

РЕШЕНИЕ

№ 5129

гр. София, 09.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав, в
публично заседание на 21.01.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **5576**
по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе
предвид следното:

Производството е по реда на чл. 126 – чл. 178 от Административно Процесуалния
Кодекс /АПК/, във връзка с чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.
Образувано е по жалба от В. Н. А., М. С. Т., Г. И. Даннеберг, Н. И. Т., С. И. П., Д. Ц. К. и Й. Ц. К.,
против мълчалив отказ на кмета на Столична община по заявление № САГ25-ГР00-
713/02.04.202025г. и последвалия го изричен отказ, обективиран в Заповед № САГ25-РА53-
431/24.06.2025г., издадена от кмета на СО.

В жалбата се твърди, че оспорваният отказ е незаконосъобразен в противоречие с
материалноправните разпоредби. Според оспорващите са налице основанията по чл.134, ал.2, т.1,
вр.чл.208, ал.1 от ЗУТ за разрешаване на изработването на проект за изменение на действащия
ПУП. Частта от имота, попадаща в УПИ IV-за озеленяване в режим на Тго, кв.8в, м.ж.к.“Д. 2-
част 2-ра“ не е част от зелената система на Столична община, съответно изводите на
административния орган за неприложимост на § 28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО са неправилни.
Отделно се сочи, че ползването на имот - частна собственост, като част от зелената система на
общината, без за него да е предварително да е заплатено дължимото равностойно обезщетение е в
противоречие с материалния закон. По тези и други съображения се иска отмяната на
формирания мълчалив отказ и последвалия го изричен такъв, съответно преписката да се върне на
главния архитект за ново произнасяне.

Ответникът – кмет на Столична община /след заличаване на главния архитект на Столична
община в хода на проведеното на 29.10.2025г. съдебно заседание/, чрез процесуалния си
представител оспорва жалбата и моли съда да се произнесе с решение, с което да я отхвърли.
Претендира разноски за юрисконсултско възнаграждение и прави възражение за прекомерност на

адвокатското възнаграждение, в случай че такова е заявено.

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена не изпраща представител и не изразява становище.

Съдът, след като се запозна с жалбата и приетите по делото писмени доказателства, прие следното от фактическа страна:

Производството пред административния орган е образувано по заявление с № САГ250ГР00-713/02.04.2025г., с което оспорващите, чрез упълномощения им представител „Тобо прес“ ЕООД, са поискали да им бъде разрешено изработването на проект за ПУП – ИПРЗ за създаване на нови УПИ V-1270 за ЖС, кв. 8в, м.[жк], район Искър, [населено място], по имотна граница на ПИ с идентификатор 68134.1505.1270. Обхват на изменението е също УПИ 1-„за компл. ЖС, подземен гараж, паркинг“, УПИ III -„за озеленяване в режим на Тго“ и УПИ IV-„за озеленяване в режим на Тго“, които се заличават и се създават нови УПИ 1-„за компл. ЖС, подземен гараж, паркинг“, УПИ III - „за озеленяване в режим на Тго“, УПИ 1У-„за озеленяване в режим на Тго“ и УПИ V-1270 „за ЖС“; Изменение на плана за улична регулация за съществуващ тупик по о.т. 308- о.т. 309-о.т. 310- о.т. 311, кв. 8в, м.[жк], който се заличава и се създава нов тупик по о.т. 309а (нова)-о.т. 3096 (нова), кв. 8в, м.[жк], район Искър, [населено място]. Предвижда се новия тупик да е с тротоар между о.т. 309а (нова) -о.т. 3096 (нова) с ширина 1.50м.

За да се легитимират като собственици на процесния имот, оспорващите прилагат Решение № 433 от 28.08.2001 г., издадено от Поземлена комисия към р-н „М.“ (листове 33-34 по делото), вписано в Службата по вписванията - [населено място] под № 100, том III, рег. № 32686 от 04.08.2004 г.; Удостоверения за наследници, Удостоверения от техническата служба при р-н „Искър“ и др. (листове 37-42), както и Решение на СГС от 17.03.2000 г. по ах дело № 3697/99 г. (листове 35-36). В законоустановения срок не е последвало произнасяне от страна на административния орган, с което е формиран мълчалив отказ по така подаденото заявление, който е оспорен в съда. В хода на производството пред настоящата инстанция е последвало произнасяне със Заповед № САГ25-РА53-431/24.06.2025г., издадена от кмета на СО, с която е отказано изработването на проект за ПУП – ИПРЗ.

За изясняване на спорните по делото факти и обстоятелства, съдът е назначил съдебно-техническа експертиза, от заключението на която се установява следното :

Съгласно Общия устройствен план на Столичната община (ОУП на СО), приет от МС с Решение № 960 от 16 декември 2009г., ПИ68134.1505.1270, собственост на жалбоподателите попада в устройствени зони „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ - (Жк) и „Терени за транспортна инфраструктура“ - (Тти), с параметрите на застрояване на зона „Жк“ М.. плътност-40%; М.. интензивност (К.) - 3,0; М.. озеленена площ - 40%; Височина-26 м. за жил. Сгради, 32 м. за обществени сгради.

С Решение № 544 на СОС от 27.07.2018 г. (листове 45-51 по делото) е одобрен проект за (1) План за регулация на м. ж.к. „Д. 2 - (I част“, район „Искър“ в граници [улица], [улица], [улица], [улица], по приложен проект с корекции; (2) План за застрояване на ж.к. „Д. 2 - II част“ в същия обхват и (3) План - схеми на мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура-водоснабдяване, канализация, електроснабдяване, топлоснабдяване, далекосъобщителна и .слаботокова мрежа и вертикална планировка.

Проектът е изработен върху специализирана кадастрална карта, съдържаща информацията от кадастралната карта и кадастрални регистри (КККР) за местността одобрени със Заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК - сгради и граници на поземлени имоти и кадастрални данни за съществуващите върху терена елементи на благоустройството - алеи, площадки, озеленени площи, улично и парково осветление, съществуваща висока дървесна

растителност и др. под., както и налични на място в междублоковите пространства монтирани преместваеми гаражни клетки, означени с индекс „МГ“.

В кадастралната основа на плана е отразен имот с идентификатор 68134.1505.1270, собственост на оспорващите, означен със съкратен идентификатор 1505.1270. От графиките на плана вещото лице установява, че имотът е в границите на нов квартал 8в. Западната част от този имот попада в УПИ IV - „за озеленяване в режим на Тго“, а източната му част - в улична регулация определена с осови точки о.т. 308 - о.т. 309 - о.т. 310 - о.т. 311. Установява също че с плана за регулация се обособява нов квартал 8в; в границите на който попада имотът на жалбоподателите. В квартала се урегулират нови урегулирани поземлени имоти, а именно УПИ I - „за комплексно жилищно строителство, подземен гараж, паркинг“ и УПИ II, УПИ III и УПИ IV, всеки от тях с конкретно предназначение „за озеленяване в режим Тго“. С плана за регулация се провеждат нови задънени улици определени с осови точки о.т. 308 - о.т. 309 - о.т. 310 - о.т. 311 от юг и о.т. 304 - о.т. 304 /последното е вероятна техническа грешка/. Двете задънени улици са предназначени за обслужване на вътрешнокварталното пространство и в частност УПИ I - „за комплексно жилищно строителство, подземен гараж и паркинг“. От представената схема-извадка от действащият план за регулация, вещото лице констатира, че западната част от ПИ 68134.1505.1270, с площ около 174 кв. м. попада в УПИ IV - „за озеленяване в режим на Тго“, а източната му част с площ около 188 кв. м. - в улична регулация. С плана за застрояване не се предвижда ново строителство в границите на квартал 8а. Не се предвижда запазването на съществуващите към времето на изработване на плана гаражни клетки, монтирани в междублоковите пространства, а организация на открит паркинг с 31 бр. паркоместа на тяхно място.

С проектното решение се възпроизвежда съществуващото положение като сумарната площ на УПИ в квартала е общо 12 254 кв. м. установява се, че застроената площ на сградите съгласно проекта е 2 888 кв. м, а разгънатата им застроена площ изчислена, съгласно забележките към плана, по контура на сградите - без издатини (еркери, балкони и др.) е 15 347 кв. м. При тези условия плътността на застрояване - съществуваща/проектна за квартала е 23,57%, при допустима до 40%, а К. - съществуващ/проектен за квартала е 1,25, при допустим до 3,0. Н. паркиране за всеки един квартал е определено спрямо осите на прилежащите улици и в пространствата на УПИ с отреждане „за КЖС и паркинг“, като за кв. 8в са предвидени 53 паркоместа, в т.ч.: 31 бр. в УПИ I - „за комплексно жилищно строителство, подземен гараж, паркинг“ и 22 бр.- в улицата от запад.

При изслушването в хода на съдебното производство, вещото лице заявява, че предназначението на задънената улица, която е в източната част на квартала, определена с осови точки 304 и 304 /отразено в заключението като техническа грешка/ е да осигурява достъп до вътрешнокварталното пространство. С действащия план е предвидена задънена [улица]/311 с уширение, която до голяма степен заема имота на жалбоподателите. И двете улици са предвидени така, че да осигуряват достъп до вътрешнокварталното пространство. Подобна задънена улица е предвидена и с предложението за изменение на плана, която се разполага източно от имота на жалбоподателите. Според вещото лице реализирането на улица по този начин не би променила параметрите на застрояване, отчитайки факта, че достъп до вътрешнокварталното пространство се осъществява по изградена на място и съществуваща вътрешноалейна мрежа за този имот. Тоест, за да се достигне до средата на УПИ, което е предвидено за наземно паркиране, имам алея, която съществува на място и която води до това пространство. От техническа гледна точка според съдебния експерт, направата на нарочна нова улица, която да е от южната страна практически не намира място. Не е необходимо да има такава улица, въпреки че и в мотивираното предложение такава улица също е предвидена. Отделно заявява, че площите за широк обществен

достъп, които са в режим „Гзв“, както е в настоящия случай, те трябва да бъдат не по-малко от 15% от площта на кварталите, респективно на комплекса и дори имотът на оспорващите да бъде изваден от терените за озеленяване за широк обществен достъп, площта на терените остава по-висока от минимално изискуемата.

При така приетата фактическа обстановка, съдът прави двоите правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима като подадена от лице с правен интерес да оспорва, в законоустановения преклузивен срок, насочена срещу индивидуален административен акт, подлежащ на съдебен контрол..

Първоначално жалбата е насочена срещу мълчалив отказ за произнасяне по заявление № САГ250ГР00-713/02.04.2025г. за разрешаване за изработване на проект за изменение на ПУП, като в хода на производството е последван от изричен такъв, обективиран в Заповед № САГ25-РА53-431/24.06.2025г., издадена от кмета на СО.

Актът е издаден от компетентен орган, при спазване на изискванията за форма и съдържание по см. на чл. 59, ал. 2 от АПК като спор между страните по тези въпроси няма.

В хода на административното производство не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила от категорията на съществени, които да са ограничили правото на защита на оспорващите и да са пречили правото им адекватно да я организират. Съгласно трайно установената практика на Върховен административен съд, съществено е това нарушение, наличието на което да повлияе върху съдържанието на акта, т.е. ако това нарушение не е допуснато, би се стигнало до постановяване на акт с различно съдържание.

Спорът в случая се свежда до приложението на материалния закон, който според настоящия състав е нарушен.

Съгласно предвиденията на действащия за имота на оспорващите ПУП, одобрен с Решение № 544 на СОС от 27.07.2018 г., имот с идентификатор 68134.1505.1270 по КККР на [населено място], с площ от 362 кв. м. представлява УПИ IV-„За озеленяване в режим на Тго“, кв. 8в, м.[жк], район „Искър“, [улица]. Считано от този момент започват да текат сроковете за започване на отчуждителните процедури, предвидени в Закона за общинската собственост, които към заявяването на изменението са изтекли.

Разпоредбата на чл. 21, ал. 1 ЗОС води до извод, че отчуждителното производство се развива въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост. Съгласно разпоредбата на чл. 208, ал. 1 ЗУТ срокът за започване на отчуждителните процедури по Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост на недвижими имоти, определени по подробните устройствени планове за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, е пет години от влизане в сила на планове. Характерът на сроковете по чл. 208 ЗУТ е преклузивен и с изтичането на срока се преклудира възможността за отчуждаване по реда на Закона за общинската собственост, в който смисъл са дадените разяснения в Тълкувателно решение № 4 от 02.11.2016 г. по тълк. д. № 6/2015 г. на Върховен административен съд. По този начин законодателят е поставил краен срок на публичноправния субект, действащ чрез органите си, до кога ще има право валидно да започне едно мероприятие - това по отчуждаването. Обстоятелството, че отчуждителното производство не започва в предвидените срокове от влизането в сила на плана, е сериозна индичия, че нуждите не са такива важни общински, които не могат да бъдат задоволени по друг начин. Това сочи на отпаднал отчуждителен интерес, отчуждаването е ненужно - липсва един от елементите на предвидения в закона фактически състав, който трябва да е налице за законосъобразното извършване на отчуждаването - нужда,

която не може да бъде задоволена по друг начин. Безспорно се установи, че както към момента на подаване на заявлението за разрешаване изработването на проект за изменение на действащия ПУП, така и към настоящия момент отчуждително производство по отношение на имотите на жалбоподателите не е проведено, а съгласно разпоредбата на чл.29, ал.3 от Закона за общинската собственост /ЗОС/ имотът се смята за отчужден от датата, на която паричното обезщетение е преведено от общината в банка по банкова сметка на правоимащото лице/лица. Този принцип е възприет и в ЗУТ, като съгласно §22, ал.1, т.1, б."в" от Заключителните му разпоредби подробният устройствен план се счита за приложен по отношение на регулацията с изплащането на обезщетенията по отчуждителните производства. Това е и моментът, от който имотът може да бъде завзет. Позоваването на чл.10, ал.2, т.8 от ЗУЗСО в обжалваната заповед за обосноваване включването на имотите в Зелената система на СО е без правно основание, тъй като за същите не е проведена процедура по отчуждаване. Озеленяването в посочения УПИ не представлява основен елемент на зелената система по смисъла на чл.10 ЗУЗСО и чл.61, ал.3 ЗУТ и е извън нормираните по правилата на чл.62а, ал.2 и ал.3 ЗУТ за забрана за промяна на предназначението на имотите. В този смисъл и посочените в заповедта доводи за противоречие на предложението с нормата на чл.134, ал.4, т.2 от ЗУТ са неправилни. Още повече, че в разпоредбата са отграничени случаите по ал.2, т.1 на чл.134 от ЗУТ – когато в съответния срок по чл.208 ЗУТ не е започнала процедурата по отчуждаване, какъвто е и настоящият случай.

Противно на приетото в административния акт, приложима е разпоредбата на §28 от ПЗР на ЗИД ЗУЗСО, съгласно която влезлите в сила подробни устройствени планове, извън посочените в чл.10, ал.2 и ал.3, са предназначени за озеленени площи за широко обществено ползване, могат да се изменят, ако не са приложени, за привеждането им в съответствие с предвижданията на действащия общ устройствен план. От заключението на назначената СТЕ по настоящото дело, която съдът изцяло кредитира, се установява, че имотите попадат изцяло в жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване „Жк“ и в „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти), като в мотивираното предложение за УПИ са предвидени определени градоустройствени показатели, съответстващи на устройствената зона, в която попадат имотите /Пл до 40%, К. - до 3, минимално озеленяване - 40%/.

Липсата на проведена процедура по отчуждаване на имота за изпълнение на обекти - публична общинска собственост в продължение на повече от 5 години от влизане в сила на плана през 2018г. /чл.208, ал.1 ЗУТ/ е предпоставка за упражняване от жалбоподателите на правото им по чл.134, ал.2, т.1 ЗУТ за изменение на регулационния и застроителния план. Съгласно чл.208, ал.1, изр. второ ЗУТ след изтичане на този срок собствениците на недвижими имоти имат правата по чл.134, ал.2, т.1 ЗУТ, т.е., да поискат изменение на ПУП. Това изменение, започва с предварителна процедура по издаване на разрешение за изработване на проект за изменение на ПУП, по чл.135, ал.1 ЗУТ, завършваща със заповед по чл.135, ал.3 ЗУТ, с която се разрешава, или отказва изработването на такъв проект. В това производство сезираният орган следва да провери: дали искането е направено от заинтересувани лица по чл.131 ЗУТ, приложена ли е скица с мотивирано предложение за изменение на ПУП, има ли становище на главния архитект на общината по чл.135, ал.4, т.1 ЗУТ, а когато искането касае изменение и на плана за застрояване, както в случая, се извършва и проверка доколко устройствените показатели за застрояване по предложението отговарят на устройствената зона по действащия ОУП на съответната община.

Отделно от горното, предложеното мотивирано предложение е съобразено с предвижданията на ОУП на СО, както и с предвижданията за минимален процент

озеленени площи за широко обществено ползване, за което свидетелства и неоспореното от страните заключение на вещото лице.

Предвид изложеното настоящият съдебен състав приема, че формираният мълчалив отказ, последван от процесната заповед е незаконосъобразен административен акт поради неправилно приложение на материалния закон, издаден в несъответствие с целта му, и като такъв той подлежи на отмяна. На основание чл.173, ал.2 АПК, доколкото естеството на акта не позволява решаването на въпроса по същество от съда, преписката следва да бъде изпратена кмета на Столична община за ново произнасяне по заявление вх. № САГ250ГР00-713/02.04.2025г, подадено от оспорващите, при съобразяване на указанията по тълкуването и прилагането на закона, дадени в мотивите на настоящото решение, в едномесечен срок от влизането му в сила.

Така мотивиран, Административен съд София-град, II-ро отделение, 28-ми състав:

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ мълчалив отказ на кмета на Столична община по заявление № САГ25-ГР00-713/02.04.2025г. и последвалия го изричен отказ, обективизиран в Заповед № САГ25-РА53-431/24.06.2025г., издадена от кмета на СО.

ВРЪЩА делото като преписка на кмета на Столична община за ново произнасяне при съобразяване с мотивите, дадени с настоящето решение, за което съдът определя едномесечен срок от получаването му.

Решението подлежи на обжалване с жалба пред Върховния административен съд, в 14-дневен срок от съобщаването му.

Препис от решението да се връчи на страните на основание чл.138 от АПК.

СЪДИ

Я: