

РЕШЕНИЕ

№ 12410

гр. София, 30.03.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 59 състав, в
публично заседание на 12.03.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Зорница Дойчинова

при участието на секретаря Светла Гечева, като разгледа дело номер **13473** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 - чл.178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/, във вр. с чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.
Образувано по подадена жалба от Г. А. Л., представляван от адв. К., срещу отказ рег. № РБН25-ГР94-2071/21.11.2025 г. за издаване на виза за проектиране на жилищна сграда в УПИ VII-674, от кв. 32, по плана на кв. Вердикал, район Б., СО, издаден от главния архитект на район Б., СО, по заявление вх. № РБН25-ГР94-2071/01.10.2025 г., подадено от жалбоподателя.
В жалбата се излагат съображения за незаконосъобразност на отказа. Посочва се, че отказът е мотивиран с това, че първо следва да бъде изяснена собствеността върху имота, но не е посочено кой следва да изясни собствеността. Твърди се, че собствеността върху имота е ясна и това, че жалбоподателят е единствен собственик, като в периода 1996-2025 г. е узаконил построена в имота сграда, процедирал е ЧИПЗ-ИПРЗ, т.е. в продължение на десетилетие се разпорежда с имота като единствен собственик. Излага съображения за наличие на собственост за него по отношение на имота. Изменението на плана на кв. Вердикал е одобрено със Заповед № РД-09-50-718/19.06.2009 г. на главния архитект на [населено място], която заповед е оспорена от кмета на район Б., но с определение № 1934/11.06.2010 г. по адм.д. № 4124/2010 г. на АССГ, жалбата е оставена без разглеждане, поради липса на активна процесуална легитимация за жалбоподателя. На основание този ПУП е поискано издаването на виза, като имота попада в урбанизирана територия, в устройствена зона Жм2. В кадастъра като единствен собственик е записан жалбоподателят. Счита, че собствеността не е неясна, а посоченият АОС е нищожен. Счита, че не са налице условията за отказ за издаване на виза, предвидени в чл. 140 от ЗУТ, тъй като жалбоподателят е възложител по смисъла на чл. 161 от ЗУТ, има влязъл в сила ПУП, АОС е

нищожен, а в отказа липсват мотиви. Моли за отмяна на отказа и връщане на преписката на ответника с указания за издаване на виза. Претендира присъждане на разноски..

В съдебно заседание, жалбоподателят се явява лично и се представлява от адв. К., която моли жалбата да бъде уважена, а отказът да бъде отменен и да се укаже на органа да издаде исканата виза. Посочва, че жалбоподателят е собственик трето поколение на имота. Никога не е имало разлики в границите и в плановете, а след 2012 г. е нанесен точно и коректно. Няма данни да има съсобственост със СО. Извършено е узаконяване на строителство, има два пъти изменение на регулационния план и влязъл в сила ПУП, което е направено по искане на доверителя ми. Твърди, че му е отказва виза без никакви правни аргументи. Всички процедури са извършени, които са допустими само за собственика. И кадастъра, и ПУП са влезли в сила. Проблем със Столична община няма, проблем има с р-н Б.. Моли за присъждане на разноски по представен списък.

Ответникът – главен архитект на район Б., СО, е представил административната преписка. Взел е становище по жалбата, с което я оспорва като неоснователна. Посочва се, че след извършване на служебна проверка е установено, че с Акт за публична общинска собственост № 19/16.03.2009 г., ПИ с пл. № 026096, находящ се в м. Умище, кв. Вердикал, [населено място], с площ от 5963 кв.м., е актуван. Също така УПИ VII-6741, кв. 32, попада върху актувания общински имот, поради това е налице неизяснена собственост. Сочи се, че това представлява пречка за издаване на виза. С отказа, органът не решава спор за собственост, но при установено припокриване с актуван общински имот, издаването на виза би било в разрез с принципите на законосъобразност и правна сигурност. Посочва, че отказът е издаден от компетентен орган, в предписаната писмена форма, съдържа ясни фактически и правни основания, поради което не е налице нарушение на закона при издаването му. Моли за отхвърляне на жалбата.

В съдебно заседание, представляван от юрк. В., моли жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар.

СГП не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

Административен съд София-град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 от ГПК, във вр. с чл. 144 от АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят Г. А. Л. се легитимира като собственик на дворно място от 1200 кв.м., съставляващо имот пл. № 674, нанесен в неodobрения кадастрален план на кв. Вердикал, [населено място], м. „Умище”, с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 102, том LLIX, дело 21602/96 от 17.10.1996 г.

Със заявление вх. № РБН25-ГР94-2071/01.10.2025 г., Л. е поискал от главния архитект на СО, район Б. издаване на виза за проектиране на жилищна сграда в УПИ VII-674, идентификатор 02659.2196.674, кв. 32, по плана на кв. Вердикал, район Б., СО. Към заявлението са приложени НА, комбинирана скица, скица на поземлен имот № 15-843924-07.08.2023 г., експертна оценка на съществуваща растителност.

Главният архитект на СО, район Б. е изпратил писмо № РБН25-ГР94-2071/13.10.2025 г. до началник отдел „УОСЖФ, РКТД” с искане за предоставяне на актуална информация относно липса или наличие на акт за общинска собственост. В писмото е отразено, че от извършена проверка в база данни от цифров модел на „Софкар” е констатирано, че за част от имота има вписан акт за публична общинска собственост № 19П/16.03.2009 г.

С писмо от районната администрация до главния архитект на СО, район Б., с положена резолюция на 07.11.2025 г., е изразено становище, че след направена справка в район Б., отдел „УОСЖФРКТД” е установено, че с АОС № 19/16.03.2009 г на район Б., е актуван поземлен имот с

пл. № 026096, пасище, мера IX категория, м. Умище, кв. Вердикал, с площ 5963 кв. м., представляващ пасище, мера и сграда със застроена площ 195 кв.м., РЗП-390 кв.м. Посочено е, че част от УПИ VII-674, кв. 32 по плана на кв. Вердикал, [населено място], попада върху актуваният ПИ.

Въз основа на тези данни главният архитект на СО, район Б. е издал процесното писмо рег. № РБН25-ГР94-2071/21.11.2025 г., с което е отказано издаване на виза за проектиране на жилищна сграда в УПИ VII-674, от кв. 32, по плана на кв. Вердикал, район Б., СО.

Посочено е, че след извършена справка в район Б., отдел „УОСЖФРКТД“ е установено, че с АОС № 19/16.03.2009 г. на район Б., е актуван поземлен имот с пл. № 026096, пасище, мера IX категория, м. „Умище“, м. „кв. Вердикал“, с площ 5963 кв.м., представляващ пасище, мера и сграда със застроена площ 195 кв.м., РЗП-390 кв.м., част от имот УПИ VII-674, кв. 32, по плана на м. „кв. Вердикал“, попадащ върху актувания поземлен имот. Във връзка с тези обстоятелства, ответникът е приел, че виза за проектиране не може да бъде издадена до изясняване на собствеността.

Писмото е съобщено на жалбоподателя на 21.11.2025 г.

Жалбата е подадена на 05.12.2025 г. директно в съда.

От представените по делото доказателства се установява още, че с решение № 21349 от 14.10.1994 г. на ПК Б. за възстановяване правото на собственост на земи в съществуващи или възстановими стари реални граници в землището на [населено място], е възстановено правото на собственост на кметство Вердикал на Пасище от 42000 дка, пета категория, местност УМИЩЕ, имот № 026096 по картата на землището. Съставен е АДС № 983/07.07.1995 г. за масивна сграда ЗП 195 кв.м. и РЗП 390 кв.м.

С акт за узаконяване № 15/20.04.2000 г., издаден от главния архитект на СО, район Б. по заявление на Г. А. Г., е узаконена едноетажна второстепенна постройка склад със ЗП 68 кв.м., построена в имот пл. № 674 по кад. лист № А-4-10-А и № А-4-10-Б, по неодобрен кад. план на кв. Вердикал, м. Умище.

С решение № 021000 от 26.08.2002 г. на ПК Б. за възстановяване правото на собственост на земи в съществуващи или възстановими стари реални граници в землището на [населено място], е възстановено правото на собственост на СО на Пасище, мера от 5.963 дка, девета категория, местност УМИЩЕ, имот № 026096 по картата на землището. За поземлен имот № 026096 и сграда със ЗП от 195 кв.м., РЗП 390 кв.м. е съставен АОС № 555/26.08.2002 г., като е издадена скица № Ф000437/28.08.2002 г.

Със заповед № РД 09-50-718/19.06.2009 г. на главния архитект на СО, на основание чл. 129, ал. 2, чл. 134, ал.1, т.1, чл. 134, ал.2, т. 6, във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, е одобрено изменение на ПР и ПЗ на [жк], [населено място], кв. 32.

Кметът на район Б., СО е оспорил пред съда заповед № РД 09-50-718/19.06.2009 г. на главния архитект на СО, като с определение № 1934 /11.06.2010 г по адм. дело № 4124/2010 г. на АССГ, II отд. 26 състав, е оставена без разглеждане жалбата. Определението е влязло в сила на 29.06.2010 г.

На 23.11.2009 г. е подадено заявление за попълване и поправка на кадастралната основа от Г. А. Л.. В заявлението е посочено, че имотът е заграден и застроен, но не е нанесен в кадастралния план, нанесен е в цифровия кадастър на СО.

Със заповед № РД-50-98/20.12.2011 г. на Кмета на СО-район „Б.“, е отказано нанасянето в одобрения кадастрален план на имот пл. № 674, кв. 32, [жк], [населено място]. Г. Л. е оспорил отказа пред съд, като с решение № 817/07.02.2013 г. по адм. дело № 788/2012 г., АССГ е отхвърлил жалбата. Решението е влязло в сила на 23.04.2013 г.

Със заповед № РД-18-13/17.01.2012 г. са одобрени КККР за землището на [населено място], район Б., СО.

Г. Л. е подал молба до Столична община с вх. № 94-Г-7/6/23.02.2012 г. за отписване от актовете книги за общинска собственост на част от УПИ VII-674, кв. 32 по плана на кв. Вердикал, [населено място], с площ 695 кв. м, попадаща върху актуваният с АОС № 19/16.03.2009 г. на район Б. имот.

С писмо изх. № ДИ0700-44/06.03.2013 г. от кмета на СО, район Б., район Б. е изразено становище по молбата за липса на предпоставки за отписване от актовете книги за общинска собственост, като към настоящия момент няма данни да е налице произнасяне.

При така установените факти, настоящия съдебен състав на АССГ, като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК, достигна до следните правни изводи:

Предмет на оспорване е писмо рег. № РБН25-ГР94-2071/21.11.2025 г., издадено от главния архитект на район Б., СО, с което е отказано издаване на виза за проектиране на жилищна сграда в УПИ VII-674, от кв. 32, по плана на кв. Вердикал, район Б., СО, по заявление вх. № РБН25-ГР94-2071/01.10.2025 г.

Съдът намира, че оспореният отказ представлява индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21, ал. 1 от АПК, във вр. с чл. 214 от ЗУТ, подлежащ на обжалване, издаден от главния архитект на СО, район Б.. Поради това, е сезиран с жалба срещу годен за оспорване административен акт. Жалбата е подадена от процесуално легитимирана страна. Спазен е срока за оспорване на акта, за което са представени доказателства. Поради това жалбата е процесуално допустима и следва да бъде разгледана по същество.

Съгласно изискванията на чл. 168, ал. 1 от АПК, при служебния и цялостен съдебен контрол за законосъобразност, съдът извършва пълна проверка на обжалвания административен акт относно валидността му, спазването на процесуалноправните и материалноправните разпоредби по издаването му и съобразен ли е с целта, която преследва законът, т. е. на всички основания, визирани в чл. 146 от АПК. При преценката си, съдът изхожда от правните и фактическите основания, посочени в оспорвания индивидуален административен акт, представената административна преписка и събраните по делото доказателства. При проверката на административния акт, съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане. Съдът следва да отмени или обяви за нищожен акта и ако констатира порок, който оспорващият не е посочил.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

По съответствие на заповедта с процесуалните правила:

Оспореният акт е постановен от компетентен орган – главния архитект на СО, район Б., в пределите на предоставената му власт. При издаването на оспорения отказ е спазена установената писмена форма, а в мотивите е посочена причината, поради която не може да бъде издадена виза, поради което е спазено изискването и за съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал. 2 и ал. 3 от АПК, доколкото в ЗУТ няма други специални изисквания. Посочен е издателят на писмото, адресатът, имотът, за който се отказва е индивидуализиран в достатъчна степен. В мотивите са посочени причини, че част от имотът, за който се иска издаване на виза, попада върху поземлен имот, който е собственост на СО, поради което не може да бъде издадена виза до изясняване на собствеността. В този смисъл са посочени фактическите основания за

постановения отказ. Липсата на посочено правно основание се преодолява от изложените фактически основания, въз основа на които съдът извежда правната квалификация, поради това, решението е мотивирано. Мотиви се съдържат както в самото писмо, така и в приложените писмени доказателства към административната преписка.

Предвид изложеното, настоящият състав намира, че при постановяване на процесния административен акт, ответният орган не е допуснал съществени нарушения на процесуалните правила, водещи до отмяната му, на процесуално основание. Освен това, настоящият съдебен състав поддържа разбирането, че за да бъде основание за отмяна, едно процесуално нарушение следва да е съществено, т.е., ако не беше допуснато, органът би могъл да достигне до други правни изводи.

Предвид съответствието на административния акт с процесуалните правила, законосъобразността на отказа да се издаде виза, ще следва да се преценява на основание съответствие с материалния закон.

По съответствие на заповедта с материалния закон:

Настоящият състав приема, че при издаване на отказа са допуснати нарушения на материалния закон и наведените в този смисъл доводи на жалбоподателите се явяват основателни.

Съгласно разпоредбата на чл. 140, ал. 1 от ЗУТ, възложителят или упълномощено лице може да подаде заявление за издаване виза за проектиране. В текста на ал. 7 от цитираната норма е посочено, че визата се издава от главния архитект на общината. По смисъла на чл. 161, ал. 1 от ЗУТ, възложител е собственикът 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. Следователно, заявителят следва да представи документи, че има качеството на възложител, т.е. собственик или носител на ограничено вещно право на строеж върху поземления имот, което в настоящия случай се установява от представения нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 102, том LLIX, дело 21602/96 от 17.10.1996 г., с който Л. се легитимира като собственик на дворно място от 1200 кв.м., съставляващо имот пл. № 674, нанесен в неodobрения кадастрален план на кв. Вердикал, [населено място], м. „Умище”.

Основен аргумент за отказ в процесния случай е, че част от имотът, за който се иска издаване на виза, попада върху поземлен имот, който е собственост на СО, поради което не може да бъде издадена виза до изясняване на собствеността. Административният орган е приел, че поради наличието на съставен АОС № 555/26.08.2002 г. за поземлен имот № 026096 и сграда ЗП 195 кв.м., РЗП 390 кв.м., не може да бъде издаден искания административен акт до изясняване на собствеността. Т.е. спорът в настоящото производство се свежда до разрешаването на въпроса, дали при наличие на конкуриращи се документи за собственост административният орган следва да издаде виза за проектиране или да откаже нейното издаване.

Следва да се посочи, че по делото няма данни за спор за собственост, тъй като съставеният акт за частна общинска собственост не е достатъчен да обоснове такъв, а и дори да е налице, спорът за материалното право няма отношение към настоящото производство. При наличие на конкуриращи се титули за собственост в производството по издаване виза за проектиране, административният орган няма право да откаже издаването ѝ, при безспорно установено качество на възложител на заявителя. Разрешаването на спор за собственост е ирелевантно за преценката за законосъобразност на процесния отказ за издаване на виза, а и не е от компетентността на административния орган, който няма основание да не се съобрази с вещните права на заявителя и да откаже да издаде виза, позовавайки се на евентуални претенции за собственост на трето лице, тъй като жалбоподателят до разрешаване спор за материалното право има качеството на

възложител. С поисканото издаване на виза не се доказва право на собственост и не се разрешава спор за материално право. Жалбоподателят не губи качеството си на възложител, дори и при наличие за документ за собственост за същия имот от трето лице. Съставеният АОС № 555/26.08.2002 г. за имот, попадащ частично в имота на заявителя, по никакъв начин не отрича качеството жалбоподателя на собственик на имота. Същевременно правата на Столична община, произтичащи от АОС по никакъв начин не се нарушават, тъй като в нормата на чл. 140, ал. 3, изр. второ от ЗУТ изрично е предвидено, че издадената виза за проектиране се съобщава на заинтересуваните лица по чл. 131 от ЗУТ, каквато в случая би била Столична община. Визата по чл. 140, ал. 1 от ЗУТ представлява копие (извадка) от действащия подробен устройствен план, с посочен в чл. 140, ал. 2 обхват и подлежи на самостоятелен съдебен контрол по реда на чл. 215, ал. 1 от ЗУТ. В съдебната практика е възприето становището, че ако искането за издаване на визата е направено само от един от съсобствениците на процесния обект - това не съставлява нарушаване на процедурата, тъй като разпоредбата на чл. 140 от ЗУТ обвързва съгласието на другите съсобственици единствено със съобщаването на визата. Съгласието на другия съсобственик би се изисквало, евентуално, при одобряване на инвестиционните проекти и издаването на разрешение за строеж /решение № 10874/07.08.2020 г. по адм. дело № 14022/2019 г. на ВАС, II отделение, решение № 7283/15.05.2019 г. по адм. дело № 11347/2018 г. на ВАС, II отделение, решение № 951 от 23.01.2019 г. по адм. дело № 9313/2018 г. на ВАС, II отделение/.

Ето защо, според настоящият съдебен състав, искането за издаване на виза е подадено от лице, имащо качеството на възложител, като собственик на имота, предмет на заявлението. От доказателствата по делото, а именно от заповед № РД 09-50-718/19.06.2009 г. на главния архитект на СО, с която е одобрено изменение на ПР и ПЗ на[жк], [населено място], кв. 32, се установява и наличието на действащ подробен устройствен план относно имота. Т.е. при наличието на тези две предпоставки и при положение, че са изпълнени техническите изисквания за постановяване на административния акт, главният архитект на СО, район Б. е следвало да издаде поисканата виза.

С постановения отказ, административният орган е упражнил превратно правата си и е осуетил възможността на жалбоподателя да получи поискания административен акт, съобразно подаденото заявление за издаване на виза.

Предвид изложеното, настоящият съдебен състав намира, че като отказал издаването на виза, главния архитект на СО, район Б., е постановил материално незаконосъобразен административен акт, който следва да бъде отменен, а преписката да бъде върната на ответника за ново произнасяне съобразно указанията дадени в мотивите на настоящето решение при спазване на установения в закона срок.

По разноските:

Жалбоподателят претендира разноски по делото, като такива следва да бъдат присъдени. Претендират разноски за държавна такса в размер 10 лв./5.11 евро/ и адвокатско възнаграждение в размер на 2500 лв., съобразно представен списък. Ответникът е направил възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Съобразно разпоредбата на чл. 8, ал. 2, т. 3 от Наредбата за възнаграждения за адвокатска работа, за процесуално представителство, защита и съдействие по административни дела без определен материален интерес, за дела по ЗУТ, възнаграждението е 1 250 лв. Настоящият казус попада именно в тази хипотеза, като делото не се отличава с голяма фактическа или правна сложност за този род дела, а заплатеното адвокатско възнаграждение е над установения минимум в чл. 8, ал. 2, т. 3 от Наредбата за възнаграждения за адвокатска работа, поради което съдът намира, че следва да определи възнаграждението в размер не по-нисък от предвидения, а именно минималния размер от 1 250 лв./639.11 евро/, който е

съобразен с фактичестката и правна сложност на делото.

На ответника не се дължат разноски.

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2 и чл. 173, ал. 2 АПК, съдът

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ по жалба на Г. А. Л. отказ рег. № РБН25-ГР94-2071/21.11.2025 г. за издаване на виза за проектиране на жилищна сграда в УПИ VII-674, от кв. 32, по плана на кв. Вердикал, район Б., СО, издаден от главния архитект на район Б., СО, по заявление вх. № РБН25-ГР94-2071/01.10.2025 г. **И ВРЪЩА** делото като административна преписка на главния архитект на СО, район Б. за издаване на виза за проектиране по заявление вх. № РБН25-ГР94-2071/01.10.2025 г. на Г. А. Л., в 14-дневен срок от влизане в сила на съдебното решение, съобразно дадените в настоящето решение указания по тълкуването и прилагането на закона.

ОСЪЖДА Столична община **ДА ЗАПЛАТИ НА** Г. А. Л., с ЕГН [ЕГН], от [населено място], сумата от 644.23 евро/1260 лв./, направени по делото разноски.

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

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл. 137 от АПК.

СЪДИЯ: