

РЕШЕНИЕ

№ 14765

гр. София, 17.04.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав, в публично заседание на 17.03.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Бойкинова

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разгледа дело номер **268** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) във връзка с чл. 145 и сл. от Административно процесуалния кодекс (АПК).
Образувано е по жалба на Г. Я. М., чрез адв. В., срещу решение № РЛЦ25-РА51-48/19.12.2025 г. на главния архитект на район „Л.“ - Столична община, с което се отказва издаване на удостоверение за търпимост на обект: „Дървен навес“, пред фасадата към [улица]на жилищна сграда с идентификатор по КККР 68134.902.937.1, находяща се в имот с идентификатор 68134.902.937, УПИ V-369, кв. 177, м. „Л. III“, с административен адрес: [населено място], район „Л.“, [улица].

В жалбата се твърди, че решението е незаконосъобразно, издадено в нарушение на материалния закон, неспазване на установената форма, както и при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила. Твърди се още, че решението е необосновано и постановено при непълно изследване на фактическата обстановка, както и при липса на зачитане на представените от страна на жалбоподателя писмени и веществени доказателства. Счита за недоказано от страна на административния орган обстоятелството кога е изграден процесният дървен навес, съответно че не е взет предвид законовият ред, приложим към момента на извършване на строителството. Оспорва се и твърдението, че строежът на обект „Дървен навес“ е изграден извън границите на имота и че заема част от тротоара към [улица].

Искането към съда е да се отмени оспорения отказ и преписката да се върне на главния архитект на район „Л.“ за ново произнасяне. Претендират се разноски.

В съдебното заседание жалбоподателят поддържа жалбата и направеното с нея искане за отмяна на административния акт.

Ответникът – Главният архитект на район „Л.“ - Столична община, със съпроводителното писмо, с което на основание чл. 152 АПК е представена преписката до съда, е изразил становище за неоснователност на жалбата.

В съдебното заседание се представлява от юрк. М., която оспорва жалбата и моли същата да бъде отхвърлена като неоснователна. Претендира разноски за юрисконсултско възнаграждение и възнаграждение за вещо лице, като прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение.

С. градска прокуратура не се представлява по делото и не взема становище по подадената жалба. Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното от фактическа страна:

Административното производство е образувано въз основа на заявление с вх. № РЛЦ25- ГР94-1719/13.08.2025 г., подадено от Г. Я. М., до район „Л.“ - Столична община, с искане за издаване на удостоверение за търпимост на строеж „Дървен навес“, към [улица], пред фасадата на жилищна сграда с идентификатор КККР 68134.902.937.1, в [населено място], [улица]. Към заявлението са приложени копие от нотариалния акт за покупко-продажба на гараж, копие от нотариално заверено пълномощно, копие от декларация за издаване на удостоверение за търпимост на строеж от Б. Ц., И. Д. и от Б. К., в уверение на това, че обект „Дървен навес“ е бил изграден през 2000 г.; копие от проектна документация „техническо становище“ за изграждане на навес. С писмо от 13.08.2025 г. е изискано от заявителя да представи нотариално заверено съгласие от останалите собственици на урегулирания поземлен имот, нотариално заверено съгласие от собствениците в етажната собственост, геодезическо заснемане от правоспособно лице по смисъла на чл. 17 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР), както и нотариална заверка на представената декларация относно времето на реализиране на строежа. От жалбоподателя са представени нотариално заверени декларации от Д. Г. М., Б. В. Ц., В. Б. Ц. и Р. Г. Т., съсобственици в етажната собственост, с които са изразили съгласие гаражът да бъде преустроен в магазин - кафе-сладкарница, съгласно одобрен архитектурен проект и пространството пред гаража да бъде използвано за нуждите на кафе-сладкарницата, декларация, без нотариална заверка, от Ц. К. М. от 10.06.1999 г. за съгласие относно промени на фасадата на сградата, състоящо се в промяна на прозорците на гаража и облицоване с фасадни тухли. От заявителя е представен и обяснителен текст с интегрирани в него снимки на геодезическо заснемане, без приложено удостоверение за проектантска правоспособност, снимки на скици от одобрени проекти за основната сграда, както и снимки от процесния навес.

С оспореното решение № РЛЦ25-РА51-48/19.12.2025 г. главният архитект на район „Л.“ - Столична община е отказал издаване на удостоверение за търпимост на обект: „Дървен навес“, пред фасадата към [улица]на жилищна сграда с идентификатор по КККР 68134.902.937.1, находяща се в имот с идентификатор 68134.902.937, УПИ V-369, кв. 177, м. „Л. III“, с административен адрес: [населено място], район „Л.“, [улица].

Като е взел предвид регулационния и застроителен план на м. „Л. III-част“, одобрен от главния архитект на С., административният органът е установил, че навесът излиза от рамките на урегулирания поземлен имот, като заема част от тротоара към [улица]. Обосновал е извод, че строежът се явява изграден извън границите на имота, което е недопустимо както по законодателството, действало по времето на изграждането му, така и по законодателството, действащо към настоящия момент. Наред с това е изложил доводи, че липсва съгласие на етажната собственост за изграждането на навеса, предвид факта, че същият е трайно прикрепен към фасадата на сградата, представляваща общи части. Констатирал е също така, че обектът не е

деклариран в законоустановения срок.

В заключение от архивната документация към разрешението за строеж № 94/01.07.1999 г. на главния архитект на район „Л.“ за „Преустройство и промяна предназначението на гараж и мазе в кафе“ в процесния УПИ, административният орган е приел, че с декларациите за съгласие към разрешението за строеж е дадено такова единствено за преустройство на гаража в магазин - кафе-сладкарница и за ползване на пространството пред гаража за нуждите на кафе-сладкарницата, но не и за изграждане на дървен навес. Според органа липсват документи, които да удостоверяват по безспорен начин, че навесът е изграден през 2000 г., но въпреки това е изложил съображения, че същият не отговаря на условията за търпим строеж съгласно § 16, ал. 3 от ПР на ЗУТ, тъй като не е налице нито една от алтернативно предвидените предпоставки, осигуряващи възможността обект „Дървен навес“ да бъде признат за търпим строеж, а именно: да е започнат след 30 юни 1998 г., да е бил допустим по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали за посочения период или съгласно този закон, и да е деклариран от собственика му пред одобряващите органи в 6-месечен срок от обнародването на този закон.

За изясняване на спора по делото от фактическа страна е назначена и приета съдебно-техническа експертиза. Според вещото лице дървеният навес е изпълнен с четири опорни точки към стената на сградата, закрепването е направено с по два броя анкерни болтове. Строежът представлява дървена конструкция, без затворени стени, с размери 4,99м/4,66м по геодезическо заснемане, извършено през м. октомври, 2025 г. от „Сървей ПроГео“ ЕООД, като навесът няма самостоятелни фундаменти, а колоните стъпват върху съществуващи тухлени стени. Съгласно заключението навесът е долепен до фасадата на сградата и покрива площадката пред кафе-сладкарницата. Вещото лице посочва, че за извършеното строителство на дървения навес не са представени строителни книжа. По отношение на годината на изграждането на строежа вещото лице приема същият да е изграден през 2000 г., като се позовава на представените по делото декларации. В заключение вещото лице обоснова извод, че строежът е недопустим по отреденията на регулационния план, действал към 2000 г. и до настоящия момент, тъй като частично попада в тротоара на предвидената улица.

В съдебно заседание вещото лице уточнява, че регулацията по отношение на УПИ V-369 не е приложена, тъй като предвиденото уширение на улицата не е реализирано, съответно имотът е нанесен в кадастралната карта, както е съществувал към 1980 г., със същите очертания.

При така установеното от фактическа страна съдът формира следните правни изводи:

Жалбата е допустима, като депозирана в срока по чл. 149, ал. 2 АПК, от лице с активна процесуална легитимация - адресат на акта, срещу индивидуален административен акт по смисъла на чл. 214 ЗУТ.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

Заповедта е издадена от компетентен орган в кръга на правомощията му съгласно разпоредбата на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ, която предвижда, че удостоверенията за търпимост, респ. и отказите за издаването им, се издават от органите, овластени да одобряват съответните инвестиционни проекти, като съгласно чл. 145, ал. 1 ЗУТ, именно главните архитекти на общината (района) са органите, които притежават тези правомощия. Актът е издаден и при спазване на изискванията за форма по чл. 59, ал. 2 АПК, в съответствие с материалния закон и при липса на допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила.

По делото не е спорно, а и от приетия като доказателство по делото нотариален акт № 171, том I, рег. № 1522, дело № 173/1999 г., се установява, че Г. Я. М. е собственик на самостоятелен обект гараж № 3, находящ се в партера на жилищна сграда с идентификатор по КККР 68134.902.937.1, находяща се в имот с идентификатор 68134.902.937, УПИ V-369, кв. 177, м. „Л. III“, с

административен адрес: [населено място], район „Л.“, [улица]. Не се спори между страните, че съгласно разрешение за строеж № 94/01.07.199 г. на главния архитект на район „Л.“ и одобрен архитектурен проект гаражът е преустроен и съответно с променено предназначение в кафе-сладкарница. От заключението на приетата по делото СТЕ се установява, че изграденият дървен навес пред фасадата на жилищната сграда от към [улица] е строеж по смисъла на § 5, т. 38 ДР от ЗУТ. Това е така, тъй като дървеният навес няма характеристиките на преместваем обект по смисъла на §5, т. 80 от ДР на ЗУТ в конструктивно отношение, доколкото след преместването същият ще загуби своята индивидуализация. Видно от обясненията на вещото лице в съдебно заседание навесът не може да съществува самостоятелно, защото е закрепен с болтове на стените на сградата. Строежът не попада в обхвата на чл. 151, ал. 1 ЗУТ. Не се спори между страните, че строежът е изграден през 2000 г., както и че за него липсват издадени по надлежния ред строителни книжа. Строежът е недопустим по отбрежданията на регулационния план, действал към 2000 г., както и до настоящия момент, тъй като дървеният навес частично попада в тротоара на предвидената [улица]-636/25.07.1995 г. на главния архитект на С. застроителен и регулационен план. Горното се установява от заключението на вещото лице, както и от представеното от самия жалбоподател геодезическо заснемане, от което е видно, че навесът нализа в тротоара на проектираната улица и заема половината от него. Не се споделят доводите на жалбоподателя, че навесът е конструктивна част кафе-сладкарницата, за която са налице одобрени архитектурни проекти. Видно от приетите по делото като доказателства нотариално заверени декларации от Д. Г. М., Б. В. Ц., В. Б. Ц. и Р. Г. Т. - съсобственици в етажната собственост на сградата, същите са дали съгласие гаражът да бъде преустроен в кафе-сладкарница, като липсва съгласие за изграждането на навес или каквато и да е конструкция, която да е прикрепена към фасадата на сградата. Не се спори между страните, че одобреният архитектурен проект касае единствено преустройството на гаража в кафе -сладкарница, без в него да е предвидено изграждането на дървен навес. Горното налага извода, че строежът не е допустим по правилата на § 127 от ПЗР ЗУТ.

Безспорно по делото се установява, а и не се твърди от жалбоподателя, строежът да е бил деклариран пред одобряващите органи в 6-месечен срок от обнародването на ЗУТ с оглед приложение на § 16, ал. 3 от ПР на ЗУТ.

Липсата на която и да е от предпоставките за приложение на § 16, ал. 3 от ПР на ЗУТ и § 127 от ПЗР ЗУТ изключва търпимостта на строежа.

С оглед на горното, съдът намира за безспорно доказано, че строежът не е допустим, а възраженията на жалбоподателя в обратната посока за неоснователни.

Това мотивира и крайния извод за законосъобразност на процесния административен акт.

При този изход основателна се явява претенцията на ответника за присъждане на сторените по делото разноски.

На основание чл. 143, ал. 3 АПК, съдът определя юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 евро и 300 евро депозит за вещо лице или общо разноски в размер на 400 евро, които следва да се присъдят в полза на ответника.

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2 АПК Административен съд- София град, 50-ти състав,

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Г. Я. М. срещу решение № РЛЦ25-РА51-48/19.12.2025 г. на главния архитект на район „Л.“ – Столична община.

ОСЪЖДА Г. Я. М. да заплати на Столична община сумата в размер на 400 евро, представляваща разноси по делото.

Решението може да се обжалва пред Върховен административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: