жалби пред административния съд следва да се считат за подадени в срок.

Разгледани по същество жалбите са неоснователни.

В качеството му на собственик на ПИ с идентификатор по КККР № 68134.406.5, УПИ II-5, кв. 533, местност „Център – Зона А Север“, район „О.“, [населено място], възложителят „Врабча 22 Резидънс“ ООД е сезирал главния архитект на Столична община със заявление № САГ23-АП00-152 от 23.06.2025 г. за издаване на разрешение за строеж на индивидуализирания в него обект, придружено с необходимата документация, включително 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 собствения му недвижим имот строеж „Жилищна сграда с подземни гаражи „В. Р. 22“.

Заклучението на допуснатата по делото съдебно-техническа експертиза е дало отговор на въпроса относно съответствието на разрешеното строителство с предвижданията на действащия ПУП – ИПРЗ, одобрен с Решение № 538 от 23.07.2015 г. на СОС и с основните изисквания към строежите, в т.ч. с дължимите отстояния между сградите. Според констатациите на вещото лице проектираната сграда попада изцяло и единствено в ПИ № 68134.406.5, чиито имотни граници съвпадат с регулационните граници на УПИ II-5. Експертното изследване е установило, че проектната документация е съобразена с навлизащите в имота на възложителя части от съседната сградата на ДМБЦ (проветрителни шахти/„английски дворове“), за които е учредено съответно право на преминаване в неговия имот. Експертът е констатирал, че въпросните английски дворове са нанесени в инвестиционния проект, както в част „Архитектура“ – вертикален разрез, така и в чертеж „Ситуация“ на новата сграда, като е предвидено тяхното съществуване и използване. Уточнено е, че в хода на изпълнението на самото строителство ползването на проветрителните шахти и на аварийния изход ще е временно ограничено до реализирането на вертикалната планировка.

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 нормативно предоставените му правомощия – чл. 148, ал. 2 ЗУТ. Оспореното волеизявление е обективизирано в надлежна форма и съдържа изискуемите от закона реквизити. Актът е постановен при спазване на административнопроизводствените правила. Органът се е произнесъл след изясняване на фактите и обстоятелствата от значение за случая и въз основа на изискуемата документация. Несподелимо е възражението на ДМБЦ за засягане на разрешението за строеж от процесуален порок, изразен в неуведомяването му по реда на чл. 149 ЗУТ. Цитираното правило е относимо към съобщаването на административния акт, а не към процедурата по издаването му. Жалбоподателят разполага с възможността да упражни правото си на защита в пълен обем по повод инициирания от него съдебен контрол, поради което не е налице черпеното от неучастието му в административното производство отменително основание.

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 обхвата на притежаваното от възложителя право на собственост.

Основното съображение на жалбоподателя за неправомерност на разрешението за строеж е, че с него се засяга имот – публична държавна собственост. В противовес на защитната теза на оспорващите, предвиденият за изграждане обект е разположен изцяло в собствения на дружеството ПИ с идентификатор по КККР № 68134.406.5, чиито имотни (кадастрални) и регулационни граници съвпадат. Доказателствени източници за строителство извън териториалния обхват на имота, за който възложителят се легитимира с валиден титул за собственост, не са налице. По аргумент от разпоредбата на чл. 148, ал. 4, изр. 1 ЗУТ разрешението за строеж се издава на възложителя въз основа на одобрен технически или работен инвестиционен проект, когато такъв се изисква. Нормата на чл. 161, ал. 1, изр. 1 ЗУТ припознава 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. „Врабча 22 Резидънс“ ООД притежава обективното качество на титуляр на право на собственост по смисъла на чл. 161, ал. 1, изр. 1, пр. 1 ЗУТ, поради което законосъобразно органът е разрешил на възложителя изграждането на заявения строеж.

Съжденията, че проектираната жилищна сграда навлиза в чужд имот, по-конкретно – в съседния ПИ № 68134.406.10, собственост на държавата, не се подкрепят от събраните доказателства. Твърдението на жалбоподателя почива на граници и площ, отразени в акт за държавна собственост върху парцел (УПИ) по предходна регулация - план от 1967 г., който е загубил действие, и на заведен след издаването на разрешението за строеж ревандикационен иск относно ПИ № 68134.406.5 (искова молба № 310746/24.09.2025 г.), по който е образувано гр. дело № 47075/2025 г. по описа на СРС. На съда е служебно известно и Решение № 4517 от 30.04.2025 г. по адм. дело № 11798/2024 г. по описа на Върховния административен съд, постановено по спор за отказано изменение на КККР относно двата процесни имота. В този контекст разрешаването на повдигнатия спор за материално право е извън предмета на настоящото административно дело, а търсената от оспорващите защита следва да се реализира по общия исков ред.

Неоснователни са доводите за унищожаване или увреждане на част от сградата на ДМБЦ, попадаща в ПИ № 68134.406.5, в резултат на въпросните строителни дейности. Освен че липсват данни за подобно засягане, разрешението за строеж е съобразено с находящите се в имота на възложителя части от сградата на ДМБЦ, за чието ползване е учредено ограничено вещно право на преминаване. С одобрения инвестиционен проект се запазва съществуването и използването на принадлежащите към съседната страда английски дворове.

Положителният отговор на релевантния за спора въпрос за съответствието на разрешените строежи с предвижданията на действащия ПУП от 2015 г. и с основните изисквания към строежите в обхвата на оценката по чл. 142, ал. 5 ЗУТ намира потвърждение и в приетото по делото експертно заключение, което съдът кредитира като обективно и обосновано.

Позоваването в жалбите на нарушаване на правилата на чл. 134, ал. 9 и чл. 15, ал. 4, вр. с § 22 от ЗР на ЗУТ, важими в производствата по изменение на подробни устройствени планове, няма връзка с проверката за законосъобразност на издаденото разрешение за строеж, поради което изследването на този въпрос е извън пределите на настоящия съдебен контрол.

Аргументите за неправомерно разрешаване на строителството, изведени от пороци на договора за учредяване на сервитут, невъзможност улицата-тупик да бъде възстановена като част от имота – публична държавна собственост и временното препятстване на използването на английските дворове и аварийния изход на сградата на ДМБЦ по време на строителния процес, са неотнормирани към предмета на спора, респ. не променят крайния извод за законосъобразност на административния акт, поради което казуистичното им обсъждане е недължимо.

Изложеното мотивира съдът да отхвърли оспорването.

Изходът на делото обуславя право на разноски за процесуална защита в полза на ответника и на заявлялата такива заинтересована страна – чл. 143, ал. 3 и 4 АПК. Дължимите на Столична община разноски са в размер на 200 лева, определен съобразно чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ. Превалутирана съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България сумата възлиза на 102,26 евро. Разноските за адвокатско възнаграждение на „Врабча 22 Резидънс“ ООД са в размер на 1500 лева с включен ДДС, чиято стойност след превалутиране е 766,94 евро. Несподелимо е релевираното от оспорващите възражение за прекомерност на претендирания от дружеството адвокатски хонорар. Уговорената и реално изплатена сума е съответна на нормативно предвиденото заплащане за процесуално представителство по конкретната категория административни дела - чл. 8, ал. 2, т. 1, вр. с §2а от ДР на Наредбата за възнаграждения за адвокатска работа, а фактическата и правна сложност на спора не предпоставя редуцирането ѝ.

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

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбите, подадени от Държавен музикален и балетен център – С. и от Министерство на културата, срещу Разрешение за строеж № 133 от 02.07.2025 г., издадено от главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Държавен музикален и балетен център – С. и Министерство на културата да заплатят на Столична община сумата от 102,26 евро разноски по делото.

ОСЪЖДА Държавен музикален и балетен център – С. и Министерство на културата да заплатят на „Врабча 22 Резидънс“ ООД сумата от 766,94 евро разноски по делото.

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

СЪДИЯ:

