

РЕШЕНИЕ

№ 7053

гр. София, 20.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 77 състав, в
публично заседание на 22.01.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Евгения Баева

при участието на секретаря Антонина Митева, като разгледа дело номер **6402** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и следващите от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), вр. чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).
Образувано е по жалбата на „Нифлик Холидей“ ООД, със седалище [населено място], срещу Мълчалив отказ на Кмета на Столична община да издаде разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП)-изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за урегулиран поземлен имот (УПИ) I – „за обществено жилищно строителство, трафопост и общежитие“, кв. 69, м. ж.к. „Дружба – I и II част“, район „Искър“ - Столична община.
Жалбоподателят твърди, че обжалваният мълчалив отказ е незаконосъобразен. Твърди, че е сезирал Кмета на Столична община за издаване на разрешение за изработване на проект за ПУП-ИПРЗ, УПИ I - “за обществено жилищно строителство, трафопост, общежитие“, кв. 69, м. „Дружба 1 – I и II част, район Искър – Столична община, като до настоящият момент не е налице произнасяне. Твърди, че внесеното мотивирано предложение изцяло е съобразено с възприетото в Решение № 5324 от 09.04.2019 година, постановено по адм.д. № 9419/2018 година по описа на Върховния административен съд на Република България, както и с обществените нужди и интереси на заобикалящите сгради. Моли съда да постанови решение, с което да отмени Мълчаливият отказ и да върне преписката на органа за издаване на разрешение за изработване на проект.

В съдебно заседание жалбоподателят, чрез процесуален представител, поддържа жалбата. Претендира направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски. В Писмено становище от 30.01.2026 година излага съображенията си.

Ответникът, чрез процесуален представител, оспорва жалбата. Твърди, че внесената скица-

предложение не отговаря на изискванията на ЗУТ и не е изработена в обхвата на целия квартал, съгласно чл. 22 от ЗУТ. Моли съда да постанови решение, с което да отхвърли жалбата. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на изплатеното адвокатско възнаграждение.

Съдът, след преценка на представените по делото доказателства, доводите и възраженията на страните в производството, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Административното производство е започнало по Заявлението на „Чифлик Холидей“ ООД - С. с вх. № САГ25-ГР00-918/30.04.2025 година. Заявителят е сезирал Кмета на Столична община с искане за издаване на разрешение за изработване на проект за ПУП-ИПРЗ, УПИ I - “за обществено жилищно строителство, трафопост, общежитие“, кв. 69, м. „Дружба 1 - I и II част, район „Искър“ – Столична община. Към заявлението е приложено Мотивирано предложение за изменение на ПУП-ИПРЗ. В обяснителната записка към предложението е посочено, че изменението на регулационния план се състои в промяната на границите на УПИ I - за обществено жилищно строителство, трафопост, общежитие, кв. 69, м. „ж. к. Дружба 1 - I и II част“, район „Искър“ – Столична община и обособяването на нов УПИ I - за ЖС по имотните граници на ПИ 68134.1500.185. Оставащите части от УПИ I - за „обществено жилищно строителство, трафопост, общежитие“, кв. 69, м. „ж. к. Дружба 1 - I и II част“ извън ПИ 68134.1500.185 се обособяват в нов УПИ XV - за „обществено жилищно строителство, трафопост, общежитие“ и нов УПИ XVI - за „обществено жилищно строителство, трафопост, общежитие“. За застрояване е посочено: Новопроектираното застрояване спазва максимално допустимите показатели, съответстващи на зона Жк по Общия устройствен план (ОУП) на Столична община от 2009 година : - Максимална плътност на застрояване = 40 %; - Максимална интензивност на застрояване = 3,0; - Минимална озеленена площ = 40 %; - Максимална височина - Кк = 26,00 м; - Характер на застрояване - високоетажно; - Начин на застрояване - свободностоящо. За Основно застрояване в УПИ I - за ЖС предвижда 9 етажна, свободно стояща ъглова сграда с дълбочина от 16,00 м. и К. К. = 26,00 м. Предвиден е нежилищен партерен етаж с магазини и/или гаражи, както и едно подземно ниво с надземни гаражи. Спазени са отстоянията от $1/3H = 8,67$ м. към странична регулация и отстоянието от 6,00 м. към дъно на имота. Спазено е отстоянието от $1,5H = (24-3) \times 1,5 = 31,5$ м. през дъно на имота до съществуващата в УПИ VII-2347 за компл. жил. стр., 8 етажна жил. сграда с височина от 24,00 м. от юг. Спазено е и отстоянието през дъно на имота = 37,00 м. до съществуващата в УПИ VII-2347 за компл. жил. стр., 8 етажна жилищна сграда от запад с калканна стена без прозорци. Паркирането ще се осъществи в границите на имота в приземен етаж и едно подземно ниво с достъп от [улица]. Необходимото озеленяване от 40 % от площта на имота ще се осъществи на ниво терен като ще бъде спазено изискването за минимум 25 % от озеленената площ да е с висока дървесна растителност.

Срокът за произнасяне по подаденото заявление по чл. 135, ал. 3 от ЗУТ е едномесечен и изтича на 30.05.2025 година. В този срок компетентният административен орган не се е произнесъл.

Жалбата е подадена на 04.06.2025 година, поради което е в срока по чл. 215, ал. 4, във вр. ал. 1 от ЗУТ. Същата е подадена от активно легитимирана страна – заявител.

Разрешаването да се изработи проект за ПУП е от компетентността на Кмета на Столична община, арг. чл. 131, ал. 1 от ЗУТ.

Между страните не се спори, а се и установява от представения Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 134, том III, рег. № 12699, нотариално дело № 451 от 2004 година, че жалбоподателят е собственик на поземлен имот № 1254 от квартал № 69 по плана на [населено място], местност „ж.к. Дружба 1 ч.“, с площ по скица от 3016 кв.м., съставляващ част от стар имот пл. № 5354, местността „Чешмата“, кадастрален лист № 19, 20 по плана от 1939 г. със

свободна площ от 3489 кв. м. и поземлен имот № 1255 от квартал № 69 по плана на [населено място], местност „ж. к. Дружба 1 ч.“, с площ по скица от 300 кв.м., съставляващ част от стар имот пл. № 5345, местността „Чешмата“, кадастрален лист № 19, 20 по плана за 1939 г., със свободна площ от 3 489 кв.м.

Със Заповед № РД-50-09-185 от 19.06.1989 година на Столичен народен съвет е одобрен застроителен план на „Жилищен комплекс Дружба 1 (първа) част“, а имотът е попадал в квартал с тогавашен № 69, парцел № I, изцяло отреден „За обществено жилищно строителство, трафопост и общежитие“.

Действащите КККР на жилищен комплекс „Дружба 1 (първа) част“, Столична община - район „Искър“, са одобрени със Заповед № РД-18-27 от 03.04.2012 година от Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

Действащият подробен устройствен план за регулация и режими на застрояване за реструктуриране на „Жилищен комплекс Дружба 1 (едно) - I (първа) и II (втора) част“, е одобрен с Решение № 555 от 28.07.2016 година на Столичен общински съвет. С влязло в сила Решение № 3751/04.06.2018 година, постановено по адм. дело № 4102/2017 година по описа на Административен съд – София-град, по жалба на „Чифлик Холидей“ ООД, е отменено Решение № 555/28.07.2016 година на Столичния общински съвет, с което е одобрен План за регулация и режими на застрояване за реструктуриране на ж.к. „Дружба 1 - I и II част“, в частта му относно ПРЗ на УПИ VI - „за озеленяване с режим на „Тго“ и УПИ IX - „за озеленяване с режим на „Тго“ от кв. 57.

Видно от Заключение на Съдебно-техническата експертиза, прието от съда като обективно и компетентно дадено и неоспорено от страните, за имотите на жалбоподателя са останали в сила регулационните и застроителните предвиждания по предходния план от 1989 година, одобрен със Заповед № РД-50-09-185 от 19.06.1989 година на Столичния общински съвет, влязъл в сила и приложен. По отношение на имота на жалбоподателя вещото лице е посочило, че регулацията не е била проведена (не е трасирана или материализирана по някакъв начин на място); не са били реализирани и възможностите, които са давали застроителните предвиждания. Територията е незастроена, затревена, с налична стара дървесна растителност. Мотивираното предложение за изменение на подробния устройствен план - изменение на плана за регулация и застрояване, не е изработено за целия сегашен квартал № 57, с останалите части от стария квартал № 69, а само в обхвата на поземлен имот с идентификатор № 68134.1500.185, собственост на жалбоподателя. Същият имот, заедно с още два общински терена, е останал със старата номерация, както и с отреждането по предходния план от 1989 година: парцел (а сега вече УПИ), част от стария № I, отреден „За обществено жилищно строителство, трафопост и общежитие“ в стария квартал № 69. Мотивираното предложение е изготвено само за един отделен урегулиран поземлен имот. В границите му са спазени всички нормативни изисквания за сервитутни отстояния спрямо наличната застройка в съседните места и обрамчващите квартала пътни платна, както и ограниченията на устройствените показатели относно предложената новопредвидена постройка. Вещото лице е посочило, че предвиждането е в съответствие с ОУП.

В производството по чл. 135, ал. 1 от ЗУТ, органът проверява: дали искането е направено от заинтересовани лица по чл. 131 от ЗУТ; има ли приложена скица с мотивирано предложение за изменение на ПУП; съответства ли предложението с правилата и нормите по устройство на територията, както и с предвижданията и устройствените показатели по действащия ОУП на Столична община.

Съобразно чл. 135, ал. 4, т. 1 от ЗУТ, компетентният орган дължи произнасяне със заповед, въз основа на становище на: главния архитект на общината.

Това производство предхожда процедурата по одобряване на проекти за изменение на ПУП. На този етап не е от съществено значение наличието или липсата на конкретните основания по чл. 134, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ. А заповедта по чл. 135, ал. 3 от ЗУТ определя параметрите на евентуално бъдещо изменение на ПУП и дава първоначален отговор на въпроса за принципната допустимост на устройствена промяна. Впоследствие с акта за одобряване на изменението на ПУП, тази заповед изгубва самостоятелното си правно значение и се включва в обхвата на проверката относно предпоставките за издаване на крайния акт, а защитата срещу основанията за изменение на ПУП и неговите предвиждания е осъществима чрез оспорването на акта за одобряване на изменението на плана.

Към заявлението е приложено мотивирано предложение за изменение на ПУП, придружено с обяснителна записка и скица.

От приетото по делото заключение на Съдебно-техническата експертиза се установява, че мотивираното предложение е изготвено само за един отделен урегулиран поземлен имот, като в границите му са спазени всички нормативни изисквания за сервитутни отстояния спрямо наличната застрройка в съседните места и обрамчващите квартала пътни платна, както и ограниченията на устройствените показатели относно предложената новопредвидена застрройка. За имотите на жалбоподателя са останали в сила регулационните и застроителните предвиждания по предходния план от 1989 година, одобрен със Заповед № РД-50-09-185/19.06.1989 година на Столичния общински съвет, влязъл в сила и приложен.

Твърденията на ответника, изложени в писменото становище с писмото, с което е представена административната преписка не са относими. Същите ще имат значение във втората фаза на производството, при издаване на заповед с предмет одобряване на проект за изменение на план за регулация и застрояване в искания обхват.

Тази предварителна процедура няма за предмет одобряване на ПУП, а е предхождаща. В проведеното административно производство по чл. 135 от ЗУТ, органът е следвало да провери обстоятелствата по чл. 135, ал. 1, 2 и 4 ЗУТ, включително дали устройствените показатели за застрояване по предложението отговарят на устройствената зона по действащия ОУП.

Съдът намира, с оглед на изложеното по-горе, че всички предпоставки по чл. 135 от ЗУТ са налице, поради което обжалваният акт следва да се отмени. Преписката следва да се върне на Кмета на Столична община за произнасяне по заявлението. При произнасянето си органът следва да се извърши преценка единствено за съответствие на мотивираното предложение за изменение на ПУП-ИПРЗ за УПИ I - "за обществено жилищно строителство, трафопост, общежитие", кв. 69, м. „Дружба 1 - I и II част, район „Искър“ – Столична община, с правилата и нормите по устройство на територията и с ОУП, при съобразяване, че са спазени всички нормативни изисквания за сервитутни отстояния спрямо наличната застрройка в съседните места и обрамчващите квартала пътни платна, както и ограниченията на устройствените показатели относно предложената новопредвидена застрройка.

С оглед изхода на спора и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, сторените от жалбоподателя разноски, представляващи държавна такса – 50 лева, възнаграждението на един адвокат – 4 320 лева и депозит за изготвяне на експертиза – 1 000, следва да бъдат присъдени в тежест на ответника.

Предвид направеното възражение за прекомерност и с оглед характера на делото, адвокатското възнаграждение следва да се присъди в размер на 1 250 лева, на основание чл. 8, ал. 2, т. 1 от Наредба № 1 от 9 юли 2004 година за възнаграждения за адвокатска работа.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2, чл. 173, ал. 2 и чл. 174 от АПК, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Мълчалив отказ на Кмета на Столична община да се произнесе по Заявление с вх. № САГ25-ГР00-918/30.04.2025 година с искане за издаване на разрешение за изработване на проект за ПУП-ИПРЗ, УПИ I - "за обществено жилищно строителство, трафопост, общежитие", кв. 69, м. „Дружба 1 - I и II част“, район „Искър“ – Столична община и ИЗПРАЩА административната преписка по Заявление с вх. № САГ25-ГР00-918/30.04.2025 година на Кмета на Столична община за произнасяне, съгласно дадените задължителни указания по тълкуване и прилагане на закона.

ОСЪЖДА Столична община ДА ЗАПЛАТИ НА „Чифлик Холидей“ ООД, със седалище и адрес на управление [населено място], [улица], партер, магазин 1, ЕИК[ЕИК] от [населено място], сума в размер на 1 175,97 (хиляда сто седемдесет и пет и 0,97) евро, представляваща съдебно-деловодни разноски.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба в 14 дневен срок от съобщаването му на страните пред Върховния административен съд на Република България.

СЪДИЯ: