

РЕШЕНИЕ

№ 13010

гр. София, 02.04.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав, в публично заседание на 11.03.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилска

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **10529** 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) във връзка с чл. 215, ал. 4 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).
Образувано е по жалбата на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АД, [ЕИК], чрез пълномощници адв. А. и адв. Б., против мълчалив отказ на главния архитект на Столична община да издаде Виза за проектиране на сграда със смесено предназначение в УПИ I-128,1469 и сграда за КОО в УПИ II -128,1469, кв. 188, м. „Южен парк -3 част“, район „Триадица“, Столична община, формиран по заявление вх. № САГ25-ГР00-537/12.03.2025 г. Изложени са доводи за незаконосъобразност на оспорения акт, поради неспазване на установената форма, в противоречие с материално правните норми и в несъответствие с целта на закона. Обосновават се съображения, че непосочването на фактическите основания за издаване на административния акт пречатства, както защитата на негативно засегнатите от него лица, така и извършването на съдебния контрол за законосъобразност на този акт. Навежда се твърдение, че оспорения отказ е постановен в нарушение на материалния закон, тъй като са налице всички законови предпоставки за издаване на поисканата виза за проектиране. Съображения в посока незаконосъобразност на оспорения отказ са изложени и в депозираните по делото писмени бележки. Претендира се отмяна на оспорения отказ и присъждане на сторените в производството разности.
Ответникът Главния архитект на Столична община чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение.
Административен съд София-град след като обсъди доводите на страните, прецени представените по делото доказателства и извърши проверка на оспорения акт в съответствие с разпоредбата на

чл. 168 от АПК, за да се произнесе съобрази следното:

Предмет на настоящото съдебно производство е мълчалив отказ на главния архитект на Столична община да издаде Виза за проектиране на сграда със смесено предназначение в УПИ I-128,1469 и сграда за КОО в УПИ II -128,1469, кв. 188, м. „Южен парк -3 част“, район „Триадица“, Столична община, формиран по заявление вх. № САГ25-ГР00-537/12.03.2025 г.

С приетия по делото нотариален акт № 162, том LXXVI, дело № 25071/2013 г. „Прайм Пропърти БГ“ АД се легитимира като собственик на УПИ I -128, 1469, кв. 188, м. „Южен парк - 3 ч.“. На основание Постановление за възлагане, вписано като акт № 25, том CVIII, рег. № 13506/2011 г. оспорващото дружество е собственик на УПИ II - 128, 1469, кв. 188. В КККР имотите са заснети с идентификатори 68134.1007.400 и 68134.1007.643.

В качеството си на собственик на имотите „Прайм Пропърти БГ“ АД е депозирало заявление вх. № САГ25-ГР00-537/12.03.2025 г. до главния архитект на Столична община, за издаване на Виза за проектиране на сграда със смесено предназначение в УПИ I-128,1469 и сграда за КОО в УПИ II -128,1469, кв. 188, м. „Южен парк -3 част“, район „Триадица“, Столична община. Приложено е мотивирано предложение, видно от което, се предвижда застрояване с нова сграда със смесено предназначение в УПИ I-128,1469. Съгласно ОУП на [населено място], УПИ I-128,1469 и УПИ II - 128, 1469, кв. 188 попадат в устройствена зона Оз1-Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване. По действащия ПУП-ИПРЗ, одобрен със заповед № РД-09-50-933/26.07.2007 г. се предвижда свързано застрояване за УПИ I-128,1469 и УПИ II - 128, 1469, кв. 188, без ограничение на плътност и интензивност на застрояване, като застрояването е изобразено с ограничителни строителни линии и без ограничение във височината. Посочено е, че за УПИ I-128,1469, на 16.12.2008 г. е издадена Виза за проектиране от главния архитект на Столична община за високоетажно застрояване с прилагане на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ. Сегашното мотивирано предложение следва предвижданията на тази виза, като се прецизират контурите на застрояването, определя се максимална височина от 50 м. на сградата в УПИ I-128,1469, определя се броят на подземните етажи и се променя предназначението от „за КОО“ в „за смесено предназначение“ във връзка с § 5, т. 29а от ДР на ЗУТ. В мотивираното предложение е посочено следното: Минималните отстояния за застрояването към границите на имота са съгласно чл. 26, ал. 1 от ЗУТ. Отстоянията към сградите в кв. 4 и кв. 5 през [улица] са съгласно чл. 32, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ. Отстоянията към регулационната линия към [улица] са съгласно чл. 35, ал. 2 от ЗУТ.

С писмо № САГ25-ГР00-537[1] от 26.03.2025 г. на главния архитект на Столична община на заявителя е указано да представи доказателства с изчисления и графични материали за постигнатите параметри за изискуемата 30% плътност на озеленяване за УПИ I-128,1469, за който се прилага нормата на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ, действала към датата на одобряване на ПУП-ИПРЗ, с изискване за спазване минималния процент озеленена площ за зона Оз1, както и с оглед нормата на чл. 16д от ЗУЗСО да се представят доказателства за транспортно - комуникационното обезпечаване на територията въз основа на проучване, анализ и симулация на транспортното обслужване с отчитане на съществуващия и бъдещия трафик в достатъчен за обслужването обхват.

С придружително писмо от 23.07.2024 г. „Прайм Пропърти БГ“ АД е внесъл ново Мотивирано предложение за издаване на виза с намален кинт и обща разгърната застроена площ под 20 хил. кв.м., както и обяснителна записка с изчисления и графични материали за доказване параметрите на изискуемото озеленяване. В мотивираното предложение във връзка с прилагане на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ е посочено, че се определя максимална плътност на застрояване 70%, максимален К. 5.6 и минималната озеленена площ 30%. Представени са заверени заснемане и експертна оценка на трайната дървесна растителност съгласно чл. 23, ал. 1 от Наредбата за изграждане, поддържане и

опазване на зелената система на СО и становище по чл. 22 от Наредбата, както и проект за организацията на движението, съгласуван с ДУАТ-СО и КАТ-СДВР за регламентиране на вход-изход за УПИ I-128,1469 и УПИ II - 128, 1469. Посочено е, че не е необходимо изготвянето на транспортно проучване за влиянието на допълнителното натоварване на уличната мрежа и градската среда от привлечения трафик по реда на чл. 16д от ЗУЗСО и чл. 42а от Наредба № РД-02-20-2 от 20.12.2017 г. за планиране и проектиране на комуникационна-транспортната система на урбанизираните територии.

По делото не са налице доказателства сезираният административен орган да се е произнесъл в срока по чл. 140, ал. 7 от ЗУТ.

За изясняване на делото от фактическа страна е допуснато изслушване на заключение от съдебно-техническа експертиза, въз основа на което се установяват следните релевантни за спора факти и обстоятелства:

За УПИ I-128,1469 и УПИ II - 128, 1469, кв. 188, м. „Южен парк - 3ч.“ действащият ПУП е одобрен със заповед № РД-09-50-432/04.081997 г. на главния архитект на Столична община, изменена със заповед № РД-09-2-352/19.11.1998 г. и ИПРЗ за кв. 188, за УПИ и УПИ II със заповед № РД-09-50-933/26.07.2007 г. на главния архитект на Столична община. По действащия ПУП е предвидено свързано застрояване между УПИ I и УПИ II на двете странични регулационни линии на имотите. За УПИ I, който е ъглов е приложим чл. 27, ал. 3 от ЗУТ.

По ОУП имотите попадат в устройствена зона Оз1-зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в градски район. Според т. 16 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО устройствените параметри за тази зона са следните: плътност на застрояване-30%, макс. кинт-1,2, озеленена площ - 50%, височина -не е посочена.

С мотивираното предложение е поискано издаване на Виза за промяна на предназначението от нежилищно за I-128,1469 от „КОО ПГ“ в нежилищно „за смесено предназначение“, както и проектиране на свързано застрояване между УПИ I-128,1469 и УПИ II - 128,1469, средно като характер застрояване в УПИ II и средно и високо застрояване (до 50 м.) и подземни гаражи в УПИ I.

Градоустройствените показатели по мотивираното предложение са следните:

За УПИ I - устройствена зона Оз1; установено предназначение - смесено, етажност (височина в метри) -50 м., плътност на застрояване - 70%, (чл. 27, ал. 3 от ЗУТ), кинт - 5,6 (чл. 27, ал. 3 от ЗУТ), минимална озеленена площ - 30 % (чл. 27, ал. 3 от ЗУТ) и начин на застрояване – свързано.

За УПИ II - устройствена зона - Оз1, установено предназначение - за КОО и ПГ, етажност (височина в метри) - 15 м., плътност на застрояване - 30% , кинт - 1,2, минимална озеленена площ - 50 % и начин на застрояване - свързано.

Градоустройствените показатели по действащия ПУП са следните:

За УПИ I - устройствена зона - Оз1, установено предназначение - смесено, етажност (височина в метри) - 50 м., плътност на застрояване - 70% (чл. 27, ал. 3 от ЗУТ), кинт - 5,6 (чл. 27, ал. 3 от ЗУТ), минимална озеленена площ - 30 % (чл. 27, ал. 3 от ЗУТ) и начин на застрояване - свързано.

За УПИ II - устройствена зона - Оз1, условно предназначение - за КОО и ПГ, етажност (височина в метри) - 15 м., плътност на застрояване - 30% , кинт -1,2, минимална озеленена площ - 50 % и начин на застрояване - свързано.

В съдебно заседание вещото лице е пояснило, че показателите за УПИ I са тези по чл. 27, ал. 3 от ЗУТ, защото е ъглов парцел. Поради това показателите плътност на застрояване и кинт са без ограничение, като височината е посочена в обяснителната записка към проекта.

Експертизата е оспорена от процесуалния представител на ответника частично относно показателите по ПУП за УПИ I с доводи, че в самия ПУП градоустройствените показатели за този

УПИ не са посочени и не става ясно откъде ги е взело вещото лице. Не оспорва, че в матрицата е посочено, че не се ограничават показателите по чл. 27, ал. 3 от ЗУТ.

Пълномощникът на оспорващия е изразил становище, че действащият ПУП е приет при първоначалната редакция на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ, който предвижда плътност и интензивност в ъглови имоти без ограничение, поради което и тези показатели по мотивираното предложение съответстват на ПУП.

Въз основа на така установеното от фактическа страна настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА като подадена срещу подлежащ на оспорване административен акт по смисъла на чл. 21, ал. 1 от АПК от надлежна страна, за която е налице правен интерес от неговото оспорване. С придружително писмо от 23.07.2024 г. „Прайм Пропърти БГ“ АД е внесъл допълнително изискани от административния орган писмени доказателства. Срокът за произнасяне по чл. 140, ал. 7 от ЗУТ е изтекъл на 23.08.2025 г. Жалбата е депозирана на 05.09.2025 г. в срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

По своята правна същност мълчаливият отказ представлява законова фикция, създадена, за да се преодолее липсата на волеизявление в случаите, когато административният орган не се произнася по подадено до него искане. При мълчаливия отказ волеизявлението се предполага, като се приема, че произнасянето на органа представлява отказ да се издаде акт с посоченото от заявителя съдържание. Поради това при мълчаливия отказ спазването на формата и на административнопроизводствените правила се презумира, а съдебният контрол обхваща само материалната законосъобразност, като се изследва наличието на всички фактически и правни предпоставки, които биха мотивирали отказа. В този смисъл е решение № 1716/14.02.2024 г., постановено по адм. д. № 11174/2023 г. по описа на Върховния административен съд. Мълчаливият отказ е напълно приравнен към изричния такъв, поради което при преценка на неговата законосъобразност следва да се съобразят всички фактически и правни предпоставки, обуславящи претендираното право и предполагаемите съображения, които са мотивирали административния орган да не уважи искането (Постановление на Пленума на Върховния съд № 4/1976 г.).

В настоящият случай оспореният отказ е постановен в производство по издаване на виза за проектиране. Съгласно разпоредбата на чл. 140, ал. 2 от ЗУТ Визата за проектиране представлява копие (извадка) от действащ ПУП с обхват поземления имот и съседните му поземлени имоти, с означени налични сгради и постройки в него и в съседните имоти и с нанесени линии на застрояване и допустими височини, плътност и интензивност на застрояване и други изисквания, ако има такива, както и допустимите отклонения по чл. 36. Когато кадастралната карта е влязла в сила след влизането в сила на подробния устройствен план, визата се издава върху комбинирана скица от кадастралната карта и подробния устройствен план. Според ал. 1 на чл. 140 от ЗУТ заявление за издаване на виза за проектиране може да бъде подадено от възложителя/собственика на имота, лицето, на което е учредено право на строеж в чужд имот, и лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на закон или упълномощено от него лице. Компетентен да издаде визата за проектиране, според ал. 7 на чл. 140 от ЗУТ, е главният архитект на общината, съответно областният управител или министърът на регионалното развитие и благоустройството. В конкретния случай имотът, по отношение на който е направено искането за издаване на виза за проектиране, се намира на територията на Столична община, съответно компетентен да издаде визата е главният архитект на Столична община, до когато е отправено искането на дружеството в качеството му на възложител.

Инициращите административното производство документи съответстват на формалните изисквания на закона. Оспорващото дружество е представило документи за собственост, комбинирана скица за пълна и частична идентичност съгласно чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, ведно с мотивирано предложение за издаване на Виза за проектиране по чл. 140, ал. 2 от ЗУТ, скица на имотите, издадена от СГКК-С., геодезическа снимка, заснемане и експертна оценка на трайната дървесна растителност съгласно чл. 23, ал. 1 от Наредбата за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на СО и становище по чл. 22 от Наредбата, както и проект за организацията на движението, съгласуван с ДУАТ-СО и КАТ-СДВР за регламентиране на вход-изход за УПИ I-128,1469 и УПИ II - 128, 1469. Част от документите са внесени с придружително писмо от 23.07.2024 г., с което „Прайм Пропърти БГ“ АД е внесъл ново Мотивирано предложение за издаване на виза с намален кинт и обща разгърнатата застроена площ под 20 хил. кв.м. В тази връзка споделими са доводите на оспорващото дружество за неприложимост на чл. 16д, ал. 1 от ЗУЗСО, изискваща доказване на транспортно-комуникационно обезпечаване на територията въз основа на проучване, анализ и симулация на транспортното обслужване с отчитане на съществуващия и бъдещия трафик в достатъчен за обслужването обхват, каквито указания са дадени с писмо № САГ25-ГР00-537[1] от 26.03.2025 г. на главния архитект на Столична община. Нормата е приложима „за одобряване на подробни устройствени планове, предвиждащи строителство на обществено обслужващи сгради с РЗП над 20 000 кв.м. и/или височина над 50 м.“.

С мотивираното предложение е поискано издаване на Виза за промяна на предназначението на УПИ I - 128,1469 от нежилищно „за КОО ПГ“ в нежилищно „за смесено предназначение“, както и проектиране на свързано застрояване между УПИ I - 128,1469 и УПИ II - 128,1469, средно като характер застрояване в УПИ II и средно и високо застрояване (до 50 м.) и подземни гаражи в УПИ I. Такава промяна на предназначението е допустима съгласно т. 1 колона 6 от Приложение № 3, ал. 2 от ЗУЗСО, съгласно която при спазване на санитарно-хигиенните и екологичните изисквания се допуска промяна на предназначението, определено с ПУП за определени УПИ от жилищни в нежилищни и от нежилищни в нежилищни, без да се изисква изменение на ПУП. В тези случаи предназначението на бъдещите сгради се конкретизира с визата за проектиране“.

Въз основа на приетите по делото писмени доказателства и заключението от съдебно-техническата експертиза се установява, че за УПИ I-128,1469 и УПИ II - 128, 1469, кв. 188, м. „Южен парк - 3ч.“ действащият ПУП е одобрен със заповед № РД-09-50-933/26.07.2007 г. на главния архитект на Столична община при действието на първоначалната редакция на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ (ДВ бр. 1/02.01.2001 г.), съгласно която плътността и интензивността на застрояване не се ограничават в ъгловите урегулирани поземлени имоти със свързано основно застрояване. Нормата на чл. 140, ал. 2 от ЗУТ изисква отразените във Визата височини, плътност и интензивност на застрояване да отговарят на показателите, предвидени в действащия ПУП. Както вече бе посочено действащият ПУП е одобрен при условията на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ, поради което и следва да се приеме, че тези показатели по мотивираното предложение съответстват на ПУП.

По ОУП имотите попадат в устройствена зона Оз1-зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в градски район. Според т. 16 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО устройствените параметри за тази зона са следните: плътност на застрояване - 30%, макс. кинт-1,2, озеленена площ - 50%, височина - не е посочена.

По мотивираното предложение показателите за УПИ I са следните: устройствена зона - Оз1, установено предназначение - смесено, етажност (височина в метри) - 50 м., плътност на застрояване - 70%, (чл. 27, ал. 3 от ЗУТ), кинт -5,6 (чл. 27, ал. 3 от ЗУТ), минимална озеленена площ - 30 % (чл. 27, ал. 3 от ЗУТ) и начин на

застрояване - свързано. Мотивираното предложение е съобразено с указанията дадени с писмо № САГ25-ГР00-537[1] от 26.03.2025 г. на главния архитект на Столична община.

В обобщение на изложеното настоящият съдебен състав намира, че в хода на образуваното административно производство по депозираното от „Прайм Пропърти БГ“ АД заявление вх. № САГ25-ГР00-537/12.03.2025 г., допълнено и изменено с придружително писмо от 23.07.2024 г. не са били налице пречки от процесуален и материалноправен характер да бъде издадена исканата Виза за проектиране. С оглед на това постановеният от главния архитект на Столична община мълчалив отказ е незаконосъобразен, което налага неговата отмяна.

При този изход на спора и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК на оспорвания следва да се присъдят направените в производството разноски, които са в претендиран и доказан размер 7890.99 лева, от които: 1408.20 лв. с ДДС - адвокатско възнаграждение за изготвяне на жалба, съгласно договор от 05.09.2025 г., 5 632.79 лева с ДДС - адвокатско възнаграждение за процесуално представителство, съгласно договор от 05.09.2025 г., 50 лв. - държавна такса и 800 лева - възнаграждение на вещото лице. От пълномощника на ответника е направено възражение по чл. 78, ал. 5 от ГПК за прекомерност на адвокатското възнаграждение. В т. 3 на Тълкувателно решение № 6 от 06.11.2013 г. по дело № 6/2012 г. на Общото събрание на Гражданската и Търговската колегии на Върховния касационен съд, е посочено, че при разглеждане на възражението по чл. 78, ал. 5 от ГПК съдът следва да извърши преценка на фактическата и правна сложност на спора и ако след тази преценка се изведе несъответствие между размера на възнаграждението и усилията на защитата при упражняване на процесуалните права, да намали договорения адвокатски хонорар. С оглед вида и характера на делото, защитаваният интерес, обемът на извършената процесуална дейност и фактическата и правна сложност на спора, която се отличава с изключителност спрямо други дела от същия вид, настоящият съдебен състав намира, че размерът на адвокатското възнаграждение следва да бъде намален на 1500 евро.

Предвид изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 и чл. 173, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ по жалбата на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АД,[ЕИК] чрез пълномощници адв. А. и адв. Б. мълчалив отказ на главния архитект на Столична община да издаде Виза за проектиране на сграда със смесено предназначение в УПИ I-128,1469 и сграда за КОО в УПИ II -128,1469, кв. 188, м. „Южен парк -3 част“, район „Триадица“, Столична община, формиран по заявление вх. № САГ25-ГР00-537/12.03.2025 г.

ВРЪЩА преписката на главния архитект на Столична община за произнасяне по депозираното от „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АД заявление вх. № САГ25-ГР00-537/12.03.2025 г. в едномесечен срок, съобразно задължителните указания по тълкуването и прилагане на закона, дадени в мотивите на настоящото решение.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ“ АД,[ЕИК] разноси по делото в размер на 1934.60 евро.

Решението може да бъде обжалвано пред Върховния административен съд, Тричленен състав в 14-дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ: