

# РЕШЕНИЕ

№ 39199

гр. София, 25.11.2025 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав, в**  
публично заседание на 03.11.2025 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Калина Пецова**

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **1078** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалба от А. Г. К., К. Р. Г. и А. А. К. срещу Заповед № САГ 24-РА50-126 от 20.11.2024г. на Главния архитект на Столична община, с която е отказано да се разреши изработването на проект за ПУП – изменение на план за регулация и застрояване / ИПРЗ/ за УПИ VI-736,737,738 за ПИ с идент. №02659.2195.2989 по КKKP на [населено място], м. „, [населено място] – ЦГЧ, км. „И.“, район „Б.“.

Намират заповедта за нищожна, алтернативно за незаконосъобразна. Считат, че същата е издадена в противоречие с административнопроцесуалните правила и принципите на административния процес и в противоречие с материалния закон.

Основанията за нищожност: Заповедта не била изготвена и подписана по надлежния ред, като връченият на лицата екземпляр не е подписан.

Заповедта е издадена при особено съществено нарушение на административните правила и в противоречие с принципите на административния процес.

По действащия до 2010 г. ПУП / одобрен с решение на СОС 65 по протокол №24/30.03.2001/ собственият на жалбоподателите имот с идент. № 02659.2195.2989 е отреден за хотелска сграда. Приложението на плана а е спряно с през 2010г. във връзка с възлагането на изработването на нов ПУП за района. Процедурата е още висяща и няма данни за изработването му, нито за одобряването му.

Считат, че е налице засягане на правото им на собственост и претърпяване на вреди, тъй като в този дълъг период нямат възможност да оперират с имота си, поради спиране на действието на последния одобрен ПУП. Същите не могат да ползват имота и съобразно предназначението му, предвидено с ОУП за имота. Сочат, че дори когато се касае за процедура,

която би предвидила терена за обществени нужди, респ. което ще е предпоставка за отчуждаване, законодателят е предвидил срокове, в които може да бъде ограничено правото на собственост, като същото не може да е безсрочно в противоречие с чл. 17 от Конституцията.

В конкретния случай не са налице предвидени отчуждителни процедури, а е налице спрян подробен устройствен план с цел изработване на нов за района, който евентуално биха предвидили и обществени терени за улици, но при неясни параметри и липса на движение на преписката повече от 15 години.

ОУП за района предвижда възможност за застрояване на собствения на жалбоподателите имот, което задължително следва да бъде зачетено при процедиране на ПУП, по арг. от чл. 104, ал.1 и чл. 103, ал.4 от ЗУТ.

Сочи, че възложеният за изработка план противоречи на ОУП, а продължителното му процедиране лишава лицата от ползване на правото им на собственост, както и средство за защита срещу това и срещу неприет разработван план. Именно наличието на тази разработка е мотив за процесния отказ.

Подчертават, че се касае за предварителна процедура по чл. 135 от ЗУТ, поради което мотивите на органа се явяват формални и несъдържателни.

Молят за отмяна на заповедта и връщане на преписката на органа с указание за одобряване на внесенния проект за изработване на ПУП.

Преписката е постъпила в съда чрез органа, който я е приложил по делото.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателите се представляват от адв. Б., а К. Г. и лично, като поддържат жалбата и считат, че същата се подкрепя от представените доказателства и приетата съдебно-техническа експертиза.

Претендира разносните по делото по списък.

Ответникът се представлява от юрк М., която оспорва жалбата. Соци, че при друго висящо производство за същия имот, е недопустимо да бъде разрешено процедирането му. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

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

Жалбата е процесуално допустима, като подадена в срок и от правнолегитимирани страни, доколкото е налице издаден по отношение на тях негативен акт, с което се отказва исканото разрешение за изработване на проект за изменение на ПУП – ПРЗ за техен собствен имот.

По фактите се установява следното:

В НАГ е постъпило заявление № САГ23-ГР00-1663/30.06.2023г. от настоящите жалбоподатели с искане за разрешение за изработване на ПУП- ПРЗ за изменение за УПИ VI-736,737,738 относно имот с идент. № 02659.2195.2989 по КKKP на [населено място].

Органът е приел следното: Към заявлението са приложени мотивирано предложение, комбинирана скица за пълна или частична идентичност, скица за процесния ПИ, документ за собственост, документ за платена такса за административната услуга.

Имотът – предмет на заявлението попада в обхвата на ПУП – ИПРЗ в процедура за м. „град Б.- ЦГЧ, кв. И.“, възложен служебно със Заповед № РД-09-50-1716/01.11.2010г. на Главния архитект на Столична община – в процедура. Предвид това, за територията е налице предпоставката на чл. 135, ал.6 от ЗУТ. С предложениния проект се предвижда изменение на уличната регулация, засягащо процедирания имот. Иска се урегулиране на имота по външните му имотни граници, което компрометира предвижданията на изработения служебно план в процедура. Предварителен проект за последния не е приеман от ОЕСУТ, поради което искането не може да бъде разглеждано в хипотезата на чл. 133, ал.2 или ал.3 – процедиране като план –

извадка. Направеното предложение е прието за нецелесъобразно и неотговарящо на изискванията на чл. 108, ал.5 от ЗУТ. По тези съображения е отказано разрешаване на проектиране.

Съдебно-техническата експертиза установява следното:

Във връзка с преписката по изработване на служебно изменение на ПУП за района, разрешена със Заповед № РД-09-50-1716/2010г. на Главния архитект на СО е установено следното: Изготвеният проект е внесен в НАГ на 27.07.2015г. , разгледан е от отдел ОУП на 29.07.2015г. и е предаден в отдел „ПУП“ на същата дата. Подготвена е заповед и е назначена комисия. На 06.11.2015г. е проведено заседание на комисията за приемане на проекта. Подготвено е писмо до Министерство на културата за изработване на задание за проектиране на ПУП за определяне на необходимостта от СПН с писмо от 10.11.2016г. Изготвено е писмо от 2019г. на МК. Налице е писмо № САГ 16-ТП00-7/19.02.2020г. от Главен архитект до Управителя на ГИС С. за предоставяне на актуални данни и писмо до Кмета на район „Б.“ от 01.10.2020г. във връзка със същия проект. Приложени са становища от „БТК“ ЕАД, „Овъргаз мрежи“ АД и „Софийска вода“ от месец април, 2020г. Поискани са изходни данни от „Топлофикация София“ ЕАД, „ЕРМ Запад“ ЕАД с писма от месец февруари, 2020г.

Няма данни за становището на МК по проекта. Няма данни за възложена преработка на проекта във връзка със становището на Кмета на район „Б.“ СО и предоставените актуални данни от ГИС С.. Проектът не е внасян и приеман от ОЕСУТ. Дейности по проекта са извършвани до 2016г., като през 2020г. са поискани актуални данни.

Няма данни за последващи дейности по разработката на проекта, както и такива, че преписката е приключила.

С писмо от 06.07.2023г. настоящите жалбоподатели са уведомени, че имотът попада в обхвата на служебно възложения проект, като с проекто-плана се предвижда съществено изменение на уличната регулация , засягаща част от техния собствен ПИ. Вещото лице сочи, че съгласно чл. 133, ал.3 от ЗУП – по изключение, със съгласието на органа, който назначава експертния съвет по устройство на територията, компетентен да приеме проекта за ПУП, изработването на плана – извадка може да се допусне и преди приемане на предварителния проект по ал.2, когато уличната регулация не подлежи на значителни промени и в обхвата на плана-извадка има съществуващо застрояване , което предопределя проектното застрояване.

Проектът за ПУП, който е в процес на разработка не съответства на ОУП. Имотът на жалбоподателите съгласно ОУП е в устройствена зона „Оз2“ – обществено – обслужващи дейности и озеленяване. С допуснатия служебен проект е предвидена улица, която засяга имота на жалбоподателите с напречен профил – 20 метра – пътно платно 14 метра и тротоари по 3 метра двустранно, което съответства на 4-ти клас улица, съгласно Приложение 16 към чл. 77 и чл. 133, ал.5 от Наредба №РД-02-20-2 от 2017г. за планиране и проектиране на транспортно-комуникационна система на урбанизираните територии.

При така установеното по фактите, от правна страна съдът приема:

Актът е издаден от компетентен орган към момента на издаването му при условията на делегация със Заповед № СОА21-РД09-455 от 22.03.2021г. на Кмета на Столична община.

Заповедта формално съдържа мотиви и следващ се от тях диспозитив.

От последните е видно, че е отказано разрешаване на проектиране на изменение на ПУП в част ПРЗ поради налично висящо производство по разрешен за изработване проект със Заповед от 2010г. , което предвижда различна улична регулация от тази по недовършения проект. Формално е прието, че е налице пречката по чл. 135, ал.6 от ЗУТ – разрешеният проект е спрял действието на действащия план, който в процесния случай е приет през 2001г.

Съдът намира, че заповедта е издадена при допуснати съществени нарушения на

процедурата и при неправилно приложение на материалния закон, както и в противоречие с целта му.

Установява се от фактите по делото, че по процедирания служебно проект за изменение на ПУП са налице дейности до 2016г., а през 2020г. са поискани изходни данни от ГИС С., които са предоставени с писмо №07-00237/21.02.2020г. Т.е., не е спорно, че считано от 2020г. не е имало движение по преписката, като след издаването на заповедта от 2010г. е спряла възможността за проектиране на имоти в голям обхват в центъра на [населено място]. Твърди се, вкл. в оспорената Заповед, че служебно изработеният проект предвижда изменение на уличната регулация, вкл. с отпадане на действаща такава и предвиждане на нова, с която ще се засегне имотът на жалбоподателите, но от приетата по делото СТЕ се установява, че така предвидената нова регулация в частта за улицата, преминаваща през процесния имот, не съответства на предвижданията на ОУП. В тази връзка е налице и становище на Кмета на район „Б.“ СО, заявено в придружителното писмо от 30.04.2025г. за обявяване на процесната заповед / л. 139 по делото/, в което изрично заявява, че процедираният служебно изработен план в последното му изменение би бил финансово невъзможен за реализация, с оглед което се предлага разделянето му в две фази. Няма данни за преработка или каквито и да е последвали дейности.

Не е налице законово предвиден срок за приключване на фазата на преработка на разрешено проектиране за изменение на ПУП. Налице е единствено допълнително приета норма през 2021г., с която се поставя срок за внасяне на проект по разрешено изменение на ПУП, какъвто в процесния случай е внесен в срок, считано от разрешаването му от 2010г. през 2011г. Последващи преклузивни срокове законът не е предвидил, което съдът приема, че представлява пропуск, именно с оглед факта, че образуваните и висящи производства спират действието на действащите планове и са формална пречка за разрешаване на проектиране в обхвата на разработката. Дори и да е налице отреждане с публичен характер, то последното би било предпоставка за възникване на право за отчуждаване на съответните части от имотите, за които е налице такова отреждане. Еwentуално предвиденото отчуждаване също не може да бъде процедирано безкрайно, поради което и за него законодателят е предвидил максимален срок от 15 години за реализиране, с оглед защитата на конституционно гарантираното право на собственост. Смисълът е, че въпреки противопоставимия интерес на публичните интереси, същият не може да бъде предпоставка за безгранично във времето ограничаване на правото на частната собственост. При нереализиране на инвестиционните намерения за изграждане на публични мероприятия в 15 годишен срок следва, че публичната необходимост от изграждането им е поставена под съмнение и следва да се приеме за отпаднала. В процесния случай, дори без да категорично предвидено публично мероприятие в имота на жалбоподателите при висяща процедура по разработване на проекта, още по-малко то да е процедирано чрез одобряване на проект за изменение, само поради наличие на еwentуални намерения за засягане на имота, е налице препятствие за собствениците му да реализират свои инвестиционни намерения при формално приложение на предпоставката на чл. 135, ал. 6 от ЗУТ. Няма спор, че нормата предписва спиране на действието на предходни планове, база за разработката, но последното съдът приема, че не следва да е безсрочно. След като не е налице действащ план, върху който да се извърши разработката, поради наличие на висяща преписка по изменение, внесеното предложение е следвало да бъде присъединено за разглеждане към висящата процедура за изменение на плана, в чийто обхват попада имотът на жалбоподателите. Нормата на чл. 32 от АПК предвижда възможност за разглеждане на свързани производства при наличие на произтичащи от едно фактическо положение права и задължения, както и един и същ административен орган.

Предмет на преценката за законосъобразност в производството е отказ да се издаде заповед по чл.

135, ал. 3 ЗУТ, допускаща изработване на проект за изменение на ПУП - ПРЗ, а не заповед за одобряване проекта за изменение на ПУП-ПРЗ. Производството по изменение на ПУП на някое от основанията по [чл. 134, ал. 1](#) и [ал. 2 ЗУТ](#) е двуфазно, като първата фаза приключва с издаване на заповед за разрешаване да се изработи проект за изменение на ПУП, а втората – със заповед за одобряване на проекта за изменение на ПУП. Изискванията на ЗУТ за преценка от административния орган на наличието на съответните предпоставки за издаване на двете заповеди, респ. постановяване на отказ, също са различни, като кръга на тези при одобряване проекта за изменение на ПУП е по-широкообхватен.

Заявеното искане в процесния случай не е за разрешение за изработване на проект за изменение на ПУП. Щом такъв проект е висящ, то е следвало искането да бъде присъединено към преписката в разработката.

Производството по [чл. 135](#) от ЗУТ по разрешаване на изработване на проект за изменение на ПУП е предварителна процедура, в която административният орган дължи проверка единствено дали искането изхожда от лице по [чл. 131 ЗУТ](#), с приложена по смисъла на [ал. 2](#) скица и дали предложението съответства на правилата и нормите по устройство на територията и ОУП на населеното място, ако такъв е наличен.

Съгласно [чл. 135, ал. 1 ЗУТ](#) лицата по [чл. 131](#) могат да правят искания за изменение на устройствените планове с писмено заявление до кмета на общината, а съгласно [ал. 2](#) на разпоредбата, когато искането е за изменение на подробен устройствен план, към заявлението се прилага скица с предложение за изменението му. Това е предварителна процедура, при която се разрешава изработването на проект за изменение на ПУП. Разпоредбата не поставя условие за посочване на основанията за исканото изменение по [чл. 134 ЗУТ](#), нито искането да е подадено от всички заинтересовани лица по [чл. 131](#), в случая - всички собственици на имоти. Искането по [чл. 135, ал. 1 ЗУТ](#) е депозирано от собствениците на единия имот с представена скица - предложение.

Те са лица по [чл. 131 ЗУТ](#), които могат да искат разрешаване изработването на изменение на действащите за имота планове - регулационен и застроителен, като преценката на административния орган е за съответствие на предложението с правилата и нормите по устройство на територията, както и с ОУП на населеното място, ако такъв е одобрен, както е в процесния случай. В случая органът е зачел действието на заповедта от 2010г., която е спряла действието на ПУП от 2001г., поради което формално е приел, че не е налице база за разработка. Последното ограничава недопустимо правата на заявителите – собственици, тъй като при налична образувана преписка за служебно изменение на плана, е следвало същите да бъдат уведомени, респ. искането им да бъде приобщено към висящото производство, с оглед процесуална икономия и пълно и всестранно изясняване на относими факти и обстоятелства, както и зачитане на всички засегнати интереси. Не е налице приключване на преписката, което е безспорно, поради което заявлението на лицата е следвало да бъде включено в процеса на разработката.

На следващо място, налице са възможностите по [чл. 133, ал.2](#) и [ал.3](#) от ЗУТ. В тази насока органът е посочил формално, че внесеният от жалбоподателите проект включва съществено изменение на уличната регулация, като се иска урегулиране на имота по външните му имотни граници, с което се компрометира служебно внесеният проект. Посочено е още, че предварителен проект за процедирания

план не е приеман от ОЕСУТ, поради което искането не може да бъде разгледано в хипотезата на чл. 133, ал.2 или ал.3 от ЗУТ - като план-извадка. Последните изводи са абсолютно неаргументирани. Несъответствието с процедирия служебен план не може да бъде достатъчна и абсолютна предпоставка за неразглеждане на преписката по посочения ред. Неразглеждането на предварителния проект от ОЕСУТ е извън волята на заявителите, а в компетентността на органа. Неразглеждането на проекта от ОЕСУТ в посочената светлина – за процедиране като план – извадка само подчертава формалния подход при водене на производството, доколкото поради наличието на хипотезата на чл. 135, ал.6 от ЗУТ, органът не е процедирал съобразно закона, а формално е отхвърлил искането без запознаване с детайлите и без излагане на различни съображения извън висящата процедура. Как същата е компрометирана няма яснота, а само твърдение.

Извън това, от приетата по делото СТЕ се установи, че именно служебно процедирият проект в частта относно предвидената улица в имота на жалбоподателите не съответства на ПУП. От последното следва, че органът, в условията на пълно бездействие, считано от 2020г., както и при процедиране до този момент на проект в нарушение на чл. 103, ал.4 от ЗУТ – в нарушение на предвижданията на ОУП по отношение на имота – собственост на жалбоподателите, отказва да разреши тяхната инвестиционна процедура, поради несъответствие с неговия на практика спрял, а и незаконосъобразен проект, което съдът приравнява на административен произвол.

Именно последното води до извод за противоречие и с целта на закона. Налице е нарушение на принципа на предвидимост и равнопоставеност. Заявено е предимство на служебно организирана процедура, която считано от повече от 15 години не е приключила, а от 5 години не е процедирана. Нарушено е конституционно гарантираното право на собственост, тъй като с бездействието на администрацията, станало предпоставка за процесният отказ, на практика собствениците са лишени от възможността да реализират инвестиционните си намерения в имота, които съответстват на ОУП.

Поради изложеното, съдът приема жалбата за основателна и намира, че следва да отмени заповедта. След отмяната ѝ, делото следва да се върне на органа като преписка за ново произнасяне по заявлението на жалбоподателите при съобразяване с мотивите на настоящото решение.

При този изход на спора, в полза на жалбоподателите следва да бъдат присъдени направените и претендирани разноски.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал.2, предл. 2 и чл. 173, ал.2 от АПК, съдът

**РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** Заповед № САГ 24-РА50-126 от 20.11.2024г. на Главния архитект на Столична община, с която е отказано да се разреши изработването на проект за

ПУП – изменение на план за регулация и застрояване / ИПРЗ/ за УПИ VI-736,737,738 за ПИ с идент. №02659.2195.2989 по КККР на [населено място], м. „ [населено място] – ЦГЧ, км. „И.“, район „Б.“.

ВРЪЩА делото като преписка на Главния архитект на СО за ново процедиране по заявлението на А. Г. К., К. Р. Г. и А. А. К. при съобразяване с мотивите на настоящото решение.

ОСЪЖДА Столична община да заплати в полза на жалбоподателите 2405 / две хиляди четиристотин и пет/ лева, от които 605 лева заплатен хонорар и 1800 лева – адвокатски хонорар.

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

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ