

# РЕШЕНИЕ

№ 13996

гр. София, 06.08.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,**  
в публично заседание на 27.05.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Татяна Жилова**

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **6092** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Съдебното производство е по реда на чл.126 – чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл.215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на „СТАР ИНН“ ООД със седалище в [населено място] срещу Заповед №САГ23РА50-196 от 03.05.2023г. на главния архитект на Столична община (СО), с която е отказано издаване на виза за проектиране на жилищна сграда в урегулиран поземлен имот (УПИ) X.-11,12,13,14 в кв.3 по плана на м. „М. 1“, ПИ с идентификатор по кадастралната карта 68134.4082.184.

Жалбоподателят „СТАР ИНН“ ООД, чрез пълномощниците си юрисконсулт Р. Х. и адвокат Г. Г., оспорва административния акт като незаконосъобразен. Сочи, че визата е извадка от действащия подробен устройствен план и заявеното жилищно строителство е в съответствие с него. Счита, че са налице всички предпоставки за издаване на виза, тъй като е налице влязъл в сила подробен устройствен план и няма изменение на уличната регулация и на имотните граници. Оспорва твърденията на административния орган, че към имота има придаваеми части от общински имот, за които не са уредени сметки по регулация. Заявява претенция за присъждане на разностите по делото.

Ответникът – главният архитект на Столична община, оспорва жалбата, като излага подробни аргументи в съпроводителното писмо към административната преписка чрез процесуалния си представител юрк. С. Щ.. Поддържа мотивите, изложени в административния акт, за противоречие на заявеното жилищно строителство с

предвижданията на Общия устройствен план (ОУП) и наличието на неуредени сметки по регулация за включените в границите на имота придаваеми части от имот общинска собственост. Допълнително сочи, че по предходно искане за издаване на виза за поректиране на офис сграда е постановен също отказ на същото основание, който е влязъл в сила. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

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:

#### Относно вещните права

Жалбоподателят представя Дружествен договор на „СТАР ИНН“ ООД, вписан в Службата по вписванията в [населено място] под акт №127 в том XXXIX, вх.рег.№16441/17.03.2023г., с който е направена непарична вноска в капитала на дружеството /апорт/, представляваща поземлен имот с идентификатор 68134.4082.184 с площ от 1452 кв.м, (стар идентификатор 68134.4082.11, 68134.4082.13, 68134.4082.14 и 68134.4082.12; ,номер по предходен план 45г, 45д, 45е, 45ж, квартал 3, парцел X.).

В договора е посочено, че имотът е идентичен с УПИ X.-45г, 45д, 45е, 45ж от квартал 3 по плана на [населено място], местността „М. 1“, целия с площ 1451 кв.м.

#### Относно кадастралния и устройствен статут на имота

За установяване на кадастралния и устройствен статут на имота бе прието заключение на съдебно-техническа експертиза, което не се оспорва от страните и се цени от съда като обективно, добросъвестно и компетентно.

1.Поземлени имоти 45г, 45д, 45е, 45ж са попълнени в кадастралния план през 1992г. със Заповед № РД-06-250/28.05.1992г. Те са съседни и попадат в отредения по тогава действащия регулационен план от 1988 г. в УПИ I-за парк „Въртопа“ в кв.3 и малки части от имоти 45д и 45е – в предвиден тротоар в частта на кръстовището на [улица](бивш [улица]) и [улица].

2. С Решение 16 по Протокол 40 от 18.07.2002 г. на СОС е променено предназначението на поземлени имоти 3148, 45г, 45д, 45е, 45ж и са създадени УПИ X.-3148 и X.-45г, 45д, 45е, 45ж с функция за обществено обслужване.

3. Въз основа на решението на СОС главният архитект на СО е издал Заповед № РД-09-50-241/26.07.2002 г. за изменение на плана за регулация и застрояване – изменение на УПИ I-за парк „Въртопа“ и създаване на УПИ X.-3148 и X.-45г, 45д, 45е, 45ж в кв. 3, местност „М. 1“. Предвиденото застрояване в УПИ X.-45г, 45д, 45е, 45ж е ниско – с височина до 3 етаж. По този план няма придаваеми части за осигуряването на лице на имота към [улица], а уличната регулационна линия на [улица]съвпада с имотната граница.

4.При съпоставяне на границите на попълнените със Заповед № РД-06-250/28.05.1992 г. имоти 45г, 45д, 45е, 45ж с границите на същите имоти, отразени в графичните части към изменението от 26.07.2002 г., експертизата установява несъответствие. В

графичните части към изменението е налице несъвпадение на източната граница на новообособения нов УПИ Х.-45г, 45д, 45е, 45ж в кв. 3 и уличната регулационна линия на [улица]. Според експертната това несъвпадение най-вероятно се дължи на грешки в резултат от оцифряването на регулационния и на кадастралния план поотделно и на грешки при съвместяването им.

5. Със Заповед № РД-09-50-77/24.01.2007 г. на главния архитект на С. е изменен планът на застрояване за УПИ VIII и Х. в кв.3, като са промянени начинът и характерът на застрояване – допуска се високо свързано застрояване между УПИ VIII-1301 и УПИ Х.-45г, 45д, 45е, 45ж, кв. 3, с височина до 9 етаж (над 15 м). Допълнително се предвиждат и подземни гаражи.

6. Със Заповед № РД-18-15 от 06.03.2009 г., издадена от изпълнителния директор на АГКК, е одобрена кадастралната карта, в която имотът е нанесен с идентификатор 68134.4082.184 (предходни идентификатори 68134.4082.11, 68134.4082.12, 68134.4082.13 и 68134.4082.14), идентичен с имоти с номера по предходен план 45г, 45д, 45е, 45ж, кв. 3, парцел Х..

7. Въз основа на одобрената кадастрална карта е изработен нов регулационен и застроителен план, приет с Решение № 551 по Протокол 45 от 29.07.2009 г. за местност „М. 1“, който е действащият в момента план за имота. Новата регулация отново предвижда общ УПИ Х.-11, 12, 13, 14 за имотите, в кв. 3. В частта, граничеща с имотите, [улица]не се изменя, а [улица]е проектирана с по-голяма широчина – 14 м. Експертната установява непълно съответствие на границите на имотите, нанесени в предходния и в новия регулационен план (кадастралната карта), което е причина за наличието на придаваема площ за обособяването на УПИ Х.-11, 12, 13, 14, кв. 3. За обособяването на УПИ Х.-11,12,13,14 в кв. 3, видно от графичната част (л. 36), се предвижда придаване на малка част от имот без пл. № в частта до ПИ 68134.4082.11, с което се осигурява достъп до [улица]. Отнемат се площи от ПИ 68134.4082.12 и 68134.4082.13 за тротоар. Действащият регулационен план не предвижда промяна на уличната регулационна линия на [улица]в частта пред имотите. Същевременно, имотната граница (на нанесения в кадастралната карта имот идентификатор 68134.4082.11) не съвпада с уличната регулационна линия.

Според експертната несъвпадението на имотна и регулационна граници не се дължи на неуредени сметки по регулация, а на различното отразяване на имотната граница в кадастралната карта.

Действащият застроителен план, одобрен с Решение № 551 по Протокол 45 от 29.07.2009 г. за местност „М. 1“, потвърждава предвиденото със Заповед № РД-09-50-77/24.01.2007 г. на главния архитект на С. застрояване в УПИ Х.-45г, 45д, 45е, 45ж, кв. 3 – високо свързано застрояване, представляващо три тела с височини 3, 7 и 9 етажа. Триетажното тяло е проектирано на регулационната граница, съвпадаща с имотната граница със съседния имот идентификатор 68134.4082.6020.

8. Общият устройствен план е одобрен с Решение 960 от 16 декември 2009 г. на Министерски съвет. По ОУП имотът попада в Зона на градски паркове и градини (Зп) с устройствени параметри, определени със ЗУЗСО: плътност на застрояване – 1 %, К. – 0.06 и минимална озеленена площ – 85 % (вкл. декор. водни площи). Предназначението на зона Зп е за паркове за ежедневен и седмичен отдих с площ над 5 ха. Допуска се застрояване със сгради и съоръжения за дейности, свързани с отдиха, включително частна собственост. Необходимите площи за широко обществено

ползване, които са задължително публична общинска собственост, се определят въз основа на ПУП. Минимален размер на УПИ е 1ха (10 000 м<sup>2</sup>). Минимум две трети от озеленената площ на парка трябва да е с висока дървесна растителност.

#### По отношение на административното производство

Административното производство е започнало по Заявление с вх.№САГ23-ГР00-986/13.04.2023г. за издаване на виза за жилищна сграда.

При разглеждане на заявлението служебно е установено, че по предходно заявление от жалбоподателя за издаване на виза за проектиране на офис сграда и подземни гаражи в имота е постановен отказ – Заповед №РА50-309/20.05.2001г., която е влязла в сила.

Установено е, че одобреното застрояване по действащия ПУП не съответства на ОУП и е недопустимо за зона Зп. Установена е липсата на сключен окончателен договор за прехвърляне на собственост между собствениците на поземлените имоти, попадащи в УПИ X.-11,12,13,14.

По тези съображения главният архитект е отказал да издаде виза за проектиране на жилищна сграда, постановявайки оспорения акт.

#### Правни изводи:

Съдът ивършва 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.Оспореният акт е издаден от компетентния административен орган по чл.140, ал.7 от ЗУТ.

2. Актът е постановен в съответствие с изискването за форма, като съдържа фактическите и правните основания за издаването си.

3. При издаване на акта 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.

По преписката няма данни заявлението да е разгледано от Общинския експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ). Доколкото обаче това е повторно искане за издаване на виза без промяна в регулационните и застроителните планове и по предходното заявление от 2021г. ОЕСУТ е дал отрицателно становище, липсата на произнасяне на ОЕСУТ в настоящото производство не представлява съществено процесуално нарушение. При липса на промяна на устройствените планове изразеното вече становище на ОЕСУТ не е загубила правното си значение.

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

Безспорно се установи несъответствие на действащия ПУП с действащия ОУП, което е в нарушение на разпоредбата на чл.103, ал.4 от ЗУТ, която императивно постановява всеки устройствен план да се съобразява с плана от по-горна степен.

В настоящия случай действащият ПУП е одобрен няколко месеца преди Министерският съвет да одобри ОУП, което означава, че двете производства са провеждани паралелно. Добрата административна практика би изисквала процедурата

по приемане на ПУП да бъде спряна до одобряването на ОУП, за да не изпадне в противоречие с него. С новата разпоредба на чл.103а от ЗУП се придава значение на „заварен план“ само на тези ПУП, които са били одобрени към момента на вземане на решение за изработване на ОУП – de lege ferenda действащият ПУП няма характер на заварен план. Но дори и да има характер на заварен план, то неговото прилагане се спира на основание чл.103а, ал.3 от ЗУТ, тъй като се променя предназначението на имота и следва да се инициира служебно производство по изменение на ПУП за привеждане в съответствието му с ОУП. В този смисъл е и разпоредбата на §2, ал.3 от ПЗР на ЗУЗСО. Противоречието на ПУП с ОУП е пречка да се издаде виза за жилищно строителство, както правилно е преценил административният орган.

Не се установи в площта на имота да са включени части от общински имот. Становището на експертизата е, че става въпрос за грешка при пренасянето на графичните данни, а не за реално придавани части и прехвърляне на вещни права. Тази грешка следва да бъде отстранена по съответния ред като се приведат имотните граници в съответствие с регулационните, а не като се сключва договор за прехвърляне на собственост. В тази част мотивите на административния орган не съответстват на фактите и съответно са в противоречие с материалния закон – това обаче не може да обоснове извод за незаконосъобразност на акта предвид установеното противоречие на ПУП с ОУП, което е достатъчно правно основание за отказ.

5. Оспорената заповед е издадена в съответствие с целта на закона, дефинирана в чл.1, ал.1 от ЗУТ и чл.2 от ЗУЗСО, да се гарантира устойчиво развитие на територията.

При липса на отменителните основания по чл.146 от АПК жалбата срещу оспорения административен акт се отхвърля.

Разноски:

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

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 от АПК, Административен съд София - град, Второ отделение, 38-и състав,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „СТАР ИНН“ ООД със седалище в [населено място] срещу Заповед №САГ23РА50-196 от 03.05.2023г. на главния архитект на Столична община. ОСЪЖДА „СТАР ИНН“ ООД да заплати на Столична община сумата 100 (сто) 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:

