Р Е Ш Е Н И Е
№ 41349

гр. София, 23.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 31 състав,** в публично заседание на 05.10.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **6013** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), във връзка с чл. 145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) и чл. 226 от АПК.

Образувано е след постановяване на Решение № 4899 от 05.05.2026 г. по адм. дело № 874/2026 г. на Върховния административен съд, Второ отделение, с което на основание чл. 221, ал. 3 от АПК е обезсилено първоинстанционното Решение № 13491 от 17.04.2025 г. по адм. дело № 12107/2023 г. по описа на Административен съд – София-град поради съществено нарушение на съдопроизводствените правила, изразило се в недопустимо заличаване на надлежния ответник – главния архитект на Столична община, и делото е върнато за ново произнасяне от друг състав на съда.

Предмет на съдебен контрол в производството е Заповед № САГ23-РА53-132 от 13.03.2023 г. на главния архитект на Столична община, с която по реда на чл. 134 от ЗУТ е одобрен проект за: изменение на подробен устройствен план – План за регулация (ПУП – ПР) на УПИ II-4 „за хотел“ за създаване на нов УПИ II-93 „за детско заведение“ в кв. 428, м. „Главен градски център – Зони Г-8 и Г-10“, район „С.“, [населено място], съгласно приложения проект; изменение на План за застрояване (ПЗ) за нов УПИ II-93 „за детско заведение“, кв. 428, м. „Главен градски център – Зони Г-8 и Г-10“, район „С.“, с предвиждане за запазване на съществуващата сграда с идентификатор 68134.104.93.1 по КККР на район „С.“, съгласно приложен проект; и Работен устройствен план (РУП) за нов УПИ II-93 „за детско заведение“, кв. 428, м. „Главен градски център – Зони Г-8 и Г-10“, район „С.“, съгласно приложен проект.

Жалбоподателят – „АРТЕМИДА-БСИ“ АД, чрез процесуалния си представител адв. В., поддържа жалбата. Релевира доводи, че като легитимиран собственик на недвижимия имот

притежава правен интерес от оспорването. Излага подробни съображения за нищожност на акта поради липса на материална компетентност на органа издател, тъй като с плана се изменя предназначението на имот – частна собственост в публично общинско мероприятие („за детско заведение“) за задоволяване на общински нужди, което попада в предметния обхват на чл. 21, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС), поради което по силата на чл. 21, ал. 7 от ЗОС компетентен да одобри проекта е единствено Столичният общински съвет. При условията на евентуалност прави оплаквания за незаконосъобразност на заповедта поради допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, липса на форма и мотиви, противоречие с материалноправните разпоредби на ЗУТ и несъответствие с целта на закона, чл. 17 от Конституцията на Република България и чл. 1 от Допълнителния протокол към ЕКПЧ. Претендира обявяване на нищожността на акта, евентуално неговата отмяна, както и присъждане на направените разноски по делото.

Ответникът – главният архитект на Столична община, чрез процесуалния си представител главен юрисконсулт Р. И., оспорва жалбата. Поддържа, че заповедта е издадена от компетентен орган съгласно чл. 129, ал. 2 и чл. 136, ал. 1 от ЗУТ при надлежно делегирани правомощия по § 1, ал. 3 от ДР на ЗУТ. Излага съображения, че планът е разработен служебно по чл. 135, ал. 5 от ЗУТ с цел опазване на единична недвижима културна ценност и привеждане в съответствие с действащия Общ устройствен план (ОУП) на Столична община. Твърди, че чл. 21, ал. 7 от ЗОС е неприложим, тъй като в заповедта не е посочено отчуждително основание, мероприятието може да бъде и частно, а отреждането в графичната част не е оцветено в червен цвят съобразно Наредба № 8 от 14.06.2001 г. на МРРБ. Въз основа на представените в съдебно заседание Акт за публична общинска собственост (АПОС) № 1096 от 23.02.2026 г. и вписана искова молба по чл. 440, ал. 1 от ГПК пред Софийския градски съд твърди, че имотът представлява общинска собственост и не подлежи на отчуждаване. Претендира юрисконсултско възнаграждение и прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на жалбоподателя.

Заинтересованата страна – Столична община, чрез юрк. И., оспорва жалбата по съображения, идентични с тези на ответника, и претендира юрисконсултско възнаграждение.

След като прецени събраните по делото доказателства и взе предвид доводите на страните, съдът приема за установено от фактическа страна следното:

По делото не е спорно, а и от приетите писмени доказателства се установява, че с Нотариален акт № 41А, том I, рег. № 3428, дело № 282 от 1999 г. на нотариус Р. Р., жалбоподателят „АРТЕМИДА-БСИ“ АД е признат за собственик на сграда на два етажа и тавански етаж, находяща се в [населено място], район „С.“, [улица], заедно с дворното място върху което е построена, цялото на площ от 933.80 кв. м, съставляващо имот пл. № 4, парцел II, кв. 428, м. „Центъра“ по плана на [населено място] (идентичен с поземлен имот с идентификатор 68134.104.93 и сграда с идентификатор 68134.104.93.1 по действащата КККР). Със Заповед № РД-09-50-412 от 11.06.2004 г. на главния архитект на Столична община е одобрено изменение на плана за регулация на имота за промяна на отреждането от УПИ II „за ОДЗ“ в УПИ II-4 „за хотел“.

Установява се също, че съществуващата в имота сграда – „Жилищна сграда, бивша на Г.“, притежава статут на единична архитектурно-строителна и художествена недвижима културна ценност с категория „местно значение“ (обявена в ДВ, бр. 40/1978 г., декларирана с писмо № 2637 от 07.06.1988 г. на НИПК) и попада в териториалния обхват на групова недвижима културна ценност – „Жилищна зона „Център““, [населено място] (писмо № 4469 от 22.08.1986 г. на НИПК).

Административното производство е образувано служебно по реда на чл. 135, ал. 5 от ЗУТ със Заповед № РА50-222 от 19.03.2020 г. на главния архитект на Столична община, с която е

наредено изработването на проект за изменение на ПУП – ПРЗ за процесния УПИ II-4 „за хотел“, кв. 428. Заповедта за служебно допускане е мотивирана с необходимостта от запазване на сградата като културна ценност, съхраняване на озеленените площи и съобразяване с ОУП на Столична община (приет с Решение № 960/16.12.2009 г. на МС), по който имотът попада в зона „Оо“ („Зона за обществено-обслужващи дейности“). Заповедта за допускане е потвърдена с влязло в сила Решение № 10244 от 11.10.2021 г. по адм. дело № 4226/2021 г. на ВАС, Второ отделение.

В изпълнение на служебното възлагане НАГ е възложило изработването на проект на „ГИС – София“ ЕООД, внесен с писмо вх. № САГ20-ГР00-601-(21)/28.03.2022 г. Проектът предвижда заличаване на УПИ II-4 „за хотел“ и обособяване на нов УПИ II-93 с отреждане „за детско заведение“, запазване на съществуващата сграда без ново застрояване и одобряване на РУП. Проектът е съгласуван със Становище № СТ-84-445 от 14.07.2022 г. на министъра на културата.

След съобщаване по чл. 128, ал. 3 от ЗУТ, жалбоподателят „Артемида-БСИ“ АД е подал писмено възражение срещу промяната на предназначението на частния имот за детско заведение. Възражението е отхвърлено на заседание на ОЕСУТ по т. 19 от Протокол № ЕС-Г-85 от 15.11.2022 г., допълнено по т. 21 от Протокол № ЕС-Г-3 от 17.01.2023 г., с мотив, че възлагането е служебно по чл. 135, ал. 5 от ЗУТ и не изисква съгласие на собственика.

На 13.03.2023 г. главният архитект на Столична община е издал процесната Заповед № САГ23-РА53-132, с която по реда на чл. 134, ал. 1, т. 1 и ал. 2, т. 3 от ЗУТ е одобрил изменението на ПУП – ПР, ПЗ и РУП за имота. В мотивите на заповедта изрично е посочено, че проектът се процедира „по служебно възлагане за задоволяване на общинска нужда от запазване на единична архитектурно-строителна художествена културна ценност и отреждане на „Детско заведение“, съобразно ползването на имота с оглед опазване на обществения интерес“.

В хода на съдебното дирене е прието и Становище за обезпечаване на нуждите от терени за детски заведения на територията на район „С.“.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима. Насочена е срещу индивидуален административен акт по смисъла на чл. 214, т. 1 от ЗУТ, подлежащ на съдебен контрол по чл. 215, ал. 1 от ЗУТ. Искането за обявяване на нищожност съгласно чл. 149, ал. 5 от АПК не е обвързано със срок.

Жалбоподателят „АРТЕМИДА-БСИ“ АД е процесуално легитимиран по смисъла на чл. 131, ал. 1 във връзка с ал. 2, т. 1 от ЗУТ като собственик на недвижимия имот, непосредствено засегнат от оспорения ПУП, легитимиращ се с Нотариален акт за признаване право на собственост върху недвижим имот по документи № 41А, том I, рег. № 3428, дело № 282 от 1999 г. на нотариус Р. Р., вписан в Службата по вписванията. Правният интерес на жалбоподателя не отпада от приетите в съдебното заседание на 05.10.2026 г. АПОС № 1096 от 23.02.2026 г. и вписана искова молба по чл. 440, ал. 1 от ГПК пред Софийския градски съд. Съгласно чл. 142, ал. 1 от АПК съответствието на административния акт с материалния закон и неговата валидност се преценяват към момента на издаването му – 13.03.2023 г., към който момент административното производство е водено спрямо жалбоподателя като вписан титуляр на правото на собственост. Съставеният близо три години по-късно АПОС № 1096/23.02.2026 г. по силата на чл. 5, ал. 3 от ЗОС няма правопораждащо действие и не разрешава спора за материално право, който съгласно чл. 64, ал. 2 от ЗОС се решава единствено от гражданския съд по общия исков ред, поради което наличието на висящ исков процес не отрича легитимацията на дружеството като заинтересовано лице по чл. 131 от ЗУТ в настоящото административно производство.

По съществото на жалбата, при преценка на законосъобразността на оспорения

административен акт съдът извършва проверка на всички основания по чл. 146 от АПК, като по силата на чл. 168, ал. 2 от АПК следи служебно за валидността на акта.

В административното право материалната компетентност е абсолютна предпоставка за валидността на административния акт. Нарушаването на правилата за материална компетентност съставлява радикален порок, който изключва възможността актът да породи валидни правни последици и неизменно влече неговата пълна нищожност.

Съгласно общото устройствено правило на чл. 129, ал. 2 във връзка с чл. 136, ал. 1 от ЗУТ, подробните устройствени планове в териториален обхват до три квартала за територията на Столична община се одобряват със заповед на кмета на общината, респективно от главния архитект при делегиране по § 1, ал. 3 от ДР на ЗУТ.

Това общо правило обаче търпи изрично законово изключение, регламентирано в императивната норма на чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС. Съгласно чл. 21, ал. 7 от ЗОС подробните устройствени планове по ал. 1 се одобряват от общинския съвет независимо от техния териториален обхват (с изключение на хипотезата по чл. 81, ал. 5 от ЗУТ). Разпоредбата на чл. 21, ал. 1 от ЗОС обхваща случаите на принудително отчуждаване на имоти – собственост на физически или юридически лица, за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила ПУП, предвиждащ изграждане на обекти – публична общинска собственост, или на одобрен ПУП за обект от първостепенно значение – публична общинска собственост.

В конкретния случай от доказателствата по делото и текстовата част на оспорената заповед безспорно се установява, че с нея се изменя конкретното функционално предназначение на имот, представляващ частна собственост на „Артемида-БСИ“ АД с досегашно отреждане „за хотел“, като се обособява нов УПИ II-93 с отреждане „за детско заведение“. Детските заведения по силата на чл. 3, ал. 2, т. 2–3 от ЗОС представляват обекти на социалната и образователната инфраструктура, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение – публична общинска собственост. Самият административен орган изрично е мотивирал акта със „задоволяване на общинска нужда от запазване на единична архитектурно-строителна художествена културна ценност и отреждане на „Детско заведение“, съобразно ползването на имота с оглед опазване на обществения интерес“. Отреждането на частен терен за публично детско заведение с оглед удовлетворяване на общинска нужда отнема възможността на собственика да реализира частното застрояване и ползване на имота и обективно предпоставя провеждане на отчуждително производство по чл. 21 и сл. от ЗОС, при което след отчуждаването имотът придобива статут на публична общинска собственост съгласно чл. 21, ал. 9 от ЗОС.

Следователно процесният план изцяло попада в хипотезата на чл. 21, ал. 1 от ЗОС. По силата на специалната разпоредба на чл. 21, ал. 7 от ЗОС, дерогираща общата компетентност по чл. 129, ал. 2 от ЗУТ, компетентен да одобри плана е единствено Столичният общински съвет, независимо че обхватът е за един поземлен имот. Главният архитект на Столична община не е разполагал с материална компетентност да издаде оспорения акт. В този смисъл е и практиката на Върховния административен съд (Решение № 12451 от 08.10.2020 г. по адм. д. № 9897/2019 г., II о.; Решение № 4724 от 16.04.2024 г. по адм. д. № 1547/2024 г., II о.; Решение № 669 от 22.01.2024 г. по адм. д. № 7564/2023 г., II о.; Решение № 58 от 07.01.2025 г. по к. адм. д. № 9446/2024 г., II о.; Решение № 7574 от 06.07.2026 г. по к. адм. д. № 4139/2026 г., II о. и др.), съгласно която компетентността за одобряването на ПУП за публично мероприятие върху частен терен за задоволяване на общински нужди принадлежи единствено на общинския съвет, а издаването на заповед от кмета или главния архитект прави акта нищожен.

Неоснователни са доводите на ответника и заинтересованата страна, че липсата на

изрично позоваване на чл. 21, ал. 7 от ЗОС и липсата на червено оцветяване в графичната част по Наредба № 8 от 14.06.2001 г. на МРРБ изключват компетентността на общинския съвет. Компетентността е обективна законова предпоставка и не зависи от спестяването на правни норми в акта или от технически пропуски в графичното оформление на проекта; определящо е действителното материално съдържание на плана и целените правни последици. Статутът на сградата като културна ценност и зона „Оо“ по ОУП обосновават устройствените параметри по чл. 134, ал. 1, т. 1 и ал. 2, т. 3 от ЗУТ, но не овластяват органа на изпълнителната власт служебно да промени частното предназначение в публично за общински нужди. Представените АПОС № 1096/23.02.2026 г. и искова молба по чл. 440 от ГПК също не санират липсата на компетентност към 13.03.2023 г., тъй като АПОС няма конститутивно действие (чл. 5, ал. 3 от ЗОС), а ако имотът е бил публична общинска собственост, промяната на неговия статут отново би изисквала изрично решение на Общинския съвет по чл. 6, ал. 1 от ЗОС и съгласие по чл. 134, ал. 9 от ЗУТ.

По тези съображения съдът приема, че оспорената заповед е нищожна, тъй като е издадена при липса на материална компетентност на органа, който я е постановил. С оглед констатираната пълна нищожност съдът не дължи произнасяне по останалите заявени основания за незаконосъобразност по чл. 146, т. 2–5 от АПК.

На основание чл. 173, ал. 2 от АПК съдът е длъжен да изпрати преписката на действително компетентния орган – Столичен общински съвет, който да упражни предоставените му от закона правомощия по чл. 21, ал. 7 от ЗОС и да реши дали да одобри плана, да изиска преработка или да прекрати процедурата. При разглеждане на преписката Столичният общински съвет разполага и с правната възможност да спре административното производство на основание чл.54, ал. 1, т. 5 от АПК до окончателното решаване на спора за материално право от компетентния граждански съд.

При този изход на спора право на разноски има жалбоподателят „АРТЕМИДА-БСИ“ АД на основание чл. 143, ал. 1 от АПК във връзка с чл. 226, ал. 3 от АПК. Жалбоподателят е претендирал разноски в размер на 9 228.82 евро (18 050.00 лева), от които 25.56 евро платена държавна такса и 9 203.25 евро (18 000.00 лева) платено адвокатско възнаграждение с включен ДДС.

Представени са Фактура № 3936 от 03.02.2025 г., издадена от адвокатското дружество с получател „Артемида-БСИ“ АД за сумата от 7 669.38 евро (15 000.00 лева) данъчна основа и 1 533.88 евро (3 000.00 лева) ДДС – общо 9 203.25 евро (18 000.00 лева); два броя платежни нареждания за преводи от 5 112.92 евро (10 000.00 лева) и 4 090.34 евро (8 000.00 лева) с наредител „Бул Строй И.“ с изрично посочване, че преводът е по фактурата и в полза на „Артемида-БСИ“ АД; както и банково извлечение за постъпване на сумата по сметката на адвокатското дружество. Плащането на задължението от трето лице за сметка на доверителя удостоверява реално извършен разход, поради което жалбоподателят има право на присъждането му.

Съдът намира възражението на процесуалния представител на ответника и заинтересованата страна за прекомерност по чл. 78, ал. 5 от ГПК за основателно. Производството по чл. 215 от ЗУТ за оспорване на заповед за одобряване на изменение на ПУП съставлява съдебен контрол за валидност и законосъобразност на индивидуален административен акт и по своето правно естество представлява дело без определяем материален интерес по смисъла на процесуалния закон и Наредба № 1 от 09.07.2004 г. за възнагражденията за адвокатска работа. Претендираното възнаграждение от 9 203.25 евро (18 000.00 лева) с включен ДДС надвишава значително установения за дела без материален интерес в Наредба №1 за адвокатските възнаграждения ориентировъчен размер и се явява завишено спрямо обема на извършената процесуална дейност и обстоятелството, че по делото, освен тези по административната

преписка, не са събирани значителен обем допълнителни доказателствени средства и не е изготвяна експертиза. Същевременно съдът съобразява специфичната правна сложност на спора относно съотношението между материалните норми на ЗУТ и ЗОС, статута на сградата като единична недвижима културна ценност, представените актове за общинска собственост и искова молба, както и факта, че правната защита е осъществена в рамките на проведените три съдебни етапа: първоначалното производство пред АССГ по адм. дело № 12107/2023 г., касационното производство пред ВАС по адм. дело № 874/2026 г. и настоящото ново разглеждане пред АССГ по адм. дело № 6013/2026 г. след отменително решение на ВАС по чл. 226 от АПК. Поради това съдът определя общ размер на адвокатското възнаграждение за цялостната осъществена правна помощ, като съпоставя обема и сложността на защитата във всички етапи. С оглед на тези обстоятелства и критериите за справедливост и обоснованост, съдът намира, че възнаграждението за адвокат следва да бъде редуцирано по реда на чл. 78, ал. 5 от ГПК до справедлив и съразмерен размер от 4 200.00 евро.

С оглед на това, в полза на жалбоподателя следва да бъдат присъдени разноски в общ размер на 4 225.56 евро, от които 25.56 евро платена държавна такса и 4 200.00 евро редуцирано адвокатско възнаграждение, платими от Столична община.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2, предл. първо и чл. 173, ал. 2 от АПК, Административен съд – София-град, Второ отделение, 31 състав,

Р Е Ш И :

ОБЯВЯВА НИЩОЖНОСТТА на Заповед № САГ23-РА53-132 от 13.03.2023 г. на главния архитект на Столична община, с която по реда на чл. 134 от ЗУТ е одобрен проект за: изменение на ПУП – ПР на УПИ II-4 „за хотел“ за създаване на нов УПИ II-93 „за детско заведение“ в кв. 428, м. „Главен градски център – Зони Г-8 и Г-10“, район „С.“; изменение на ПЗ за нов УПИ II-93 „за детско заведение“, кв. 428, м. „Главен градски център – Зони Г-8 и Г-10“, район „С.“, с предвиждане за запазване на съществуващата сграда с идентификатор 68134.104.93.1 по КККР; и Работен устройствен план за нов УПИ II-93 „за детско заведение“, кв. 428, м. „Главен градски център – Зони Г-8 и Г-10“, район „С.“, по жалба на „АРТЕМИДА-БСИ“ АД, ЕИК[ЕИК].

ИЗПРАЩА административната преписка на компетентния орган – Столичен общински съвет, за произнасяне съобразно задължителните указания по тълкуването и прилагането на закона, дадени в мотивите на настоящото решение.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „АРТЕМИДА-БСИ“ АД, с ЕИК[ЕИК], съдебни разноски в размер на 4 225.56 евро (четири хиляди двеста двадесет и пет евро и петдесет и шест евро цента), представляваща направени по делото съдебни разноски.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния административен съд на Република България в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: