

РЕШЕНИЕ

№ 29711

гр. София, 24.07.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав, в
публично заседание на 24.06.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Красимира Милачкова

при участието на секретаря Спасина Иванова, като разгледа дело номер **4048** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215 от Закона за устройството на територията (ЗУТ) във вр. с чл. 145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).
Образувано е по жалба на А. М. М. срещу заповед № САГ25-РА53-138/12.02.2025 г. на кмета на Столична община (СО). Ответникът и заинтересованите страни (ЗС) Ц. Н. К. и М. Д. К. чрез процесуалните си представители оспорват жалбата като неоснователна.
След като обсъди доводите на страните и представените по делото доказателства, съдът в настоящия състав приема следното от фактическа и правна страна.
Жалбата е допустима, като подадена в законоустановения за това срок от страна, която има правен интерес от оспорването. Разгледана по същество, е неоснователна.

Производството по издаване на оспорения акт е образувано по заявление № РТР21-ГР94-1582/27.07.2021 г., подадено от ЗС до главния архитект на район „Т.“ на СО. Със заявлението е поискано разрешаване на изработването на подробен устройствен план (ПУП) за изграждане на комплекс от жилищни многофамилни сгради с магазини, заведения за хранене, офиси, подземни и надземни гаражи в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1006.1036, собственост на ЗС. Със заповед № РА50-789/04.11.2021 г. на главния архитект на СО било разрешено да се изработи проект на ПУП – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за горепосочения ПИ. Със заявление вх. № Към САГ21-ГР00-1693-(З)/30.07.2021/14.04.2022 г. ЗС поискали да бъде одобрен проект за ПУП за образуване на нов урегулиран ПИ (УПИ) III-1036 за „жс, оо, гаражи и тп“. След съобщаване на заинтересованите лица срещу проекта били подадени възражения, разгледани от общинския експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) на 28.11.2023 г. Възраженията не били уважени и били дадени служебни предложения, за изпълнението на които

със заявление от 30.08.2024 г. били внесени допълнителни документи по проекта за ПУП - ПРЗ. На заседание на ОЕСУТ на 05.11.2024 г. проектът бил приет. С обжалваната заповед на основание чл. 129, ал. 2 ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 ЗУТ, чл. 17, ал. 1 ЗУТ, чл. 14, ал. 3 и ал. 4 ЗУТ, чл. 31, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 ЗУТ, чл. 32 ЗУТ, чл. 33 ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 ЗУТ, чл. 108, ал. 5 ЗУТ, устройствена категория по т.3 от Приложение към чл. 3, ал. 2 ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-90/28.11.2023 г. по т. 19 и № ЕС-Г-68/05.11.2024 г. по т. 21 от дневния ред, с оспорената заповед кметът на СО одобрил проект за ПУП, както следва: 1. план за регулация за ПИ с идентификатор 68134.1006.1036 - образуване на нов УПИ III-1036 „за жс, оо, гаражи и тп“, кв. 41, м. „М. ливади – изток“, район „Т.“ по сините линии, цифри и текст, съгласно приложения проект; 2. план за застрояване на нов УПИ III-1036 „за жс, оо, гаражи и тп“, кв. 41, м. „М. ливади – изток“, район „Т.“, съгласно приложения проект, без допускане на намалени разстояния до съседни имоти и/или сгради, включително през улица и дъно. Съгласно изрично отбелязване в заповедта, въз основа на одобрения ПУП не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява /съгласува/ инвестиционен проект или да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към вътрешните регулационни линии и съществуващо застрояване в съседните имоти, включително през улица.

В производството пред съда не бяха представени доказателства за съществуването на обстоятелства, годни да обосноват изводи, различни от формираните от административния орган. Установява се от представения нотариален акт вх. рег. № 35332/15.06.2016г. на Службата по вписванията, че жалбоподателят е собственик на обекти и на идеални части от правото на строеж върху УПИ I-418, 419, 420, в кв. 41, местн. „М. ливади - изток“, [населено място]. По делото са приети три заключения на съдебно-техническа експертиза, които съдът в настоящия състав възприема като обективни, компетентни и съответни на обстоятелствата по делото. Съгласно първото заключение, прието в открито съдебно заседание на 19.11.2025г., сградата, в която жалбоподателят притежава право на собственост, е с адрес [улица], [жилищен адрес]. Адресът отговаря на имот с идентификатор 68134.1006.608. В заповед № САГ25-РА53-138/ 12.02.2025г. само ПИ с идентификатор 68134.1006.1036 е предмет на новото УПИ III-1036 ”за жс, оо, гаражи и тд” в кв. 41, м. „М. ливади-изток”. Имотът, в който жалбоподателят притежава идеални части от правото на строеж, не е предмет на ПРЗ и на Заповед № САГ25-РА53-138/12.02.2025г. на кмета на СО. В двата съседни имота не е създадено свързано застрояване между сградите в отделните имоти. Имотите не се намират през улица. Разстояния през дъно по чл. 32, ал. 2 ЗУТ не се определят, защото УПИ III-1036 ”за жс, оо, гаражи и тп” няма дъно. ПРЗ, одобрени със заповед № САГ 25- РА53-138/12.02.2025 г. определят предназначението на неурегулиран имот с идентификатор 68134.1006.1036, като го регулират в УПИ III-1036 в кв. 41, м. „М. ливади”, [населено място], с предназначение за жилищно строителство, обществено обслужване, гаражи и трафопост. С тези планове не се въвеждат ограничения в режима на застрояване и ползване на имота на жалбоподателя.

Предвид установяването, че с процесната заповед се определя предназначението на съседен, дотогава неурегулиран ПИ, съдът приема, че за жалбоподателя е налице правен интерес от оспорването, тъй като се явява заинтересован по смисъла на чл. 131, ал. 2, т. 4, във вр. ал. 1 от ЗУТ.

Съгласно следващо заключение, прието в открито съдебно заседание на 25.03.2026г., действащият ПУП за квартал 41, м. „М. ливади-изток”, [населено място], в който се намира ПИ с идентификатор № 68134.1006.608 /УПИ I-418, 419, 420/ със сграда с идентификатор № 68134.1006.608.1 и съседните ПИ с идентификатор № 68134.1006.1123, ПИ с идентификатор № 68134.1006.1122 и ПИ с идентификатор № 68134.1006.2545, е одобрен с решение № 50 по

Протокол № 24 на Столичния общински съвет (СОС) от 30.03.2001г. Той регулира улиците около и не регулира имотите в кв.41. Изменения на този ПУП са одобрени през 2006 и 2007г. С тях са регулирани УПИ I-418,419, 420 и УПИ II-865, съседни на новия УПИ III-1036 „за жс, оо, гаражи и тп”. Съгласно действащия ПУП, ПИ с идентификатор 68134.1006.1036, е нерегулиран имот и няма определено предназначение. Оспорваният ПУП определя предназначението му. ПИ с идентификатори № 68134.1006.608, 68134.1006.1036, 68134.1006.1123, 68134.1006.1122 и 68134.1006.610 не са предмет на оспорената заповед. Проектът за застрояване в оспорвания ПУП е изработен при спазване на задължителните минимални отстояния съобразени с чл. 25, чл. 26, чл. 27, чл. 28, чл. 29 и чл. 30 от ЗУТ и чл. 31, чл. 32, чл. 33, и чл. 35 от ЗУТ, които се отнасят за линиите на застрояване, до които могат да се разполагат сградите в имота и за минимално допустимите разстояния между новите сгради и границите на имота, и между новите сгради и съществуващи сгради или предвидени с влязъл в сила ПУП. Няма изискване за определяне разстояния между нови и възможни, но неопределени с ПУП сгради в съседни имоти, нито към сгради, които може да се надстрояват или пристрояват, но надстройките и пристройките не са определени с влязъл в сила ПУП. Инженерните мрежи са изцяло в сервитута на улицата, не засягат имотите в кв. 41 и нямат сервитути във и към имоти и сгради. Според достъпната онлайн информация за градски инженерни мрежи в кв. 41, м. „М. ливади-изток“, в имот № 68134.1006.1036 няма инженерни мрежи, които се нуждаят от сервитут. ПУП - ПРЗ по заповед № САГ25-РА53-138/12.02.2025г. не разработва всички имоти в кв. 41, м. „М. ливади-Изток“, [населено място] за определяне линиите на застрояване в тях по чл.18, ал.1, т. 7 ЗУТ. Статутът на ПИ с идентификатори 68134.1006.1122 и 68134.1006.1123 не се променя с оспорвания ПУП. Тези имоти не са предмет на оспорваната заповед. В графичната ѝ част са отчетени всички налични сгради в съседните имоти по кадастър и план за застрояване в кв. 41, м., „М. ливади-Изток“. Имотните граници на ПИ 68134.1006.1036 съвпадат с регулационните граници на УПИ III-1036 ”за жс, оо, гар. и тп”, с изключение на имотната му граница от север, която е регулирана за улица. ПУП по Заповед № САГ25-РА53-138/12.02.2025г не предвижда изменение на регулационни граници със съседни УПИ, които са определени в предишни ПУП. Предвиденото предназначение на УПИ III-1036 съответства на Общия устройствен план. Характерът на застрояване е средно застрояване - с височина до 15 м. Регулационната граница между УПИ III-1036 - предмет на оспорената Заповед и УПИ I-418, 419, 420 (ПИ с идентификатор 68134.1006.608 по КKKP), е обща граница между двата имота. Тя е странична регулационна граница за УПИ III-1036 и дъно на имота за УПИ I-418, 419, 420.

В третото заключение, представено в две части – на 17.03.2026г. и на 15.06.2026г., и прието в открито съдебно заседание на 24.06.2026г., вещото лице посочва, че съдейки по резултатите от съседния строеж, нивото на подпочвените води се намира около - 8.5 м. Инвестиционното намерение за застрояване и представения проект за ПУП /от техническа гледна точка/ е съобразено с констатираното наличие на подпочвени води. Въз основа на един или няколко сондажи, не може да се установи наличие на речно корито, тъй като това изисква геоморфологически анализ и множество сондажи. В една или няколко проби не могат да се установят алувиално-делувиални отложения (чакъл, пясък), които са индикатор за старо речно легло. В границите на съседните на ПИ с идентификатор 68134.1006.1036 недвижими имоти няма видими оврази, блатно-алувиални наноси, няма тиня, глина с органични включвания. Няма водоем в границите на имота. „Блато" предполага сезонна или водна повърхност - в урбанизирана територия такава няма. Предвид близостта на имота до реката - даже в този случай имотът не попада в потенциално заливаема зона. Възможните реалности са следните. Вариант А: водата при жалбоподателя е паднала до - 8 м, повлияна от канализацията. Тогава няма проблем - нивата са

изравнени и опасността от слягане на къщата на ищеца е минимална. Вариант Б: Водата е останала на - 3 м, например, задържана от глина. Рискът от слягане и напукване на къщата на ищеца е голям. Вариант В: Водата при ищеца е паднала частично, но все още е висока (- 4 или - 5 м). Тогава има потенциален риск, но не толкова голям, колкото ако беше на - 3 м. Експертизата не може да предположи кой от вариантите е верен. Вещото лице не разполага с актуални данни за нивото на подпочвените води в имота на жалбоподателя. Посоченото от строителя му ниво от -3 м е от преди 20 години и не може да се приеме за валидно към днешна дата, особено след изграждането на дълбоката улична канализация по [улица] през 2024 г. За да се установи със сигурност, има ли реален риск за имота на ищеца при започване на строежа, е необходимо да се извърши актуално хидрогеоложко проучване в неговия имот или поне пиезометрични измервания в кладенец/ сондаж, ако има такъв. Вещото лице намира, че вероятен е Вариант А, имайки предвид нивото на водата в съседния имот (новото строителство) и функциониращата улична канализация по [улица].

Във втората част на заключението си вещото лице посочва, че въз основа на представения инженерно-геоложки доклад и извършения оглед на място установил, че в района има подпочвени води, като докладът сам препоръчва дренаж, хидроизолация и укрепване на откосите. За имота на жалбоподателя липсват каквито и да било актуални данни - не е извършван сондаж, не са взимани проби, не са правени измервания. Поради това не може да се направи оценка на риска за 20-годишна сграда на ищеца при започване на строителството на дълбок изкоп до - 8 м в съседния имот. Вещото лице препоръчва извършването на сондаж в имота на жалбоподателя или в непосредствена близост с вземане на проби и пиезометрични измервания, за да се установи актуалното ниво на подпочвените води под неговата сграда и да се прецени реалният риск от увреждане. Нивото днес не е известно. Има вариант това да стане на ниво „Работен проект“ при спазването на всички технически изисквания, това не е изискване на стадий ПУП.

При изслушване на заключението в открито съдебно заседание на 24.06.2026г. вещото лице разяснява, че при огледа на място видял съседния строеж, който е на отстояние по диагонал около 15-20 метра. Разговарял с техническия ръководител на обекта и той му съобщил, че вода е открита след 8 и половина метра, когато са правили пропадалото на асансьора и съответно са взели мерки за отводняването и до понижението. Ходил във „Водопровод и канализация“, но от там не му дали никаква информация, казали му, че нямат никакви данни и не знаят нищо изобщо за този район, въпреки че са изградили канализация по [улица]. В Столична община нямат нищо, ходил в район „Т.“, там абсолютно нищо нямат. В НАГ прегледал цялата преписка обстойно и намерил единствено описания инженерно-геоложки доклад, който обаче за съжаление е доста противоречив. Без сондаж вещото лице не може да бъде категоричен какво се намира там. Всичките мероприятия за осигуряване на строежа против налична вода обаче се правят на по-късен стадий, на стадий работен проект. На стадий ПУП такова нещо не се прави. Това са технически проблеми, които имат решение в един по-следващ стадий. Вещото лице не разполага с карти на заливните зони, а за блатните наноси там съвсем ясно е казано в доклада, че са били в периода на неогена, който е бил преди милиони години. В съвременните условия там блато не може да съществува. Освен това, теренът е с лек наклон и там няма как да се задържа вода, така или иначе. Това е естественият наклон на планината Витоша. Както знаем, тя е бивш вулкан, била е действащ. При положение, че кооперацията е от другата страна на канализацията, а канализацията играе ролята на дренаж, всъщност от другата страна на канализацията вече нивото ще е друго при всички положения, защото канализацията пресича водоносните слоеве и играе ролята на дренаж. И когато обектът ни се намира от другата страна на канализацията, то тогава тези данни няма да са адекватни. Това, което вещото лице видял на съществуващия строеж, който

е редом с въпросния имот, той е много по-близо геологически, дефакто е по-близо до този имот, тъй като там няма изградена все още канализация и няма нищо. Геоложкият анализ се извършва единствено чрез сондаж.

При така установените обстоятелства не е налице основание да се приеме, че оспореният акт е незаконосъобразен. Доводите на жалбоподателя са хипотетични, а в голямата си част се отнасят и до обстоятелства, предмет на изследване в следващи етапи от разрешаването на строителството. В тази връзка следва да се отбележи, че в открито съдебно заседание на 25.03.2026г. на жалбоподателя е указано да посочи, в състояние ли е да осигури извършване на сондаж и предприемане на описаните от вещото лице действия и е определен на основание чл. 158, ал. 1 от Гражданския процесуален кодекс, субсидиарно приложим на основание чл.144 АПК, срок за събиране на тази съдебно-техническа експертиза като доказателство: 13.05.2026г. Указано му е и, че след изтичане на този срок, делото ще бъде гледано без това доказателство. Жалбоподателят не е предприел необходимото за извършване на сондаж и поради това, преценката на релевантната фактическа обстановка следва да се извърши без него.

Съгласно чл. 8 ЗУТ, конкретното предназначение на поземлените имоти се определя с ПУП. В случая, с процесната заповед ПИ с идентификатор 68134.1006.1036 се урегулира за пръв път и се предвижда ново застрояване, поради което се променя неговото предназначение. Твърденията за нецелесъобразност на обжалваната заповед не следва да се обсъждат, тъй като целесъобразността на приетото от административния орган е извън обхвата на съдебния контрол съгласно чл.145, ал.1 ЗУТ. Несъгласието на притежателите на вещни права в съседни имоти не е пречка за издаване на акт от вида на оспорения.

Предвид изложеното и като прецени изцяло законосъобразността на оспорения акт съобразно чл.168, ал.1 АПК, съдът в настоящия състав приема, че заповедта е постановена в изискуемата писмена форма от компетентен орган, съгласно чл. 129, ал. 2 ЗУТ. В производството по издаването ѝ не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и тя е в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона.

С оглед изхода на спора разносните остават за жалбоподателя така, както са направени и следва да бъдат уважени съответно на основание чл.143, ал.3 и ал.4 АПК исканията на ответника и на ЗС за възстановяване на разносните. Установява се такива да са направени от ответника в размер на 100 евро за възнаграждение на вещо лице и е поискано юрисконсултско възнаграждение. Размера на последното съдът определя на 200 лева съобразно чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, издадена на основание чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ. Съгласно чл.3-5 от Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), решение (ЕС) 2025/1407 на Съвета от 8 юли 2025 година относно приемането на еврото от България, считано от 1 януари 2026 г. и Регламент (ЕС) 2025/1409 на Съвета от 8 юли 2025 година за изменение на Регламент (ЕО) № 2866/98 по отношение на валутния курс към еврото за България, към настоящия момент официална парична единица е еврото, равностойно на 1,95583 български лева. Поради това, сумата на възнаграждението следва да бъде превалутирана и възлиза на 102,26 евро. Сумата в общ размер 202,26 евро е дължима на СО, която е юридическо лице съгласно чл.14 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

Установява се от представените от всяка от ЗС договор за правна защита и съдействие и последващ анекс, че всяка от тях е заплатила по 1175,97 евро, съставляващи първоначален хонорар и допълнителен за явяване в четири открити съдебни заседания. Възражението за прекомерност на хонорара е неоснователно, тъй като то не превишава предвиденото съответно в чл.8, ал.2, т.1 и чл.7, ал.9 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа. Тъй като страните разполагат със свобода на договаряне, евентуална прекомерност би могла да

бъде преценявана при поне двукратно превишение на този нормативно установен ориентир, който позволява преценка от страна на съда за съотношението между платеното в отделния случай и възприетото като минимално необходимо за съответния тип дело от професионалната организация на адвокатите. Платеното в случая не превишава тази стойност. Както беше посочено по-горе, необходимостта от поне двойно превишение, за да се пристъпи към обсъждане и обосноваване на намесата на съда в договорните отношения между адвоката и клиента, се поражда от необходимостта да бъде зачетена свободата на договаряне, като част от свободната стопанска инициатива, на която се основава икономиката на страната, съгласно чл.19, ал.1 от Конституцията.

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2 АПК, съдът

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на А. М. М., с ЕГН [ЕГН], срещу заповед № САГ25-РА53-138/12.02.2025 г. на кмета на Столична община.

ОСЪЖДА А. М. М., с ЕГН [ЕГН], да заплати на Столична община сумата 202,26 евро (двеста и две евро и двадесет и шест цента) - юрисконсултско възнаграждение и разноски по делото.

ОСЪЖДА А. М. М., с ЕГН [ЕГН], да заплати на Ц. Н. К., с ЕГН [ЕГН], сумата 1175,97 евро (хиляда сто седемдесет и пет евро и деветдесет и седем цента) – разноски по делото.

ОСЪЖДА А. М. М., с ЕГН [ЕГН], да заплати на М. Д. К., с ЕГН [ЕГН], сумата 1175,97 евро (хиляда сто седемдесет и пет евро и деветдесет и седем цента).

Решението подлежи на касационно оспорване в 14- дневен срок от съобщаването му, пред Върховния административен съд.

Съдия: