

РЕШЕНИЕ

№ 13491

гр. София, 17.04.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, второ отделение 27 състав, в
публично заседание на 18.03.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Димитър Петров

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **12107** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215 ЗУТ, вр. чл.145 и сл. АПК.

Образувано е по жалба на „Артемида-БСИ“ АД срещу Заповед САГ23-РА53-132/13.03.2023г. на главния архитект на Столична община, с която по реда на чл.134 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.“ съгласно приложения проект; 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 на район „С.“ съгласно приложения проект; 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.“, съгласно приложения проект.

Жалбоподателят поддържа, че като собственик на имота предмет на плана е заинтересована страна да оспори процесната заповед. Поддържа, че заповедта е незаконосъобразна и необоснована. Поддържа, че са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила във връзка със съобщаването на акта. Не са спазени законоустановените изисквания за форма и мотивираност на акта, поради несъответствия между посочените фактически и правни основания в заповедта, липса на ясни мотиви и пълнота на одобрения проект по отношение застрояването на сградата – културно наследство. Поддържа, че не са изложени мотиви за нуждите на общината наложили промяна на предназначението на имота, от имот частна собственост, в имот публична общинска собственост – за детско заведение. Заявява и възражение,

че оспореният акт е нищожен, тъй като е издаден от некомпетентен орган, по аргумент от разпоредбите на чл.21, ал.7, вр. чл.21, ал.1 ЗОБС. Поддържа, че нормата на чл.21, ал.1 ЗОБС противоречи на чл.17 от Конституцията на Р. България и на чл.1 от Протокол 1 на ЕКПЧ, тъй като с влизане в сила на ПУП по чл.21, ал.1 ЗОБС, собственикът на имота фактически е лишен от възможността да упражнява правото си на собственост в пълен обем, с оглед промяната на предназначението, преди обаче, юридически да е настъпило отчуждаването – с издаването на заповед на кмета на общината. Прави искане за обявяване нищожността на акта, евентуално за неговата отмяна като незаконосъобразен.

Конституируваният по реда на чл.153, ал.3 АПК (с определение от 12.03.2025г.) ответник – кмет на Столична община, чрез своя пълномощник оспорва жалбата.

Софийска градска прокуратура не взема становище.

След като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и взе предвид доводите на страните, съдът приема следното:

По делото не е спорно, а и от писмените доказателства се установява, че с нотариален акт № 41А, том I, рег.№ 3428, дело № 282 от 1999г. 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], [улица], заедно с дворното място върху което е построена, цялото на площ 933,80 кв.м., съставляващо имот пл.№ 4, парцел II, кв. 428, м. „Центъра“, по плана на [населено място] – който имот е предмет на оспорената в настоящото производство заповед. Със Заповед № РД-09-50-412/11.06.2004г. на главния архитект на СО, е одобрено изменение на плана за регулация на имота, за промяна на отреждането от УПИ II за ОДЗ, в УПИ II-4 „за хотел“.

Процесното административно производство е започнало по реда на чл.135, ал.5 ЗУТ, като със Заповед № РА50-222/19.03.2020г., главният архитект на Столична община е наредил служебно да се изработи проект за изменение на план за регулация и застрояване в териториален обхват на процесния имот УПИ II-4 „за хотел“, кв.428, ПИ 68134.104.93. Служебното възлагане за изработване на ПУП, е обосновано от необходимостта от запазване на къщата като единична архитектурно-строителна художествена културна ценност и съществуващите озеленени площи. Не е спорно, а и от писмените доказателства по делото се установява, че процесният имот „Жилищна сграда, бивша на Г.“, [населено място], [улица], притежава статут на единична архитектурно-строителна и художествена недвижима културна ценност с категория „местно значение“ (обявена в ДВ бр.40/1978г., декларирана с писмо № 2637/07.06.1988г. на НИПК. Обектът попада в обхвата на територия с културно-историческо наследство със статут на групов паметник на културата – „Жилищна зона „Център““, [населено място], декларирана с писмо № 4469 от 22.08.1986г. на НИПК.

По-нататък заповедта е мотивирана с целта на разработката, да се запази съществуващата на място сграда – единична недвижима културна ценност с постоянен устройствен статут и промяна предназначението на имота в съответствие с функционалните характеристики и предвижданията на зоната по действащия ОУП на СО (приет от МС с Решение № 960/16.12.2009г.), съгласно който имотът попада в „Зона за обществено-обслужващи дейности“.

Заповедта е стабилизирана с постановяване на решение № 10244/11.10.2021г. по адм.дело № 4226/2021г. на ВАС, Второ отделение, с което е отменено решение № 78/06.01.2021г. по адм.дело № 3485/2020г. по описа на АССГ, като вместо него е постановено друго, с което е отхвърлена жалбата на „Артемида-БСИ“ АД срещу Заповед № РА50-222/19.03.2020г.

След стабилизиране на заповедта, с писмо вх.№ САГ20-ГР00-601-(21)/28.03.2022г. от ГИС – С. ЕООД, в качеството му на правоспособно лице е внесен проект за ПУП – изменение на план за регулация за УПИ II-4 „за хотел“ и създаване на нов УПИ II-93 „за детско заведение“ и изменение

на план за застрояване и работен устройствен план (ИПЗ и РУП) за нов УПИ II-93 „за детско заведение“, кв.428, м. „Главен градски център – Зони Г-8 и Г-10“, район „С.“. Проектът е изработен по възлагане на НАГ с писмо изх.№ САГ20-ГР00-601-(19)/17.02.2022г. и договор № САГ22-ДГ55-42/07.03.2022г. В обяснителната записка е посочено, че с проекта за изменение на плана за регулация се заличава УПИ II-4 „за хотел“ и се създава нов УПИ II, който се отреза за ПИ с идентификатор 68134.104.93 с предназначение „за детско заведение“, съобразено с предвижданията на зоната по действащия ОУП, като не се променят регулационни граници и транспортният достъп ще се осъществява по действащата улична регулация. С изменението на плана за застрояване се предвижда запазване на съществуващата на място сграда (единична архитектурно-строителна и художествена недвижима културна ценност с категория „местно значение“), както и съществуващите озеленени площи, като не се предвижда ново застрояване. С писмо изх.№ САГ20-ГР00-601-(22)/20.04.2022г. проектът е изпратен до директора на НИКН за становище и съгласуване. Проектът е съгласуван със Становище № СТ-84-445/14.07.2022г. на министъра на културата.

След съгласуването, проектът е изпратен на район „С.“ за съобщаване на заинтересованите лица по реда на чл.128, ал.3 ЗУТ.

Постъпило е възражение от жалбоподателя – собственик на имота „Артемида-БСИ“ АД, което е разгледано на заседание на ОЕСУТ на 15.11.2022г. – точка 19 от дневния ред. Възражението не е уважено по аргумент, че възлагането на проекта е служебно и не е необходимо съгласие на собственика на имота, поради което проектът е приет и се предлага на главния архитект на СО да издаде административен акт за одобряването му. С решение по т.21 от заседание на ОЕСУТ проведено на 17.01.2023г. е допълнено и прецизирано това решение, като са отстранени пропуски в чертежите.

След разглеждане на проекта от ОЕСУТ, е издадена и оспорената в настоящото производство Заповед САГ23-РА53-132/13.03.2023г. на главния архитект на Столична община, с която по реда на чл.134 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.“ съгласно приложения проект; 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 на район „С.“ съгласно приложения проект; 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.“, съгласно приложения проект. Заповедта е мотивирана с основанията по чл.134, ал.1, т.1 ЗУТ – поради съществени промени в устройствените условия предвид приемането на нов ОУП на СО и неговото изменение, при което от зона „Оц“ по действащ план от 2004г. с параметри на застрояване – плътност 100%, кинт 5 и мин. озеленена площ 20 %, става зона „Оо“ по действащ ОУП на СО, с параметри на застрояване за детски градини – плътност 30%, кинт 0.6 и мин.озел.площ 50 %, както и поради одобряване на кадастрална карта за територията.

Посочено е още, че е налице и основание за изменение по чл.134, ал.2, т.3 от ЗУТ, предвид необходимостта от опазване на културното, историческото и архитектурното наследство на Столична община и запазване на съществуващото озеленяване. Отражено е, че с плана не се предвижда изграждане на нова сграда, а запазване, възстановяване и адаптиране на съществуващата на място сграда – „Къщата на Г. – бивша“, в съответствие с трайното предназначение на сградата и имота по кадастрална карта, без отклонение от съхраняваната в НИКН документация за обекта. Мотивирано е, 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.

Допълнително, в хода на съдебното производство е прието Становище за обезпечаване на нуждите от терени за детски заведения на територията на район „С.“, разпечатки от информационната система на АГКК и от интернет страницата на Софияплан.

При така установената фактическа обстановка по делото, съдът намира от правна страна следното:

По допустимостта на жалбата:

Жалбата е допустима, подадена от легитимирана страна – собственик на имота предмет на плана, срещу подлежащ на обжалване административен акт.

При обжалване на административни актове по ЗУТ, съдилищата осъществяват контрол по законосъобразността при условията и по реда на специалния закон, а по въпроси, които не са уредени в него - по Административнопроцесуалния кодекс – чл.213 ЗУТ.

Съгласно правомощията си по чл.146 АПК съдът при преценка законосъобразността на административния акт проверява дали е издаден от компетентен орган (т.1), в съответната форма (т.2), допуснато ли е съществено нарушение на административно-производствени правила при издаването му (т.3), налице ли е противоречие на административния акт с материалноправни разпоредби (т.4) и несъответствие с целта на закона (т.5), като съдът не е ограничен от посочените от оспорващия основания, а проверява всички основания по чл.146 АПК.

В същото време безпротиворечива е практиката на ВАС, обективирана и в Решение № 5565 от 27.04.2018 г. на ВАС по адм. д. № 13272/2017 г., II о., Решение № 12775 от 23.10.2018 г. на ВАС по адм. д. № 3496/2018 г., II о. и др., че нищожността на административните актове се свързва с извършени нарушения при тяхното издаване, които изключват възникването на целените от административния орган правни последици. Некомпетентността на органа, издател на акта, винаги води до нищожност, независимо до кой от видовете компетентност се отнася – материална (предметна), местна или компетентност по степен.

В конкретния случай, жалбоподателят релевира възражение за нищожност на оспорената заповед, тъй като е нарушена материалната компетентност на органа установена с разпоредбата на чл.21, ал.7, вр. ал.1 от ЗОБС. Разпоредбата на ал. 1 дава възможност за принудително отчуждаване на имоти - собственост на физически или юридически лица, за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, на основание влязъл в сила ПУП, предвиждащ изграждане на обекти - публична общинска собственост или на ПУП, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение-публична общинска собственост. В ал. 7 на цитираната разпоредба е посочено, че ПУП по ал. 1 се одобряват от общинския съвет, независимо от техния обхват. Следователно правилото на чл. 21, ал. 7, вр. ал. 1 ЗОС визира изключение от компетентността на органа по чл. 129, ал. 2 ЗУТ, в изрично посочените случаи на принудително отчуждаване. Прилагането на изключението е свързано с конкретна цел - за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин.

В тази връзка спорно по делото е дали с процесната заповед се пристъпва към принудително отчуждаване на имот – частна собственост, за задоволяване на общински нужди, предвиждащ изграждането на обекти – публична общинска собственост.

От писмените доказателства по делото – обяснителната записка към изготвения проект за ПУП, а и от изричния текст на оспорената заповед е видно, че одобреното с нея изменение на ПУП – ПР, е свързано с промяна на предназначението на притежавания от „Артемиди-БСИ“ АД – УПИ – от имот частна собственост с конкретно предназначение – „за хотел“ (одобрено със Заповед № РД-09-50-412/11.06.2004г. на главния архитект на СО), се променя на имот с конкретно

предназначение съгласно чл.18, ал.1, т.1 ЗУТ - „за детско заведение“ – „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 обществен интерес“, както изрично е мотивирано в обстоятелствената част, служебното възлагане на изработването на проекта. Видно е, че одобреният с процесната заповед ПУП (ИПР), е с цел принудително отчуждаване собствения на „Артемида-БСИ“ АД недвижим имот, за задоволяване на общински нужди – реализиране и функциониране на общинско детско заведение. Както беше посочено по-горе, тази възможност законът изрично допуска с разпоредбата на чл.21, ал.1 ЗОБС, както и е правилно становището на административния орган, че въведените със ЗУТ общи правила при изготвяне на устройствените планове предвиждат всеки устройствен план да се съобразява с предвижданията на концепциите и схемите за пространствено развитие и устройствените планове от по-горна степен, ако има такива (чл.103, ал.4), в частност проектите за подробни устройствени планове, чието изработване е разрешено по реда на този закон, които не са одобрени към датата на влизане в сила на общия устройствен план или на неговото изменение, се съобразяват с предвижданията на общия устройствен план и с правилата и нормативите за неговото прилагане – чл.103а, ал.2. В административната преписка се съдържат данни, че определеното с ПУП (одобрен със Заповед № РД-09-50-412/11.06.2004г. на главния архитект на СО), конкретно предназначение на имота – „за хотел“, не съответства на предназначението на територията съгласно функционалните характеристики и предвижданията на зоната по действащия ОУП на СО (приет от МС с Решение № 960/16.12.2009г.), съгласно който имотът попада в „Зона за обществено-обслужващи дейности“, което законът, в посочената в обжалваната заповед разпоредба на чл.134, ал.1, т.1 от ЗУТ, предвижда като основание за изменение на ПУП, но за да е валидно то, следва да бъде извършено от компетентен орган. В процесния случай, на основание чл.21, ал.7 ЗОБС, компетентен да одобри ПУП, с който, чрез промяна на конкретното предназначение на имота, принудително да се отчужди имот частна собственост, за задоволяване на общински нужди, е общинският съвет. Главният архитект, не разполага с такава компетентност, тъй като е налице изрично предвиденото в закона изключение. Еднозначно и категорично е и становището на ВАС в редица решения, че компетентен орган да одобри изменение на ПУП, чрез промяна на предназначение на УПИ частна собственост – в УПИ за детско заведение (учебно заведение), е единствено общинският съвет, но не и кметът на общината, респ. лице на което той е делегирал правомощия - Решение № 12451 от 8.10.2020 г. на ВАС по адм. д. № 9897/2019 г., II о., Решение № 669 от 22.01.2024 г. на ВАС по адм. д. № 7564/2023 г., II о., Решение № 9186 от 19.10.2022 г. на ВАС по адм. д. № 3758/2022 г., II о., Решение № 58 от 7.01.2025 г. на ВАС по адм. д. № 9446/2024 г., II о., Решение № 5502 от 7.06.2022 г. на ВАС по адм. д. № 888/2022 г., II о., Решение № 11841 от 5.11.2024 г. на ВАС по адм. д. № 7082/2024 г., II о. и др.

По тези съображения съдът приема, че оспорената заповед е нищожна, тъй като е нарушена материалната компетентност на органа, който я е издал.

При този изход на спора, право на разноски има жалбоподателят. Претендира сумата от 18 050 лева, от които 50 лв. – платена държавна такса и 18 000 лв. – платено адвокатско възнаграждение с включен ДДС. Пълномощникът на ответника релевира възражение, че адвокатското възнаграждение не е платено от жалбоподателя, както и, че е прекомерно.

Представени са фактура № 3936/03.02.2025г. издадена от адвокатското дружество и с получател - „Артемида-БСИ“ АД, за сумата от 15 000 лева – данъчна основа и 3000 лв. – ДДС – общо 18 000 лева, с посочено основание за издаване: „Възнаграждение за процесуално представителство по адм. д. № 12107/2023г.“ на АССГ, 27 състав. Представени са два броя кредитни нареждания за преводи от 10000 лв. и 8000 лв., с получател адвокатското дружество, наредител Б. Строй

Инженеринг и основание за превода – горепосочената фактура, както и, че преводът е в полза на „Артемида-БСИ“ АД. Представено е и извлечение, от което е видно, че сумата е постъпила в банковата сметка на адвокатското дружество. От тези доказателства е видно, че платената сума на адвокатското дружество е във връзка с издадената фактура и за погасване на задължението на „Артемида-БСИ“ АД за осъщественото процесуално представителство по делото, с оглед на което и жалбоподателят има право на тези разноски, предвид изхода на делото.

Съдът като съобрази фактическата и правна сложност на делото, значителната стойност на имота предмет на плана одобрен с оспорената заповед, намира възражението на ответника по реда на чл.78, ал.5 ГПК за неоснователно. Освен валидността на акта, спорно е наличието на всички материалноправни предпоставки, посочени от органа издал заповедта, като основание да се одобри изменение на ПУП, както по отношение ПР, така и на ПЗ. По тези съображения, с оглед множеството спорни въпроси, големия обем доказателствен материал, съдът намира, че платеното адвокатско възнаграждение, с вкл. ДДС, не е прекомерно завишено и не следва да бъде намалявано по възражението на ответника.

Воден от горното, Административен съд – София-град, 27 състав

Р Е Ш И:

ОБЯВЯВА по жалба на „Артемида-БСИ“ АД, **НИЩОЖНОСТТА** на Заповед САГ23-РА53-132/13.03.2023г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община, **да заплати** на „Артемида-БСИ“ АД с ЕИК[ЕИК], на основание чл.143, ал.1 АПК, сумата от **18 050 лева** – съдебни разноски.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния административен съд, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: