

# РЕШЕНИЕ

№ 9742

гр. София, 11.03.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав, в**  
публично заседание на 11.02.2026 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Силвия Димитрова**

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **5072** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.215 ЗУТ, вр. чл.135, ал.3 ЗУТ.

Образувано е по жалба на М. С. М., Т. В. А., Р. Й. А. и П. Й. А., всички от [населено място], депозирана чрез пълномощника им адв. М. П. от САК, срещу мълчалив отказ на Гл. архитект на СО за издаване на заповед по чл.135, ал.3 ЗУТ по подадено от тях, чрез пълномощника им „ГОБО – ПРЕС“ ЕООД, [населено място], Заявление вх. №САГ-25-ГР00-327/17.02.2025 г. с искане за разрешаване изработването на проект за изменение на действащ подробен устройствен план. В жалбата се твърди, че като собственици на ПИ с идентификатор 68134.433.154 по КККР на [населено място], представляващ УПИ IV-154, кв. 1, м. „ж.к. „Овча купел“, район „Овча купел“, оспорващите, чрез пълномощника им са подали редовно заявление по чл.135, ал.1 ЗУТ, като към същото са приложили необходимите доказателства за собственост, както и скица-предложение, изискуема на основание чл.135, ал.2 от ЗУТ. Административният орган не е изисквал отстраняване на нередовности или представяне на допълнителни документи по реда на чл.5в от ЗУТ. След като не се е произнесъл в законоустановения 14-дневен срок, считат, че е формиран мълчалив отказ по смисъла на чл.58, ал.1 от АПК. Твърди се, че не са били налице основания за постановяване на отказ по направеното искане със заявление вх. № САГ25-ГР00-327/17.02.2025 г. Предвид това се иска оспореният мълчалив отказ да бъде отменен. Жалбата се поддържа в хода на процеса, като подробни доводи за нейната основателност са развити в представени писмени бележки. Претендира се присъждане на направените по делото разноски по представен списък. Ответникът, Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител юрисконсулт М. З., в представен писмен отговор и в съдебно заседание оспорва жалбата като неоснователна. Излага доводи, че мълчалив отказ не е формиран, както и че не са били налице основания за издаване на

искания акт. Счита, че доколкото с исканото изменение се засягат имоти, които не са собственост на жалбоподателите, е необходимо и тяхното съгласие, каквото в случая няма. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

По делото са събрани писмени доказателства. Приложено е заверено копие от образуваната преписка. Назначена е и е приета съдебно-техническа експертиза, заключението по която не е оспорено от процесуалните представители на страните.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

Оспорващите са се легитимирали като собственици на ПИ с идентификатор 68134.4333.154 по КККР на [населено място], одобрена със Заповед №РД-18-51/15.07.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение от 2014 г., с приложени по далото два нот. акта, а именно нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по реда на ЗСПЗЗ и по наследство №54, том I, рег. №671 от 11.04.2024 г. и нотариален акт за дарение на идеални части от недвижим имот №55, том I, рег. №674 от 11.04.2024 г.

На 17.02.2025 г. оспорващите, чрез пълномощника си „ТОБО - ПРЕС“ ЕООД, [населено място], са подали до Гл. архитект на СО Заявление за даване на разрешение за изработване на проект за ПУП №САГ25-ГР00-327. Поискали са да им бъде разрешено да изработят за тяхна сметка проект за ПУП – ИПРЗ за собствения им ПИ с идентификатор 68134.4333.154, за създаване на нов УПИ IV-154, кв.1, м. „ж.к. Овча купел 2“, [населено място] заявлението са приложени предварителен договор за учредяване на право на строеж срещу задължение за построяване на жилищна сграда, с инкорпорирано в него пълномощно, с нотариална заверка на подписите; пълномощни; документи за собственост; комбинирана скица за пълна или частична идентичност; скица на имота от СГКК – [населено място] и скица-предложение. Видно от същата, освен нов УПИ IV-154, се създава и нов УПИ VI-122, 146, кв.1, м. „ж.к. Овча купел 2“, район „Овча купел“.

В едномесечния срок от постъпване на заявлението, съгласно чл.135, ал.3 ЗУТ не е процедирано по подаденото заявление.

Видно от представените в хода на съдебния процес доказателства, същото е разгледано на редовно заседание на специализирания състав на ОЕСУТ на 30.07.2025 г. По т.13 от приложения Протокол №ЕС-Г-51 е изразено становище, че преписката следва да бъде изпратена в район „Овча купел“ с цел произнасяне относно определяне на точния обхват на проекта, при съобразяване с посочени обстоятелства, а именно: Част от ПИ с идентификатор 68134.4333.154 попада в границите както на УПИ III така и на УПИ II, съгласно одобрения цялостен устройствен план; ПИ с идентификатор 68134.4333.416 е общинска собственост, поради което за включването му в проекта е необходимо изрично съгласие на районната администрация; Изисква се и писмено съгласие на собствениците на имоти с идентификатори 68134.4333.122 и 68134.4333.415. Посочено е също, че следва да се обърне внимание, че единствено частта от цялостния устройствен план, попадаща в очертаванията на предвидения в стария проект УПИ IV, не е одобрена. По тези съображения е прието, че за да бъде разрешена градоустройствената процедура искането трябва да бъде подадено от всички заинтересовани лица и ясно конкретизирано, като обхватът на проекта не следва да включва частта, която не е одобрена в цялостния план.

За становището на ОЕСУТ пълномощникът на оспорващите е уведомен с изпратено му на 11.09.2025 г. от Гл. архитект на СО, издадено на основание чл.128, ал.12 ЗУТ. Макар да липсва дата на получаването му от адресата, с оглед направените в тази насока изявления от пълномощника на оспорващите, че са уведомени за писмото и дадените указания, съдът приема, че същото е достигнало до тях. Безспорно, действия по изпълнение на указанията не са предприети, като в съдебно заседание се изразява становище, че същите са дадени след изтичане

на срока за произнасяне, т.е. след формиране на мълчаливия отказ, както и че са незаконосъобразни.

За установяване дали са били налице предпоставките за издаване на искания от оспорващите акт е назначена и приета по делото съдебно-техническа експертиза, изготвена от вещото лице арх. М. Ф.. При извършените проверки, съобразно поставените задачи, вещото лице е установило, че съгласно одобрените КККР със Заповед КККР РД-18-51/15.07.2010 г., издадена от Изп. директор на АГКК ПИ 68134.4333.154 е със следните характеристики: Частна собственост, площ 1903 м<sup>2</sup>; в урбанизирана територия с НТП - за друг вид застрояване; Стар номер на имота – 154; Попада в регулационен квартал 1, парцел I". В заключението са посочени съседните имоти. Констатирано е, че ПИ 68134.4333.154 попада в територията на м. "жк. Овча купел 2", за която действащият ПУП е от 2009 г., одобрен с Решение №237 по протокол №38/16.04.2009 г. на СОС и с неразделна част към него - Решение №569 по Протокол №60/21.07.2022 г. на СОС за прекратяване на производство по одобряване на ПУП-ПР за кв.1, УПИ IV. Съгласно този план различни части от ПИ 68134.4333.154 попадат в различни УПИ: В УПИ III - „за подземен гараж и озеленяване" - общо 552 м<sup>2</sup> (448м<sup>2</sup> +65м<sup>2</sup>); В УПИ II-310 - „жил. стр" -13 м<sup>2</sup> и 1338 м<sup>2</sup> попадат в обхвата на изключения от действащия план УПИ IV, като тази част е оставена неурегулирана като УПИ - без регулационен номер и без устройствено предназначение. Съгласно предходния план от 1982 г. тази част от имота е попадала в рамките на квартал 1, УПИ I, поради което и така е описан в кадастралната карта. Становището на вещото лице е, че УПИ I – „за общ. жил. стр.“ по плана от 1982 г. е изменен и не съществува като регулационно дефиниран към момента. В квартал 1 в действащия план от 2009 г. има образуван друг УПИ I - „за озеленяване и подземен паркинг“.

Вещото лице е дало отговор и на въпроса в УПИ, в които попада имота на оспорващите, попадат ли и други ПИ, като е посочило, че в УПИ III - „за подземен гараж и озеленяване", освен 552 м<sup>2</sup> от процесния ПИ 68134.4333.154 попадат още три поземлени имота:

ПИ 68134.4333.414 - общинска частна собственост, 2832 м<sup>2</sup>, НТП - за комплексно застрояване,

ПИ 68134.4333.415 - общинска частна собственост, 125 м<sup>2</sup>, НТП - за комплексно застрояване,

ПИ 68134.4333.2136 - частна собственост, 168 м<sup>2</sup>, НТП - за друг вид застрояване;

В УПИ II-310 - „жил. стр", освен 13 м<sup>2</sup> от процесния ПИ 68134.4333.154 попада още един поземлен имот: ПИ 68134.4333.413 - общинска частна собственост, 16465 м<sup>2</sup>, НТП - за комплексно застрояване;

В изключената част от плана - без регулационен номер и предназначение (бивш УПИ IV в ПУП от 2009 / част от УПИ I в ПУП от 1982) освен 1338 м<sup>2</sup> от процесния ПИ 68134.4333.154 попадат още два поземлени имота:

ПИ 68134.4333.122 - частна собственост, 244 м<sup>2</sup>, НТП - за друг вид застрояване и ПИ

68134.4333.416 - общинска частна собственост, 328 м<sup>2</sup>, НТП - за комплексно застрояване.

По отношение предвижданията на действащия ПУП за ПИ 68134.4333.154 вещото лице е посочило, че в ПУП от 2009 г. няма регулационно и застроително предвиждане за този имот в неговата цялост. Част от него с площ 1903 м<sup>2</sup> попада на части в няколко урегулирани имота с различни предвиждания:

- "за озеленяване и подземен гараж" като част от УПИ III със съответното отреждане;

- "за жилищно застрояване" като част от УПИ II със съответното отреждане;

- без предвиждане в частта, която е изключена от плана. По плана от 1982 г. тази част е попадала в УПИ I, кв.1 – „за обществено жилищно строителство“.

Вещото лице е посочило, че според действащия Общ устройствен план на Столична община ПИ 68134.4333.154 попада в две устройствени зони: Жк – 1351 м<sup>2</sup> и Тго – 552 м<sup>2</sup>, като две отделни парчета от 487м<sup>2</sup> и 65м<sup>2</sup>.

По отношение на предвидената плътност и интензивност на застрояване в поземлен имот с идентификатор 68134.4333.154 според скицата-предложение към заявлението вещото лице е дало отговор, че по отношение плътност на застрояване е предвидено макс 40%, а по отношение на К. – макс 3, които отговарят на параметрите, допустими в устройствена зона Жк.

По отношение на предвиденото застрояване вещото лице е дало отговор, че същото отговаря на предвижданията на ОУП. Отстоянията не са изцяло спазени, но това е въпрос, който ще се коригира в последващия проект за ПУП, след като се получи разрешение за изработването му. Също така е посочило, че в регулационния кв.1 по действащия ПУП от 2009 г. за обществено озеленяване са предвидени 22,6%, а в скицата-предложение по чл.135 ЗУТ за обществено озеленяване са предвидени 21,3%.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е допустима, като подадена от надлежни страни и в предвидения в разпоредбата на чл.215, ал.4 ЗУТ срок. В случая се оспорва мълчалив отказ, формиран по заявление за изработване на проект за изменение на ПУП, подадено на 17.02.2025 г. Съгласно разпоредбата на чл.135, ал.3 ЗУТ компетентният орган следва да се произнесе в едномесечен срок със заповед, с която разрешава или отказва да се изработи проект за изменение на плана. По процесното заявление този срок е изтекъл на 17.03.2025 г., до която дата произнасяне не е било налице. Следователно мълчалив отказ е формиран, като 14-дневният срок по чл.215, ал.4 ЗУТ за оспорването му е започнал да тече от 18.03.2025 г. Предвид това депозираната на 28.03.2025 г. жалба е подадена в срок и срещу подлежащ на оспорване акт – мълчалив отказ.

Разгледана по същество, жалбата е и основателна.

Процедурата по издаване на акт по заявление за изработване на проект за изменение на ПУП е разписана в разпоредбата на чл.135 ЗУТ. Разрешаването да се изработи проект за ПУП е от компетентността на Кмета на Столична община по аргумент от чл.135, ал.1 от ЗУТ, като съгласно ал.4, т.1 на същия текст заповедта се издава въз основа на становище на главния архитект. В това производството органът проверява: дали искането е направено от заинтересовани лица по чл. 131 от ЗУТ; има ли приложена скица с мотивирано предложение за изменение на ПУП; съответства ли предложението с правилата и нормите по устройство на територията, както и с предвижданията и устройствените показатели по действащия ОУП на Столична община. Същото предхожда процедурата по одобряване на проекти за изменение на ПУП. На този етап не е от съществено значение наличието или липсата на конкретните основания по чл.134, ал.1 и ал.2 от ЗУТ. Заповедта по чл.135, ал.3 от ЗУТ определя параметрите на евентуално бъдещо изменение на ПУП и дава първоначален отговор на въпроса за принципната допустимост на устройствена промяна. Впоследствие с акта за одобряване на изменението на ПУП, тази заповед изгубва самостоятелното си правно значение и се включва в обхвата на проверката относно предпоставките за издаване на крайния акт, а защитата срещу основанията за изменение на ПУП и неговите предвиждания е осъществима чрез оспорването на акта за одобряване самото на изменението на плана.

В случая искането е направено от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.4333.154, по отношение на който се установи, че по плана от 2009 г. е бил предвиден УПИ IV-122,154 в кв.І, но с Решение №569/21.07.2022 г. на СОС производството по одобряване на ПУП по отношение на този УПИ е прекратено. Следователно тази част, която е била предвидена за УПИ IV-122,154 в кв.І е изключена от обхвата на плана от 2009 г. По предходния план 1982 г., имотът на оспорващите е бил урегулиран като УПИ I - "за обществено жилищно строителство". От заключението на вещото лице се установи, че процесният ПИ попада освен в изключената част, в още две УПИ: УПИ III - „за подземен гараж и озеленяване" - общо 552м<sup>2</sup> (448м<sup>2</sup> +65м<sup>2</sup>) и УПИ

11-310 - „жил. стр“ -13 м<sup>2</sup> .

Съдът приема, че независимо, че ПИ по отношение на който е поискано разрешаване изработването на проект за изменение на ПУП попада и в другите два УПИ, не е необходимо собствениците на последните да дават съгласие за разрешаването. В тази връзка приема, че заинтересовани да подадат заявлението са собствениците на ПИ, за който се иска отреждане на УПИ. Засягането на други имоти би дало качеството на заинтересовани страни да оспорват издаденото разрешение, но искането за изменение не следва да бъде обвързано от тяхното съгласие, при липсата на каквото би се обезсмислила цялата процедура. Предвид изложеното се стига до извода, че като са подали заявление за изменение на ПУП в рамките на собствения им ПИ по КККР, именно заявителите са заинтересованите лица, които следва да подадат заявлението. Следователно същото е направено от заинтересовани лица по чл.131 от ЗУТ. В него ясно е посочен обхватът на исканото изменение, като е приложена и скица-предложение. Предвид това съдът приема, че искането е било редовно подадено и за компетентния орган е възникнало задължението да извърши проверка съответства ли предложението с правилата и нормите по устройство на територията, както и с предвижданията и устройствените показатели по действащия ОУП на Столична община. Освен че не е сторил това в законопредвидения срок, впоследствие неправилно в решението на ОЕСУТ е прието, че е необходимо съгласието и на собствениците на другите два ПИ и не е ясно конкретизиран обхватът на проекта.

Събраните в хода на настоящото производство доказателства установяват, че са били налице предпоставките за издаване на положителен за оспорващите акт, с който да се разреши изработването на проект за изменение на ПУП. Частта от собственият им ПИ, която е попадала в УПИ IV-122,154 в кв. I по плана от 2009 г., по отношение на който производството по одобряването му е прекратено, е останала нерегулирана и с предназначение по предишния ПУП от 1982 г. за общ. жил. стр. По отношение на частта от ПИ, която попада в УПИ III „за подземни гаражи и озеленяване“ по плана от 2009 г. не се твърди и не се установи да е започнало отчуждително производство в сроковете по чл.208, ал.1 ЗУТ, в случая 15 години от влизане в сила на плана, поради което и съгласно изр. второ на същия текст за оспорващите е налице право да искат изменение на основание чл.134, ал.2, т.1 ЗУТ. По отношение на частта от ПИ, която попада в УПИ II-310 „за жилищно строителство“ по плана от 2009 г. също не се установи плана да е приложен по смисъла на §22, ал.1, т.1, б.“б“ от ЗР на ЗУТ, поради което за оспорващите е налице основание да искат неговото изменение.

От заключението на приетата по делото СТЕ се установява, че предложението съответства на правилата и нормите по устройство на територията, както и на предвижданията и устройствените показатели по действащия ОУП на Столична община, подробно описани по-горе. Конкретните параметри на изменението, както и правното основание следва да бъдат конкретизирани на следващия етап - при изработване и одобряване на проекта за изменение на ПУП.

С оглед изложеното съдът намира, че всички предпоставки по чл.135 от ЗУТ са налице, поради което обжалваният акт следва да се отмени. Преписката следва да се върне на Кмета на Столична община за произнасяне по заявлението съобразно дадените задължителни указания по тълкуване и прилагане на закона в мотивите на настоящото решение.

При този изход на делото основателни се явяват претенциите на оспорващите за присъждане на направените от тях разноски. От представените доказателства се установява, че същите са заплатили 500 евро за изготвяне на СТЕ и 20,44 евро за държавна такса. Тези суми ЮЛ, в чиято структура е административния орган, чийто мълчалив отказ се отменя, а именно Столична община следва да бъде осъдено да заплати на оспорващите.

Водим от гореизложеното и на основание и чл.172, ал.2, чл.173, ал. 2 и чл. 174 от АПК Административен съд – София-град, 52-ри състав

### **РЕШИ:**

**ОТМЕТЯ** мълчаливия отказ на Кмета на Столична община за издаване на заповед по чл.135, ал.3 ЗУТ по подадено от М. С. М., Т. В. А., Р. Й. А. и П. Й. А., всички от [населено място], чпез пълномощника им „ТОБО – ПРЕС“ ЕООД, [населено място], Заявление вх. №САГ-25-ГР00-327/17.02.2025 г. с искане за разрешаване изработването на проект за изменение на действащ подробен устройствен план – ИПРЗ за собствения им ПИ с идентификатор 68134.4333.154, за създаване на нов УПИ IV-154, кв.1, м. „ж.к. Овча купел 2“, [населено място].

**ИЗПРАЩА** административната преписка по Заявление вх. №САГ-25-ГР00-327/17.02.2025 г. подадено от М. С. М., Т. В. А., Р. Й. А. и П. Й. А., всички от [населено място], чпез пълномощника им „ТОБО – ПРЕС“ ЕООД, [населено място], на Кмета на Столична община за произнасяне, съгласно дадените в мотивите на настоящото решение задължителни указания по тълкуване и прилагане на закона.

**ОСЪЖДА** Столична община да заплати на М. С. М., Т. В. А., Р. Й. А. и П. Й. А., всички от [населено място] деловодни разноски в размер на 520,44 евро /петстотин и двадесет евро и 44 цента/.

Решението подлежи на обжалване пред ВАС в 14-дневен срок от уведомяване на страните, на които на основание чл.138 АПК да се изпрати препис от същото.

### **СЪДИЯ:**