

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 7613

гр. София, 24.02.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 76 състав, в
закрито заседание на 24.02.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Пламен Панайотов

като разгледа дело номер **326** по описа за **2026** 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 .

Образувано е по жалба от Б. Х. К. - гражданин на Германия, с разрешение за пребиваване № [ЕИК], с ЛНЧ [ЕГН], чрез процесуалния му представител адв. П. В. Й.- САК, срещу Виза за проучване и инвестиционно проектиране РОК25-Г.-157/25.04.2025 г., издадена от Главния архитект на Столична община - район „О. купел“.

Жалбоподателят излага подробни оплаквания за извършени съществени процесуални нарушения в производството по издаване на оспорваната виза за проектиране. Поддържа, че визата е издадена в нарушение на материалния закон. Представя аргументи относно правния си интерес да оспорва акта. Претендира, че същата е нищожна, евентуално незаконосъобразна. Посочва, че главният архитект на СО - район „О. купел“ не е компетентен да издаде процесната виза, като се позовава на Заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, според която издаването или отказ от издаване изработването на визи за проектиране и проучване, с които се променя предназначението на урегулирани поземлени имоти, предвидени за изграждане на обекти - публична общинска или публична държавна собственост, не е от правомощията на главните архитекти на райони в Столична община. Освен това твърди, че не става ясно дали се касае за виза за проектиране по чл. 140, ал. 3 от ЗУТ или за такава по чл. 140, ал. 2 от ЗУТ, тъй като мотивите и фактическата обстановка, въз основа на която е постановен актът не отговарят на дадена от административния орган правна квалификация на правното основание, на което се издава визата. Добавя, че относно процесния УПИ е налице висящо съдебно производство по обжалване на Заповед № РОК23-РА50-113/06.11.2023 г. на Главен архитект на СО - район „О. купел“ пред АССГ, 39 състав по адм. д. № 5140/2025 г., като се прави доказателствено искане съдът да изиска заверен препис на производството. Във връзка с посоченото производство излага още, че съдът изрично е определил жалбата като допустима както относно твърденията за нищожност, така и относно твърденията относно незаконосъобразността на издадената заповед за изменение на ПУП- ИПРЗ. Навежда, че е налице отменително основание по чл. 146, т. 2 от АПК

спрямо процесната виза, тъй като в нея липсват конкретни фактически основания за издаването ѝ. Застъпва, че са превишени определените за процесната зона устройствени параметри и не са спазени правилата за разположение на основното застрояване.

С писмено становище от 03.02.2026 г. поддържа изложените аргументи в жалбата, като допълва, че исканата от заинтересованата страна съдебно-техническа експертиза е допустима, евентуално би могла да установи факти, които са относими към спора, но по не е необходима, тъй дори да не са допуснати каквито и да е било други нарушения, то визата следва да бъде отменена поради извършеното съществено нарушение на административнопроизводствените правила при нейното издаване.

Жалбоподателят подава още едно писмено становище на 19.02.2026 г., в което излага подробна аргументация в подкрепа на застъпените от него досега позиции, като се позовава на съдебна практика, която намира за приложима към настоящия казус. Също така, оспорва искането за прекратяване на производството като несъответстващо на закона, на съдебната практика и на събраните по делото доказателства. Посочва още, че искането за спиране е неоснователно, тъй като не съществува връзка на преюдициалност между настоящото производство и производството по адм. д. №5140/2025 г. Досежно искането за назначаване на СТЕ, жалбоподателят поддържа, че тъй като допустимостта е правен, а не технически въпрос, то искането следва да бъде оставено без уважение., тъй като експертиза не може да се ползва за установяването на правен интерес.

Ответната страна- Главният архитект на Столична община- район „О. купел“, чрез процесуалния си представител юрк. В. П., в съдебно заседание прави искане за спиране на производството на основание чл. 229, ал. 1, т.4 ГПК, вр. чл. 152 АПК- тъй като предмет на настоящото оспорване е Виза за проектиране от 14.04.2025 г., а в АССГ има образувано предходно дело №5140/2025г. на 39 състав, което има за предмет самата заповед за изменение на план за регулация и план за застрояване. Твърди, че тази заповед е задължителен реквизит, за да бъде издадена тази виза, с оглед на което моли настоящото производство да бъде спряно до приключване и влизане в сила на съдебен акт на АД №5140/2025 г. на 39 състав.

Заинтересованата страна- „ГРИЙН СИТИ ИНВЕСТМЪНТ“ ЕООД, ЕИК:[ЕИК], чрез процесуалния си представител адв. С. Щ., в писмено становище от 22.01.2026г. оспорва жалбата като недопустима, а в условията на евентуалност, като неоснователна. Прави доказателствено искане за назначаване на съдебно-техническа експертиза, с която да се изясни въпроса по допустимостта на жалбата. Изложени са подробни аргументи в посока на недопустимостта на жалбата поради липса у жалбоподателя на правен интерес от оспорване, тъй като същият не притежава качеството заинтересовано лице по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 ЗУТ. Поддържа се, че не са налице предпоставките, предвидени в точките на чл.131, ал.2 ЗУТ, които да обусловят правния интерес на жалбоподателя. По основателността на жалбата заинтересованата страна застъпва позицията, че визата за проектиране е издадена от компетентен орган, на основание чл. 140, ал. 3 във връзка с чл. 134, ал. 6 от ЗУТ, като са спазени процесуалните и материалноправни предпоставки за издаването на административния акт.

В съдебно заседание дружеството прави искане за прекратяване на производството, като твърди, че жалбоподателят Б. К. не попада в кръга от лица с правен интерес, посочен в чл.131 ЗУТ.

В писмено становище от 16.02.2026 г. поддържа изложените в първото становище аргументи, като застъпва, че дори да се приеме, че визата е издадена при оспорен ПУП, то това обстоятелство има значение за законосъобразността ѝ, а не за допустимостта на жалбата срещу нея. Отбелязва, че предмет на съдебен контрол по настоящото съдебно производство е виза за проектиране към адм. преписка с вх. № РОК25-ГР00-157/14.04.2025 г., издадена на 25.04.2025 г. от Главния архитект на СО - район „О. купел“, а по адм. дело №5140/2025 г. по описа на АССГ - заповед № РОК23-РА50-

113/06.11.2023 г. на Главен архитект на СО-район „О. купел“. Излага, че тъй като предмет на съдебен контрол по двете съдебни производства са два отделни административни акта, постановени по две отделни административни производства, то качеството заинтересовано лице по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ у жалбоподателя следва да се преценява отделно и самостоятелно за всеки отделен административен акт, въз основа на фактическото и правно положение към момента на издаването му. Досежно направеното искане за спиране от ответника, заинтересованата страна твърди, че същото е неоснователно. Посочва, че за да се изследват основанията за спиране, на първо място следва съдебното производство да е образувано по редовна и допустима жалба. За спора по същество пък излага, че липсва преюдициалност между двете производства, тъй като законосъобразността на визата се преценява към момента на нейното издаване, към който момент ПУП не е бил оспорен.

Софийска градска прокуратура не изпраща представител.

След като прецени събраните по делото доказателства, във връзка с доводите и съображенията на страните, съдът приема за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят Б. Х. К. се легитимира с НА №116, том I, рег. № 1125, дело № 108/2023 г., като собственик на недвижими имоти, представляващи:

1. Апартамент №19 с идентификатор 68134.4338.1828.1.28, по кадастралната карта и кадастрални регистри на [населено място], общ. Столична, обл. С. (столица) одобрени със Заповед № РД-18-51/15.07.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК с адрес на имота съгласно схема на самостоятелен обект в сграда № 15-1160180 от 14.12.2020 г. на СГКК [населено място]: [населено място], район „О. купел“, м. „О. купел“, ет. 4, ап.19, самостоятелният обект се намира на етаж 4, в сграда с идентификатор 68134.4338.1828.1, с предназначение: жилищна сграда – многофамилна, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.4338.1828.

2. Гараж №5 с идентификатор 68134.4338.1828.1.11, по кадастралната карта и кадастрални регистри на [населено място], общ. Столична, обл. С. (столица) одобрени със Заповед № РД-18-51/15.07.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК с адрес на имота съгласно схема на самостоятелен обект в сграда № 15-1160180 от 14.12.2020 г. на СГКК [населено място]: [населено място], район „О. купел“, м. „О. купел“, ет. 1, гараж 5, самостоятелният обект се намира на етаж 1, в сграда с идентификатор 68134.4338.1828.1, с предназначение: жилищна сграда – многофамилна, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.4338.1828.

Със Заповед № РОК23-РА50-113/14.03.2023 г. на Главния архитект на СО - район „О. купел“, по заявление на „ГРИЙН СИТИ ИНВЕСТМЪНТ“ ЕООД, е одобрен проект за: 1. изменение на действащ ПУП-ИПРЗ за УПИ ХХV-61, общ. Трафопост с образуване на нов УПИ ХХV-61, жс и тп в кв. 42 по плана на м. „О. купел-актуализация“; 2. План за застрояване (ПЗ) на новообразуван УПИ ХХV-61, жс и тп в кв. 42 по плана на м. „О. купел-актуализация“ с поправките в зелено. По време на производството е постъпило едно възражение от Б. Х. К.- носител на вещни права в УПИ ХХIХ. Проектът и постъпилото възражение са разгледани на заседание на РЕСУТ по протокол № 37/19.09.2023 г. По отношение на възражението съветът решава да се спази застроителния план и отреждането по отношение на предвиждането за трафопост в имота; местоположението на рампата да се изясни в следващ етап, в ПУП да се отрази само подземния паркинг като проекта да се коригира. Със заявление вх. №РОК23-ГР00-24/5 от 17.10.2023 г. е внесен коригиран проект в изпълнение на забележките на РЕСУТ. След служебна поправка на показателите на застрояване в съответствие със заповед № РД-02-14-1531/10.12.2001 г. на министъра на РРБ, проектът е одобрен от главния архитект на Столична община- район „О. купел“.

По заявление от „ГРИЙН СИТИ ИНВЕСТМЪНТ“ ЕООД с вх. № РОК25-ГР00-157 от 14.04.2025 г.

е започнало производство по издаване на виза за проучване и проектиране на нова многофамилна жилищна сграда с гаражи и подземен гараж в УПИ ХХV-61 за ЖС и ТП, (ПИ 68134.4338.61), кв.42, м. „О. купел- актуализация“.

Към заявлението са представени съответните доказателства, като легитимиращи собствеността документи, скица на поземлен имот № 15-820513 от 26.07.2021г. от СГКК- гр, С. за поземлен имот с идентификатор 68134.4338.61; комбинирана скица за пълна или частична идентичност на поземлен имот с идентификатор 68134.4338.61; извадка от ЗРП за част от кв. 42, м. „О. купел- актуализация“, СО - район „О. купел“; Проект на ПУП - изменение на план за застрояване за УПИ ХХV-61, общ- трафопост кв. 42, м. „О. купел-актуализация“, СО - район „О. купел“.

Административното производство по заявление с № РОК25-ГР00-157 от 14.04.2025 г. от „ГРИЙН СИТИ ИНВЕСТМЪНТ“ ЕООД е приключило с издадена на 25.04.2025 г. от главния архитект на Столична община- район „О. купел“ виза за проучване и проектиране по означенията в червено на нова многофамилна жилищна сграда с гаражи и подземен гараж в УПИ ХХV-61 за ЖС и ТП (ПИ 68134.4338.61), кв.42, м. „О. К. - актуализация“, при параметри на застрояване за зона „Жг*“ съгласно ОУП на СО; Плътност до 50%, К. - 2,5, озел. 30%, Нк\к. - 14,50м. и при спазване на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба 7/2004 г. и Наредба 4/2001, санитарно-хигиенни, екологични и противопожарни норми; Визата е издадена на основание Решение №111 по Протокол №32/2001г. на СОС, Решение №24 по Протокол №36/2002г. на СОС, ИПР за кв. 42, одобрено със Заповед № №РД-09-420/29.11.2004г. на кмета на район „О. купел“, ИПР и ЦЗ за кв. 42, одобрено със Заповед №РОК23-РА50-113/06.11.2023г.на Главен архитект на СО-район "О. купел“, чл. 140, ал. 3, във връзка с чл.134, ал.6, чл. 114, ал.1, т. 1 от ЗУТ; §2, ал.1 и ал.5 от ЗУЗСО; зап. РД-02-14-1531/2001г. на МРРБ за СПН;

В преписката няма данни визата да е съобщена на жалбоподателя.

При така установените факти, настоящия съдебен състав на АССГдостигна до следните правни изводи:

Предмет на оспорване е Виза за проучване и инвестиционно проектиране РОК25-Г.-157/25.04.2025 г., издадена от Главния архитект на Столична община - район „О. купел“ за имот с идентификатор 68134.4338.61.

Съдът приема, че е сезиран с процесуално недопустима жалба, подадена от лице без правен интерес за оспорване на процесната виза. Това е така поради следните съображения:

Оспорената виза за инвестиционно проектиране е издадена на основание чл. 140, ал.3, във вр. с чл.134, ал.6, чл. 114, ал.1, т. 1 от ЗУТ; §2. ал. 1 и ал.5 от ЗУЗСО. Съгласно трайната съдебна практика, характеристиките и предназначението на визата за проектиране по чл. 140, ал. 3 от ЗУТ, представлява индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21, ал. 1 от АПК, във вр. с чл. 214, ал. 1 от ЗУТ, поради което тя подлежи на съдебно оспорване по реда на чл. 215, ал. 1 от ЗУТ. Спазена е писмената форма. Според нормата на чл. 140, ал. 3, предл. второ ЗУТ, визата за проектиране се съобщава на заинтересованите лица по чл. 131 ЗУТ с изключение на случаите, когато са представени декларации за съгласието им с нотариална заверка на подписите или заинтересовани лица са само лицата, по чиято инициатива се издава визата, т. е. в случаите на одобряване на скица-виза за проектиране, именно нормата на чл. 131 ЗУТ определя кръга на засегнатите лица.

Съгласно нормата на чл. 131, ал. 1 ЗУТ заинтересовани лица в производството по одобряване на подробните устройствени планове и на техните изменения са собствениците, носителите на ограничени вещни права и концесионерите според данните от имотния регистър, а до неговото въвеждане - по данни от кадастралния регистър, когато недвижимите имоти са непосредствено засегнати от предвижданията на плана. Непосредствено засегнати от предвижданията на ПУП

недвижими имоти (в конкретния случай на визата за проучване и проектиране по чл. 140, ал. 2 ЗУТ) е даден с изричната разпоредбата на чл. 131, ал. 2, т. 1 – т. 5 от ЗУТ, което изброяване е изчерпателно. Всяка една хипотеза следва да се прецени, за да се установи правен интерес за жалбоподателя, като преценката е към момента на издаване на административния акт.

В конкретната хипотеза не се спори, че жалбоподателят не е собственик, респ. съсобственик или носител на някакви вещни права върху имота, за който са издадени оспорените визи за проучване и проектиране. Жалбоподателят се легитимира като собственик на самостоятелни обекти в сграда, намираща се в ПИ, който е съседен, като двата имота имат обща граница. В този смисъл, правният му интерес за оспорване на тази виза не може да произтече от нормата на чл. 131, ал. 2, т. 1 ЗУТ, съгласно която, непосредствено засегнати от предвижданията на подробния устройствен план недвижими имоти са имотите - предмет на самия план. Предвид това, активната процесуална легитимация по делото на жалбоподателя, респ. качеството му на заинтересовано лице, би могло да се установи единствено в хипотезите на чл. 131, ал. 2, т. 2 - т. 4 ЗУТ, т. к. само в тези три хипотези, собственик на съседен имот, респ. носител на ограничено вещно право, разполага с право на жалба, като в останалите случаи жалбата е недопустима, от което следва и недопустимост на съдебното производство. В този смисъл са Определение № 4851 от 15.04.2021 г. на ВАС по адм. д. № 3373/2021 г., II о.; Определение № 7262 от 11.06.2020 г. на ВАС по адм. д. № 4706/2020 г., II о. и др.

За да се установи дали жалбоподателя, като собственик на самостоятелни обекти в сграда, намираща се в съседен имот, попадат в кръга на заинтересованите лица по смисъла на чл. 131, ал. 2, т. 2 - т. 4 ЗУТ съдът извърши преценка на всички писмени доказателства по делото.

Видно от събраните по делото доказателства, визата, предмет на настоящото производство, е издадена въз основа на ИПР и ПЗ за кв.42, УПИ ХХV, одобрен със Заповед №РОК23-РА50-113/06.11.2023 от главния архитект на Столична община- район „О. купел“. Посоченият ПУП е изработен върху кадастрална карта, одобрена със Заповед РД-18-51 от 15.07.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК. Наведено е още, че УПИ ХХIX-906, кв. 42, м. „О. купел-актуализация“ не е предмет на заповед №РОК23-РА50-113/06.11.2023 г. В заключението е изследван и въпросът за свързано застрояване между застрояването в УПИ ХХV-61 за ЖС и ТП и УПИ ХХIX-906, като е посочено, че с одобрения със Заповед №РОК23-РА50-113/06.11.2023 г. ПУП-ПЗ, такова не се създава. В горепосочения ПУП-ПЗ не се допускат намалени разстояния към регулационни граници и съществуващите сгради, в това число и към общата граница между УПИ ХХV-61 за ЖС и ТП и УПИ ХХIX-906 и съществуващата жилищна сграда в УПИ ХХIX-906. С одобрения ПУП ИПР и ПЗ за УПИ ХХV-61 за ЖС и ТП, кв. 42, м. „О. купел-актуализация“ не се въвеждат ограничения в режима на застрояване и ползване на УПИ ХХIX 906.

Съдът, след като съобрази всички доказателства по делото и приложимия закон, заключи, че не е налице нито една хипотеза от ал.2 на чл.131 ЗУТ. Жалбоподателят не е собственик, носител на ограничени вещни права или концесионер на имота, предмет на ПУП. Макар и жалбоподателят да е собственик на самостоятелни обекти в сграда, намираща се в съседен на процесния имот, не се предвижда свързано застрояване между имота на заинтересованата страна и имота, в който се намират обектите-собственост на жалбоподателя. Също така, не са допуснати намалени отстояния между новопредвиденото застрояване в УПИ ХХV-61 за ЖС и ТП и УПИ, в който се намират недвижимите имоти на жалбоподателя, нито се променя конкретното предназначение на УПИ ХХV-61, кв.42. Няма и данни с горепосочения ПУП – ИПРЗ да са въведени ограничения в режима на застрояване и ползване на даден имот. Предназначението на УПИ ХХV-61, ЖС и ТП е в съответствие на устройствената зона, определена с ОУП на СО.

При така събраните доказателства съдът намира, че изброяването на заинтересованите лица в

нормата на чл. 131, ал. 1 ЗУТ е изчерпателно и не може да бъде тълкувано, респ. прилагано разширително, поради което жалбата се явява подадена от лице без право на жалба, а следователно - при липса на правен интерес, наличието на който е абсолютна положителна процесуална предпоставка за допустимост на съдебното обжалване и за наличието на която предпоставка съдът е длъжен да следи служебно. Съответно нейната липса в конкретния случай обосновава недопустимост на жалбата, което налага оставянето ѝ без разглеждане по същество в тази ѝ част и прекратяване на образуваното съдебно производство.

Предвид изхода на делото, на жалбоподателя не следва да се присъждат разноски.

Предвид факта, че ответника и заинтересованата страна не са претендирали разноски, то такива не следва да им бъдат присъждани.

Мотивиран от гореизложеното и на основание чл. 159, т. 4 от АПК Административен съд - София-град, II отделение, 76 състав,

О П Р Е Д Е Л И:

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалбата на Б. Х. К. - гражданин на Германия, с разрешение за пребиваване №[ЕИК], с ЛНЧ [ЕГН] срещу Виза за проучване и инвестиционно проектиране РОК25-Г.-157/25.04.2025 г., издадена от Главния архитект на Столична община - район „О. купел“, като процесуално недопустима.

ПРЕКРАТЯВА производството по адм. дело №326/2026 г. по описа на Административен съд София-град, 76 състав.

ОТМЕНЯ определението от 11.02.2026 г., с което адм. дело №326/2026 г. е отложено и насрочено за 11.03.2026 г. от 13:30 часа.

Определението подлежи на обжалване пред Върховен административен съд на Република България с частна жалба в 7-дневен срок, който срок се счита от получаване на съобщението.