

РЕШЕНИЕ

№ 1023

гр. София, 15.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,
в публично заседание на 17.01.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилка

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **287** по описа за **2023** 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 „София Тех Парк“ АД, ЕИК[ЕИК], представлявано от изпълнителния директор Т. М. против Виза за проектиране № САГ22-ГР00-1383/4/21.10.2022 г., издадена от главния архитект на Столична община, за проектиране на високо застрояване с обществено обслужващо предназначение - увеселителен обект по смисъла на §5, т. 71 от ДР на ЗУТ - спортен атракцион „Rollglider“ с височина (Н) макс. - 30.00 м. в УПИ I - 9506, 9528, 9529, 9492, 9456, 9520, 9521, 5021, 5022, 5023, 9494 „за научно-технологичен парк С.“, ПИ с идентификатор 68134.4081.9612 от кв. 10, НПЗ „И.“-м. „К.“, район „М.“ Столична община. Изложени са доводи за незаконосъобразност на оспорения акт, поради допуснати съществени нарушения на административно производствените правила и противоречие с материално правните норми. Обосновават се съображения, че визата за проектиране не отговаря на подаденото заявление за издаване и на приложеното към заявлението предложение. Сочи се, че оспорващото търговско дружество е дало съгласието си за изграждане на фундамент за изграждане на тестово съоръжение „Rollglider“, но не и за високо застрояване с обществено обслужващо предназначение -увеселителен обект по смисъла на §5, т. 71 от ДР на ЗУТ - спортен атракцион „Rollglider“. По този начин е допуснато нарушение на условията, при които е учредено ограничено вещно право на строеж от „София Тех Парк“ АД на

„Уолтопия“ АД, като последното търговско дружество няма право, доколкото не е собственик на земята, да дава своето еднолично съгласие и/или да предлага изменение на заявлението за издаване на визата и/или приложените към нея документи. Претендира се отмяна на оспорения акт и присъждане на разноски съобразно приложен списък по чл. 80 от ГПК.

Ответникът Главния архитект на Столична община чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата. Моли за отхвърляне на жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение по чл. 78, ал. 5 от ГПК.

Заинтересованата страна „Уолтопия“ АД, ЕИК[ЕИК], чрез пълномощника си адв. Х., изразява становище за неоснователност на жалбата по съображения подробно изложени в депозираното по делото писмено становище. Претендира присъждане на разноски 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 имот с идентификатор 68134.4081.9612 от кв. 10, НПЗ „И.“ - м. „К.“, район „М.“ Столична община. Заинтересованата страна „Уолтопия“ АД е носител на ограничено право на строеж в този имот, съгласно нотариален акт за учредяване на право на строеж №5, том I, рег. № 1854 дело № 5 от 2014 г., нотариален акт за учредяване на право на строеж № 33, том I, рег. № 7965, дело № 31/2014 г. нотариален акт за учредяване право на строеж № 22, том I, рег. № 3143, дело № 21/2016 г.

Административното производство по издаването на оспорената Виза е инициирано по заявление вх. № САГ21-ГР00-1383/07.06.2022 г., депозирано от „Уолтопия“ АД и „София Тех Парк“ АД. В заявлението е посочено като предмет на искането: издаване на виза за проектиране на фундамент за тестово съоръжение „Rollglider“ в Colider С. - многофункционална сграда с подземен . Към заявлението е приложен мотивирано предложение – план извадка и мотивирано предложение.

С писмо от 15.07.2022 г. на главния архитект на Столична община е указано на вносителите на заявлението да допълни и прецизира мотивирано предложение, като се посочи височината на (Н) на обекта и да се посочи функционалното предназначение на обекта, тъй като предложеното предназначение „Rollglider“ не е посочено в ЗУТ и Наредба № 7. Изрично е посочено, че ако обектът попада в хипотезата на посочените в § 5, т. 68 или т. 71 от ДР на ЗУТ, то същото следва да се допълни в скицата - предложение.

На 03.10.2022 г. е депозирано заявление № САГ22-ГР00-1383/3/ от вносител „Уолтопия“ АД с приложена скица - предложение за план -извадка за пристройка - тестово съоръжение „Rollglider“ по § 5, т. 71 от ДР на ЗУТ.

Въз основа на така депозираното заявление и мотивираното предложение е издадена оспорената виза на основание чл. 140, ал. 3 и ал. 7 във връзка с чл. 133, ал. 6 от ЗУТ, чл. 134, ал. 6 от ЗУТ. В същата е посочено, че имотът в който попада обекта, попада в (Смф) „Смесена многофункционална зона“ (Оо), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО с устройствени параметри: максимална плътност на застрояване 60%, максимален К. 3.5, минимална озеленена площ 40 %. Сградата е разположена свободно по смисъла на § 5, т. 21 от ДР на ЗУТ и следва да отстои от страничните и вътрешните регулационни граници на УПИ и съседните сгради

съгласно нормата на чл. 35, ал. 2 от ЗУТ.

Оспорената Виза е съобщена на „София Тех Парк“ АД на 01.12.2022 г. по пощата, видно от приложеното по делото известие за доставяне (л. 51). Жалбата е депозирана на 14.12.2022 г.

Към депозираното по делото писмено становище от пълномощника на „Уолтопия“ АД са приложени искане вх. № 986/12.11.2021 г. от „Уолтопия“ АД до „София Тех Парк“ АД за съгласуване на Проектна документация за изграждане на тестово съоръжение „Rollglider“ в собствената на „Уолтопия“ АД сграда „Colider Activity С.“ с идентификатор 68134.4081.9612.1, която е построена и съществуваща съгласно учредено право на строеж от „София Тех Парк“ АД в имот с идентификатор 68134.4081.9612; проектна документация – част Архитектура, част Конструкция и Фундиране, статистически изчисления, част Геодезия и Вертикална планировка и част Ел. инсталация, писмо изх. № 380/18.11.2021 г. на „София Тех Парк“ АД, в което е отразена забележка единствено по част Геодезия от представения проект, състояща се в това, че същата не разглежда пълния обхват на планираното съоръжение, съгласно предвижданията на останалите проектни части, а само определени участъци от него.

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

Към заявлението за издаване на виза, депозирано от „Уолтопия“ АД и „София Тех Парк“ АД е приложено мотивирано предложение съдържащо графична част. В мотивираното предложение е посочено строително петно - фундамент за тестово съоръжение с размери 3.50м./3.50 м., ситуирано на 3.25 м. от уличната регулация на [улица]. В скица предложение за план-извадка за пристройка - тестово съоръжение са означени пристрояване - фундамент на пилон за тестово съоръжение „Rollglider“, строеж VI-та категория съгласно чл. 12 от Наредба № 1 във връзка с чл. 147, ал. 1, т. 2 от ЗУТ, Н max = 30 м.; пристрояване - пилон $\Phi 720$ mm за тестово съоръжение „Rollglider“. Означени са размерите на фундамента 3.50 м./3.50 м., както и разположението му на 3.25 м. от уличната регулация и на 54.50 м. от границата на имота с имот с идентификатор 68134.4081.66. Според вещото лице разликата между предвижданията за инвестиционна проектиране, заложи в заявлението за издаване на процесната виза и предвижданията на процесната виза се състои в това, че е поискана виза за фундамент на съоръжение, а е издадена виза за проектиране на високо застрояване с обществено - обслужващо предназначение - увеселителен обект с височина Н - 30 м. В мотивираното предложение е посочено строително писмо за фундамент с размери 3.5 м./3.5 м., докато във визата, освен строителното петно за фундамент е посочено и пристрояване с обществено - обслужващо предназначение за спорт и Н макс., ситуирано по югоизточната наклонена фасада на съществуващата сграда. В приложените по делото нотариални актове за учредяване на право на строеж са описани конкретни строежи и части от имоти с определено предназначение, върху които е учредено право на строеж на „Уолтопия“ АД, като не е предвидено високо застрояване с обществено обслужващо предназначение - за спорт с височина Н - 30 м, както и не е посочено монтиране на увеселително спортно съоръжение.

Заключението от съдебно-техническата експертиза е оспорено от пълномощника на заинтересованата страна, като с оглед представените от него писмени доказателства е поискал изслушване на допълнително заключение. С оглед на това, от пълномощникът на „Уолтопия“ АД е представена и е приета по делото скица, с отбелязване на зоната, за която е учредено правото на строеж по силата на

находящите се по делото три нотариални акта за учредяване на право на строеж, и която зона обхваща и зоната до тротоара към [улица], както и съоръжение -трафопост.

По делото е прието и заключение от комплексна съдебно-техническа експертиза, в което е посочено, че в графичната част на визата в югоизточната страна на сграда с ограничителна линия на застрояване е указано местоположение на „пристрояване с обществено -обслужващи предназначение за спорт“ и със задължителна линия на застрояване е указано непосредствено до най-източния край на ограничителната линия на застрояване на мин. 3 м. от външната регулационна линия малко отделено застроително петно, на което не са указани точните размер и функции. Искането за издаване на виза за проектиране вх. № САГ22-ГР00-1383/07.06.2022 г. и приложената към него последно скица - предложение със заявление вх. № САГ 22-ГР00-1383ІІІ21.10.2022 г. не съответстват на приложения по делото инвестиционен проект по части „Архитектура“ и „Конструктивна“ и на издадената виза изх. № САГ22-ГР00-1383/4/21.10.2022 г. Във визата е указано точното местоположение на фундамента на пилона, поддържащ спираловидната част на трасето на тестовото съоръжение. С ограничителна линия на застрояване и с определена максимална допустима височина, към сградата като „пристрояване“ е указан застроителен обем, в който би трябвало да се побере останалата част на тестовото съоръжение. Към другите фасади (ограждащи стени) не е показано застрояване. Тъй като тестовото съоръжение не формира допълнителна застроена и разгъната застроена площ към заварената сграда и не е функционално свързано с нея, то не би могло да се третира като пристрояване. Предвижда се съоръжението да се прикрепи (монтира) конструктивно към сградата, без да представлява нейно пристрояване. От устройствена гледна точка спрямо него са приложими единствено нормативните изисквания за разстояния до регулационни граници и сгради. Монтирането му и евентуалният му технически допустим монтаж не променят с нищо сградата. Съоръжението не може да се третира и като издатина на сградата по смисъл на глава 24 от наредба № 7 за ПНУОВТУЗ поради неговата самостоятелност. Съоръжението, показано в инвестиционния проект, не може да се побере изцяло в указания с ограничителни линии на застрояване и с максимална височина строителен обем. Указаните с визата разстояния до регулационните граници на предвидения нов строителен обем съответстват на нормативните изисквания. Ограниченията на устройствените показатели плътност и интензивност на застрояване по ОУП са неотнормисими към исканото застрояване. Разрешената максимална височина на съоръжението отговаря на допустимостта по ОУП. Указаното с визата застрояване не отговаря на изисканото застрояване като характеристика и като строителен обем.

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. 1 от ЗУТ - собственик на имот.

Наличните по делото доказателства сочат за съобщаване на оспорения административен акт на 01.12.2022 г., поради което следва да се приеме, че при депозиране на жалбата на 14.12.2022 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 разпорежи издаването ѝ. Изрично е посочена и приложимата правна норма - чл. 140, ал. 3, ал. 7 във връзка с чл. 133, ал. 6 и чл. 134, ал. 6 от ЗУТ.

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. вх. № САГ21-ГР00-1383/07.06.2022 г., депозирано от „София Тех Парк“ АД, в качеството му на собственик на УПИ I - 9506, 9528, 9529, 9492, 9456, 9520, 9521, 5021, 5022, 5023, 9494 за научно-технологичен парк С.“ и „Уолтопия“ АД - носител на ограничено вещно право на строеж. Противно на твърденията на оспорващото търговско дружество по делото са налице доказателства, че проектната документация за изграждане на тестово съоръжение „Rollglider“ е съгласувано със „София Тех Парк“ АД преди депозиране на инициращото административната процедура заявление.

Оспорената виза е издадена на основание чл. 134, ал. 6 от ЗУТ вр. чл. 140, ал. 3 от

ЗУТ. Според чл. 134, ал. 6 ЗУТ 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. Тоест, законодателят е предвидил по - облекчен ред с виза по чл. 140 и в частност по чл. 140, ал. 3 от ЗУТ. Съгласно чл. 140, ал. 2 от ЗУТ визата е копие извадка от действащия ПУП, но разпоредбата на чл. 140, ал. 3 от ЗУТ за визираните в нея обекти и във връзка с чл. 134, ал. 6 от ЗУТ допуска при минимални отклонение в исканото застрояване, изрично посочени в разпоредбите - при промяна само на разположението или конфигурацията на предвидените в ПУП сгради или при пристрояване и надстрояване - за да не се процедира изменение на ПУП - промяната и допускането на застрояването да се извърши с издаване на виза. В тази връзка самата виза по чл. 140, ал. 3 връзка с чл. 134, ал. 6 от ЗУТ предполага наличието на разминаване между предвиденото в нея относно застрояването и предвиденото в действащия ПУП, но в рамките на законовите предели, очертани в нормите.

Спорният и подлежащ на преценка в случая въпрос е налице ли са предпоставките за допускане с оспорената виза и дали отклоненията от ПУП са в рамките на предвидените ограничения по чл. 134, ал. 6 от ЗУТ. Посочената норма е приложима само ако не се променя начина и характерът на застрояването. Начинът на застрояване е определен в чл. 21, ал. 1 от ЗУТ, а именно като свободно и свързано. В случая с оспорената виза не се променя начина на застрояване. То остава да бъде свободно.

Предвиденото застрояване се изразява във фундамент за тестово съоръжение с размери 3.50м./3.50 м., ситуирано на 3.25 м. от уличната регулация на [улица]и пристрояване - пилон Ф720 mm за тестово съоръжение „Rollglider“. Според заключението от комплексната съдебно -техническа експертиза, във визата е указано точното местоположение на фундамента на пилона, поддържащ спираловидната част на трасето на тестовото съоръжение. С ограничителна линия на застрояване и с определена максимална допустима височина, към сградата като „пристрояване“ е указан застроителен обем, в който би трябвало да се побере останалата част на тестовото съоръжение. Към другите фасади (ограждащи стени) не е показано застрояване. Тъй като тестовото съоръжение не формира допълнителна застроена и разгъната застроена площ към заварената сграда и не е функционално свързано с нея, то не би могло да се третира като пристрояване. Предвижда се съоръжението да се прикрепи (монтира) конструктивно към сградата, без да представлява

нейно пристрояване. От устройствена гледна точка спрямо него са приложими единствено нормативните изисквания за разстояния до регулационни граници и сгради. Указаните с визата разстояния до регулационните граници на предвидения нов строителен обем съответстват на нормативните изисквания. Ограниченията на устройствените показатели плътност и интензивност на застрояване по ОУП са неотнормисими към исканото застрояване. Разрешената максимална височина на съоръжението отговаря на допустимостта по ОУП.

Следователно, допуснатото изменение с визата касае само конфигурацията сградата, предвидена по действащия ПУП. В случай, че се приеме, че характерът или начинът на застрояване касае и допустимите устройствени показатели за застрояване на имота, то също не е допуснато отклонение, тъй като по отношение на плътността на застрояване, К. или минимално необходимата озеленена площ с оспорената виза е предвидено да не се нарушават показателите, посочени в нея, които са много по - ниски от приетите за зоната по действащия ОУП на [населено място], както установява приетата по делото СТЕ. Във връзка с изложеното настоящият състав намира, че са били налице предпоставките по чл. 134, ал. 6 във връзка с чл. 140, ал. 3 от ЗУТ за издаване на оспорената виза, като същата е издадена в рамките на предвидените в закона ограничения. Неотнормисими към законосъобразността на оспорения административен акт са доводите, изложени в жалбата за нарушение на условията, при които е учредено ограничено вещно право на строеж от „София Тех Парк“ АД на „Уолтопия“. Както вече бе посочено, административното производство е иницирано по съвместно изявление на двете страни - собственик и носител на ограничено вещно право на строеж. Допуснати нарушения на условията на учреденото право на строеж са предмет на гражданско правни (търговски) отношения между страните и следва да бъдат разрешени по общия исков ред.

Изложеното обоснова извод за материална законосъобразност на оспорения административен акт и предвид липсата и на останалите отменителни основания 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 заинтересованата страна на основание чл. 143, ал. 4 от АПК. Претендираните и доказаните от страна „Уолтопия“ АД разноски съобразно приложен списък са в размер на 2300 лв., от които: 1800 лв. - адвокатско възнаграждение и 500 лв. - депозит за комплексна

съдебно-техническа експертиза.

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 „София Тех Парк“ АД, ЕИК[ЕИК], представлявано от изпълнителния директор Т. М. против Виза за проектиране № САГ22-ГР00-1383/4/21.10.2022 г., издадена от главния архитект на Столична община, за проектиране на високо застрояване с обществено обслужващо предназначение -увеселителен обект по смисъла на §5, т. 71 от ДР на ЗУТ - спортен атракцион „Rollglider“ с височина (Н) макс. - 30.00 м. в УПИ I - 9506, 9528, 9529, 9492, 9456, 9520, 9521, 5021, 5022, 5023, 9494 „за научно-технологичен парк С.“, ПИ с идентификатор 68134.4081.9612 от кв. 10, НПЗ „И.“-м. „К.“, район „М.“ Столична община.

ОСЪЖДА „София Тех Парк“ АД, ЕИК[ЕИК], представлявано от изпълнителния директор Т. М. да заплати на Столична община разноски по делото в размер на 100(сто) лева.

ОСЪЖДА „София Тех Парк“ АД, ЕИК[ЕИК], представлявано от изпълнителния директор Т. М. да заплати „Уолтопия“ АД, ЕИК[ЕИК] разноски по делото в размер на 2300 (две хиляди и триста) лева.

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

СЪДИЯ: