

РЕШЕНИЕ

№ 27801

гр. София, 10.07.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав, в
публично заседание на 19.06.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **1105** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145-178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/, във вр. чл.215 от ЗУТ.

Образувано е по жалба на Ц. Д. Ц., срещу заповед № САГ24-РА-52-4/09.02.2024г. на главен архитект на Столична община.

В обстоятелствената част на жалбата са изложени твърдения за немотивираност на акта, неправилно приложение на материалния закон и нарушение на процесуалните правила, поради следното:

Неоснователно било съображението на органа, че сградата не е изградена в периода между 1998г.-2000г., което противоречало на събрания по преписката доказателствен материал. Мотивите на акта били неясни, взаимно изключващи се, а волеизявлението не почивало на действително установените факти. Процесната сграда съответствала на правилата и нормативите, действали към момента на построяването ѝ, както и по сега действащите норми на ЗУТ. Ответникът не е обсъдил всички писмени доказателства, включително и веществените такива- снимков материал, както и декларациите по чл.43 АПК, от които безпротиворечиво се установявал периода на извършване на строителството.

В проведеното открито заседание на 19.06.2026г. жалбоподателят, чрез своя процесуален представител адв. В. В. поддържа жалбата. В хода на устните състезания, моли да се отмени акта и преписката да се върне на ответника за издаване на удостоверение за търпимост на сградата. Претендира възстановяване на направените разноски, съобразно приложен списък по чл.80 ГПК. Обобщаващи доводи за незаконосъобразност на акта са развити в писмени бележки, приложени по дело № 5654/2024г.

Ответникът – главен архитект на Столична община, чрез процесуален представител юрк. М. В., изразява становище за неоснователност на оспорването. Моли жалбата да бъде отхвърлена, като се потвърди заповедта. Излага, че същата е издадена от компетентен орган, в установената форма, при съблюдаване на реда за провеждане на административното производство и в съответствие с нормите на материалния закон. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София-град, като обсъди доводите на страните и събраните доказателства по реда на чл.235, ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК, намира за установено следното от фактическа страна:

Административното производство е било образувано въз основа на заявление рег. № САГ22-УТ00-461/05.12.2022г. на Ц. Д. Ц. за издаване на удостоверение за търпимост на незаконен строеж: масивна четириетажна жилищна сграда, разположена в ПИ с идентификатор № 68134.4337.279, по предходен план УПИ V-774, кв.286, м. „кв. Овча купел“. Представени са следните документи: скица № 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.286, 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.

С писмо изх. № САГ22-УТ00-461/1/02.02.2023г. от жалбоподателката е изискано представяне на допълнителни доказателства, а именно: декларация за собственост по чл.43 АПК; подробно геодезическо и архитектурно заснемане, включващо характерни вертикални разрези с отразени издатини. Такива са били депозираны със заявления рег. № САГ22-УТ00-461/2/03.05.2023г. и рег. № САГ22-УТ00-461/4/09.11.2023г.

Видно от нотариален акт за дарение на недвижим имот № 24, том III, рег. № 2610, дело № 384/2006г. на нотариус Й. Литовски, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. № 23071/28.04.2006г., акт № 86, том LIII, Ц. Д. Ц. е придобила правото на собственост върху S идеална част от УПИ V-774, кв.286, м. „кв. Овча купел“ с площ от 900 кв.м., заедно с построената в него едноетажна жилищна сграда със застроена площ 30 кв.м., състояща се от две стаи, две кухни-бокс, две антрета, тераса и зимнично помещение.

Представен е и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 193, том XI, рег. № 27206, дело № 1787/2017г. на нотариус И. Д., вписан в книгите по вписвания с вх. рег. № 79253/23.11.2017г., акт №120, том CLXXXI, дело № 56937/2017г. Жалбоподателката Ц. Д. Ц. се легитимира като собственик S идеална част от ПИ с идентификатор № 68134.4337.279 с площ 900 кв.м., съставляващ 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 приключило с постановяването на заповед № САГ24-РА-52-4/09.02.2024г. на главния архитект на Столична община. С този 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 обект: „Масивна четириетажна жилищна сграда“ с идентификатор № 68134.4337.279.1, построена в поземлен имот (ПИ) № 68134.4337.279, урегулиран поземлен имот (УПИ) V-279, кв.286, м. „кв. Овча купел – актуализация“.

В мотивите на акта, ответникът е изложил, че 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 общински 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 заповед № РД-09-289/08.07.2002г. и заповед № РД-09-50-657/28.09.2004г., в кадастралната основа на имот пл. № 774 също е заснета едноетажна сграда. Прието е от административния орган, че представените от заявителката и служебно събрани доказателства не съответстват на декларациите за годината на построяване на сградата.

В процеса е допуснато и прието експертно заключение на вещото лице инж. С. Г. Б., което се възприема от съда, като обективно, компетентно и безпристрастно изготвено. От данните по него се установяват следните релевантни за спора факти и обстоятелства:

1. Със заповед № РД-09-50-589/10.11.1994 г. е одобрен ЧЗРКП за кв. 28^Б, съгласно който за имот пл. № 774 е отреден парцел V. По този план е предвидено сключено застрояване в парцел V-774 и парцел VI- СГО, с четириетажни жилищни сгради с гаражи и ателиета и подземни гаражи. На приложение № 4 е представена извадка от този план.

2. С Решение № 111/10.12.2001 г. на СОС е одобрен цялостен ЗРКП на м. „кв. Овча купел – актуализация“, без кварталите или части от тях с влезли в сила ПУП и кварталите или части от тях с планове, одобрени с индивидуален административен акт. Кв.28Б, в който е разположен процесният недвижим имот не попада в обхвата на този план / вж. приложение № 5/.

3. В първоначално одобрената КККР от 2010г. е бил нанесен имот № 68134.4337.774 с площ от 941 кв.м. Впоследствие е процедирано изменение на КККР със заповед № 18-1375/28.02.2017г., в резултат на което е бил образуван ПИ № 68134.4337.279 с площ от 905 кв.м.

4. Със заповед № РОК19-РА50-05/08.02.2019 г. е одобрено ИПР за УПИ V-774 от кв. 28^Б, съгласно което УПИ V е отреден за имот с № 68134.4337.279, при което вътрешните регулационни линии на УПИ са приведени в съответствие с границите на ПИ по кадастралната карта и предназначението на имота е определено за жилищно строителство.

5. В периода 1998 г. - 2000 г. за УПИ V-279 от кв. 28^Б, в който е изпълнен процесният строеж е действал ЧЗРКП за кв. 28^Б, м. „Овча купел“, одобрен със заповед № РД-09-50-589/10.11.1994г. Предназначението на територията на кв. 28^Б е за средноетажно жилищно строителство. В УПИ V-774 и VI- СГО е предвидено сключено застрояване със сгради, включващи гаражи и магазини в приземния етаж, 4 жилищни етажа, ателиета, както и подземни гаражи.

6. Към времето на извършване на строителството, устройствената зона в която се намира имота е със следните допустими параметри: плътност < 50 %, К. < 1.5, мин. озел. > 40 %.

Показателите за УПИ V-774 след реализиране на процесната сграда са: плътност = 20 % (181 м² : 900 м²), К. = 0.47 (422.1 м² : 900 м²), т. е. значително по-ниски от действащите норми към момента на строителството.

Сградата е реализирана като свободно стояща спрямо страничните регулационни линии, което не съответства на одобреното сключено застрояване по плана от 1994г.

Височината на сградата е 9.76 метра, т. е. същата представлява нискоетажно строителство, с което е спазена допустимата височина на застрояване в кв. 28^Б към онзи момент.

При реализирането на процесния строеж са изпълнени изискванията за разстояние на сградите на основното застрояване до страничните регулационни линии и до дъното на парцела, както и относно разстоянието между сградите на основното застрояване през улицата.

7. Към 09.02.2024 г. действащ ПУП - ПР, ПЗ и ПУР за кв. 28^Б е ЧЗРКП, одобрен със заповед

№ РД-09-50-589/10.11.1994 г., с изменения за отделните УПИ, както следва:

А./ ИПЗР за УПИ II, III и IV чрез образуване на нови УПИ II, III, IV, VII, VIII, IX, X, XI, XII и XIII, одобрено със заповед № РД-09-289/08.07.2002 г. на кмета на район „Овча купел“ (л. 18 и л. 19).

Б./ ИПЗР за УПИ VII и XII чрез обединяването им в нов УПИ VII, одобрено със заповед № РД-09-50-657/28.09.2004 г. на гл. архитект на С. (л. 17).

В./ ИПР за УПИ XI и XII чрез обединяването им в нов УПИ XI, одобрено със заповед № РД-09-200/04.07.2005 г. на кмета на район „Овча купел“.

Г./ ИПР за УПИ V и контактни УПИ I, II и X, одобрено със заповед

№ РОК19-РА50-05/08.02.2019 г. на гл. архитект на район „Овча купел“ (приложение № 6).

Д./ ИПРЗ за УПИ I и VI, одобрено със заповед № РОК19-РА50-49/04.11.2019 г. на главен архитект на район „Овча купел“. Потвърждава се сключеното застрояване на страничната регулационна линия между УПИ V-279-за ЖС и новообразуваните УПИ VI- 414, 415-за ЖС, предвидено с ЧЗРКП от 1994 г., като съществуващите сгради в УПИ V-279 са предвидени за премахване (приложение № 7).

8. Сграда с идентификатор № 68134.4337.279.1 е била заснета на сателитна снимка от 11.07.2000 г. Нанесена е била в кад. лист № 446 от неодобрения КП по преписка № 58-00-278/17.06.2005 г. на дирекция „Софийски кадастър“, но не е попълнена в кадастралната основа на действащия регулационен план. Към 08.04.1999 г. сградата е била изградена в груб строеж (л. 60 - 61).

От събраните гласни доказателствени средства, чрез разпит на свидетелите Г. П. М. и П. Л. Л. се установява, че четириетажната сграда, находяща се в [населено място],[жк], [улица] построена в периода 1998г.- 2000г.

При така установеното от фактическа страна, Административен съд София-град обуславя следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, защото е депозирана в преклузивния срок по чл.149, ал.1 от АПК, във вр. чл.215, ал.4 ЗУТ и от лице, чийто материални права са пряко и непосредствено засегнати от акта.

Разгледана по същество, жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

На първо място, атакуваната заповед е издадена от компетентен административен орган и в пределите на неговата власт. В този смисъл не се констатира порок на волеизявлението по чл.146, т.1 от АПК, което да обуслови неговата невалидност.

На второ място, актът е издаден в писмена форма и съдържа нормативно установените в чл.59, ал.2 от АПК реквизити, доколкото в ЗУТ липсват специални изисквания в тази насока. Посочена е правната квалификация, фактическите основания, както и доказателствата въз основа на които са установени. Волята на административния орган е ясно изразена, не съществуват пропуски или грешки, което е предпоставка за правилното упражняване на съдебния контрол и осигурява възможност на оспорващия да организира защитата си в процеса.

На трето място, не са били извършени съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да обуславят отмяна по см. на чл.146, т.3 АПК. Преценката на органа е направена, след обсъждане на релевантните факти и обстоятелства в изпълнение на разпоредбите на чл.35 и чл.36 от АПК. Ответникът е формирал своите изводи въз основа на приложения и приобщен в преписката доказателствен материал. Съобразно служебното начало в процеса, ответникът е събрал всички необходими доказателства, извършил е надлежна

проверка на същите, а окончателният правен резултат е в съответствие с приетите фактически установявания. Не са извършени съществени процесуални нарушения, при изясняване на предмета на спора, тъй като фактите вярно са подведени под съответните материалноправни разпоредби.

На четвърто място, спорът между страните се свежда до правилното приложение на материалния закон и неговата цел по см. на чл.146, т.4 и т.5 от АПК.

Установените в административното производство и пред съда обстоятелства не обосновават извод за търпимост на процесния строеж. Хипотезите на § 16 ПР ЗУТ, § 127, ал. 1 ПЗР ЗИД ЗУТ /обн.ДВ бр. 82/2012г./, регламентират условията за издаване на удостоверение за търпимост за строежи, за които няма строителни книжа. Статутът на търпимост на строежа възниква по силата на закона при наличието на кумулативни предпоставки и не го приравнява на законен, а само на неподлежащ на премахване и забрана ползването. Тези незаконни строежи биха могли да бъдат разрешени, ако са допустими по действащите подробни устройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно ЗУТ, когато са изградени до 31.03.2001 г.

Предмет на изследване е дали строежът е бил допустим по разпоредбите, които са действали по времето, когато е извършен, или понастоящем.

Горното означава, че от първостепенно значение е установяване на времето на започване и завършване на незаконния строеж, което може да стане с всички доказателства и доказателствени средства, включително и с писмени декларации. От събраните доказателства се установява, че четириетажната масивна жилищна сграда с идентификатор № 68134.4337.279.1 е била изградена в периода от 1998г. до 2000г. Това е било в период, последващ посочения в § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ, а именно: до 7 април 1987 г., поради което тази разпоредба е неотнормисима към процесния строеж.

В останалите хипотези, визирани съответно в § 16, ал. 2 от ПР на ЗУТ /от 8 април 1987 г. до 30 юни 1998 г./ и в § 16, ал. 3 от ПР на ЗУТ /от 30 юни 1998 г. до 2 януари 2001 г./, строежът е следвало да бъде деклариран в срока, предвиден в съответната норма. Не се констатира и не се твърди, строежът да е бил деклариран от Ц. Д. Ц. в тези срокове, съответно до 31.12.1998г. и до 02.07.2001г.

Наред с това, не се установява процесният строеж да е бил допустим по действащия подробен устройствен план по време на извършването му или към настоящия момент. Към тези два релевантни момента действащият ПУП за УПИ V-279, кв.28б, м. „кв.Овча купел-актуализация“ е бил одобрен със заповед № РД-09-50-589/10.11.1994г. на главен архитект на С.. В имота на жалбоподателката и съседния на него VI-СГО /сега УПИ VI-414, 415, кв.28б/ е предвидено сключено застрояване на сгради на 4 жилищни етажа, ателиета и подземни гаражи. Процесната сграда с идентификатор № 68134.4337.279.1 е разположена свободно в УПИ V-279, кв.28б, поради което е недопустимо спрямо същата да бъде приложен режима на „търпимост“.

Нарушено е изискването на чл. 21, ал. 1 и ал.2 от ЗУТ, тъй като строителството на жилищна сграда не е изпълнено в съответствие с предвижданията на подробния устройствен план.

Към 1998г.-2000г. действащи са били разпоредбите на ЗТСУ /отм./, ППЗТСУ /отм./ и Наредба № 5/1977 г. за правила и норми по териториално и селищно устройство, обн. ДВ, бр.69/02.09.1977 г. Процесният строеж се явява в разрез с нормата на чл. 37 от ЗТСУ /отм./, тъй като строителните работи са в отклонение на териториалноустройствения план. Нарушени са характеристиките на допустимото застрояване, посочени в чл. 48, ал.1, т.7 от ППЗТСУ /отм./. Жилищната сграда е следвало да бъде изградена само при спазване нормата на чл. 106, ал.5, т.2 от ППЗТСУ /отм./ относно начина на застрояване /взаимното разположение на сгради в парцели V-774 и VI-СГО, а

именно: свързано/. За строежа не е спазен и редът по чл. 224 от ППЗТСУ /отм./ за изпълнение след издаване на съответното разрешение.

Подвеждането на фактическата обстановка под хипотезата на § 127, ал. 1 от ПЗР ЗИД ЗУТ не би довело до различен краен резултат, тъй като, с тази разпоредба не се изключва приложението на § 16, ал. 1, 2 и 3 от ПР на ЗУТ, нито пък се въвежда ново основание за търпимост на строежите, а единствено се създава четвърти период за обявяване на строежите за „търпими“, а именно: от 02.01.2001г. до 31.03.2001 г. *В заключение*, съдът приема, че кумулативно не са налице юридически факти - елементи от правопораждащ фактически състав, с които правната норма свързва издаването на позитивен акт- удостоверение за търпимост на сграда с идентификатор № 68134.4337.279.1. Постановен е законосъобразен административен акт, а отсъствието на отменителните основания по чл.146 АПК, води до отхвърляне на подадената срещу него жалба. Съществуват правоизключващи обстоятелства, които са нормативно регламентирани пречки за удовлетворяване на претенцията на Ц. Д. Ц. и признаване на статут на „търпимост“ на строежа.

При този изход на спора, на основание чл.143, ал.3 от АПК и чл.37, ал.1 от Закона за правна помощ и чл. 24 от Наредба за заплащането на правната помощ, жалбоподателката следва да заплати на Столична община, сумата в размер на 200,00 (двеста) лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение за осъществено процесуално представителство от юрк. М. В.. Съгласно чл. 3-5 от Закона за въвеждане на еврото в Република България и Решение 2025/1407 на Съвета от 08 юли 2025 г., относно приемането на еврото от България, официалната парична единица в Република България е еврото с легова равностойност от 1.95583 български лева. По аргумент от чл. 12 и чл.13 от ЗВЕРБ, сумата трябва да бъде превалутирана по посочения курс и определена на 102, 26 евро (сто и две евро и двадесет и шест цента).

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, **Административен съд София-град**, 22-и състав,

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Ц. Д. Ц., срещу **заповед № САГ24-РА-52-4/09.02.2024г.** на главен архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Ц. Д. Ц. ЕГН [ЕГН] от [населено място],[жк], [жилищен адрес] да заплати на Столична община, с адрес: [населено място], [улица], сумата от 102, 26 евро (сто и две евро и двадесет и шест цента), на основание чл.143, ал.3 от АПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба чрез Административен съд София-град пред Върховен административен съд на Република България в 14-

дневен срок от получаване на съобщението до страните за неговото постановяване.
РЕШЕНИЕТО да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.138 АПК.

Съдия: