

РЕШЕНИЕ

№ 28608

гр. София, 31.08.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав, в
публично заседание на 25.06.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Анастасия Хитова

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **9656** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215 и сл. от Закона за устройство на територията /ЗУТ/, вр. чл. 145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба от П. Д. С. срещу Виза за проектиране № към САГ24-ГР00-286-(4)/13.05.2024 г. на главния архитект на Столична община. Иска се отмяната ѝ като незаконосъобразна.

В ОСЗ жалбоподателят се явява лично и с адв. Ц., която поддържа жалбата. Претендира разноси и прави възражение за прекомерност на исканите разноси от процесуалните представители на заинтересованите страни.

Ответникът- главният архитект на Столична община, в съпроводителното писмо по изпращане на адм. преписка чрез юрк. П. изразява становище за неоснователност на жалбата. Претендират се разноси за юрисконсултско възнаграждение и се прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на процесуалния представител на жалбоподателя.

В ОСЗ ответникът чрез юрк. П. оспорва жалбата.

В ОСЗ заинтересованата страна „Ай Кънстръкшън София“ ООД чрез адв. П. изразява становище за недопустимост на жалбата, алтернативно се твърди, че жалбата е неоснователна. Претендира разноси.

В ОСЗ заинтересованата страна Б. А. К. се представлява от адв. Д., която оспорва жалбата като недопустима, алтернативно неоснователна. Искат се разноси.

Заинтересованата страна Р. П. А., редовно уведомен, не взема участие в производството.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Административен съд София град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 235 ГПК във вр. с чл. 144 АПК и служебно, на основание чл. 168, ал. 1 вр. с чл. 146 АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира следното от фактическа и правна страна: Жалбоподателят П. Д. С. се легитимира като съсобственик в режим на СИО на два обекта -апартамент № 18 на шести надпартерен етаж и надземен гараж № 3 на партерния етаж и съответните идеални части от общите части на сградата и право на строеж върху имота, в УПИ VI-6 от квартал 255а, м. „бул. Ц. Б. III“ с административен адрес [населено място], р-н „К. село“, „бул. Ц. Б. III“ № 175 с Нотариален акт № 73, т. II, рег. № 5959, дело № 247/2014 г., вписан с №130, т. СІХ, д. 34522/2014 г. в Агенция по вписванията и нотариален акт № 74, рег. № 5961, дело № 243/2014 г., вписан с №6, т. СХ, д. 34650/2014 г. в Агенция по вписванията, както и с Удостоверение за сключен граждански брак /л.65-71/.

Заинтересованите страни Б. А. К. и Р. П. А. се легитимират като собственици и учредители на право на строеж, а „Ай Кънстръкшън София“ ООД като приемател на право на строеж в УПИ V-9 „за административна сграда“ кв. 255а, м. „ж.к. Б. – север“, ПИ с идентификатор 68134.209.671, р-н „К. село“ с Нотариален акт за учредяване право на строеж срещу задължение за построяване на обекти № 87, т. I, рег. № 1789, д. № 86 от 2021 г., вписан като Акт № 24, т. XVII, д. № 5194/2021 г. в Агенция по вписванията /л. 34-53/.

Със заявление № САГ24-ГР00-286/08.02.2024 г. /л. 29/ „Ай Кънстръкшън София“ ООД е поискало от главния архитект на СО да му бъде издадена виза за проектиране на сграда със смесено предназначение в УПИ V- 5 по плана на район „К. село“, СО, ПИ с идентификатор по КKKP на [населено място] 681434.209.671. Със заявления от 03.04.2024 г. /л. 17/ и от 22.04.2024 г. /л. 13/ проектът е коригиран.

Въз основа на заявлението на основание чл. 140, ал. 2 и ал. 7 ЗУТ, § 25, ал. 1 ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, т.1 на колона 6 от устройствена категория „Урбанизирани територии“ от Приложението на чл. 3, ал. 2 ЗУЗСО е издадена обжалваната Виза за проектиране № към САГ24-ГР00-286-(4)/13.05.2024 г.

В текстовата част на визата е посочено, че важи за промяна в предназначението от нежилищно в нежилищно на УПИ V-9 „за административна сграда“ в „за сграда със смесено предназначение“ и за инвестиционно проектиране на смяна на преназначението на високоетажна административна сграда в сграда със смесено предназначение в УПИ V-9 „за сграда със смесено предназначение“, кв. 255а, м. „ж.к. Б.-север“, р-н „К. село“, ПИ с идентификатор 68134.209.671, съгласно:

- влязъл в сила ПУП, одобрен със Заповед № РД-50-84/18.01.2010 г. на главния архитект на Столична община и с Решение № 17 по протокол № 33/24.01.2013 г. на Столичен общински съвет /СОС/;

- кадастрална карта, одобрена със Заповед №РД-18-50/20.06.2016 г. на изпълнителен директор на АГКК;

- параметрите за застрояване на „Смесена многофункционална зона (Смф)“, съгласно т.12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 ЗУЗСО, съгласно ПУП и РУП, одобрен със Заповед № РД-50-84/18.01.2010 г. на главния архитект на Столична община, за плътност на застрояване и кинт в условията на чл.27, ал.3 ЗУТ и минимална озеленена площ - 40% (мин. 25% от озеленената площ е с висока дървесна растителност, осигурена с необходимия почвен слой);

- Разрешение за строеж № 226/04.12.2020 г. и Заповед № САГ24-РА51-54/07.03.2024 г., издадени от главния архитект на Столична община.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е изслушано заключение на СТЕ, изготвено от в.л. арх. И. Я. Я., оспорено от адвоката на жалбоподателя в частта за липсата на

промяна в нежилищния характер на сградата, но прието от съда като обективно и компетентно изготвено.

От заключението на СТЕ и разясненията, дадени от вещото лице в ОСЗ, се установява следното:

Вещото лице е установило, че УПИ VI, описан в представените нотариални актове от жалбоподателя, представлява поземлен имот с идентификатор 68134.209.6. Гараж № 3 е разположен на партера (1 етаж) на сградата с идентификатор 68134.209.6.1. и представлява самостоятелен обект в сградата /СОС/ с идентификатор 68134.209.6.1.30. Апартамент № 18 - на шести надпартерен (7-ми) етаж на сградата е СОС с идентификатор 68134.209.6.1.18. ПИ с идентификатор 68134.209.6, в който жалбоподателят притежава имущество и право на строеж, е съседен на ПИ с идентификатор 681434.209.671, за който е издадена процесната виза.

Според Общия устройствен план на Столичната община (ОУП на СО), приет от МС с Решение № 960 от 16.12.2009 г., устройствената зона, в която попада имотът, предмет на оспорваната виза, е „Смесена многофункционална зона“ (Смф).

Действащият ПУП ИПРЗ и РУП за имотите на жалбоподателя и заинтересованите лица е приет със Заповед № РД-50-84/18.01.2010 г. на главния архитект на Столична община.

Вещото лице е установило, че според предвижданията на плана за УПИ VI-6, в който се намират имотите на жалбоподателя, се повишава етажността от „М+5“ на „М+8“ при свързано застрояване с УПИ V-9 - предмет на процесната виза.

УПИ V-9 е ъглов и застрояването се определя с преходи във височината като „М+2“, „М+5“ (6), „8“, „9“ и „13“ етажа, вместо „М+2“, „М+5“ (6), „7 до 13“ и „16“ етажа. Триетажната част (М+2) от сградата в УПИ V-9 е разположена на 5,0 м от границата с УПИ VI-6, шест етажната - на 6,0 м и осеметажната част - на 8,0 м по отношение на същата граница. Частта от сградата с височина 13 етажа е на 3,0 м от калкана на сградата в УПИ VI-6.

Експертът е констатирал, че предвижданията на плана за сградата в УПИ V-9 са съобразени с разпоредбата на чл. 27, ал. 3 ЗУТ в редакцията ѝ към времето на одобряването му - без ограничения в плътността и интензивността на застрояване за имота.

Вещото лице е установило, че са спазени изискванията на чл. 31, ал. 1 и ал. 2 ЗУТ и чл. 82, ал. 10 от Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Вещото лице е установило също и че одобреният с Решение № 17 по протокол № 33/24.01.2013 г. на СОС; ПУП - ПРЗ изцяло възпроизвежда плана от 2010 г.

От главния архитект на СО е издадено разрешение за строеж № 226/14.12.2020 г., влязло в сила на 23.12.2020 г. /л. 7а/. Разрешението е за „Административна сграда с гаражи и подземен паркинг“, в поземлен имот с идентификатор 68134.209.671, УПИ V - 9, кв. № 255а, м. „Ц. Б. III“, район „К. село“. Със Заповед № САГ24-РА51-54/07.03.2024 г. на главния архитект на СО въз основа на одобрен проект при условията на чл. 154, ал. 2, т. 6 ЗУТ и на основание чл. 154, ал. 5 във вр. с чл. 154, ал. 2, т. 6 ЗУТ е допълнено разрешение за строеж № 226/14.12.2020 г. С това изменение на проекта част от офисите в сградата са преустроени в зъболекарски кабинети. Вещото лице е установило, че при преустройството не се променят останалите нива на сградата, при запазване на техническите ѝ параметри и градоустройствените показатели.

Експертът е констатирал, че графичната част на визата е издадена върху копие - извадка от РУП, одобрен със Заповед № РД-50-84/18.01.2010 г. на главния архитект на Столична община, потвърден с плана, одобрен с Решение №17 от 24.01.2013 г. СОС. С визата не се променят параметрите на застрояване за УПИ V-9 „за административна сграда“, като се запазва нежилищния характер на сградата - „за сграда със смесено предназначение“. Визата е издадена само за ПИ 68134.209.671. Това е нейният предмет и нейният обхват. С нея не се засягат по никакъв начин съседни имоти. Вещото лице разяснява, че визата поставя условие жилищните

обекти в сградата да бъдат до 60 %.

При така установеното от фактическа страна, съдът обосновава следните правни изводи:

Жалбата е подадена срещу подлежащ на оспорване акт. Тъй като жалбоподателят притежава ограничено вещно право в имот, съседен на имота, предмет на визата, и с последната се променя предназначението на УПИ V- 9 от „за административна сграда“ в „за сграда със смесено предназначение“, оспорващият се явява заинтересувано лице по смисъла на чл. 131, ал. 2, т. 4 ЗУТ вр. чл. 140, ал. 3 ЗУТ. Няма данни визата да е съобщена на жалбоподателя, поради което оспорването е направено в срок.

С оглед изложеното съдът намира жалбата за допустима. Разгледана по същество, съдът намира същата за неоснователна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган- арг. чл. 140, ал. 7 ЗУТ, при спазване на изискуемата форма и без да са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила от категорията на съществениите.

Съдът счита, че актът е издаден в съответствие с материалния закон.

Съгласно чл. 140, ал. 2, изр. 1 ЗУТ визата за проектиране 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.

Установи се по делото, че обжалваната виза е представлява копие - извадка от РУП, одобрен със Заповед № РД-50-84/18.01.2010 г. на главния архитект на Столична община, потвърден с плана, одобрен с Решение №17 от 24.01.2013 г. СОС. Независимо че действащият и приложен план за имотите на жалбоподателя и заинтересованите лица не е предмет на производството, от заключението на вещото лице се установи, че предвижданията му са съобразени с чл. 31, ал. 1 и ал. 2 ЗУТ и чл. 82, ал. 10 от Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

Визата е издадена само за ПИ 68134.209.671, върху който заинтересованите страни имат вещни права, и с нея не се засяга съседният ПИ с идентификатор 68134.209.6, в който жалбоподателят притежава собственост и право на строеж. Категорично се установи по делото, че с визата не се променят параметрите на застрояване за УПИ V-9 „за административна сграда“. С нея единствено се променя предназначението на имота в „за сграда със смесено предназначение“, като се запазва нежилищния характер на съществуващата в него сграда. Този извод не се променя от твърденията на проц. представител на жалбоподателя и позоваването му на Класификатора за предназначение на сградите, на съоръженията на техническата инфраструктура със самостоятелни обекти и на самостоятелните обекти в тях - Приложение № 4 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри. Приложимият към настоящия случай закон- ЗУТ, съдържа легална дефиниция на сграда със смесено предназначение. Съгласно т. 29а от ДР 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. Видно от съдържанието на легалното определение, законодателят е предвидил възможността сграда със смесено предназначение да съдържа определен процент жилища (до 60%), като това не променя нежилищния ѝ характер. Следва да се посочи, че в Приложение към чл. 3, ал. 2 ЗУЗСО за устройствена категория „Урбанизирани територии“, колона 6, т. 1 изрично е предвидено, че при спазване на санитарно-хигиенните и екологичните изисквания се допуска

промяна на предназначението, определено с ПУП, за определени УПИ 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, както е в настоящия случай.

Доводите за липса на места на паркиране в сградата в ПИ с идентификатор 681434.209.671 и затрудняването на паркирането в района, са неотнормими към законосъобразността на акта, тъй като броят, разположението и вида на обектите в сградата не се определят с виза за проектиране. Твърденията за комуникационното натоварване на района вследствие на промененото предназначение на сградата касаят бъдещо несигурно събитие. Жалбата като неоснователна следва да бъде отхвърлена.

С оглед изхода на спора и своевременно претендираното от процесуалния представител на ответника искане за присъждане на разноски, жалбоподателят следва да бъде осъден да заплати сумата от 100 лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение, определено по реда на чл. 37, ал. 1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ.

Основателно е и искането на процесуалните представители на заинтересованите страни за присъждане на разноски за адвокатско възнаграждение. Всяка от заинтересованите страни претендира разноски за адвокатско възнаграждение в размер от по 1000 лева всяко. Направеното възражение за прекомерност от процесуалния представител на жалбоподателя е неоснователно. Съдът намира, че този размер на адвокатския хонорар от под минимално предвидения в чл. 8, ал. 2, т. 1 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа. Същият е справедлив и обоснован, съобразен с фактическата и правна сложност на делото и проявената процесуалната активност на адвоката на „Ай Кънстръкшън София“ ООД и на адвоката на Б. А. К..

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 АПК Административен съд София град, 24-ти състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на П. Д. С. срещу Виза за проектиране № към САГ24-ГР00-286-(4)/13.05.2024 г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА П. Д. С. да заплати на Столична община сумата от 100 /сто/ лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

ОСЪЖДА П. Д. С. да заплати на „Ай Кънстръкшън София“ ООД разноски по делото в размер на 1000 /хиляда/ лева.

ОСЪЖДА П. Д. С. да заплати на Б. А. К. разноски по делото в размер на 1000 /хиляда/ лева.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба пред Върховен административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ:

