

РЕШЕНИЕ

№ 9320

гр. София, 09.03.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав, в
публично заседание на 16.02.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **5962** 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 устройство на територията чл. 145 – чл. 178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба, допълнително уточнена, от Н. Х. П. срещу писмо изх.№ РВР24-ГР00-84-(15) от 19.05.2025 г. на главния архитект на район „В.“ – Столична община, с което е отказано по заявление №РВР24-ГР00-84/13.06.2024 г. от Н. Х. П. издаване на виза за проектиране на еднофамилна жилищна сграда в ПИ с идентификатор 12084.2700.2234 по КККР, част от УПИ VII-34, кв. 52 по регулационния план на м. В., район „В. – СО. Претендират се направените по делото разноски.

В съд.з. жалбоподателят Н. Х. П., р.пр., не се явява. Процесуалния му представител адв.Б. поддържа жалбата.

Ответникът - главният архитект на Район „В.“-Столична община, р.пр., не изпраща представител в съд.з. и не ангажира становище по делото.

Като взе предвид изложеното в жалбата, събраните по делото доказателства и заключенията на вещите лица арх.О. Б. и инж.С. К. по назначените по делото съдебно-технически експертизи, съдът прие за установено от фактическа страна следното:

Видно от представените по делото нотариални актове и скици от СГКК, жалбоподателят Н. Х. П. е собственик на поземлени имоти с идентификатори 12084.2700.2234 и 12084.27.2334 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-40/20.07.2011г. на изп.директор на АГКК.

По действащия ПУП, имотите попадат в УПИ VII, кв.52, м.“с.В.“, с предназначение за жилищно строителство. В УПИ освен двата имота на жалбоподателя, са включени и ПИ с идентификатор 12084.27.2233, собственост на В. Д. А. и М. Д. А., в който са построени две

жилищни сгради, и ПИ с идентификатор 12084.27.2247, собственост на Е. В. В.-Н., в който е построена двуетажна жилищна сграда.

Съгласно заключението на вещото лице арх.Б., според ОУП на [населено място], УПИ VII, кв.52, м.“с.В.“, попада в устройствена зона Жм-жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване с височина до 10м. Устройствените показатели за зоната са: плътност на застрояване-40%; коефициент на интензивност – К. -1,3; кота корниз-до 10м.; минимална озеленена площ -40%, като минимум 50% от озеленената площ трябва да са с висока дървесна растителност.

В заключението си по възложената ѝ експертиза, вещото лице инж.К. сочи, че съгласно изискванията за зона Жм, в която попадат имотите, допустимата кота корниз за сградите в района е 10м. и три етажа, при плътност на застрояване 40% и К. 1.3. Посочено е, че в ПИ 12084.2700.2234 и ПИ 12084.2700.2334 няма застроени сгради. В съседния на УПИ VII ПИ с идентификатор 12084.2700.27 е налична едноетажна сграда от допълващото застрояване с идентификатор 12084.2700.27.3, която е застроена на западната имотна граница на ПИ 12084.2700.2334 и за която по делото не са налични документи и строителни книжа.

С Решение №39 по Протокол №24 от 30.03.2001г. на СОС е одобрен проект за кадастрален план, регулационен план и застроителен план за м.“с.В.“, кв.16,17 51, 52, 55, като за УПИ X, отреден за имота на жалбоподателя, е предвидена триетажна сграда. Със Заповед №РД-09-246/13.04.2005г. на кмета на Столична община, район „В.“ е одобрен проект за изменение на ПУП-ИПРЗ за УПИ IX-34 и УПИ X-34, кв.52, м.“с.В.“, в който попада имота на жалбоподателя. Според вещото лице инж.К. по сега действащия застроителен план за УПИ VII, кв.52, са предвидени четири жилищни сгради, една от които е в ПИ с идентификатор 12084.2700.2234.

Със заявление № РВР24-ГР00-84/13.06.2024г. Н. Х. П. е поискал издаване на виза за проектиране на еднофамилна жилищна сграда в ПИ с идентификатор 12084.2700.2234 КККР, част от УПИ VII-34, кв. 52 по регулационния план на м. В., район „В. – СО.

С писмо рег. № РВР24-ГР00-84-(1) от 09.07.2024 г. на главния архитект на район „В.“ – Столична община, заявлението е препратено по компетентност на главния архитект на Столична община.

С писмо от 08.08.2024 г. на главния архитект на Столична община, преписката е върната на главния архитект на район „В.“ за произнасяне по подадено заявление от Н. Х. П., като е посочено, че главният архитект на район „В.“ – СО е компетентен по искането за издаване на виза за проектиране, тъй като се отнася за ниско жилищно застрояване.

Със заявление рег. № РВР24-ГР00-84-(3) от 20.12.2024 г. от Н. Х. П., адресирано до главния архитект на район „В.“ – СО, е направено допълнително искане по отношение съдържанието на визата за проектиране, като по нея се предвиди допълващо застрояване на изгребна яма.

С писмо рег. № РВР25-ВК08-11-(1) от 03.01.2025 г. на главния архитект на район „В.“ – СО, по реда на чл. 5в ЗУТ на Н. Х. П. са дадени указания в 14 – дневен срок да отстрани нередовности - съвместяване на имотните и регулационните граници на имота и за изменение на КККР, както и за представяне на договор по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 ЗУТ. Отправено е и предупреждение, че административното производство ще се прекрати, ако не се отстранят забележките на органа.

С определение №8553/12.03.2025г. по адм.д.№874/2025г. по описа на АССГ е оставена без разглеждане жалба на Н. Х. П. срещу мълчалив отказ на главния архитект на район „В.“ – Столична община за издаване на виза за проектиране по заявление № РВР24-ГР00-84/13.06.2024

г.

След като на 07.04.2025г. на Н. П. е връчено писмо рег. № РВР25-ВК08-11-(1) от 03.01.2025 г. с указанията за отстраняване на нередовности в заявлението му, на 17.04.2025г. заявителят е внесъл становище, в което твърди, че дадените му указания са неотнормими към искането му, поради което настоява да му бъде издадена исканата виза за проектиране.

В писмо изх.№ РВР24-ГР00-84-(15) от 19.05.2025 г., главният архитект на район В.“-СО е посочил, че при извършена служебна справка е установено, че съгласно действащия план за регулация и застрояване УПИ VII-34, кв.52 по плана на [населено място], представлява съсобствен урегулиран поземлен имот, поради което строителство в него е възможно съгласно изискването на чл.15, ал.3 ЗУТ – въз основа на писмен договор; алтернативно – по общия ред да бъде инициирана процедура по изменение на действащия ПУП за обособяване на отделен УПИ за притежаваните от жалбоподателя поземлени имоти.

Първоначално жалбата, подадена на 28.05.2025г., е срещу мълчалив отказ на главния архитект на район „В.“ – Столична община по заявление № РВР24-ГР00-84/13.06.2024 г. за издаване на виза за проектиране от Н. Х. П., с което е поискано да се издаде виза за проектиране на еднофамилна жилищна сграда в ПИ с идентификатор 12084.2700.2234 КККР, част от УПИ VII-34, кв. 52 по регулационния план на м. В., район „В. – СО. А след като след образуване на делото на жалбоподателя е станал известен изричния отказ от 19.05.2025г., Н. П. е заявил , че оспорва и него.

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

Жалбата е процесуално допустима – подадена е от заинтересована страна по смисъла на чл. 131, ал. 2, т. 4, вр. ал. 1 ЗУТ, срещу подлежащ на съдебен контрол административен акт – изричен отказ, обективиран в писмо изх.№ РВР24-ГР00-84-(15) от 19.05.2024 г. на главния архитект на район В.“-СО; и в срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ. По съществото ѝ, съдът взе предвид следното:

Оспорената в настоящото производство виза за проектиране е издадена от компетентен орган, съгласно чл. 140, ал. 7 ЗУТ, в кръга на делегираните му правомощия и в изискуемата от закона форма.

Заявлението за издаване на визата е подадено от заинтересовано по смисъла на чл. 161, ал. 1, вр. чл. 140 ЗУТ лице – Н. Х. П., собственик на имота, за който е поискано издаване на виза за проектиране.

Искането за издаване на процесната виза е разгледано на основание чл.140, ал.5 от ЗУТ, която разпоредба е приложима за имоти в населени места, определени за ниско жилищно застрояване по действащия ПР, за които няма одобрен и действащ ПЗ. В тази връзка, обаче, по делото са налице данни за действащ застроителен план, по който в имота на жалбоподателя е предвидена жилищна сграда. Следва да бъде отбелязано, че както сочи в заключението си вещото лице инж.К., със Заповед №РВР22-РА50-68/22.12.2022г. е одобрено изменение на плана за регулация, но не и на действащия застроителен план. Предвид горното, доколкото е налице такъв действащ застроителен план, визата за проектиране е следвало да се издаде въз основа на предвиденото по него. Представеното със заявлението мотивирано предложение административният орган е следвало да прецени с оглед разпоредбата на чл.134, ал.6 ЗУТ, ако приеме, че то касае застрояване на имота, различно от предвиденото в действащия план.

По отношение на изложените в оспорения акт мотиви относно необходимостта от писмен договор съгласно чл.15, ал.3 ЗУТ, съдът взе предвид следното:

Разпоредбата на чл.140, ал.1 ЗУТ предвижда, че виза за проектиране се издава на възложителя, какъвто според чл.160, ал.1 във вр. с чл.161, ал.1 ЗУТ се явява и собственикът на

имота, т.е. и по отделно на всеки от съсобствениците или собствениците на отделни ПИ по КККР, включени в УПИ, без да се търси съгласието на всички, тъй като издаването на виза за проектиране по чл.140, ал.2 ЗУТ не засяга правата на останалите. Съгласно чл.140, ал.3 ЗУТ, в случай на строеж по чл.134, ал.6 ЗУТ, издадената виза следва да се съобщи на заинтересованите лица по чл.131 ЗУТ, които могат да оспорят същата с оглед съответствието ѝ действащите планове и със строителните правила и норми, но съгласието им за издаването на визата не е необходима предпоставка за това. Конкретните вещни права по отношение на УПИ, обаче, следва да се съобразят при последващото издаване на разрешение за строеж съгласно чл.148 и чл.149 ЗУТ, предвид разпоредбата на чл.183, ал.4 ЗУТ.

Предвид гореизложеното настоящият съдебен състав намира че оспореният отказ следва да бъде отменен, а преписката върната на административния орган за ново произнасяне при съобразяване на горните указания по тълкуването и прилагането на закона.

Предвид изхода на делото и направеното искане за присъждане на разноски от жалбоподателя, както и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, ответникът следва да бъде осъден да заплати на жалбоподателя 1050 лева съдебни разноски за експертизи, като не следва да се присъждат направените разноски в размер на 182 евро за допълнително определеното възнаграждение на вещото лице, доколкото по делото не са представени доказателства те да са сторени. Ще следва да се присъдят и претендираните по списък и доказани разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 2000лв. Т.е. на жалбоподателя ще следва да се присъдят направените от него разноски по делото в размер на 3 050лв., съгласно ЗВЕРБ - в размер на 1559,44евро.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 във вр. с чл.173, ал.1 АПК, Административен съд - София-град, Второ отделение, 31 състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ отказ по заявление №РВР24-ГР00-84/13.06.2024 г. от Н. Х. П. за издаване на виза за проектиране на еднофамилна жилищна сграда в ПИ с идентификатор 12084.2700.2234 по КККР, част от УПИ VII-34, кв. 52 по регулационния план на м. В., район „В. – СО, обективиран в писмо изх.№ РВР24-ГР00-84-(15) от 19.05.2025 г. на главния архитект на район „В.“ – Столична община.

ВРЪЩА преписката на главния архитект на район „В.“ – Столична община за ново произнасяне по заявление №РВР24-ГР00-84/13.06.2024 г. от Н. Х. П., при спазване на указанията по тълкуване и прилагане на закона, дадени в мотивите на решението.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „Н. Х. П., с ЕГН-[ЕГН], съдебни разноски в размер на 1559,44евро /хиляда петстотин петдесет и девет евро и четиридесет и четири цента/.

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

СЪДИЯ: