

РЕШЕНИЕ

№ 2826

гр. София, 25.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,
в публично заседание на 08.02.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилка

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **9633** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от Административно процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 215, ал. 4 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалбата на Н. И. К. чрез адв. Д. против Виза за проектиране изх. № САГ21-ГР00-1839/4/16.11.2021 г., издадена от главния архитект на Столична община, за промяна на предназначението от нежилищно в нежилищно на УПИ VI-1875 „за обществено обслужване“ в УПИ VI-1875 „за сграда със смесено предназначение“, както и за инвестиционно проектиране на смесена сграда с подземни гаражи с макс. Нкк = 20 м. (7м.) в УПИ VI-1875 (ПИ с идентификатор 68134.905.1875 по КККР), кв. 74, м. „В.-ВЕЦ С.“, район „Л.“. Изложени са доводи за незаконосъобразност на оспорения акт, поради противоречие с материално правните норми и несъответствие с целта на закона. Обосновават се съображения за противоречие с изискванията на чл. 32, ал. 2 от ЗУТ. Сочи се нарушаване на обществен интерес, тъй като съседният УПИ I е с отреждане за обществени нужди (училище и спорт), като ограничаването на слънцегреенето е разрез с целта на закона. На 17.11.2022 г. по делото е депозирана молба от пълномощника на оспорващия, в която изложените в жалбата основание за незаконосъобразност на оспорения административен акт са доразвити и допълнени с основанието по чл. 146, т. 3 от АПК. Наличието на допуснати съществени нарушения на процесуалните правила се изразява в нарушение на чл. 27, ал. 2, т. 4 от АПК - заявлението (искането) за издаване на визата е недопустимо, тъй като е депозирано от лице, което не разполага с

представителна власт по отношение на заявителя - юридическо лице и нарушение на чл. 27, ал. 2, т. 5 от АПК - необосноваване на наличието на правен интерес на заявителя от издаване на виза на основание, посочено в същата. В съдебно заседание пълномощникът на оспорващия моли съда да уважи жалбата по съображения подробно изложени в нея и в депозираната писмена молба от 17.11.2022 г., като допълва, че промяната на предназначението на имот чрез виза е недопустимо. Посочва изрично и че посоченото в титулната част на визата основание по т. 1 колона 6 от приложение към л. 3, ал. 2 от ЗУЗСО е относимо към зона Жг (Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване), но не и към зона Оо (зона за обществено обслужващи дейности), в каквата зона попада процесния имот. Незаконосъобразността на оспорената Виза според пълномощникът на оспорващия се състои и в това, че с нея се предвижда застрояване с различна етажност, различен обем и параметри от предвиденото в действащия ПУП. Претендира присъждане на разноски. Прави възражение за прекомерност на претендираното адвокатско възнаграждение.

Отвѣтникът Главния архитект на Столична община чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата. Излага доводи, че промяната на предназначението от нежилищно в нежилищно, както и промяната в конфигурацията на застрояването, без да се нарушават максимално допустимите параметри е допустимо да бъде направено с Виза на основание чл. 134, ал. 6 от ЗУТ, без да се провежда процедура по изменение на ПУП. Изтъква и, че мотивите на административния орган се съдържат освен в самия административен акт и в документите, въз основана на които той е издаден. Моли за отхвърляне на жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение по чл. 78, ал. 5 от ГПК.

Заинтересованата страна „Мандерин“ООД, ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя Б. Ц. М. чрез пълномощника си адв. К., изразява становище за неоснователност на жалбата по съображения подробно изложени в депозираните по делото писмено становище и писмени бележки.

Заинтересованата страна „Дадин Мениджмънт“ЕООД, ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя Л. Г. Г. чрез пълномощника си адв. А. изразяват становище за неоснователност на жалбата по съображения подробно изложени в депозираните по делото писмени бележки. Претендира адвокатско възнаграждение съобразно приложен списък по чл. 80 от ГПК.

Административен съд София-град след като обсъди доводите на страните, прецени представените по делото доказателства и извърши проверка на оспорения акт в съответствие с разпоредбата на чл. 168 от АПК, за да се произнесе съобрази следното: Оспорващият се легитимира като собственик на имоти с идентификатори 68134.905.1959 и 68134.905.1960 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК (скица № 15-846144-02.08.2021 г.), находящи се в [населено място], район „Л.“, м. „В. ВЕЦ С.“. Административното производство по издаването на оспорената Виза е инициирано по заявление вх. № САГ21-ГР00-1839/23.08.2021 г., депозирано от „Мандерин“ООД, чрез вносител Б. Д. П. като собственик на имот с идентификатор 68134.905.1875, съгласно дружествен договор от 22.10.2010 г., видно от който имотът е внесен като непарична вноска в капитала на търговското дружество. Към заявлението е приложена комбинирана скица за пълна или частична идентичност, видно от която имот с

идентификатор 68134.905.1875 г. съставлява УПИ VI-1875 за обществено обслужване, съгласно действащия ПУП, одобрен с решение № 44 по протокол № 24/30.03.2001 г. на Столичния общински съвет, ИПРЗ, одобрено със заповед № РД-09-50-422/13.04.2006 г.

С писмо на директора на дирекция „Териториално планиране“ е указано на вносителя на заявлението да допълни приложеното мотивирано предложение, като се нанесе и застрояването на съседните УПИ съгласно действащия ПУП, както и че заявлението следва да бъде депозирано от управителя на търговското дружество или да бъде приложено пълномощно в полза на вносителя на преписката.

На 28.09.2021 г. е депозирано заявление № САГ21-ГР№№-1839/2/ от вносител Д. А. С. с приложено мотивирано предложение за виза, експертна оценка за озеленяване, геодезическо заснемане и снимков материал.

Въз основа на така депозираното заявление и мотивираното предложение е издадена оспорената виза на основание чл. 140, ал. 3 във връзка с чл. 134, ал. 6 от ЗУТ и т. 1, колона 6 от устройствена категория „Урбанизирани територии“ от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и при спазване на условията на геодезическо заснемане по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО. В същата е посочено, че имотът попада в „Зона за обществено – обслужващи дейности“ (Оо), съгласно т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО с устройствени параметри: максимална плътност на застрояване 60%, максимален К. 3.0, минимална озеленена площ 30 %, максимална кота корниз – 20 м., които са задължителни, предимно за обекти за обществено обслужване, минимум 10% от озеленената площ трябва да е с висока дървесна растителност. Същата важи за промяна на предназначението от нежилищно в нежилищно на УПИ VI-1875 „за обществено обслужване“ в УПИ VI-1875 „за сграда със смесено предназначение“, както и за инвестиционно проектиране на смесена сграда с подземни гаражи с макс. Нкк = 20 м. (7м.) в УПИ VI-1875 (ПИ с идентификатор 68134.905.1875 по КККР), кв. 74, м. „В.-ВЕЦ С.“, район „Л.“.

Оспорената Виза е съобщена на Н. И. К. на 31.01.2022 г. по пощата, видно от приложеното по делото известие за доставяне (л. 23). Жалбата е депозирана на 11.02.2022 г.

По делото е прието заключение от съдебно-техническа експертиза, от което се установяват следните релевантни за спора факти и обстоятелства:

Имоти с идентификатор 68134.905.1959 и 68134.905.1960, собственост на оспорващия са съседни на УПИ VI-1875 (ПИ с идентификатор 68134.905.1875), кв. 74, м. „В. ВЕЦ С.“. Имотите имат обща регулационна граница, като имоти с идентификатори 68134.905.1959 и 68134.905.1960 (УПИ I) са през дъно на УПИ VI-1875. Отстоянието между тях е котирано върху визата на бм. В УПИ V се предвижда изграждането на сграда с нежилищно предназначение „за училище и спорт“, съгласно действащ ПУП, одобрен със заповед № РД-09-50-422/13.04.2006 г. на главния архитект на Столична община. С оспорената виза УПИ VI-1875 е предвидено „за сграда със смесено предназначение“, която е нежилищна според § 5, т. 29 от ДР на ЗУТ. Съгласно ОУП, УПИ VI-1875 попада в устройствена зона Оо – зона за обществено обслужващи дейности. Съгласно т. 15 от приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО в тази зона се изграждат предимно обекти за обществено обслужване. Не се допуска застрояване на сгради с изцяло жилищни функции. Устройствовите параметри на зона Оо са както следва: макс. пл. на застр. – 60%, макс. К. – 3.0; мин. озеленена площ – 30% и макс. Кота корниз – 20 м. В съдебно заседание вещото лице е пояснило, че в обжалвана виза

етажността на сградата е 7, а по действащия ПУП етажността е 6, но и в двата случая е спазена кота корниз – 20 м. разлика е налице и в макс. К.. Няма промяна в начина на застрояване- то е свободно. По визата е налице по-висок процент озеленяване. Параметрите на визата са такива, каквито се параметрите на ОУП.

Въз основа на така установеното от фактическа страна настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА като подадена срещу подлежащ на оспорване административен акт, съгласно изричната норма на чл. 215, ал. 1 във връзка с чл. 214, т. 1 и чл. 140, ал. 3 от ЗУТ.

Оспорващият е заинтересована страна по смисъла на чл. 131, ал. 1 във връзка с ал. 2, т. 4 от ЗУТ - собственик на съседен имот, тъй като с оспорената виза се променя предназначението на имота – предмет на визата.

Наличните по делото доказателства сочат за съобщаване на оспорения административен акт на 31.01.202 г., поради което следва да се приеме, че при депозиране на жалбата на 11.02.2020 г. е спазен срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ.

Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Редът за издаване на искания документ- виза за проектиране е посочен в чл. 140 и сл. от ЗУТ. Съгласно разпоредбата на чл.140, ал.1 ЗУТ възложителят (собственикът на имота, лицето, на което е учредено право на строеж в чужд имот, и лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на закон – чл.161, ал.1 ЗУТ) или упълномощено от него лице може да поиска издаване на виза. Визата се издава от главния архитект на общината в срок до 14 дни от постъпване на заявлението. Разпоредбата на ал. 2 на чл. 140 от ЗУТ определя визата за проектиране като 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.

Визираната нормативна уредба обосновава извод, че оспорената Виза е издаден от компетентния административен орган, съгласно чл. 140, ал. 7 от ЗУТ - Главния архитект на Столична община.

Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал.2 и ал.3 от АПК, доколкото в ЗУТ няма други специални изисквания. Посочен е издателят на акта, адресатът, имотът до който се отнася устройствената процедура, както и обстоятелствата, мотивирали органа да разпореди издаването ѝ. Изрично е посочена и приложимата правна норма - чл. 140, ал. 3 във връзка с чл. 134, ал. 6 от ЗУТ и т. 1, колона 6 от устройствена категория „Урбанизирани територии“ от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При издаването на оспорения административен акт не са допуснати нарушения на административно-производствените правила, като релевантните по случая факти са установени правилно и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на оспорващия в административното производство. В съответствие с чл. 140, ал. 2 от ЗУТ визата за проектиране е издадена върху комбинирана скица от кадастралната карта и подробния устройствен план, доколкото кадастралната карта е влязла в сила след одобряване на подробния устройствен план. Спазени са и останалите изисквания към обхвата и съдържанието на визата, като в нея изрично е посочено, че не се допускат намалени отстояния към съседни имоти или сгради, включително и през

улица.

Според чл. 140, ал. 1 от ЗУТ, възложителят или упълномощено от него лице може да подаде заявление за издаване на виза за проектиране. А според чл. 161, ал. 1 от ЗУТ, възложител е собственикът на имота, лицето, на което е учредено право на строеж в чужд имот, и лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на закон.

В случая производството по издаване на оспорената виза е образувано по заявление вх. № САГ21-ГР00-1839/23.08.2021 г., депозирано от „Мандерин“ООД в качеството му на собственик на УПИ VI-187 по силата на непарична вноска, отразена в приложения по делото Дружествен договор. Относно представителството на търговското дружество и депозирането на допълващите заявления от името на физически лица не обосновават извод за допуснати нарушения на процесуалните правила от категорията на съществените, предвид липсата на оспорване на така извършените действия от страна на „Мандерин“ООД. В подкрепа на изложеното е и изрично волеизявление на пълномощникът на заинтересованата страна „Мандерин“ООД в депозираните по делото писмени бележки, че на основание чл. 62 от Закона за задълженията и договорите одобрява и приема всички извършени правни и фактически действия по издаване на процесната виза за проектиране. Няма пречка да бъде приета чужда работа, дори да се приеме, че в случая дадено лице е водило чужда работа без пълномощия (определение №2897/28.02.2013 г., постановено по адм.д. № 1556/2013 г. по описа на Върховния административен съд и др.)

По делото не е спорно, че към датата на образуване на административното производство „Мандерин“ООД, като възложител по смисъла на чл. 161, ал.1 от ЗУТ, е иницирирало процедура по издаване на оспорената Виза по чл. 140, ал. 1 от ЗУТ. Същият е собственик на имот с идентификатор 68134.905.1875, УПИ VI-1875, кв. 74, м. „В. ВЕЦ С.“. Съгласно действащия ПУП, одобрен със заповед № РД-09-50-422/13.04.2006 г. на главния архитект на Столична община УПИ VI-1875 е с отреждане „за обществено обслужване“. С оспорената виза УПИ VI-1875 е предвидено отреждане „за сграда със смесено предназначение“. Според § 5, т. 29а от ДР на ЗУТ, "Сграда със смесено предназначение" е нежилищна сграда, която се състои от самостоятелни обекти с различно предназначение, като при наличие на жилища, те заемат по-малко от 60 на сто от разгънатата ѝ застроена площ. При определяне предназначението на сградата ателиетата се считат за жилища. По ОУП на [населено място], УПИ VI-1875 попада в устройствена зона „Оо“ (зона за обществено-обслужващи дейности), която съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО е с предназначение, предимно за осигуряване на обекти за обществено-обслужващи дейности-образование, здравеопазване, социални грижи, култура, религия, административни и делови услуги, търговия и други видове дейности от третичния и четвъртичния сектор (финансово-кредитно обслужване, спорт, отдих, забавления, информационно обслужване и други). С оглед на това, промененото предназначение на УПИ VI-1875 от „за обществено обслужване“ в „за сграда със смесено предназначение“ не противоречи на ОУП, в каквато насока са изложени доводи в жалбата. Спазена е разпоредбата на чл. 103, ал. 4 от ЗУТ, която предвижда, че всеки устройствен план се съобразява с предвижданията на устройствените планове от по-горна степен, какъвто несъмнено се явява ОУП спрямо процесната Виза.

Не е налице и противоречие с на визата с чл. 32, ал. 2 във връзка с чл. 35, ал. 1 и чл. 31, ал. 5 от ЗУТ, доколкото същите уреждат разстоянията между жилищни сгради, респ. между нежилищни сгради, а в случая в УПИ I (част от които са имотите

собственост на оспорващия с идентификатори 68134.905.1959 и 68134.905.1960) и УПИ VI-1875 е предвидено застрояване на нежилищни сгради.

Послужилата като правно основание за издаване на оспорената Виза т. 1, колона 6 от Устройствена категория „Урбанизирани територии“ от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО установява правилото, че при спазване на санитарно-хигиенните и екологичните изисквания се допуска промяна на предназначението, определено с подробния устройствен план за определени урегулирани поземлени имоти от жилищни в нежилищни и от нежилищни в нежилищни, без да се изисква изменение на ПУП. В тези случаи предназначението на бъдещите сгради се конкретизира с визата за проектиране, която се съобщава на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ. В случая, оспорващият не е собственик на имотът предмет на оспорената виза.

Хипотезата на чл. чл. 140, ал. 3 във връзка с чл. 134, ал. 6 от ЗУТ, послужила като правно основание за издаване на оспорената виза, предвижда когато при прилагане на действащи подробни устройствени планове се променят само разположението и конфигурацията на предвидените сгради, в т.ч. при пристрояване и надстрояване на съществуващи сгради, без да се променят начинът и характерът на застрояването и правилата и нормативите за съответната устройствена зона, не е необходимо да се изменят тези планове. В тези случаи конкретното застрояване се определя с виза по чл. 140. Преценката се извършва въз основа на зададените със заявлението параметри на застрояване. По делото е установено /от заключението на СТЕ и графичната част/, че по действащият ПУП-ПЗ е предвидено изграждане на 6 етажна сграда, в обжалвана виза етажността на сградата е 7. И в двата случая обаче е спазена кота корниз – 20 м. Няма промяна в начина на застрояване - то е свободно. По визата е налице по-висок процент озеленяване.

Разликата в показателите на действащия за имота ПУП, одобрен със заповед № РД-09-50-422/12.04.2006 г. и показателите на оспорената виза е с оглед § 2, ал. 5 от ПЗР на ЗУЗСО, съгласно който когато при свободно или при свързано застрояване между два урегулирани поземлени имота противоречието по ал. 3 се състои само в разлика относно показателите на застрояване, се прилагат показателите на застрояване, предвидени в общия устройствен план, без да е необходимо изменение на действащия план за застрояване. В случая тази разпоредба следва да намери приложение, тъй като действащия ПУП е приет преди влизане в сила на ЗУЗСО, а съответствието на показателите на визата с тези на устройствената зона, в която попада имота по ОУП е потвърдено изрично, както от вещото лице, така и при съпоставка на показателите по устройствена зона Оо (обществено – обслужващи дейности) и показателите, дадени в самата Виза.

Изложеното обоснова извод за материална законосъобразност на оспорения административен акт и предвид липсата и на останалите отменителни основния жалбата следва да бъде отхвърлена.

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 3 от АПК на ответника се дължат разноски, като такива следва да се присъдят съобразно установения минимален размер по чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ връзка с чл. 37 ал.1 от ЗПП. Разноски се дължат и на заинтересованите страни на основание чл. 143, ал. 4 от АПК. Претендираните и доказаните от страна „Дадин Мениджмънт“ЕООД разноски съобразно приложения по делото списък са в размер на 4224.60 лв. с ДДС. С оглед своевременно направеното от пълномощника на ответника възражение по чл. 78, ал. 5 от ГПК и предвид липсата на фактическа и правна сложност на делото, настоящият съдебен състав намира, че размерът на адвокатското възнаграждение следва да бъде редуциран до минимално установения в чл. 8, ал. 2, т. 1 от Наредбата за минималните възнаграждения.

Предвид изложеното и на основание чл. 172, ал. 2, предложение второ от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Н. И. К. чрез адв. Д. против Виза за проектиране изх. № САГ21-ГР00-1839/4/16.11.2021 г., издадена от главния архитект на Столична община, за промяна на предназначението от нежилищно в нежилищно на УПИ VI-1875 „за обществено обслужване“ в УПИ VI-1875 „за сграда със смесено предназначение“, както и за инвестиционно проектиране на смесена сграда с подземни гаражи с макс. Нкк = 20 м. (7м.) в УПИ VI-1875 (ПИ с идентификатор 68134.905.1875 по КККР), кв. 74, м. „В.-ВЕЦ С.“, район „Л.“.

ОСЪЖДА Н. И. К. да заплати на Столична община разноски по делото в размер на 100(сто) лева.

ОСЪЖДА Н. И. К. да заплати „Дадин Мениджмънт“ЕООД, ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя Л. Г. Г. разноски по делото в размер на 1100 (хиляда и сто) лева с ДДС.

Решението може да бъде обжалвано пред Върховния административен съд, Тричленен състав в 14-дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ:

