

РЕШЕНИЕ

№ 4421

гр. София, 05.07.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав,
в открито заседание на 02.06.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Красимира Милачкова

при участието на секретаря Детелина Начева, като разгледа дело номер **9784** по описа за **2020** 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 (ЗУТ) във вр. с чл.145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).
Образувано е по жалби против виза за проектиране № към САГ18-ГР00-1111-(6)/18.09.2018г., издадена от главния архитект на Столична община (СО), подадени от:

- кмета на район „И.“ на Столична община, като представляващ собственика на общински имот;
- И. Р. С., Д. Г. Т., П. К. И., П. В. П., И. Б. Г. и М. П. Т..

В първата от жалбите е заявено искане за обявяване нищожността на визата. Ответникът чрез надлежно овластен пълномощник в писмено становище заявява, че намира подадената жалба за допустима и основателна. Посочва, че оспорената виза не е съобразена с действащия план за застрояване на имота, предмет на визата, като котираните разстояния през дъно на имота са по-малки от определените в плана; с визата се променя разположението на сградите в урегулирани поземлени имоти (УПИ) IV и V и се определя калканът на УПИ V – общинска собственост, без да е представено валидно съгласие от собственика на имота.

Заинтересованата страна (ЗС) [фирма] чрез процесуалния си представител изразява становище за недопустимост на жалбите поради просрочие и липса на правен интерес за подателите им, а по съществуващото им ги намира неоснователни.

След като обсъди доводите на страните и приетите по делото доказателства, съдът в настоящия състав приема следното от фактическа и правна страна.

С определение от 13.10.2020г. на жалбоподателите – физически лица е указано да отстранят нередовност на жалбите, като внесат държавна такса за образуване на делото, както и да представят и/ или посочат доказателства за притежавани вещни права в имот, засегнат от процесната виза. Указанията са изпълнени в цялост само от жалбоподателите И. Р. С. и Д. Г. Т., които са представили съответно нотариален акт (НА) вх. рег. № 57921/13.12.2010г. на Службата по вписванията (СВ) и договор за продажба на държавен имот от 02.04.1991г. Жалбите на П. К. И., П. В. П., И. Б. Г. и М. П. Т. ще следва да се оставят без разглеждане, тъй като подателите им не са представили доказателства за твърдяното право на собственост.

Останалите жалби са допустими, като подадени в законоустановения за това срок от лица, които имат правен интерес от оспорването. Засягането на имоти, в които всеки от жалбоподателите притежава вещно право, е безпротиворечиво изяснено от заключенията на съдебно-техническата експертиза, обсъдени по-долу. Съответно, собствениците и носителите на ограничени вещни права в тези имоти се явяват заинтересувани по смисъла на чл.131, ал.1 ЗУТ.

След издаването ѝ процесната виза е била изпратена на кмета на район „И.“ за съобщаване на заинтересуваните лица с писмо № към САГ18-ГР00-1111-(7)/18.01.2019г. на Н. – С. (л.112 от делото). Установява се от представения акт за частна общинска собственост (АОС) от 19.02.2019г., че е съставен за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.803.4088, който ПИ е предоставен за управление на район „И.“ на СО (т.9 от АОС). СО е отбелязана като собственик на същия имот в кадастралната карта и регистри, видно от Скица № 15-592872/02.07.2019г. на Службата по геодезия, картография, и кадастър – С. (СГКК). Предвид бележката по т.9 от АОС следва да се приеме, че макар в общия случай кметът на общината да я представлява съгласно чл.44, ал.1, т.15 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), в случая по силата на специалната норма на чл.12, ал.5 от Закона за общинската собственост (ЗОС), с предоставеното на район „И.“ право за управление на имота, представителството на общината като собственик е възложено на кмета на същия район.

Визата е съобщена на кмета на СО на 24.01.2019г., видно от датата на регистрация на постъпването на писмото за това (л.113), известие за доставяне (л.120) и разписан лист (л.119). В 14-дневен срок от датата на съобщаване, на 07.02.2019г. в районната администрация с № РИВ19-ВК66-262 е заведено становище на главния архитект на район „И.“ на СО (л.117-118, с допълнение от 22.02.2019г. – л.128). В становището недвусмислено е обективизирано оспорване на процесната виза като незаконосъобразна. Ето защо, това становище представлява жалба против процесната виза. Тази жалба, макар нередовна поради липсата на представителна власт за подателя ѝ, е поставила началото на правния спор в случая. Това е така, тъй като указанията за отстраняване на нередовност на жалбата, както и оставянето ѝ без разглеждане при неизпълнението им, са правомощие на съда съгласно чл.158, ал.1 и ал.3 АПК. Ето защо, със завеждането на становището в регистъра на администрацията подателят му е обективизирал правен спор, чиято висящност не е прекратена впоследствие предвид непредставянето му за разглеждане от съда в съответствие с чл.152, ал.2 АПК. С подаването на последващата жалба от кмета на района нередовността на първоначалната е отстранена. Дори да се приеме, че надлежното упражняване на правото на жалба е осъществимо само от кмета на СО, то отново нередовността на оспорването на главния архитект на района и на кмета на последния

е отстранена с поддържането на жалбата от процесуалния представител на кмета на СО, надлежно овластен от същия с представените по делото пълномощни за 2020г. и 2021г. По изложените съображения съдът в настоящия състав приема, че жалбата на СО като собственик на засегнат от процесната виза имот е подадена в 14-дневния срок по чл.215, ал.4 ЗУТ. Поради това и съгласно чл.168, ал.1 АПК съдът не следва да се ограничи само с обсъждане на основанията, посочени от оспорващия, а е длъжен да провери законосъобразността на оспорения административен акт на всички основания по чл. 146 АПК. В тази връзка следва да се отбележи и, че макар в жалбата на кмета на район „И.“ да са изложени само доводи за нищожност на визата, в първоначалното оспорване, обективизирано от главния архитект на района, подателят му е заявил доводи за незаконосъобразност на същата.

Видно от разписния лист, последната не е съобщавана на жалбоподателите И. С. и Д. Т., предвид което за тях срокът за оспорване, установен в чл.215, ал.4 ЗУТ, не е започнал да тече на дата, по-ранна от подадените от тях жалби. По изложените съображения, тези жалби са допустими. Разгледани по същество, те са основателни.

Производството по издаване на процесната виза е образувано със заявление от 18.05.2018г., подадено от ЗС като собственик на ПИ с идентификатор 68134.803.2774 и сгради в него, съгласно НА вх. рег. № 81663/01.12.2017г. на СВ и скица № 15-637313/15.12.2017г. на СГКК. Представено е мотивирано предложение и заснемане на съществуващата растителност. Визата е издадена на основание чл. 140, ал. 3 във връзка с чл. 134, ал. 6 от ЗУТ; чл.21, ал.2 от ЗУТ; чл.31, ал.2 и ал.5 и чл.32, ал.1 от ЗУТ и чл.22, ал.6 от ЗУТ и прил. № 2 към чл.81 от Наредба № 7/ 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (Наредбата). Посочва се в текста на визата, че тя важи за инвестиционно проектиране на средноетажно свързано застрояване на жилищна сграда с офиси и подземни гаражи в УПИ IV - „за жс и оо“, (ПИ с идент. 68134.803.4067), кв. 15, м. "Д.", район „И.“ съгласно влязъл в сила подробен устройствен план (ПУП), одобрен с решение № 307 по протокол № 82 от 28.05.2015г на Столичния общински съвет (СОС); кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-95/18.12.2015 г.. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменена със заповед № 18-2380/22.03.2018 г. на началника на СГКК - С.; при условията на становище по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО на отдел „БДПП“-Н. от 20.08.2018г. Отбелязано е също, че имотът попада в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк), съгласно т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО с устройствени показатели: максимална плътност 40%, максимален К. - 3.0, минимална озеленена площ 40%, максимална К.к.-15.00м. Посочва се в текста и, че издадената виза за проектиране не допуска намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

По делото са приети три заключения на съдебно-техническа експертиза, които съдът в настоящия състав възприема като обективни, компетентни и съответни на обстоятелствата по делото, с изключение на изложените от вещите лица правни изводи. Заключениеята са и безпротиворечиви в констативните си части, като са ирелевантни различните тълкувания на нормативната уредба, направени от трите вещи лица. Посочва се в първото заключение, че има изработен ПУП - План за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на жилищни комплекси (ПРЗ), м. Д., район И., [населено място]. Същият е одобрен с решение № 307/28.05.2015 г. на СОС (представен по делото). В предвижданията на ЗРП от 1986г. всички жилищни сгради за бъдещо застрояване са за О. (Обществено жилищно строителство), с

междублокови пространства. Практиката до 1990г. била без индивидуални парцели, а с общи междублокови пространства, като общината изкупува земята от собствениците и ги обезщетява с апартаменти в новопостроените сгради. Всички апартаменти получават отстъпено право на строеж за земята, върху която са построени. През 2001 г. и 2003г. са процедурирани две частични изменения на застроителния план от 1986г. за кв.15 в ж. к. Д.. УПИ IV и УПИ V от него са общинска собственост. За кв.15, съгласно този ПУП - ПРЗ от 2015г. има промяна в начина, характера и предназначението на застрояването в УПИ IV и УПИ V, т. е. от свободностоящо застрояване на двуетажни сгради за обществено обслужване, се преобразуват в две петна със свързано застрояване за жилищно строителство и офиси, при средноетажна височина на застрояването - $H_{max} = 15,00$ м. Видно от извадката на ПУП-ПРЗ за кв.15 има обособени следните УПИ-та: УПИ I - за жилищно строителство и детски площадки (тук попада 8-етажният блок 10 (в който притежават обекти жалбоподателите И. С. и Д. Т.), УПИ VIII - вече застроен, УПИ IV - за който е издадена процесната виза, и УПИ V - общински. В изработения ПУП от 2015г. са отразени: Жк - жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване; М. допустима височина до 32 м; Плътност на застрояване до 40%; Интензивност на застрояване – 30; Озеленяване - 40%; начин на застрояване – свързано. Обсъжданите имоти са съседни към дъно на парцел и не са включени в свързано застрояване, което становище вещото лице изразява предвид определението за този вид застрояване по чл.21, ал.2 ЗУТ. В обхвата на процесната виза попадат УПИ IV и УПИ V, кв. 15, м. Д.. Оспорваната виза не променя нито характера, който е средно строителство до 15.0 м височина, нито начина, който е сключено застрояване с петното в УПИ V, както е в предвижданията на одобрения ПУП от СОС през 2015г.

Посочва се във второто заключение, че издадената виза за проектиране не е изработена върху извадка от застроителния план и не предоставя информацията за нанесените корекции в зелено; не включва целите съседни имоти, с което се намалява необходимата информация. Визата прилага графичното изобразяване на имотите съгласно Мотивираното предложение на собствениците на УПИ IV- „за жс и оо”, което е показано на лист 59 от делото. Действащият към днешна дата и описан в текста на визата ПУП, одобрен с Решение № 307 по протокол № 82/28.05.2015г на СОС е приложен към делото на лист 8. При направената справка вещото лице установило идентичност между представеното в делото копие и това в архива на Н., по отношение на УПИ IV - „за жс и оо”, УПИ V - „за жс и оо” и околните сгради, и по-специално по отношение посоченото със зелена линия застрояване и със зелени цифри разстояние между сградите в тези УПИ, кв. 15, м. „Д.”. От представения по делото протокол на експертния съвет на по градоустройство при СО, № ЕС-Г-16/10.03.2015г., с който се одобрява ПУП - ПРЗ за м.”Д.”, се изяснява, че в кв. 15 за общинските терени са предвидени два УПИ IV и V с отреждане за „Обществено обслужване”. Предвижда се двуетажно застрояване. Счита се, че за тази част има възможност да се предвиди смесено застрояване с обекти на общественото обслужване в партерното ниво и предвиждане на жилищна част в горните нива, като се увеличи и височината до 5 етажа - уважава се, в ПУП-ПЗ да се нанесе ограничителна линия на застрояване към дъно на УПИ. Текстът обяснява, че увеличението на застрояването в двата общински УПИ IV и УПИ V е поискано и уважено с решение на съвета. Решено е също, в чертежа да се нанесе ограничителна линия за застрояването към дъно. Решението е приложено в чертежа на плана за

застрояване със зелен цвят като „поправка”. С това се обяснява обозначаването на разстоянието между съществуващите и новите сгради в кв. 15 на м. ”Д.”. Разстоянието между две сгради през дъно следва да е най-малко $1,5 \times H$ /сградата от благоприятната за ослънчаване страна/ = $1,5 \times 15 = 22,5$ м. Поради това, посоченото в ПУП - ПРЗ разстояние от 34 м. не нарушава нормативите за проектиране и строителство. УПИ I „за ж.с. и д. пл.” и УПИ V ”за жс и оо”, кв. 15, м. „Д.” са съседни на УПИ-IV „за жс и оо” имоти, за който е издадена процесната виза. Предвиденото застрояване в УПИ-V ”за жс и оо”, собственост на р-н „И.” СО, е на калкан със застрояването в УПИ IV-„за жс и оо”. УПИ I „за ж.с. и д. пл.” и УПИ VIII не са предмет на визата. УПИ V ”за жс и оо” е предмет на изменението на плана, осъществявано с визата, защото промяната на дълбочината на застрояване в УПИ IV-„за жс и оо”, което предлага оспорваната виза, променя дълбочината на застрояване в УПИ V ”за жс и оо”, на основание задължително покриване на калкан, както е показано в ПУП и във визата. УПИ I „за ж.с. и д. пл.” и УПИ VIII не са включени в свързано застрояване със застрояването в УПИ IV-„за жс и оо” и не се предвижда промяна в застрояването им. Оспорваната виза определя разстоянието през дъно да бъде по-голямо или равно на 22,5м, вместо предвиденото по ПУП-ПРЗ от 2015г., което е 34м. Посоченото в графичната част на визата разстояние, е в противоречие със съдържанието в текста. Предназначението на УПИ V-„за жс и оо”, предмет на плана, не се променя. Тъй като се променя на конфигурацията на сградата в УПИ V ”за жс и оо” и на разстоянието през дъно, то УПИ V ”за жс и оо” е предмет на оспорваната виза. Той е непосредствено засегнат от предвижданията на процесната виза, като съседен на процесния имот и при свързано застрояване на двата имота. Вещото лице изразява становище, че спрямо УПИ I „за ж.с. и д. пл.”, има нарушение на чл.113, ал.1 от ЗУТ, което е свързано с прилагането на ПУП като основа на РУП. Същото вещо лице отбелязва, че предвиденото отстояние между сградата в УПИ IV-„за жс и оо” и 8- етажната жилищна сграда в УПИ I „за ж. с. и д. пл.” по процесната виза е минимум 22,5 метра. В действащия към днешна дата и описан в текста на визата ПУП-ПРЗ, одобрен с Решение на СОС от 28.05.2015г на СОС /л. 8 от делото/, между съществуващата 8- етажна сграда в УПИ I-„за ж.с. и д. пл.” и новопредвидената в УПИ IV-„за жс и оо” кв.15 сграда, е посочено разстояние, равно на 34 м. Така, оспорваната виза за проектиране посочва разстоянието през дъно да бъде по-голямо или равно на 22,5м, вместо предвиденото по ПУП-ПРЗ от 2015г. = 34м. Макар да пише, че визата е издадена на основание този ПУП, посоченото в графичната част на визата разстояние се различава от разстоянието, посочено в него. При изслушването в открито съдебно заседание на 10.03.2021г. вещото лице пояснява, че застрояването в комплексите трябва да отговаря на параметрите на комплекса спрямо първия му план. Това в случая не е изпълнено. Действащият план от 2015г. има такива параметри, те са извадени в таблица. Визата не отговаря на тези параметри. Когато в тези УПИ се приложи посоченото изискване, сградите не могат да придобият такива големи размери, каквито са предвидени, те ще бъдат много по-скромни. Собствениците в УПИ I са засегнати от описаното неприлагане на действащия ПУП. След премерване на чупките в графиката на визата за УПИ IV-„за жс и оо”, се установява увеличение на дълбочината на застрояване спрямо ПУП-ПРЗ от 2015г. с около 8 метра. При извършената проверка в архива вещото лице не установило документи, обективиращи изрично писмено съгласие на заинтересовани лица — собственици с измененията, които визата предвижда.

В третото заключение се посочва, че с изменението на ПУП за УПИ IV и V, произтичащо от процесната виза, предназначението за „... детска площадка и озеленяване" се променя. На практика изменението в тези УПИ, както на надземната, така и на подземната част от застрояването, предопределя невъзможността теренът да продължи да има това предназначение. Застрояването в УПИ IV е свързано със застрояването в УПИ V и увеличението или намалението на застроителните петна се влияят един от друг. В конкретната виза увеличението на застроената площ увеличава и фронта на застрояване, а с това се променят и схематичните положения за определяне разстоянията между сградите при комплексно застрояване. На практика предвиденият подземен гараж, показан във визата ще осуети запазване на високата растителност в северозападната част на двата УПИ, а изискването е параметрите на ПУП да бъдат спазени. От друга страна, увеличаването на площта на тези имоти с показаното подземно застрояване унищожават възможността за ползване на терена между бл.10 и новата застрройка за детски площадки и озеленяване, което е основното предназначение за ползване на този терен. От визата за проучване и проектиране се вижда, че изрично поставеното в ПУП разстояние между новата застрройка и бл.10 не е спазено, а е намалено до 22м. Всички тези отклонения от ПУП изискват ново реструктуриране на комплексното застрояване в квартала. Още повече, че собственик на земята и на УПИ I и на УПИ IV /бивш/ и V е СО. В случая изискването за покриване на калканите е спазено, но дължината на калкана е увеличена почти два пъти, което непосредствено се отразява на застрояването и в УПИ V. Нормативът за разстоянията на сградите на основното застрояване до страничната граница на урегулирания поземлен имот е най-малко една трета от височината на сградата, в случая минимум 5м., а графично разстоянието е отразено: 4 метра. В контекста на комплексно застрояване, каквато е основната характеристика на квартала обаче, разстоянието не е спазено. Спазено е изискуемото разстояние до границата към дъното на урегулирания поземлен имот - най-малко 6 м. В графичната част на визата не са отразени със цифрова стойност увеличените разстояния с оглед дълбочината на сградите над 16 м. В графичната част е спазено изискването за междусградни отстояния през улица. Измерено разстоянието е около 25-26 м., който размер отговаря на изискването, с около три метра повече. За изходна височина е взета сградата в югоизточна посока, тъй като тя се намира от по-благоприятната страна. Съгласно действащия план на територията показателите на УПИ IV са спазени, но не са направени изчисления за останалата територия от квартала. Относно приложимите схематични положения вещото лице приема, че съгласно положение 1 разстоянието на сградите в УПИ V и VIII не е спазено, защото съществуващата сграда в УПИ VIII е с височина M+5 ет, т. е. по-голяма от 15м. В този случай това разстояние трябва да е 12м., а не 10 м. както е показано графически. Относно разстоянието между застрояването в УПИ IV и I /бл.10/ вещото лице намира, че съгласно положение 5 /успоредно разположение на сгради при комплексно застрояване/ минималното разстояние между двете сгради трябва да е равно на 1,5 от височината на сградите, когато и двете сгради са с дължина по голяма от 20 м. Дължината на бл. 10 е 72м., а дължината на застрояването на процесиите имоти със сключено застрояване е 36м. Следователно в случая трябва да се ползва схематично положение 5. Според него 1,5 от H на бл.10 е = 34м. след редуциране на нормативното отстояние с денivelацията на терена. Това е отстоянието, което е записано изрично в ПУП за новите два имота IV и V и потвърдено изрично от експертния съвет на Н. по Протокол №

ЕС-Г-16/10.03.2015г., т.29 (л.228 от делото). Това разстояние е изрично записано в ПУП. Освен това прави впечатление, че нанесеният север на графичната част на визата не спазва точната северна посока, а е положен с леко завъртане на северозапад.

При така установените обстоятелства съдът в настоящия състав приема, че процесната виза не съответства на определението на чл.140, ал.2 ЗУТ, съгласно която визата представлява: „копие (извадка) от действащ подробен устройствен план с обхват поземления имот и съседните му поземлени имоти, с означени налични сгради и постройки в него и в съседните имоти и с нанесени линии на застрояване и допустими височини, плътност и интензивност на застрояване и други изисквания, ако има такива, както и допустимите отклонения по чл. 36. Когато кадастралната карта е влязла в сила след влизането в сила на подробния устройствен план, визата се издава върху комбинирана скица от кадастралната карта и подробния устройствен план“. Освен, че няма изискуемото от закона съдържание в цялост, с нея е предприет опит за изменение на ПУП, който надхвърля рамките, допустими от чл.134, ал.6 ЗУТ. Както изрично е заявено и в становището на ответника по жалбата, визата не е съобразена с действащия план за застрояване на имота, с нея се променя разположението на сградите в УПИ IV и УПИ V и се определя калкана на УПИ V – общинска собственост, без съгласие на СО. Наред с това, както безпротиворечиво установяват вещите лица, налице е съществено несъответствие в предвиждането на действащия ПУП, изискващо минимално разстояние от 32 метра, при посочено минимално такова от 22,5 м във визата. Макар втората стойност да е в рамките на първата, в действителност тя допуска бъдещо проектиране и при разстояние, по-малко от 32 метра, а съответно – и сама по себе си е изменение на ПУП, което е недопустимо при тези обстоятелства. С влизането в сила на последния предвижданията му са в същата степен задължителни, както и приложимата нормативна уредба. Общите изисквания към устройственото планиране, установени в ЗУТ и подзаконовите нормативни актове, не изключват задължителния характер на предвижданията на влезлия в сила ПУП – обратно, тези предвиждания имат характера на специални норми, изключващи приложението на общите.

Предвид изложеното и като прецени законосъобразността на оспорения акт съобразно чл.168, ал.1 АПК, съдът в настоящия състав приема, че визата е издадена в установената форма от компетентен орган съгласно чл.140, ал.7 ЗУТ. При това са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и визата не е в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона. Последната е прогласена в чл.1, ал.1 ЗУТ – да гарантира устойчиво развитие и благоприятни условия за живеене, труд и отдих на населението. Произволната промяна на устройствените планове, извън лимитативно изброените основания и ред за това, е в противоречие на тази цел.

Независимо от изхода на делото, в случая възстановяване на разноските на първия жалбоподател съобразно направеното за това искане не е дължимо. СО като юридическо лице на основание чл.15 ЗМСМА дължи възстановяване на разноските при отмяна на актове, постановени от нейни служители – в случая, главния архитект на СО, но също така, в настоящето производство СО е и горепосоченият първи жалбоподател като собственик на засегнат имот.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ виза за проектиране № към САГ18-ГР00-1111-(6)/18.09.2018г., издадена от главния архитект на Столична община.

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалбите против виза за проектиране № към САГ18-ГР00-1111-(6)/18.09.2018г., издадена от главния архитект на Столична община, подадени от П. К. И., с адрес: [населено място],[жк], [жилищен адрес]0, П. В. П., с адрес: [населено място],[жк], [жилищен адрес] И. Б. Г., с адрес: [населено място],[жк], [жилищен адрес] и М. П. Т., с адрес: [населено място],[жк], [жилищен адрес].

Решението подлежи на касационно оспорване в 14-дневен срок от съобщаването му, пред Върховния административен съд.

Съдия: