

# РЕШЕНИЕ

№ 186

гр. София, 08.01.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,**  
в публично заседание на 18.12.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Татяна Жилова**

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **8081** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Съдебното производство е по реда на чл.145-178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл.215, ал.1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на „Бартер“ ЕООД, подадена от управителя В. Щ., срещу Виза за проучване и проектиране на комплекс от три жилищни сгради в УПИ III-1400 – за магазин, кафе, фитнес, аптека, детско заведение и жс кв.59, м.Б. (поземлен имот с идентификатор 68134.1942.1404), кв.59, м.Б., издадена на 25.06.2019г. от главния архитект на район „В.“, Столична община на основание чл.140 от ЗУТ във връзка с чл.134, ал.6 от същия закон.

Жалбоподателят „Бартер“ ЕООД обжалва визата изцяло като нищожна и незаконосъобразна. Счита, че с визата се променя планът за застрояване, което не е от компетентността на главния архитект на района. Твърди, че с визата се променя предназначението на имота, който по действащия подробен устройствен план (ПУП) е отреден за обществено обслужване и жилищно строителство, като се разрешава проучване и проектиране само на жилищни сгради. Твърди, че по Общия устройствен план (ОУП) на С. имотът попада в зона за обществено обслужване със специфични показатели (Зона Оо\*), със занижени параметри на застрояване и забрана за промяна на публичните функции. Отделно от това твърди, че с визата се променя височината на застрояването, тъй като ПУП предвижда двуетажно строителство, а визата допуска сгради на три етажа. Възражава и срещу предвиденото подземно строителство на гаражи, като твърди че с него се допускат намалени

разстояния от съседния имот. Сочи, че визата не е съобщена на дружеството, въпреки че същото е собственик на съседен имот и е сред кръга на заинтересованите лица по чл.131, ал.2, т.4 и т.5 от ЗУТ. В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв.К. С.. Претендира обявяване на нищожност или отмяна на визата и присъждане на разноски по делото по представен списък. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на пълномощника на заинтересованата страна „Лъкшъри Риъл Естейт Къмпани“ ЕООД.

Ответникът - главният архитект на район „В.“, Столична община, чрез пълномощника си юрисконсулт И. Т., оспорва жалбата. На първо място възражава срещу допустимостта ѝ, като твърди, че жалбоподателят не попада сред заинтересованите лица по чл.131 от ЗУТ. Алтернативно, оспорва жалбата като неоснователна. Твърди, че въпреки че имотът попада в зона Оо\*, за него не са приложими специфични условия и визата е съобразена с всички устройствени показатели по ОУП и ПУП. Счита, че с визата не се променя предназначението на имота „от такъв за обществено обслужване в имот за жилищно строителство“, противно на твърденията на жалбоподателя. Твърди, че визата е издадена в хипотезата на прилагане на действащия ПУП, като с нея се променят само разположението и конфигурацията на сградите, но не и характерът, и начинът на застрояване. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на адв.С..

Заинтересованата страна „Лъкшъри Риъл Естейт Къмпани“ ЕООД, чрез пълномощника си адвокат А. В., оспорва жалбата по съображенията, изложени и от ответника. Допълнително навежда аргумент, че не е налице промяна на предназначението на имота, тъй като той изначално, още с ПУП от 2011г., е отреден и за жилищно строителство. Сочи, че устройствените показатели за зона Оо допускат в имотите да бъдат застроявани изцяло с жилищни сгради. Твърди, че не е нарушен общественият интерес, тъй като компетентните органи са били съгласни с отреждането на имота изцяло за жилищно строителство поради липса на намерение да се изгражда в него детско заведение. Сочи, че ЗУТ определя височината на застрояването в метри, а не в етажи, поради което определя твърденията на жалбоподателя за промяна на височината на застрояването като неоснователни. Твърди, че не са допуснати намалени разстояния, включително и относно подземното строителство. Претендира разноски.

Заинтересованите страни Б. В. Р., М. В. С. – Р. и И. В. Р., чрез пълномощника си адвокат С. С., и П. И. Т., Й. Б. Р., В. Б. Р., чрез пълномощника си адвокат Е. П., оспорват жалбата като недопустима, алтернативно като неоснователна, като излагат същите аргументи като ответника и заинтересованата страна „Лъкшъри Риъл Естейт Къмпани“ ЕООД. Претендират разноски.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбата е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Установени факти:

Всички относими към делото факти се установяват от приетите по делото

писмени доказателства и трите самостоятелни експертни заключения на вещите лице, които се ценят от съда като компетентни и добросъвестни в техническата им част, като съдът не взема под внимание и не обсъжда направените правни изводи в същите.

#### По отношение на вещните права

Жалбоподателят представя Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №6, том LXX, дело №21009/2021, вх.рег.№27565 от 27.04.2021г. по описа на Службата по врисванията – С., с който се легитимира като собственик на празно дворно място от 400 кв.м., представляващо реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1942.445.

Видно от Нотариален акт за учредяване на право на строеж върху недвижим имот срещу задължение за построяване на сгради, вписан в Службата по вписванията – [населено място] под акт №79, том LXXIX, дело 23852, вх.рег.№31049 от 14.05.2021г., заинтересованите страни са собственици и носители на ограничени вещни права в поземлен имот с идентификатор 68134.1942.1404.

Видно от записите в двата нотариални акта и представената скица от кадастралната карта с №15-327585 от 11.04.2019г. имотът на жалбоподателя и имотът на заинтересованите лица са съседни.

#### По отношение на действащите градоустройствени планове

Със Заповед № РД-09-50-588/20.04.2011 г. на главния архитект на СО, е обособен УПИ III-1028, за магазини, кафе, фитнес, аптека, детско заведение и жс, и е одобрен план за застрояване на имота. Със Заповед № РВТ19-РА50-23/12.02.2019 г. на главния архитект на район „В.“ УПИ III-1028, за магазини, кафе, фитнес, аптека, детско заведение и жс се преотрежда в нов УПИ III-1400, за магазини, кафе, фитнес, аптека, детско заведение и жс, като се запазва планът за застрояване по предходната заповед. След изменението на регулацията през 2019 г. имот с идентификатор 68134.1942.1400 е заличен и от него са образувани нови имоти с идентификатори 68134.1942.1404 и 68134.1942.1405. Имот идентификатор 68134.1942.1404 е идентичен с УПИ III-1400, кв. 59, а имот идентификатор 68134.1942.1405 представлява площта, отредена за улица.

Именно одобреният със Заповед № РД-09-50-588/20.04.2011 г. застроителен план представлява действащия застроителен план за УПИ III -1044, кв. 59. С действащия застроителен план са предвидени три броя двуетажни свободно стоящи сгради в имота. Посочените в одобрения ПУП параметри на застрояване са: височина 2 етажа (10 м), максимална плътност – 30 %, минимална озеленена площ – 60 % и максимален К. – 1,2, начин на застрояване - свободно (е).

Съгласно отреденията, предвидени с ОУП на СО, имотът попада в зона за обществено обслужване, представляваща територия, изискваща специфични правила и норми към ПУП (Оо\*).

При направената справка в схема „Зони и терени за прилагане на специфични правила и нормативи в отклонение на общите по ОУП“ се установява, че в нея не фигурира зоната, в която е разположен УПИ III, кв. 59. Съответно за имота липсват и посочени специфични изисквания към устройствените параметри и забележки в таблицата към схема „Зони и терени с устройствени режими в отклонение от общите към ОУП и изискващи специфични правила и норми“ - т.е. въпреки че имотът попада в зона

Оо\*, за него не са приложими специфични изисквания към устройствените параметри и/или забрана за промяна на предназначението за публични функции. Това обстоятелство е посочено в Удостоверение №САГ22-ТП00-276-[2] от 04.11.2022г. на главния архитект на СО. То се потвърждава и от самостоятелните заключения на трите вещи лица.

Представен е отговор с изх.№САГ21-ТП00-4-[1] от 22.03.2021г. на главния архитект на СО по запитване дали е допустимо имот, попадащ в устройствена зона за обществено обслужващи дейности (зона Оо), да бъде застроен със сгради с изцяло жилищни функции. Становището на главния архитект на СО е било, че след измененията на ЗУЗСО, публикувани в ДВ бр.31/10.04.2018г., това е допустимо.

#### По отношение на административното производство

Производството пред административния орган е започнало по заявление на заинтересованите лица с искане за издаване на виза за проектиране на комплекс от три жилищни сгради.

Визата е изготвена въз основа на действащия регулационен план и кадастралната карта.

Жалбоподателят не е участвал в производството. Визата не му е съобщена.

#### По отношение на допуснатото с визата застрояване

Издадената виза е съобразена с ПУП и с устройствените параметри на територията по ОУП.

Във визата са посочени следните устройствени показатели: максимална плътност на застрояване - 30 %; максимален К. – 1,2; минимална озеленена площ 60 % и максимална кота корниз – 10 м.

Предвидено е изграждане на три свободно стоящи жилищни сгради на три етажа с обща височина 10м. Минималните разстояния от предвиденото застрояване до страничните регулационни граници и до дъното на имота са указани във визата, съответно 3м и 5м.

Във визата е указано, че минималните разстояния между сградите в имота са  $L=H$  (височината на сградата), при което е спазено изискването на наредбата по чл. 13, ал. 1 ЗУТ - Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Положение 8 от Приложение № 2 към чл. 81.

Подземният гараж (с червена пунктирна линия), допуснат с визата за проучване и проектиране, е на минимално разстояние 1.50 м от регулационните граници.

Правни изводи:

#### По допустимостта на жалбата

Визата не е съобщена на жалбоподателя, поради което жалбата се счита за подадена в срока по чл.215, ал.4 от ЗУТ.

С Определение №9724 от 16.10.2023г. на Върховния административен съд по адм.д.№8680/2023г. е прието, че жалбоподателят попада в кръга на заинтересованите лица по чл.131, ал.2, т.4 от ЗУТ, поради което жалбата му е процесуално допустима.

## По основателността на жалбата

Съдът извършва служебна проверка на всички основания за законосъобразност на акта по чл.146 от АПК, като не е ограничен само от изложените основания в жалбата.

1.Оспорената виза е извадка от действащия устройствен план за застрояване на УПИ III -1044, кв. 59, одобрен със Заповед № РД-09-50-588/20.04.2011 г. Тя е издадена от компетентния административен орган по чл.140, ал.1 от ЗУТ в съответствие с предоставените му правомощия със Заповед №РА50-395 от 14.06.2017г. и Заповед №РД-09-09-28 от 17.03.2021г. на главния архитект на СО.

2.Визата е издадена в съответствие с изискването за форма, тъй като съдържа фактическите и правните основания за издаването ѝ и съответните графична и текстова част.

3. При издаване на визата не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила.

Съдът споделя разбирането, че съществени нарушения са тези, които влияят пряко на формирането на волята на административния орган, съответно ако не бяха допуснати, резултатът би бил друг – такива нарушения в случая не се установяват.

4.Визата е издадена при правилно приложение на материалния закон.

След измененията на Закона за устройството и застрояването на Столична община, обнародвани в Държавен вестник, бр.31/10.04.2018 г., в Приложението към чл. 3, ал. 2, в т. 15, колона б, е заличено изречение второ („Не се допуска застрояване на сгради с изцяло жилищни функции“) - следователно в устройствена зона Оо е допустимо изграждането на сгради с изцяло жилищни функции и няма забрана за промяна на отредждането за публичните функции, в какъвто смисъл е и даденото становище от главния архитект.

Ограничаването на отредждането на имота само до жилищното строителство и отпадането на отредждането му и за обществено обслужване представлява промяна на предназначението на имота, която е допустима в съответната устройствена зона.

Отредждането на УПИ III-1400, кв. 59, м. Б., по ОУП на [населено място] от 2009 г. е за зона за обществено обслужване, представляваща територия, изискваща специфични правила и норми към ПУП (Оо\*), но без посочени параметри и специфични правила и норми за конкретната територия, следователно приложими са максимално допустимите параметри на застрояване за зона Оо, за околградския район: максимална плътност на застрояване 50 %, минимална озеленена площ 40 %, максимален К. – 1,5 и максимална височина – 12 м. Устройствените параметри, указани с визата, съответстват на ОУП. Те съответстват и на ПУП, които са по-ограничителни и по-неблагоприятни.

5. Оспорената заповед е издадена в съответствие с целта на закона, дефинирана в чл.1, ал.1 от ЗУТ, да се гарантира устойчиво развитие на територията.

При липса на отменителните основания по чл.146 от АПК жалбата срещу оспорената виза се отхвърля.

Разноски:

При този изход на спора разноските са в тежест на жалбоподателя.

На основание чл.143, ал.3 от АПК при отхвърляне на жалбата лицата, за които оспореният административен акт е благоприятен, имат право на разноски.

Заинтересованата страна „Лъкшъри Риъл Естейт Къмпани“ ЕООД претендира разноски в размер на 12 989,08 лева, от които 12 280,66 лева за адвокатско възнаграждение на адв. А. В. съгласно представени договор за правна защита и съдействие и анекси към него и платежни документи и 708,42лв за експертиза. По делото са проведени 11 съдебни заседания, като на основание чл.7, ал.9 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения (Наредбата) жалбоподателят дължи възнаграждение по 250 лева за всяко заседание след второто – съответно 2 250 лева (9x250). Останалата част от претендираното адвокатско възнаграждение в размер на 10 739,08 лева е почти девет пъти по-висока от минималния адвокатски хонорар от 1250 лева по чл.8, ал.2, т.1 от Наредбата. Съдът, като взе предвид направеното възражение за прекомерност, и като отчете фактическата и правната сложност на делото, приема, че адвокатско възнаграждение в размер на 3 750 лева - трикратния размер на минималното възнаграждение по чл.8, ал.2, т.1 от Наредбата, е справедливо възнаграждение за положения адвокатски труд. Като се прибави и възнаграждението по чл.7, ал.9 от Наредбата, жалбоподателят следва да заплати на заинтересованата страна „Лъкшъри Риъл Естейт Къмпани“ ЕООД разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 6 000 лева, както и разноските за експертиза в размер на 708,42 лева.

Заинтересованите страни Б. В. Р. и М. В. С. – Р. претендират разноски в размер на 1440 лева, представляващи адвокатско възнаграждение на адв.С. С., съгласно представения договор за правна защита и съдействие и платежни документи. Възнаграждението се дължи изцяло от жалбоподателя.

Заинтересованата страна И. В. Р. претендира разноски в размер на 1950 лева на основание чл.7, ал.9 и чл.8, ал.2, т.1 от Наредбата, платени в брой, съгласно представения договор за правна защита и съдействие, който служи като разписка за плащането. Възнаграждението се дължи изцяло от жалбоподателя.

Адвокат Е. П. претендира заплащане на адвокатско възнаграждение по чл.38, ал.2 от Закона за адвокатурата за оказани безплатно правна защита и съдействие на всеки от заинтересованите страни П. И. Т., Й. Б. Р., В. Б. Р. поотделно, съгласно представените договори за правна защита и съдействие. На основание чл.38, ал.2 от ЗА жалбоподателят следва да заплати на адвокат Е. П. минималните възнаграждения в размер на 3 500 лева по чл.7, ал.9 и чл.8, ал.2, т.1 от Наредбата за всеки от представляваните лица поотделно, или общо в размер на 10 500 лева. При липса на възражение за прекомерност, направено от жалбоподателя, съдът не обсъжда съответствието на размера на дължимото възнаграждение с фактическата и правната сложност на делото и реално положения адвокатски труд.

На основание чл.143, ал.4 от АПК жалбоподателят дължи на ответника възнаграждение за процесуален представител в минималния размер от 100 лева по чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ във връзка с чл.37 от Закона за правната помощ.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 във вр. с чл.173, ал.2 АПК, Административен съд София - град, Второ отделение, 38<sup>-и</sup> състав,

## РЕШИ:

**ОТХВЪРЛЯ** жалбата на „Бартер“ ЕООД срещу Виза за проучване и проектиране на комплекс от три жилищни сгради в УПИ III-1400 – за магазин, кафе, фитнес, аптека, детско заведение и жс (поземлен имот с идентификатор 68134.1942.1404), кв.59, м.Б., издадена на 25.06.2019г. от главния архитект на район „В.“, Столична община.

**ОСЪЖДА** „Бартер“ ЕООД да заплати на Столична община сумата 100 (сто) лева, представляваща разноски по делото.

**ОСЪЖДА** „Бартер“ ЕООД да заплати на „Лъкшъри Риъл Естейт Къмпани“ ЕООД сумата 6708,42 лв (шест хиляди седемстотин и осем лева и четиредесет и две стотинки) лева, представляваща разноски по делото.

**ОСЪЖДА** „Бартер“ ЕООД да заплати на Б. В. Р. и М. В. С. – Р. сумата 1440 (хиляда четирестотин и четиредесет) лева, представляваща разноски по делото.

**ОСЪЖДА** „Бартер“ ЕООД да заплати на И. В. Р. сумата 1950 (хиляда деветстотин и петдесет) лева, представляваща разноски по делото.

**ОСЪЖДА** „Бартер“ ЕООД да заплати на адвокат Е. Е. П. сумата 10 500 (десет хиляди и петстотин) лева, представляваща разноски по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд с касационна жалба, подадена чрез Административен съд София-град в 14-дневен срок от съобщаването му.

**СЪДИЯ:**