

РЕШЕНИЕ

№ 40803

гр. София, 21.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 76 състав, в
публично заседание на 23.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Пламен Панайотов

при участието на секретаря Снежана Тодорова, като разглежда дело номер **916** 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/ и чл.215 от ЗУТ .

Съдебното производство по делото е образувано по жалба на М. Д. Ж.-С., собственик на ап.45 в [жилищен адрес] [жк], 10-ти микрорайон; П. С. Н.-собственик на ап.35 в [жилищен адрес] Е. И. А.-собственик на ап.20 в [жилищен адрес] В. Куиет Н.-собственик на ап.43 в бл.145 в [жк], 10-ти микрорайон, И. А. Г.-собственик на ап.12, в [жилищен адрес] С. Ц. П. - собственик на ап.35 в [жилищен адрес] И. И. Г.-собственик на ап.3, бл.145 и О. Х. Д.-собственик на ап.15 и 16, бл.145 в [жк], 10-ти микрорайон, както и допълнителна жалба от последните четирима, с които се оспорва законосъобразността на заповед № САГ24-РА53-865/08.11.2024г. на главния архитект на СО. Със същата е разрешено да се изработи проект за ПУП-изменение на план за регулация и застрояване /ИПРЗ/ за УПИ XII-„за подземен гараж и озеленяване", ПИ с идентификатори 68134.4359.370 и 68134.4359.371 по КККР и УПИ VIII-„за ЖС, 00 и ТП”от квартал 3Ои, м. „ж.к. Л.-10 М.Р", което е образувано по заявление вх. № САГ23-ГРОО-49 от „Партньорс инвестмънт груп” ЕООД и Р. Н., собственици на съответните имоти.

По допустимостта: Жалбоподателите се легитимират като собственици на апартаменти в жилищни блокове, находящи се в съседния УПИ VIII –за жил. стр.,общ. обл. и трафопост от същия квартал. Като носители на ограничени вещни права в УПИ VIII и предвид че с оспорената заповед се променя предназначението на имотите-предмет на заповедта, жалбоподателите като физически лица са заинтересовани страни, с право на жалба, съгласно разпоредбата на чл.131, ал.2 от ЗУТ и жалбите им са допустими. Тъй като по делото не бяха представени доказателства, че има решения на общо събрание на Етажна собственост /ЕС/ за подаване на жалбите, нито че

някое от посочените лица - жалбоподатели са надлежно упълномощени да представляват конкретни Етажни собственисти, то жалбите подадени в качеството им на представители на съответната Етажна собственост не следва да се разглеждат като допустими.

От фактическа страна:

В жалбите са развити множество оплаквания срещу заповедта, а именно: неправомерна промяна на озеленени площи, каквито са имотите предмет на заповедта; не проведено обществено обсъждане; липса на съгласие на съседите; нарушаване облика на улицата с новопредвиденото застрояване; намаляване на дървесната растителност; натоварване на автомобилния трафик; нарушени норми за разстояния до жилищните сгради на жалбоподателите и до границите на имота по смисъла на чл.32 от ЗУТ; не спазване на показателите за застрояване за зоната по ОУП; засягане на съоръжение на техническата инфраструктура - водопроводно отклонение захранващо блоковете на жалбоподателите; несъответни правни основания; заповедта е издадена от некомпетентен орган; оспорване правото на собственост на заявителите по искане на които е започнало административното производство.

По делото е изискана и приложена административната преписка.

По искане на заинтересованите страни е допусната и изслушана съдебно-техническа експертиза, която посочва, че действащия ПУП за имотите- предмет на плана е одобрен с решение на СОС №405 по протокол № 21 от 19.07.2012г., който план е за преструктуриране на жилищния комплект /Експ.закл., стр.2/ и съгласно който, имотите на заявителите по преписката са част от УПИ XII-„за подземен гараж и озеленяване",с площ 2362 кв.м., в квартал 30и, м.[жк]Със скицата-предложение /мотивирано предложение/ се предвижда урегулиране на имотите по техните имотни граници /Експ.закл., стр- 4/, в съответствие с одобрената кадастрална карта на района, заличаване на УПИ XII-„за подземен гараж и озеленяване", промяна в границите на УПИ VIII-за жил. стр.,общ. обл. и трафопост и създаване на нов УПИ XII-370,371-за жил.стр. и ПГ, в който се предвижда свободно застрояване на жилищна сграда с параметри съответни за зоната, в която попадат имотите, а именно-зона Жк, с макс.плътност на застрояване 40%, кинт3, мин.озеленена площ 40%, макс.кота „корниз” 26м. Застрояването е допустимо, съответства на предназначението и устройствените параметри на зона Жк, съгласно ОУП на СО, т.е. мотивираното предложение съответства на ОУП, съгласно т.2 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Вещото лице е направило изчисления в табличен вид / Експ.засл., стр.5/ където посочва, че с предложеното в мотивираното предложение застрояване не се надвишават устройствените показатели по които е изграден жилищния комплекс, предвид което предложението отговаря на изискванията на чл. 22, ал.5 от ЗУТ.

Експертът сочи още, че през имотите-предмет на заповедта не минава водозахранващо съоръжение-водопроводно отклонение /Експ.закл., стр.6/, захранващо блоковете на жалбоподателите, противно на тяхното твърдение, а минава северозападно от тези имоти и не се засяга от заповедта. В съдебно заседание , проведено на 14.04.2026г. жалбоподателят И. А. Г. представя отговор от „Софийска вода „ АД ведно със скица /л.447 – л.450 от делото/. Дадената в отговора информация потвърждава изводите на вещото лице , че твърденията на жалбоподателите се основават на неактуална информация. Посочва се , че през 2002г. „Райкомерс“ ЕООД е прекарало нови инженерни съоръжения по друго трасе , нямащо нищо общо с предишното.

При изслушването на вещото лице в откритото съдебно заседание на 22.10.2025г. се дават допълнителни пояснения по въпроса за съответствието на мотивираното предложение с изискванията на чл.22, ал.5. Вещото лице потвърждава направените свои собствени изчисления, които е отразило в таблиците на стр.5 от заключението, в резултат на които застрояването в мотивираното предложение не надвишава показателите по плана по които е създаден комплекса.

Посочва още, че няма план за всички комплекси. Има план-ПУП, по който е създаден само комплекса в Л. 10 мр., следван от план за реструктуриране на този микрорайон от 2012г., който е действащ за имотите, както и че ако застрояването по предложението бъде реализирано, то плътността за района би станала 15,9%, която не надвишава 16,40%, плътността по която е създаден комплекса. /стр.5 от протокола/. Посочва /стр.6 от протокола/, че е проверяла какви изменения са правени на действащия ПУП от 2012г., като е търсила дали терени за озеленяване в микрорайона са променили предназначението си и не е установила такива изменения. Последните са от значение, тъй като от тях би се получило увеличение на застроената площ и на РЗП по таблицата на стр.5 от експертното заключение, съответно това би се отразило на изводите за съответствие на предложението с чл. 22, ал.5. Вещото лице посочва също, че процентът на озеленяване за микрорайона се изчислява на база на терени, които са отредени за Тго по ОУП. В изчисляване на процента озеленяване влизат и терени, които са отредени за парк – Зп по ОУП, като конкретните процесни терени обаче - предмет на заповедта не са такива и не се отчитат в изчисленията на озеленяването.

Допуснатата съдебно-техническа експертиза е изготвена от компетентно вещо лице. Заключение и отговорите на вещото лице в зала са обосновани, конкретни и обективни, предвид което експертизата следва да се кредитира като компетентна.

Заключението по приетата допълнителна съдебно техническа експертиза , допуснатата по искане на жалбоподателите , потвърждава изводите на съдебно техническата експертиза , изготвена от вл. А.. Вещото лице М. изрично посочва , че дори и да се включат изменените параметри на застрояване след 2012 г. , изменението отговаря на параметрите на зоната и на квартала и няма да ги надвиши. Второ е написано изрично застрояване с озеленяване. Озеленяване също ще има. Това е допуснатото и то не надвишава параметрите и на действащия план от 2012 г. , не надвишава параметрите.

От правна страна:

Административното производство е започнало по заявление от собствениците на имотите-предмет на заповедта, т.е., от лица имащи качеството „възложители”/заинтересувани лица/ по смисъла на ЗУТ. Искането им е за изменение на ПУП, касаещ собствените им имоти, като обжалваната заповед правилно е издадена на основание чл.135, ал.3 от ЗУТ, в който случай административното производство протича двуфазно. Първата част /фаза/ е заповедта за разрешаване изработването на ПУП, а втората е одобряването на ПУП-със заповед или отказ да бъде одобрен такъв. За всяка от фазите има относими законови норми, които административният орган следва да съблюдава и прилага. При разрешаване изработването на ПУП органът трябва да съобразява само: 1. дали искането е направено от заинтересувано лице по чл. 131 от ЗУТ; 2. приложена ли е скица –проект / мотивирано предложение /за изменение на ПУП; 3. има ли становище на главния архитект на общината по чл. 135, ал. 4, т.1 ЗУТ; 4. устройствените показатели за застрояване по предложението отговарят ли на правилата и нормативите за устройство на територията и на устройствената зона по действащия ОУП. Едва във втората фаза-при преценката дали да се одобри конкретния ПУП и след като той е съгласуван от съответните органи и институции, трябва да се провери спазване на разстоянието между сградите на основното застрояване до съседни имоти и през улица, да се посочат правните основания, да се съобрази целесъобразното устройство на територията и др., предвид конкретиката на случая. В този смисъл всички съображения на жалбоподателите различни от посочените, включително за това, дали в процесните имоти са реализирани благоустройствени мероприятия, както и дали са

част от зелената система не подлежат на разглеждане на този етап от производството. Така трайната съдебна практика на ВАС, отразена в: Р. №6744/2025г. по а.д. №4589/2025г. на ВАС, II отд.; Р. № 11029/2024г. по а.д. 05975/2024г. на ВАС, II отд.; Опр.№ 13816/2024г. по а.д. №11296/2024г. на ВАС, II отд.; Р. №10320/2024г. по а.д. № 4763/2024г. на ВАС, II отд.; Р. №1193/2024г. по а.д.№ 10029/2023г.на ВАС, II отд.; Р. №9815/2023г. по а.д. № 5349/2023г. на ВАС, II отд.; Р.№3801/2023г. по а.д. № 7155/2022г. на ВАС, II отд., Р.№ 2283/2022г. по а.д. №8370/2021г. на ВАС, II отд.

Скица-предложение е разгледана от главния архитект на СО, който е постановил оспорената заповед № САГ24-РА53-865/08.11.2024г., с която е разрешил изработването на изменение на ПУП. Заповедта е издадена от компетентен орган-главния архитект на СО, предвид делегираните му към момента на издаване правомощия от кмета на СО. Същата е в писмена форма, като в нея са изложени фактически и правни основания относими към конкретния случай.

Мотивираното предложение предвижда урегулиране на процесните имоти по имотните им граници, съгласно действащата кадастрална карта, като се променя предназначението им - от имоти отредени за подземни гаражи и озеленяване в такива за свободностоящо жилищно строителство, което е допустимо за зоната и е в съответствие с параметрите на тази зона Жк по ОУП на СО, а урегулирането по кадастрални граници не засяга съседните имоти. Предвиденото застрояване е в съответствие с предназначението на зоната по ОУП и с устройствените параметри за същата зона. Допустимо е и с оглед височината /характера на застрояване/, като за тази зона е установена кота „корниз” 26м. Предложеното застрояване на жилищна сграда в мотивираното предложение не надвишава устройствените показатели по които е изграден жилищния комплекс, предвид което предложението отговаря на изискванията на чл. 22, ал.5 от ЗУТ.

Обжалваната заповед е постановена в съответствие с целта на закона. Заповедта по [чл.135, ал.3 ЗУТ](#) определя параметрите на евентуално бъдещо изменение на ПУП и дава изначален отговор на въпроса за принципната допустимост на проектираната устройствена промяна. Други конкретни правила и нормативи, включително изискванията на разпоредбите на чл.22, ал.6, 7 и 8, доколкото са относими към случая, се изясняват и уточняват в последващата втора фаза, когато административният орган е длъжен да одобри поисканото изменение или да го откаже. Затова защитата срещу основанията за изменение на ПУП, приложимите материални норми за разстояния, озеленени площи и др., и утвърдените с плана предвиждания е осъществима чрез оспорването на акта за одобряване на плана, който е краен акт за административното производство, а не на тази предварителна фаза.

След даване ход по същество и в срока за обявяване на решението е получено становище от заинтересованата страна „Партнърс Инвествънт груп“ ЕООД за това , че е извършило отказ от право на собственост върху посочения в административния акт ПИ с идентификатор 68134.4359.371. Налице е приложено доказателство за доброволен отказ от право на собственост върху недвижим имот по чл. 100 ЗС. В него е посочено, че отказът от правото на собственост има действие, ако е извършен в писмена форма с нотариално заверен подпис и е вписан. Заявлението за отказ от правото на собственост може да се оттегли до вписване на отказа. В този случай от вписването възниква смесено оповестително-защитно и конститутивно действие. Вписването е част от фактическия състав, по силата на който се прекратява собствеността върху имота – вж. Определение № 409 от 15.05.2009 г. по гр. д. № 692/2009 г., I г. о. на ВКС; Решение № 2425 от 30.11.1968 г. по гр. д. № 1808/1968 г., I г. о. на ВС. От вписването възниква и противопоставимост спрямо трети лица. В случая отпада едно от основанията за изготвяне на ПУП , а именно възложителите към настоящия момент не са собственици на имота предмет на оспорената заповед.

Съдът счита , че в хода на съдебното производство са установени нови факти, които не са взети предвид от административния орган и са от съществено значение за неговото произнасяне. Допуснато е нарушение на императивните изисквания на чл. 35 и чл. 36 и от АПК, задължаващи административния орган да събере и оцени всички относими доказателства и въз основа на тях да изясни фактите и обстоятелствата от значение за случая. Административният орган в случая е нарушил задължението си по чл. 7 от АПК да издаде административния акт, като прецени всички действителни факти и доводи от значение за случая, както и е нарушил задължението си по чл. 9, ал. 2 АПК, да събере всички необходими доказателства, дори и когато няма искане от заинтересованите лица. Като не е изпълнил тези свои задължения, ответника е издал административен акт при неизяснени факти и обстоятелства от значение за случая – при несъобразяване с нормата на чл. 35 от АПК, което представлява съществено нарушение на административнопроизводствените правила и е самостоятелно основание за отмяна на оспорената заповед. Допуснатото нарушение е съществено, тъй като ако административният орган бе изяснил посочения по-горе релевантен факт, би могъл да установи фактическа обстановка, която да мотивира различно съдържание на крайния акт.

Неспазването на тези административнопроизводствени правила е съществено и води до нарушаване на принципа на истинност, установен в разпоредбата на чл. 7 от АПК, и на принципа на служебното начало по чл. 9, ал. 2 от АПК. Пълното изясняване на фактическата обстановка има определящо значение за точната правна квалификация на всеки конкретен случай и хипотеза.

С оглед на изложеното, подадените жалби се основателни и следва да бъдат уважени, а преписката да се върне на административния орган за произнасяне при пълно съобразяване с установените релевантни факти и обстоятелства да съобрази , че „Партньърс Инвестмънт груп“ ЕООД е извършило отказ от право на собственост върху посочения в административния акт ПИ с идентификатор 68134.4359.371 и становище от кмета на Столична община и копие от акт № 7811 за ЧОС.

При този изход на делото в полза на жалбоподателите следва да бъдат възстановени направените в процеса разноски които са своевременно претендирани. Същите не са прекомерни и се мотивират с приложени доказателства.

Воден от горното, съдът

РЕШИ

ОТМЕНЯ заповед № САГ24-РА53-865/08.11.2024г. на Главен архитект на Столична община.

ВРЪЩА преписката , за разглеждане и произнасяне от главен архитект на Столична община, съобразно дадените указания по приложението на закона.

ОПРЕДЕЛЯ едномесечен срок за постановяването на заповед по чл.135, ал.3 ЗУТ.

Осъжда Столична община да плати на И. А. Г. , разноски по делото в размер на 511,29 евро / възнаграждение за вещо лице и 387,57 евро възнаграждение за един адвокат и 5,11 евро държавна такса или общо 903,97 евро.

Осъжда Столична община да заплати на М. Д. Ж.-С., П. С. Н. , Е. И. А., В. Куиет Н., И. А. Г., С. Ц. П., И. И. Г. и О. Х. Д. по 5,11 евро за заплатена държавна такса.

Решението подлежи на обжалване от страните, пред Върховен административен

съд, в четиринадесетдневен срок от съобщението, че е изготвено.