

РЕШЕНИЕ

№ 4401

гр. София, 03.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав, в публично заседание на 26.01.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **10636** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалба от А. Т. от [населено място] срещу Заповед № САГ-РА53-502811.07.2024г. на Главния архитект на СО за одобряване на План за регулация / ПР/ на ПИ с идент. № 11884.5598.2 по КККР на [населено място] за образуване на УПИ XIII-20 „ за жилищно строителство“ в кв. 27,м. „с. Войнеговци“, район „Нови искър“ СО по имотните му граници с изключение на частта от имота, която попада в действащата улична регулация по червените и сините линии, съгласно приложения графичен проект, нерадзелна част от заповедта, както и План за застрояване /ПЗ/ на нов УПИ XIII-20, кв. 27 по плана на [населено място] без допускане на намалени отстояния към съседните имоти или сгради, вкл. през улица, както и към вътрешнорегулационните граници.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателката не се явява и не се представлява.

Ответникът – Главен архитект на СО не се представлява.

Заинтересованата страна Кмет на район „Нови Искър“ СО се представлява от юрк М., която оспорва жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна Д. Г. Я. – собственик на имоти с №№11884.5598.2 и №11884.5598.3, се представлява от адв. Ч., която оспорва жалбата и моли заповедта да бъде потвърдена. Претендира разносните по делото.

Останалите заинтересовани страни - Д. Т. М. и В. Г. В. не се явяват, не изпращат представители и не ангажират становище по спора.

Съдът, въз основа на данните по делото, като съобрази становищата на страните и закона, намира следното:

Жалбата е допустима за разглеждане, а разгледана по същество, се явява неоснователна, предвид

следното:

По фактите се установява:

Производството е образувано по заявление №САГ22-ГР00-3073/20.12.2022г. от Д. Я. с искане за разрешаване на изработването на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване / ПРЗ/ за ПИ с идент. № 11884.5598.2 от КККР на [населено място], район „Нови Искър“ СО.

Установено е, че имотът попада в урбанизирана територия в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване ЖМ“, съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал.2 от ЗУЗСО.

Издадена е Заповед № САГ 23-РА50-139/14.03.2023г., с която е разрешена устройствената процедура за проектиране.

Със заявление № САГ22-ГР00-3073/3/04.07.2023г. в НАГ е внесен проект за ПУП – ПРЗ на ПИ с к. № 11884.5598.2 от КККР на [населено място] с приложена обяснителна записка, предварителни данни за „ВиК“ мрежи и съоръжения на „Софийска вода“ АД, съгласуване с „ЕРМ Запад“ ЕАД, удостоверение по чл. 65, ал.4 от Наредба №РД-02-20-5/15.12.2016г. за ССПКР и декларация за липса на съществуваща дървесна растителност, както и писмо до заявителите от Директора на РИОСВ с данни, че не е необходимо провеждането на процедура по Наредбата за ОС.

Проектът е изпратен в район „Нови искър“ СО за разгласяване по реда на чл. 128, ал.3 до заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ.

Не са постъпили възражения по така обявения проект.

Същият е разгледан от ОЕСУТ, който е дал указания за отстраняване на нередовности, след които е приел, че подлежи на одобряване с Протокол №ЕС-Г-19/19.03.2024г. В тази връзка е представен коригиран проект със заявление № САГ22-ГР00-3073/6/13.05.2024г. В представения проект са съобразени указанията от протокола на ОЕСУТ.

Издадена е оспорената заповед № САГ24-РА53-502/11.07.2024г. на Главния архитект на СО, с която е одобрен внесеният проект за одобряване на ПУП – ПРЗ, както следва: План за регулация на ПИ с идент. 11884.5598.2 по КККР на [населено място] за образуване на нов УПИ XIII-20 – „за жилищно строителство“ от кв. 27 по имотните му граници с изключение на частта от имота, която попада в действащата улична регулация. Одобрен е и план за застрояване на нов УПИ XIII-20 – „за жилищно строителство“, от кв. 27 на [населено място], съгласно приложения проект без допускане на намалени отстояния към вътрешно регулационните линии, съседни имоти и/ или сгради, вкл. през улица.

От приетата по делото съдебно-техническа експертиза се установява следното: В представения документ за собственост на жалбоподателката А. Т. в съсобственост с Д. М. – нотариален акт за собственост №159, том IV, рег. 26613 от 14.08.2009г. е описан придобитият от тях имот по данни от кадастрания план на Столична община, който е с пл. № 250 и е нанесен в кадастрани лист Б-13-6В с графична площ от 1175 кв.м.

Източната част от имот №250 попада в населеното място – [населено място] в урегулирана територия, съгласно регулационен план, одобрен със Заповед №РД-16-077/09.04.1990г. на Председателя на ИК на ОбНС „Нови искър“, като е нанесена в КККР с идент. 11884.5615.250 и е с площ 424 кв.м. Площта от 424 кв.м., която е в чертите на населеното място попада в УПИ I-СО и УПИ II-СО В КВ.27. За имот пл. 250 няма отредено УПИ.

Западната част от имот к.№250 се застъпва с имоти от картата на възстановената собственост, които впоследствие са били нанесени в одобрената КК.

Имотът – собственост на заявителя по преписката Д. Я. /документ за собственост от 2022г./ представлява имот с идент. 11884.5598.2 от КККР, одобрена със Заповед № РД-18-4/11.01.2012г. Нанесеният в КККР имот с идент. 11884.5598.2 е с площ 705 кв.м. и е идентичен с имот № 105002

в местността „Т.“ от КВС на [населено място].

След одобряването на КKKP за територията на [населено място], с Решение по Протокол № 68 от 12.01.2023г. пж т. 15 на СОС е одобрен план за регулация и застрояване, план за улична регулация и изменение на улична регулация. С него са урегулирани имоти, които са съседни на процесния – УПИ II-160, УПИ VII-201 и VIII-201В КВ. 27А и е предвидена [улица]. Част от имот с идент. № 11884.5598.2 попада в проектираната нова [улица].

Направен е извод, че е налице частична идентичност между дворното място, наоходящо се в [населено място], район „Нови искър“ СО, цялото с площ 1157 кв.м., съставляващо пл. № 250 по стар кадастрален план на СО, местност „Т.“ и имот с идент. № 11884.5598.2, който е процесният имот.

Площта на ПИ с идент. 11884.5598.2, която попада в пл. №250 е в размер от 607 кв.м. Останалите 98 кв.м. от ПИ 11884.5598.2 попадат в съседния ПИ 251.

С действащия регулационен план няма отреден УПИ за имот. С пл. № 250 и съответно няма неуредени сметки по регулация за придаваеми части към или от съседни имоти. Площта на имотс пл. 250 попада в следните територии: кв. 27, УПИ I-СО И упи II-со – 424 КВ.М., които не се застъпват с площта на ПИ с идент. 11884.5598.2; Предвидена [улица] кв.м., от които в ПИ с идент. 11884.5598.2 – 26 кв.м. и в неурегулирана територия попадат 691 кв.м., от които в ПИ с идент. 11884.5598.2 попадат 501 кв.м.

От представената от адв. Ч. съдебно-техническа експертиза, която е изслушана и приета в рамките на водено гражданско дело в СРС № 15339/2025г. не се установяват противоречия по така установените параметри от настоящата експертиза.

Същото е приключило с Решение от 26.11.2025г. на СРС /неокончателно / №21569, с което е признато за установено по отношение на Д. Я. /заявител по преписката/ и В. Я., че А. Т. – жалбоподател в настоящото производство и Д. М. – заинтересована страна, са собственици на реална част от ПИ с идент. 11884.5598.2 от 608 кв.м.

При така установеното от фактическа страна, от правна съдът приема следното:

Актът е издаден от компетентен орган при условията на делегирана компетентност - Заповед №СОА21-РД09-455/22.03.2021г. на Кмета на СО, действаща към момента на издаване на процесния акт.

Заповедта е в съответна форма, като съдържа мотиви и следващ се от тях диспозитив.

Не се установяват нарушения на административнопроизводствените правила. Направено е изискуемото от закона уведомяване на всички заинтересовани страни, които не са се възползвали от правото на възражение в производството. Спазени са изискванията за процедурата, като е разработен разрешен проект, който е съгласуван от ОЕСУТ и съответно преработен, след което е одобрен с оспорената в настоящото производство заповед.

Основното възражение в жалбата води до извод за заявен спор за собственост. Нещо повече, такъв е повдигнат пред гражданския компетентен съд, по което производство вече е постановено и решение. Същото не е окончателно, но фактологично съответства на установеното и в настоящото производство, че процесният имот, чийто ПУП е одобрен, частично е собствен на жалбоподателката по отношение на 607/608 кв.м., съобразно двете експертизи. Спорът се свежда до това, правилно ли е процедирал органът, като е одобрил ПРЗ по заявление на Д. Я., с оглед установеното.

В процесното производство заявителят Д. Я., съгласно отразеното в КKKP - л. 10 и л.11 по делото е собственик на имот, съставляващ ПИ с идент. 11884.5598.2 по КKKPP на [населено място], съгласно нотариален акт от 2022г. Няма данни за процедура по изменение на КKKP, която е одобрена през 2012г. Аргументите на жалбоподателката за накърнено право на собственост са

относими в производството по изменение на кадастралната карта, но не и при преценката относно предпоставките по чл. 17, ал.1 от ЗУТ за урегулиране на неурегулирана до този момент територия.

Отразените в кадастралната карта и регистри данни имат обвързваща сила за органа, като дори да е налице евентуална грешка в кадастралната карта, административният орган е длъжен да съобрази имотната граница по влязлата в сила кадастрална карта и съобразно това да постанови и регулационната линия, като същото се отнася и до заявителя по преписката, чиито права се преценяват на база данните по кадастралния регистър. Съгласие на всички собственици на УПИ, предмет на одобряването, законът не изисква. Именно поради това доводите за спор за собственост са ирелевантни в настоящето производство. Актът се разглежда по отношение на неговата законосъобразност към момента на издаването му. Следователно, това е меродавният момент, към който да се направи преценка дали заявителят по преписката Д. Я. фигурира като правоимащ в регистъра към КК, което се установява по делото. Установява се и, че А. Т. не фигурира в КР, както и не е водила производства за изменението му. Дори и това да беше сторено, нейно изрично съгласие за процедираното одобрение не е нужно с оглед законосъобразното му примане.

Доколкото устройственото планиране на регулационните граници на имотите следва да съответства на данните от кадастъра, административният акт в тази му част е издаден и в съответствие с целта на закона. Параметрите на одобрения с процесната заповед план съответстват на изискуемите съгласно ЗУТ, подзаконовите актове по прилагането му, съответстват на ОУП на СО и на ЗУЗСО. При евентуално бъдеще разместване на собствеността след приключване на гражданските дела за собственост, съобразно с установеното, ще следва или не изменение в кадастралния регистър, евентуално граници, но същото не се отразява на законосъобразността на акта към момента на издаването му, както и не липсват предпоставки за промяна към момента на приключване на съдебното дирене.

Поради изложените съображения, жалбата следва да бъде отхвърлена като неоснователна.

При този изход на спора, в тежест на жалбодоталелката следва да бъдат възложени направените и претендирани разноси, както средва – в полза на район „Нови искър“ СО – 200 лева юрисконсултско възнаграждение в равностойността им в евро или 102,25 евро; в полза на заинтересованата страна Д. Я. – сумата от 1200 лева – адвокатски хонорар в равностойността им в евро или 613.55 евро.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на А. Б. Т. срещу Заповед № САГ-РА53-502811.07.2024г. на Главния архитект на СО за одобряване на План за регулация / ПР/ на ПИ с идент. № 11884.5598.2 по КККР на [населено място].

ОСЪЖДА А. Б. Т. да заплати в полза на С. община сумата от 102.25 / сто и две евро и двадесе и пет цента/ евро.

ОСЪЖДА А. борисова Т. да заплати в полза на Д. Г. Я. сумата от 613.55 евро / шестстотин и тринадесет евро и петдесет и пет цента/.

Решението подлежи на оспорване пред ВАС в 14-дневен срок от връчването му на страните.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ