

# РЕШЕНИЕ

№ 4887

гр. София, 15.07.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,**  
в публично заседание на 15.06.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Татяна Жилова**

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **5921** 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 жалби на [фирма] и [фирма], подадени чрез пълномощника им адв. К. С., срещу Заповед №РА50-599 от 12.08.2019г. на главния архитект на Столична община.

С оспорения административен акт е одобрено изменение на действащия подробен устройствен план на за регулация и застрояване на урегулиран поземлен имот (УПИ) I – „за Б.“, за създаване на нов УПИ I-9688 - „за обществен обслужване и жилищно строителство“, кв.2, м.“Карпузица“, район „О. купел“.

Жалбоподателите [фирма] и [фирма], чрез пълномощника си адвокат К. С., оспорват административния акт като незаконосъобразен. Мотивират наличието на правен интерес съгласно чл. 131, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 2, т. 1 и т. 2 ЗУТ – с оспорения акт се допуска процедура по измене на регулацията и застрояването на УПИ I – „за Б.“, в чиито регулационни граници попада част от поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.4332.9697, върху който те притежават вещни права. Твърдят, че не са дали съгласие за изменението на действащата регулация и считат, че допускането на устройствената процедура при липса на тяхното съгласие е съществено нарушение на административно-производствените правила. Сочат, че има противоречие между текстовата и графичната част на оспорената заповед, тъй като от приложената графика се вижда, че се променя и профилът на прилежащата

[улица] до о.т.26, а това изменение не е отразено в текстовата част. Възразяват срещу изменението на профила на улицата в частта от о.т.25 до о.т.26, с което към улицата се придава частта от ПИ 68134.4332.9697, която попада в УПИ I – „за Б.“. Твърдят, че целта на изменението е да се осигури транспортен достъп до имота на заинтересованите лица. Искането към съда е заповедта да бъде изцяло отменена. Заявена е претенция за разноски.

Ответникът – главният архитект на Столична община, чрез пълномощника си юрисконсулт М. З., оспорва жалбата като неподустима поради просрочие. Евентуално, оспорва я като неоснователна. Сочи, че не се променя уличната регулация по действащия план, а се изменя само регулацията на УПИ I – „за Б.“, като регулационните граници се поставят в съответствие с имотните. Прави възразение за прекомерност на претендираните разноски от жалбоподателите. Заявява претенция за заплащане на разноски по делото.

Заинтересованите страни [фирма] и [фирма], чрез пълномощниците си адвокат Ц. С. и адвокат Е. А., оспорват жалбата като недопустима поради липса на правен интерес. Считат, че жалбоподателите нямат качество на заинтересовано лице по чл.131 от ЗУТ, тъй като изменението не плана не засяга имотните граници ни ПИ 68134.4332.9697, за който те доказват вещни права. При условията на евентуалност излагат аргументи за неоснователност на жалбата. Твърдят, че с изменението регулационните граници на УПИ I – „за Б.“, се поставят в съответствие с имотните граници на ПИ 68134.4332.9688, върху който те притежават вещни права и за който е отреден урегулираният имот. Сочат, че уличната регулация не се променя, както и с предвиденото застрояване не се допускат намалени отстояния от съседните имоти, включително и от имота на жалбоподателите. Претендират разноски.

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

Жалбите са процесуални допустими.

Разгледани по същество, жалбите са неоснователни.

**Установени факти:**

Всички относими към предмета на делото факти се установяват от приетите административна преписка и писмени доказателства, както и от заключението на съдебно-техническата експертиза, което се цени от съда като компетентно, обективно и добросъвестно.

По отношение на вещните права на страните

1. Жалбоподателите представят Нотариален акт за учредяване право на ползване и продажба на недвижими имоти, вписан в Службата по вписванията под акт №190, том С., дело №65429/2018г., вх.рег.№8900/21.12.2018г., с който [фирма] се легитимира като собственик, а [фирма] – като ползвател, на ПИ с идентификатор 68134.4332.9697 с площ 4 926 кв.м..

2. Заинтересованата страна [фирма] представя договор за замяна на недвижими имоти, сключен по реда на Закона за държавната собственост, вписан в Службата по

вписванията под №188, том I, рег.1109 от 23.01.2004г., с който се легитимира като собственик на УПИ III, кв.60а, м.“Карпузица“ по плана на [населено място], одобрен със Заповед №РД-50-560/30.06.1995г.

3. Заинтересованата страна [фирма] представя Нотариален акт за учредяване право на строеж срещу задължение за извършване на строителство, вписан в Службата по вписванията под акт №106, том CLXXIV, дело №53226/2020г., вх.рег.№693030 от 24.11.2020г., с който се легитимира като носител на ограничено вещно право на строеж в ПИ с идентификатор 68134.4332.9688.

Видно от представения нотариален акт от [фирма] ПИ с идентификатор 68134.4332.9688 попада с цялата си площ в УПИ III, кв.60а, м.“Карпузица“ по плана на [населено място], одобрен със Заповед №РД-50-560/30.06.1995г., идентичен с УПИ I – „за Б.“, кв.2 по плана на м.“Карпузица“, одобрен със Заповед №РД-09-50-02/05.01.1999г.

Идентичността на ПИ с идентификатор 68134.4332.9688 с УПИ I – „за Б.“, кв.2 се потвърждава и от данните з представената скица от кадастралната карта №15-290491/10.05.2018г.

#### По отношение на устройствения статут на имотите по действащия план

Действащият регулационен план е одобрен със Заповед № РД-09-50-02/05.01.1999 г. потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на Столичен общински съвет. В кадастралната основа на плана имотите на жалбоподателите и на заинтересованите страни не са нанесени. Те са нанесени в кадастралната карта, съответно като ПИ 68134.4332.9697, съседен на ПИ 68134.4332.9688.

ПИ 68134.4332.9688 попада с цялата си площ от 11096 кв.м. в УПИ I – „за Б.“.

УПИ I-„за Б.“ е ъглов с лице на две улици: [улица]и [улица].т.25-о.т.26.

Улицата от о.т.21-о.т.25-о.т.26 е предвидена с действащия регулационен план и попада изцяло в ПИ 68134.4332.9697, като линията на източния тротоар лежи в по-голямата си част на имотната граница между ПИ 68134.4332.9697 и ПИ 68134.4332.9688, която е и регулационна граница на УПИ I – „за Б.“. Вещното лице е установило, че в предходния регулационен план за местността [жк], одобрен със Заповед № 120 от 25.04.1977 г. на главния архитект на С., на същото място е била предвидена улица с по-голяма широчина и различен профил, която е отнемала повече от половината площ от имота на жалбоподателите, представляващ стар имот № 4.

Частта от имот идентификатор 68134.4332.9697, оставаща от източната страна на улицата, с графично изчислена площ на частта от 30 кв.м, попада в регулационните граници на УПИ I-„за Б.“.

#### По отношение на административното производство

С вх. № САГ18-ГР00-1716/27.07.2018 г. в Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление от [фирма] с искане за издаване на разрешение за изработването на ПУП – изменение на план за регулация и застрояване на УПИ I-„за Б.“, като е приложено мотивирано предложение.

Със Заповед № РА50-666 от 23.08.2018 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за ПУП – ИПРЗ в териториален обхват – УПИ I-„за Б.“ и

свързаното с това изменение на контактните граници.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ, като е приет с направени служебни предложения за изменение, които са изпълнени.

Изменението на регулацията предвижда обособяването на новия УПИ по имотните граници на ПИ 68134.4332.9688, при което няма придаваеми по регулация площи. В участъците, в които с действащата регулация се отнемат площи от имота за улици и за озеленяване и водни площи, регулационната граница не се изменя.

Частта с площ 30 кв.м от имота на жалбоподателите, попадаща преди изменението в отредения УПИ I-„за Б.“, кв. 2, след изменението остава извън регулационните граници на новообособения УПИ, заключена между него и тротоара на улицата в частта о.т.25 до о.т.26. С изменението е заличена линията на тротоара в частта на улицата от о.т.25 до о.т.26 в контактната зона с частта от 30 кв.м. от имота на жалбоподателите, като по този начин се предвижда уширение на тротоара. Не се променят широчината на уличните платна и надлъжният профил на улицата.

За имота на жалбоподателите няма отреден УПИ в действащия регулационен план, съответно изменението не може да засегне регулационни граници не техния имот. Както основната част от имота на жалбоподателите от западната страна на улицата В текстовата част на Заповед № РА-50-599/12.08.2019 г съществува непълнота, като е пропуснато да се опише заличаването на линията на тротоара в частта на улицата от о.т.25 до о.т.26

Променено е предназначението на новообособения УПИ I-9688, който се отрежда „за обществено обслужване и жилищно строителство“. В него се предвижда застрояване с шест свободностоящи сгради с височина до 16 м. Експертизата обсъжда подробно разстоянията към съседните имоти и/или сгради, включително през улица: които са както следва:

-до страничната регулационна линия, представляваща общата регулационна граница с УПИ II-572 – 1/3Н, съответстващо на изискването на чл. 31, ал. 2, т. 1 ЗУТ;

-до границата с УПИ X-„за озеленяване и водни площи“ – 6 м, съответстващо на изискването на чл. 31, ал. 2, т. 2 ЗУТ за разстояние до границата към дъното на урегулирания поземлен имот; Тъй като имотът граничи от две страни с улици, границата с УПИ X-„за озеленяване и водни площи“ представлява странична регулационна граница и за нея важи изискването на чл. 31, ал. 2, т. 1 ЗУТ – 1/3Н (5.33 м).

-до уличната регулационна линия - [улица], определени в съответствие с чл. 26, ал. 1 ЗУТ (Външната линия на застрояване към улиците от първостепенната мрежа се установява на разстояние от уличната регулационна линия по улици от втори клас (градски магистрали) - най-малко на 5 м)

-до уличната регулационна линия – [улица].т.25-о.т.26 минималното разстояние не е указано, но при графично измерване от чертежа се констатира, че условието на чл. 32, ал. 1 ЗУТ (Разстоянието между жилищните сгради на основното застрояване през улицата е по-голямо или равно на височината на жилищните сгради) е спазено, тъй като изискващото се разстояние – 16 м (при максимална височина на застрояването 16 м) не надхвърля широчината на улицата.

Заключението на вещото лице е , че с предвиденото застрояване не се допускат намалени разстояния.

Правни изводи:

### По допустимостта на жалбите

Преценката за срочността на жалбата на [фирма] е направена от Върховния административен съд с Определение №2880 от 28.03.2022г. по адм.д.№10887/2021г., което обвързва настоящата съдебна инстанция.

По аналогични съображения съдът приема жалбата на [фирма] също за подадена в срок, тъй като по делото липсват доказателства за редовното съобщаване на оспорения административен акт.

Жалбоподателите се легитимират като собственик и носител на ограничено вещно право в имот, попадащ частично в териториалния обхват на процедираното изменение на ПУП, поради което за тях е налице правен интерес от оспорването на заповедта. Жалбоподателите попадат в кръга на лицата по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ, както твърдят. Тъй като не се предвижда свързано застрояване и не са допуснати намалени разстояния към имота на жалбоподателите, те не попадат в кръга на лицата по чл.131, ал.2, т.2 и т.3 от ЗУТ.

По тези съображения съдът приема, че жалбите са допустими за разглеждане по същество.

### По основателността на жалбите

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. Оспорената заповед е издадена от компетентния административен орган. Със Заповед №СОА17-РД-09-622/19.06.2017г. (изменена и допълнена със заповеди №№622/19.06.2017г.; 396/26.04.208г.; 69/10.01.2019г.; 697/16.05.2019г.; 934/01.07.2019г.) кметът на Столична община е предоставил на главните архитекти на райони правомощието да одобряват изменение на подробните устройствени планове в обхват до три квартала в изрично посочените случаи на т.б.б.1 - б.б.8. от заповедта, включително и когато се променя предназначението на имотите, както и правомощието да издават заповеди за служебно нанасяне на промяна в подробните устройствени планове на основание чл.39, ал.4 от ЗУТ.

2. Заповедта е издадена в установената форма. Спазени са изискванията за излагане на фактическите основания на акта, които могат да се съдържат и в представената преписка.

3. Не са допуснати съществени нарушения на процедурата. Съдът споделя разбирането, че съществени са тези нарушения, които пряко влияят на формиране на волята на административния орган и ако не бяха допуснати, биха довели до друг краен резултат. В случая такива нарушения не се установяват. ЗУТ не допуска възникване на съсобственост в имота по силата на регулацията. Затова и в хипотезата по чл. 134, ал.2, т.2 от ЗУТ - при поставяне на регулационните граници в съответствие с одобрената в последствие кадастрална карта, законодателят не поставя изискване за наличие на съгласие на други лица.

4. Заповедта е издадена в съответствие с материалноправните разпоредби на закона.

Налице е основанието по чл.134, ал.2, т.2 от ЗУТ. Установи се по делото, че има несъответствие между имотните граници на ПИ 68134.4332.9688 и регулационните

граница на УПИ I-, за Б.“, кв. 2, което с оспорената заповед е отстранено.

Тъй като изменението не засяга границите и площта на имота на жалбоподателите, тяхното съгласие не е необходимо. Имотът на жалбоподателите е с площ 4 926 кв.м по кадастрална карта, която включва и частта от 30 кв.м., попадаща в УПИ I-, за Б.“, кв. 2. Изключването на тази част от новообособения УПИ и заличаването на линията на тротоара от о.т.25 до о.т.26 не нарушава имотните граници на ПИ 68134.4332.9697. Предвиденото застрояване в новообособения УПИ също съответства на нормативните изисквания.

5. Заповедта е издадена в съответствие с целта на закона да се осигури устойчиво развитие и благоустрояване на Столичната община – чл.2 от ЗУЗСО, включително и като се отстраняват несъответствията между имотни и регулационни граници.

Основните възражения на жалбоподателите са свързани с оставащата извън регулация част от имота им с площ 30 кв.м. – отнесено към общата площ на имота, тази част е съществено малка (0,6% от площта на целия имот). Устройственото решение за оставащата през [улица] кв.м. трябва да бъде търсено в отделна процедура чрез урегулиране на ПИ 68134.4332.9697 или чрез прилагане на уличната регулация, в която могат да се уредят отношенията със Столична община, предвид това, че тази част не отговаря на изискванията по чл.19, ал.1, т.1 от ЗУТ за урегулиране в самостоятелен УПИ.

Неоснователно е възражението на жалбоподателите, че целта на процедираното изменение е да се осигури транспортен достъп до имота на заинтересованите лица. Както се установява от представените извлечения от действащия регулационен план и от експертизата, имотът има лице и към [улица], и към улицата от о.т.21 до о.т.26.

По изложените съображения съдът приема, че оспорената заповед е законосъобразна и жалбата срещу нея се отхвърля като неоснователна.

Разноски:

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

Ответникът е заявил претенция за заплащане на юрисконсултско възнаграждение. Съгласно чл.143, ал.3 от АПК ответникът има право на разноски в размер на 200 лева по чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ във връзка с чл.37 от Закона за правната помощ, които следва да му са заплатят от жалбоподателите. Жалбоподателите следва да възстановят на ответника и направените от бюджета му разноски за експертиза в размер на 200 лева.

Заинтересованите страни на основание чл.143, ал.4 от АПК също имат право на разноски. [фирма] представя доказателства за заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 3 000 лева. Предвид фактическата и правна сложност на делото и обстоятелството, че възнаграждението е определено с оглед защитата и на [фирма], броят на проведените съдебни заседания, на които заинтересованите страни са представлявани редовн и минималния размер на адвокатските възнаграждения по чл.8, ал.2, т.1 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения, направеното от жалбоподателите възражение за прекомерност се отхвърля. В., възнаграждението, което жалбоподателите са заплатили на техния процесуален представител и което претендираха за възстановяване, е също в размер на 3 000 лева. На двете заинтересовани страни поотделно се дължат

и разноските за експертиза, съответно по 100 лева на всяка страна.

По изложените съображения и на основание чл.172, ал.2 от АПК Административен съд София-град, 38-и състав,

### **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** жалбите на [фирма] и [фирма], срещу Заповед №РА50-599 от 12.08.2019г. на главния архитект на Столична община.

**ОСЪЖДА** „Глобус Б.“ Е. и [фирма] да заплатят на Столична община разноси в размер на 400 (четиристотин) лева.

**ОСЪЖДА** [фирма] и [фирма] да заплатят на [фирма] разноси в размер на 100 (сто) лева.

**ОСЪЖДА** [фирма] и [фирма] да заплатят на [фирма] разноси в размер на 3 100 (три хиляди и сто) лева.

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:**