

# РЕШЕНИЕ

№ 40294

гр. София, 03.12.2025 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 83 състав, в**  
публично заседание на 10.11.2025 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Теодора Милева**

при участието на секретаря Мариана Велева, като разглежда дело номер **6977** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от Административно процесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на „ТЕКТОНИКА 5-БГ“ ЕООД, със седалище и адрес на управелние [населено място], [улица], офис А, представлявано от управителя Р. Ж. И. и от „ЕйЕмЗет“ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД, със седалище и адрес на управление [населено място], [улица], ет.1, офис 1, представлявано от управителя М. В. З., срещу мълчалив отказ на Кмета на СО за одобряване на ПУП-ИПРЗ на УПИ VII-2249.42 „за ОО“ и УПИ VIII-2249.50 „за ОО“, кв.161, м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – Балнеоложка зона“, район „Б.“, по адм. преписка с вх.ДСАГ24-ГР00-323/12.02.2024 г.

В жалбата се посочва, че с Решение на ОЕСУТ по протокол №ЕС-Г-20/15.04.2025 г., т. 9 от дневния ред, проектът за ИПРЗ за УПИ VII-2249.42 „за ОО“ и УПИ VIII-2249.50 „за ОО“. кв. 161. м. „Бански рид“ и м. „Бански рид - Балнеоложка зона“, район „Б.“ е приет и е предложено издаване на административен акт за одобряването му. Твърди се, че към настоящия момент от кмета на Столична община не е издадена заповед за одобряване на внесения и приет от ОЕСУТ проект за ПУП-ИПРЗ, поради което и е формиран мълчалив отказ за одобряване на процедиранния ПУП. Релевират се подробни доводи за спазване на материалноправните предпоставки за издаване на заповед. Сочи се, че е спазена изцяло законовата процедура за одобрение на ПУП. Поради което и се твърди, че не е.е налице основание за отказ от одобряването му.

Моли се, да се уважи жалбата и да се отмени мълчаливия отказ на кмета на СО за одобряване на

проект за подробен устройствен план - изменение на плана за регулация и застрояване за УПИ VII-2249.42 „за ОО“ и УПИ VIII-2249.50 „за ОО“ от кв. 161, м. „Бански рид“ и м. „Бански рид - Балнеоложка зона“, район „Б.“ като неправилен и незаконосъобразен. Претендират се направените по делото разноски.

С Определение №26799/08.08.2025 г., е оставена без разглеждане жалбата на от „ЕйЕмЗет“ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД, със седалище и адрес на управление [населено място], [улица], ет.1, офис 1, представлявано от управителя М. В. З., срещу мълчалив отказ на Кмета на СО за одобряване на ПУП-ИПРЗ на УПИ VII-2249.42 „за ОО“ и УПИ VIII-2249.50 „за ОО“, кв.161, м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – Балнеоложка зона“, район „Б.“, по адм. преписка с вх.ДСАГ24-ГР00-323/12.02.2024 г.. Определението е влязло в законна сила на 20.08.2025 г. Със същото определение, дружеството е конституирано като заинтересована страна по делото.

В с.з., жалбоподателят се представлява от процесуалния си представител адв. Щ., която поддържа жалбата на изложените в нея твърдения. Постъпили са писмени бележки, в които се излагат подробни съображения по основателността на иска.

Ответникът - Кмет на СО, чрез процесуалния си представител оспорва жалбата. Твърди, че не е налице мълчалив отказ, въпреки формално изтеклия срок и с оглед бюрократичната сложност на процедурата в НАГ. Моли за присъждане на юриск. възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение.

Заинтересованата страна се представлява от адв. Щ., която изцяло се придържа към подадената жалба.

Административен съд София-град, след преценка на становищата на страните и събраните по делото доказателства приема за установено следното от фактическа страна:

Жалбоподателят „Тектоника 5-БГ“ ЕООД е собственик на поземлен имот с идентификатор 02659.2249.2087 по КККР, попадащ в нов УПИ VII-2087 „за офиси, магазини, жилища и ателиета“, кв. 161, м. „Бански рид“ и м. „Бански рид - Балнеоложка зона“, предмет на плана, съгласно нотариален акт № 129, том LLLXIII, дело № 55914, вх. рег. № 83948 от 01.12.2006 г. (листове 7-8 и 13 по делото);

Заинтересованата страна „ЕйЕмЗет Инвестмънт“ ООД е собственик на поземлен имот с идентификатор 02659.2249.2085 по КККР, попадащ в нов УПИ VIII-2085 „за ЖС, офиси, магазини, ателиета“, кв. 161, м. „Бански рид“ им. „Бански рид - Балнеоложка зона“, предмет на плана, съгласно нотариален акт № 154, том IV, дело № 614, вх. рег. № 29891 от 06.11.2023 г. (листове 9-11 и 12 по делото).

Със Заявление за даване на разрешение за изработване на проект за ПУП, вх. №САГ24-ГР00-323/12.02.2024 г., подадено от „Тектоника 5-БГ“ ЕООД и „ЕйЕмЗет Инвестмънт“ ООД е направено искане за изменение на ПРЗ за собствените им имоти.

Издадена е Заповед № САГ24-РА53-128/23.02.2024 г. на главния архитект на СО, с която е разрешено изработването на проект за ИПРЗ в обхвата на УПИ VII- 2249.42 „за ОО“ и УПИ VIII-2249.50 „за ОО“. кв. 161, м. „Бански рид“ и м. „Бански рид - Балнеоложка зона“, район „Б.". В заповедта е посочено: „По действащия ОУП на СО/2009 г. новообразуваните УПИ попадат в

устройствени зони „Зона за обществено обслужване” (Оо). съгласно т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. „Зона за обществено обслужващи дейности и озеленяване в градския район” (Оз1). съгласно т. 16 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и частично в „Жилищна зона с нискоетажно застрояване, с ограничителни параметри” (ЖмЗ), съгласно т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в които предвиденото предназначение и ново застрояване са допустими.

Заповед № САГ24-РА53-128/23.02.2024 г. на главния архитект на СО, с която е разрешено изработването на проект за ИПРЗ е разгласена редовно по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ като същата е влязла в сила.

Проектът е съгласуван с експлоатационните дружества – „Софийска вода” АД и „ЕРМ Запад” ЕАД; Изпълнено е изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО като са приложени, заверени от НАГ, 2 бр. декларации за липса на висока дървесна растителност. Проектът е съобщен на заинтересованите лица на основание чл. 128, ал. 3 от ЗУТ като в хода на съобщаването не са постъпили възражения срещу проекта за ПУП.

Със заявление вх. №САГ24-ГРОО-323-[2]/29.03.2024 г., двете дружества са внесли за одобряване проект за изменение на плана за регулация и застрояване за УПИ VII-2249.42 за „ОО” и УПИ VIII-2249.50 за „ОО”. кв. 161, м. „Бански рид” и м. „Бански рид - Балнеоложка зона”, район „Б.” за създаване на нови УПИ VI-2087 „за офиси, магазини, жилища и ателиета” и УПИ VIII-2085 „за ЖС. офиси, магазини, ателиета”, кв. 161. м. „Бански рид” и м. „Бански рид - Балнеоложка зона”.

Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ с Решение по протокол ЕС-Г- 20/15.04.2025 г., т. 9 от дневния ред.

След решението на ОЕСУТ, проект на заповед за одобряване на проекта е изпратен към кмета на СО. Същият с писмо вх. № САГ25-ДРОО-698/02.06.2025 г. до главния архитект на СО, връща парафираната от всички експерти и главен архитект заповед неподписана с указания: „...да се направи функционален анализ на бъдещото застрояване; да се проучи необходимостта от съгласуване на проекта с Дирекция „Управление и анализ на трафика“ към СО и изследване на транспортната достъпност; проектът за ПУП - ИПРЗ да бъде изпратен за становище на кмета на район „Б.“-СО“.

След решението на ОЕСУТ и горното писмо на заявителите не са давани допълнителни указания, нито са изисквани допълнителни документи.

В законоустановения срок от кмета на Столична община не е издадена заповед за одобряване на внесения и приет от ОЕСУТ проект за ПУП-ИПРЗ.

По делото е назначена съдебно-техническа експертиза, неоспорена от страните и приета като компетентно изготвена от съда. От заключението на вещото лице се установява, че проектът за ИПЗ е изработен при спазване на законовите изисквания и не е налице основание за отказ от одобряването му.

С оглед на установеното от фактическа страна, съдът счита следното от правна страна:

Жалбата е процесуално допустима като подадена срещу подлежащ на оспорване индивидуален

административен акт, в срока по чл. 215, ал. 4, пр. 1 от ЗУТ и от заинтересована страна по см. на чл. 131, ал. 1 вр. с ал. 2 от ЗУТ.

Жалбата е и основателна, поради следното:

Мълчаливият отказ представлява бездействие на администрацията в случаите, когато административният орган има задължението да се произнесе по направено пред него искане. Предвид разпоредбата на чл. 58, ал. 1 от АПК, този отказ представлява индивидуален административен акт и е изцяло приравнен към изричния такъв. Като индивидуален административен акт същият подлежи на съдебен контрол. Съгласно трайната практика на ВАС по жалба против мълчалив отказ на административен орган, вкл. и на орган от местното самоуправление, да издаде искания административен акт, съдът се произнася по законосъобразността му, предвид всички фактически и правни предпоставки, обуславящи претендираното право като изхожда от предполагаемите съображения, мотивирали административния орган да не уважи искането. За разлика от изричните актове по чл. 21 от АПК, мълчаливият отказ не просто се приема за административен акт, но по силата на законовата фикция се счита за изричен такъв и издаден при спазване на производството и формата по издаването му. За да прецени дали в конкретния случай е налице поддържания от жалбоподателите мълчалив отказ, съдът следва да съобрази изпълнени ли са изискуемите предпоставки на закона. При преценка на материалната законосъобразност на обжалвания мълчалив отказ, е необходимо да се установи наличието, респ. липсата на предвидените в закона обстоятелства, налагащи издаване на заявения административен акт.

С оглед нормата на чл. 135, ал. 3 ЗУТ, Кмета на Общината дължи изрично произнасяне и следва да издаде административен акт, тъй като е единствено компетентният административен орган, който законосъобразно би могъл да го издаде, или мотивирано и изрично да откаже издаването на акт с исканото съдържание. Като не се е произнесъл с изричен административен акт по заявлението на жалбоподателите Кмета на общината е формирал предвидената в чл. 58 АПК правна фигура на мълчаливия отказ, без същата да е предвидена в производството по чл. 135, ал. 3 ЗУТ.

Съгласно разпоредбата на чл.136, ал.1 ЗУТ, проектите за изменения на устройствените планове на основанията по чл.134, ал.1 и 2 се изработват, съгласуват, обявяват, одобряват и влизат в сила при условията и по реда на раздел III от глава седма. Доказателствата по делото установяват изпълнение на разписаната там процедура. Проектът е изработен след надлежно издадено разрешение за това със Заповед №САГ24-РА53-128/23.02.2024 г. на главния архитект на СО. Изпълнени са дадените с нея задължителни предписания. Изпълнено е изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО като са приложени, заверени от НАГ, 2 бр. декларации за липса на висока дървесна растителност. Проектът е разгласен с обявление, което е поставено на определените за това места в сградата на общината/района, публикувано е на интернет страницата на района.

Планът следва да отговаря на ОУП, както и на действащите правила и нормативи. От събраните по делото доказателства, в т.ч. и кредитираното заключение по приетата СТЕ се установява, че тези изисквания са изпълнени: новообразуваните УПИ VII-2087, „за офиси, магазини, жилища и ателиета" и УПИ VIII-2085, „за ЖС, офиси, магазини, ателиета" са отредени за имотите по кадастрална карта; Проектът за ИПРЗ е изработен съгласно изискванията на Наредба № 8 на МРРБ; Проектът по ИПЗ е съобразен с предвижданията на ОУП на СО в обхвата на УПИ,

включително относно параметрите на застрояване; Предвидените с плана параметри в таблицата върху графичната част отговарят на параметрите на преобладаващите устройствени зони; Изискванията за разстояния на сградите в УПИ VII-2087 „за офиси, магазини, жилища и ателиета“ до страничните регулационни линии към УПИ VI-2249.43 „за ЖС“ от запад и към УПИ VIII-2085 от изток са спазени - мин. 3 м по разпоредбата на чл. 31, ал. 1, т. 1 ЗУТ. Разстоянието между сградите в УПИ VII-2087 „за офиси, магазини, жилища и ателиета“ към дъното - границата с УПИ I „за озеленяване, и техн. инфраструктура“ е мин. 5 м съгласно чл. 31, ал. 1, т. 2 ЗУТ. Според експерта са спазени и разстоянията между сградите през страничната граница на съседните УПИ по правилото на чл. 31, ал. 4 ЗУТ - сборът от изискваните разстояния на всяка от сградите до границата между имотите; Спазени са изискванията за разстояния на сградите в УПИ VII-2085 „за ЖС, офиси, магазини, ателиета“ до страничната регулационна линия и между сградите по чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ; Спазени са изискванията за разстояния на сградите УПИ VII-2087 „за офиси, магазини, жилища и ателиета“ и УПИ VIII-2085 „за ЖС, офиси, магазини, ателиета“ през улица, съгласно чл. 32, ал. 1 от ЗУТ и са спазени изискванията за разстояния между сградите в УПИ, съгласно чл. 33 от ЗУТ във връзка с Приложение № 2 към чл. 81 от Наредба № 7 на МРРБ.

Предвид гореизложеното, съдът намира, че проектът за ПУП – ПРЗ и РУП съответства с ОУП на С.-град, с Правилата и нормативите за прилагането му, със Специфични правила и нормативи към окончателния проект за ОУП, както и с Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените планове и Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. След като предложението за изменение на ПРЗ отговаря на параметрите в действащия ОУП, то отговаря и на целите, залегнали в него, като основен инструмент за провеждане на устройствената политика, в това число и на изискванията за икономично осъществяване и целесъобразно устройство на урегулираните поземлени имоти, кварталите и селищните образувания.

С оглед горното, настоящият състав приема, че са налице предпоставки за одобряване на проект за изменение на действащия подробен устройствен план в частта относно застрояването и регулацията, съобразно със заявеното по преписката.

Относно изискванията, поставени от Кмета на СО в писмо, изх. №СОА25-ВК66-3986-1/02.06.2025 г. до Гл. архитект на СО в т.13, съдът намира следното: От представените писмени доказателства и приетата съдебно-техническа експертиза се установява, че проектът не изисква „доказване на транспортно-комуникационно обезпечаване на територията“ по чл. 16д, ал. 1 от ЗУЗСО.

Съгласно Констатации на СТЕ по т. 4 на стр. 10 и 11, височината на сградите е 6.5 м., а пределно допустимата стойност на РЗП в УПИ VII-2087 е 4 554,90 кв.м., а в УПИ VIII-2087 е 5586,10 кв.м., или сумарно - до 10141 кв.м., които са извън регламентиранията стойности в чл. 16д, ал. 1 от ЗУЗСО. Посочено е, че на основание § 7 от ПЗР на Наредбата на СОС за проучване, анализ и симулация на транспортното обслужване на Столична община, не е в правомощията на Дирекция „Управление и анализ на трафика“ да съгласува проекта.

На следващо място, липсва законово изискване ПУП да се съгласува изрично от кмета на района. Поставянето на такова изискване от кмета на СО е незаконосъобразно и представлява административна тежест, особено като се има предвид, че заповедта за разрешаване

изработването на проект за ПУП се разгласява от кмета на района и съобщаването на проекта за ПУП също се извършва от кмета на района.

Извършването на допълнителни действия от страна на административния орган, целящи формиране на волята му за одобряване или не на плана според настоящият съдебен състав е следвало да стане в законоустановения срок. Събирането на доказателства по принцип следва да бъде извършено до приемане на проекта от ОЕСУТ и да бъдат събирани само такива доказателства, които са предвидени по закон. Ето защо няма основания срокът за произнасяне на административния орган да тече от някаква друга дата, различна от приемане на проекта на ОЕСУТ.

Горните констатации установяват основателност на жалбата поради материална незаконосъобразност на оспорения мълчалив отказ. Същият следва да се отмени и преписката да се върне на административния орган за произнасяне по Заявление №САГ24-ГР00-323/12.02.2024 г., при спазване на дадените в настоящото решение указания по тълкуването и прилагането на закона.

С оглед изхода на спора, основателно се явява направеното от жалбоподателя "ТЕКТОНИКА – 5БГ" ЕООД искане за присъждане на съдебно-деловодни разноски, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК. Такива се претендират със списък по чл. 80 от ГПК и общо в размер на 4 550 лв., от които 50 лв. държавна такса, 1 500 лв. /без ДДС/, адвокатско възнаграждение за изготвяне на жалба и 2000 лева /без ДДС/, адвокатско възнаграждение за процесуално представителство и 1 000 лв. възнаграждение за вещо лице. Съдът намира възражението от страна на процесуалния представител на ответника за прекомерност на договореното адвокатско възнаграждение за основателно. Съгласно чл. 76, ал. 5 ГПК, ако заплатеното от страната възнаграждение за адвокат е прекомерно съобразно действителната правна и фактическа сложност на делото, съдът може по искане на насрещната страна да присъди по-нисък размер на разноските в тази им част, но не по-малко от минимално определения размер съобразно чл. 36 ЗА. Според чл. 36, ал. 1 ЗА адвокатът има право на възнаграждение за своя труд, а според чл. 36, ал. 2 ЗА размерът на възнаграждението трябва да бъде справедлив и обоснован и не може да бъде по-нисък от предвидения в наредба на Висшия адвокатски съвет размер за съответния вид работа.

В настоящия случай е проведено едно заседание, но по делото е наличен не малък брой документи, които са приети като доказателства (документи актове, експертиза), при което делото е със средна фактическа сложност. От правна страна делото също е със средна сложност, тъй като за постановяване на крайния акт е необходимо съобразяването на процесуални и материални правни норми. По тези съображения адвокатският хонорар следва да е над определяния минимален размер по Наредбата № 1 от 09.07.2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа.

В чл. 8, ал. 2, т. 1 от Наредбата № 1 от 09.07.2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа е регламентирано, че за дела по ЗУТ минималният размер е 1250 лева. Съобразявайки минималният размер и сложността на делото се налага извод, че адвокатският хонорар следва да е в размер на 2 000 лева. С оглед наличната регистрация по ДДС и § 2а от ДР на Наредбата № 1 от 09.07.2004 г. следва да се

определи хонорар с ДДС, а именно 2 400 лева. Посоченият размер, съобразен с МРЗ за страната за 2025 г. и със задълженията на адвоката по глава девета от ЗА, е съответен на работа на адвоката с оглед сложността на делото. Относно претендираната сума в размер на 1500 лева, без ДДС за изготвяне на жалбата, съдът намира, че такава не се дължи, тъй като не намира опора в закона.

Следва да се уважи и своевременно направеното искане за присъждане на съдебно-деловодни разноски от заинтересованото лице „ЕйЕмЗет ИНВЕСТМЪНТ“ ООД, с идентични интереси с тези на жалбоподателя. От същите се претендира адвокатско възнаграждение в размер на 1 500 лв. /без ДДС/, съобразно списък по чл. 80 от ГПК, като са представени и доказателства /фактури/ за реалното им изплащане. Тук отново съдът счита, че е основателното направеното възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, поради което и следва същото да бъде намалено до минимума, посочен в наредбата, а именно 1 250 лева /без ДДС/, а с ДДС в размер на 1500 лева.

Воден от горното, АССГ, II отделение, 83-ти състав

## **Р Е Ш И:**

**ОТМЕНЯ** по жалба на „ТЕКТОНИКА 5-БГ“ ЕООД [населено място], Мълчалив отказ на Кмета на СО за одобряване на ПУП-ИПРЗ на УПИ VII-2249.42 „за ОО“ и УПИ VIII-2249.50 „за ОО“, кв.161, м. „Бански рид“ и м. „Бански рид – Балнеоложка зона“, район „Б.“, по адм. преписка с вх.ДСАГ24-ГР00-323/12.02.2024 г.

**ВРЪЩА** преписката на Кмета на Столична община да се произнесе с изричен акт, при спазване на задължителните указания на съда по тълкуването и прилагането на закона, дадени в мотивите на това съдебно решение.

**ОПРЕДЕЛЯ** 30-дневен срок за произнасяне по заявлението.

**ОСЪЖДА** Столична община да заплати на „ТЕКТОНИКА 5-БГ“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление [населено място], [улица], офис А, представлявано от управителя Р. Ж. И., сторените по делото съдебно-деловодни разноски в общ размер на 3 450 /Три хиляди четиристотин и петдесет/ лева.

**ОСЪЖДА** Столична община да заплати на „ЕйЕмЗет“ ИНВЕСТМЪНТ“ ООД, ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление [населено място], [улица], ет.1, офис 1, представлявано от управителя М. В. З., сторените по делото съдебно-деловодни разноски в размер на 1 500 /Хиляда и петстотин/ лева.

Решението може да се обжалва в 14-дневен срок от съобщаването пред Върховен административен съд на Република България.