

РЕШЕНИЕ

№ 24966

гр. София, 22.07.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав, в
публично заседание на 11.07.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **1086** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на с чл.145 - чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл.215 ЗУТ.

Образувано е по жалба на „ДИГЕСТА-СИП“ АД, представлявано от Ш. П. Г., срещу разрешение за строеж № 64/20.11.2024г. на главен архитект на район „Т.“ в Столична община.

В обстоятелствената част на жалбата се навежда довод, че оспореният акт е издаден в противоречие с материалния закон. БЛС нямал право да използва ПИ с идентификатор № 68134.1001.985, УПИ II- „за БЛС- администрация и хотел“, кв.387, като временен паркинг, тъй като е учредил в полза на „ДИГЕСТА-СИП“ АД суперфиция, като към настоящия момент договорът от 08.09.2015г. , сключен във формата на нотариален акт № 89, том III, рег. № 5268, дело № 389/2015г. не бил развален. Изграждането на временния паркинг щяло да доведе до отнемане на владението на жалбоподателя върху имота и би му създавало пречки пред упражняване на правото на строеж.

В проведените открити заседания жалбоподателят се представлява от адв. А. В., който поддържа оспорването и моли да се отмени разрешението за строеж, поради неговата незаконосъобразност. Направено е искане за възстановяване на разноските, които съобразно приложен списък по чл.80 ГПК възлизат на стойност от 6 450,00 /шест хиляди четиристотин и петдесет/ лева.

Ответникът – главен архитект на район „Т.“ в Столична община не изразява становище по жалбата.

Заинтересованата страна- Български лекарски съюз, представляван от председателя на управителния съвет д-р Н. Б., чрез процесуален представител адв. П. Т. оспорва жалбата.

Депозиран е писмен отговор на 03.04.2025г. в който се посочва, че БЛС, като единствен собственик на УПИ II- „за БЛС- администрация и хотел“, кв.387, по плана на [населено място] е имал право да се снабди с разрешение за строеж при условията на чл.55 ЗУТ. Макар на жалбоподателя на 08.09.2015г. да е било учредено право на строеж върху терена, ПУП към момента на подаване на заявлението /04.07.2024г./, както и към датата на издаване на разрешението за строеж /20.11.2024г./ не е бил реализиран. Разрешение за строеж в имота, съгласно предвижданията на действащия ПУП никога не е било издавано. Доводите на жалбоподателя, че БЛС с действията си отнемал владението върху имота не кореспондирали с действителното правно положение. В хода по същество на спора, адв. П. Т. пледира за отхвърляне на жалбата, както и иска присъждане на направените разноски в размер на сумата от 1 200, 00 /хиляда и двеста/ лева.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени приетите доказателства по реда на чл.235, ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установена следната фактическа обстановка:

Административното производство е започнало по повод подадено заявление вх. № РТР23-ДР00-39/04.07.2024г. от Български лекарски съюз /БЛС/ за издаване на разрешение за строеж за обект-временен паркинг в ПИ с идентификатор № 68134.1001.895, находящ се в [населено място], [улица].

По силата на договор от 04.04.2006г., вписан в Службата по вписвания, акт № 170, вх. рег. № 17996/07.04.2006г., том IX, Държавата, представлявана от областен управител на област С. е прехвърлила безвъзмездно на БЛС правото на собственост върху следния недвижим имот: УПИ III- „за БЛС- администрация и хотел“, кв.387, по плана на [населено място], бул. „България- I част“, местност „Медицинска академия“ с площ от 1 760 кв.м., при граници: север- [улица], изток- УПИ IV- „за озеленяване“, юг- УПИ I- „за Медицинска академия и ВВМИ“, запад- УПИ – „за Медицинска академия и ВВМИ“.

С договор от 08.09.2015г., сключен във формата на нотариален акт № 89, том III, рег. № 5268, дело № 389/2015г. на нотариус С. Ф. с район на действие- СРС, вписан в Службата по вписвания- акт № 73, том СХХV, дело № 38593/2015 г., вх. рег. № 53103/08.09.2015 г., Български лекарски съюз е учредил в описания имот УПИ II- „за БЛС- администрация и хотел“, кв.387, местност „бул. България“, в полза на приемателя „ДИГЕСТА - СИП“ АД възмездно, а с построяването на сградата в груб строеж и безсрочно право на строеж за построяване на „обществена сграда и подземен гараж“, със застроена площ от 828,36 кв.м. и разгъната застроена площ от 6 626,88 кв.м. Страните се съгласили обектите в сградата да бъдат придобити при спазване на следното съотношение: обекти с площ не по-малко от 31 % от общата площ на надземното застрояване с общите части, както и обекти с площ не по-малко от 31% от общата площ на подземното застрояване с общите части - от учредителя, който си запазил правото на строеж за същите, а всички останали помещения, чиято площ представлява не повече от 69 % от общата площ на надземното застрояване с общите части, както и 69 % от подземното застрояване с общите части - от приемателя.

Постановено е решение № 335/16.06.2025г. по дело № 845/2024г. по описа на Апелативен съд- С., с което е отменено решение № 948/03.07.2024 г. по т.д. № 2057/ 2021 г. на Софийския градски съд, VI - 9 състав в частта, с която е отхвърлен като неоснователен предявеният от Български лекарски съюз - [населено място] против „ДИГЕСТА - СИП“ АД, иск с правно основание чл. 87, ал.3 от ЗЗД за разваляне на договор за учредяване на право на строеж върху поземлен имот с идентификатор № 68134.1001.895 по кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, с

административен адрес: [населено място], район „Т.“, [улица], с площ по скица 1 896 кв.м., при съсед: ПИ № 68134.1001.967, № ПИ 68134.1001.887, № ПИ 68134.1001.961, срещу задължение за строителство, обективиран в нотариален акт № 89, том III, рег. № 5268, дело № 389/2015 г. Апелативен съд – С. е постановил разваляне на основание чл. 87, ал.3, вр. ал.2, пр. 2 от 33Д договора за учредяване на право на строеж, срещу задължение за строителство, обективиран в нотариален акт № 89, том III, рег. № 5268, дело № 389/ 2015 г. на нотариус С. Ф., който договор е вписан в Службата по вписванията с вх.рег. № 53103 от 08.09.2015 г., акт № 73, том СХХV, дело № 38593/ 2015 г., затова че поради забавата на строителя „ДИГЕСТА-СИП“ АД изпълнението на поетото от същия задължение по т. VI, б. „а“ от договора е станало безполезно за възложителя Български лекарски съюз. Към настоящия момент решението не е влязло в законна сила.

От представената обяснителна записка се установява, че проектът се отнася до изграждане на временен паркинг с 65 паркоместа в УПИ II- „за БЛС- администрация и хотел“, кв.387, местност [улица]. Транспортният достъп до него ще се осъществява от [улица], а проектът е съгласуван с ОПП- СДВР. Пред новия вход-изход на временния паркинг е предвиден за изпълнение физически остров, с цел да бъде запазено съществуващото дърво, както и да се осигури безопасно изчакване на автомобилите при влизане в паркинга. Наличието на острова ще премахне възможността изчакващите автомобили да блокират активната лента на [улица]. Друга важна причина била наличието на подземна инфраструктура /кабелни трасета на „Столичен електротранспорт“/ под западния тротоар на [улица], над която било необходимо да се изгради армирана плоча под автомобилния достъп, за да не се допусне компрометиране на наличната инфраструктура при увеличение на натоварванията над нея. Липсата на остров би наложило покритието да бъде по цялата дължина на подхода, което било икономически нецелесъобразно от гледна точка на инвестицията.

Видно от скица № 15-260171/16.03.2020г. на СГКК- С., процесният недвижим имот е с идентификатор № 68134.1001.895 и площ от 1 896 кв.м., трайно предназначение на територията- урбанизирана, начин на трайно ползване- за друг обществен обект, комплекс.

По преписката е представен комплексен доклад за оценка на съответствието на техническия инвестиционен проект за строеж „временен паркинг“ в УПИ II- „за БЛС, администрация и хотел“, кв.387, местност [улица], видно от който той отговаря на действащата техническа нормативна уредба и може да бъде одобрен по реда на чл.55 във вр. чл.147, ал.1, т.10, чл.142, ал.1, ал.4, ал.5 и ал.6, т.2, чл.145, ал.1, т.1 и чл.166, ал.1, т.1 от ЗУТ.

В процеса е допуснато и прието заключение на съдебно-техническа експертиза, изготвено от инж. А. Ж. А., от данните по което се установяват следните релевантни факти и обстоятелства:

Действащият ПУП-ИПЗ за УПИ II- „за БЛС- администрация и хотел“, е бил одобрен със заповед № РД-09-50-384/18.03.2008 г. на главния архитект на С., като съгласно същия в имота е предвидено да се изгради осеметажна административна сграда. Към дата- 20.11.2024г. и към момента на изработване на експертизата- 09.06.2025г. няма издадено разрешение за строеж в ПИ № 68134.1001.895 и не е започнало никакво строителство в него.

Действащият ПУП- ПР за УПИ II- „за БЛС- администрация и хотел“ е бил одобрен със заповед № РД-09-50-1325/13.12.2005 г. на главния архитект на С., и специализиран подробен устройствен план за изграждане на метрополитен с метростанции за обект „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“, одобрен с Решение № 833 по протокол № 73/18.12.2014г. на Столичния общински съвет.

По действащия ОУП на [населено място] имотът попада в устройствена зона „Оо“ - зона за обществено-обслужващи дейности, изискващи специфични устройствени показатели, както следва: плътност на застрояване 60 %; К.- 3; Минимално озеленена площ- 30%; Кота корниз-

20м.; Предназначение- предимно за обекти на общественото обслужване, като не се допуска застрояването на сгради с изцяло жилищни функции. Минимум 10% от УПИ е с висока дървесна растителност.

Вещото лице, след като е съобщило приложените по делото одобрени чертежи към разрешение за строеж № 64/20.11.2024г. на главния архитект на район „Т.“ (л. 90, л.137, л.138), е приело, че „временният открит паркинг“ заема изцяло площта на УПИ II- „за БЛС-администрация и хотел“ от кв.387, местност „бул. България“. Ако този строеж се реализирал, то той би попречил за осъществяването на строежа, предвиден в действащия застроителен план.

Предвид така установеното от фактическа страна, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град достига до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, защото е предявена срещу индивидуален административен акт по смисъла на чл.214, т.1 ЗУТ, в преклузивния срок, считано от 07.01.2025г. и от активно легитимиран субект по чл.149, ал.2, т.1 ЗУТ.

Разгледана по същество, тази жалба е НЕОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

Атакуваното разрешение за строеж № 64/20.11.2024г. е издадено от компетентен административен орган – главен архитект на район „Т.“ в Столична община и в пределите на неговата власт. Не се констатира порок по см. на чл.146, т.1 от АПК, който да обуслови недействителност на акта.

На второ място, актът е издаден в предписаната от закона форма, доколкото разпоредбите на ЗУТ не предвиждат различни изисквания от установените в чл.59 АПК. Волеизявлението е обективизирано в писмена форма, чрез посочване, както правните, така и фактическите основания за формирането му. Не се констатира пропуски или грешки, описанието на фактите е изчерпателно и съответно на действителното правно положение. Липсва основанията за отмяна на акта по см. на чл.146, т.2 АПК.

На трето място, при постановяването на акта не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да налагат отмяна на основание чл.146, т.3 АПК.

Преценката на органа е направена, след обсъждане на релевантните факти и обстоятелства в изпълнение на разпоредбите на чл.35 и чл.36 от АПК. Съобразно служебното начало в административния процес, ответникът е събрал всички необходими доказателства, извършил е надлежна проверка на същите, а окончателният правен резултат е в съответствие с приетите фактически установявания. Не са извършени съществени процесуални нарушения, които да са довели до неправилно приложение на материалния закон, тъй като фактите вярно са подведени под съответните разпоредби.

На четвърто място, актът е издаден при правилно приложение на материалния закон, поради което не е осъществено основанията по чл.146, т.4 АПК за неговата отмяна.

Съгласно чл. 55 от ЗУТ, до реализирането на ПУП незастроени ПИ могат да се използват за временни открити паркинги, пазари за сергийна търговия, открити обекти за спортни дейности и площадки за игра и други подобни открити обекти въз основа на разрешение за строеж, съответно разрешение за поставяне, при условия и по ред, определени с наредба на общинския съвет. Според чл. 147, ал. 1, т. 10 от ЗУТ, за издаване на разрешението за строеж не е необходимо одобряването на инвестиционен проект.

Поземленият имот, в който е разрешено строителството, а именно: УПИ II- „за БЛС-администрация и хотел“, кв.387, местност „бул. България“, съгласно действащия ПУП- ИПЗ, одобрен със заповед № РД-09-50-384/18.03.2008г. на главен архитект на Столична община е с предназначение „за БЛС- администрация и хотел“. В имота е предвидено за изпълнение основно

застрояване- осеметажна административна сграда. Съгласно чл.20, ал.1 и ал.2 ЗУТ, застрояването в урегулираните поземлени имоти е основно и допълващо, като основното застрояване съответства на конкретното предназначение на имотите съгласно чл.8 ЗУТ, определено с подробния устройствен план.

Към датата на произнасяне на ответника- 20.11.2024г., както и към момента на приключване на устните състезания по делото- 11.07.2025г. предвижданията на ПУП относно застрояването на имота не са реализирани. Следователно ПУП не е приложен по отношение на основното застрояване по смисъла на §22, ал.1, т.2 от ДР на ЗУТ. Ето защо, и с оглед разпоредбата на чл.55 ЗУТ, съдът намира, че са били налице предпоставките за издаване на разрешение за строеж от главен архитект на район „Т.“ – Столична община. След като терена е празен и няма нито позволено /липсват строителни книжа по чл.148 ЗУТ/, нито започнато някакво строителство върху него, поземленият имот може да се използва за временен открит паркинг, в хипотезата на чл.55 ЗУТ. Липсата на реализиран ПУП е предпоставка, условие за изграждането на обект-временен открит паркинг, за който правомерно е било издадено разрешение за строеж.

В заключение, съдът приема, че кумулативно са налице юридическите факти - елементи от правопораждащия фактически състав по чл. 55 ЗУТ, с които правната норма свързва издаването на разрешение за строеж за временен открит паркинг. Съжденията на административния орган в тази насока са подкрепени с достатъчно относими доказателства за осъществени факти и обстоятелства, които да изпълнят съдържателно посочената хипотеза на закона.

Жалбата е неоснователна и подлежи на отхвърляне, тъй като разрешение за строеж № 64/20.11.2024г. е законосъобразен акт и не е осъществено нито едно от основанията по чл.146 АПК, които да обусловят отмяната му.

При този изход на спора искането на представителя на заинтересованата страна за присъждане на разноски следва да бъде уважено, като се дължи адвокатско възнаграждение, съгласно разпоредбата на чл. 143, ал.4 от АПК. Видно от договор за правна защита и съдействие № 127921/25.03.2025г. и банково платежно нареждане от същата дата, е било уговорено и заплатено адвокатско възнаграждение в размер на сумата от 1 200, 00 /хиляда и двеста/ лева.

Така мотивиран, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, II-ро отделение, 22 състав на основание чл.172, ал.2 АПК

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „ДИГЕСТА-СИП“ АД, представлявано от Ш. П. Г., срещу разрешение за строеж № 64/20.11.2024г. на главен архитект на район „Т.“ в Столична община.

ОСЪЖДА „ДИГЕСТА-СИП“ АД, ЕИК:[ЕИК], представлявано от Ш. П. Г., със седалище и адрес на управление: [населено място], район „К. село“, [улица], да заплати на Български лекарски съюз, представляван от председателя на управителния съвет д-р Н. П. Б., Булстат:[ЕИК], със седалище и адрес на управление: гр. С., район „К. село“, [улица] сумата от 1 200,00 /хиляда и двеста/ лева на основание чл.143, ал.4 АПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба в 14 - дневен срок от съобщаването му чрез Административен съд София - град пред Върховния административен съд на Република България.

ПРЕПИС от решението да се връчи на страните на основание чл.138, ал.3 от АПК.

Съдия: