

РЕШЕНИЕ

№ 5978

гр. София, 19.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав,
в публично заседание на 28.09.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Наталия Г Дринова, като разгледа дело номер **12553** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.215 ЗУТ във вр. чл. 145 – 178 от АПК.

Образувано е по жалба на С. О. А., против Виза за проектиране вх.№ САГ20-ГР00-1194-3/30.07.2020г., издадена от Гл.архитект на Столична община.

В жалбата се твърди, че издаденият административен акт е незаконосъобразен на основанията, визирани с разпоредбата на чл.146 от АПК и се иска неговата отмяна. Претендират се разноси.

Ответникът – Гл.архитект на Столична община, чрез процесуалния си представител оспорва жалбата и моли съда да се произнесе с решение, с което да я отхвърли като неоснователна. Претендират се разноси.

Заинтересованите лица Г. Б. А. и И. П. С., чрез процесуалния си представител оспорват жалбата и молят съда да се произнесе с решение, с което да я отхвърли като неоснователна. Претендират се разноси.

Софийска градска прокуратура не изпраща представител и не взема становище.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени събраните и приети по делото писмени доказателства, прие за установено следното от фактическа страна:

Оспорващата страна се легитимира като съсобственик на двуетажна жилищна сграда и дворно място с площ 262,80 кв.м., за което е отреден УПИ III-43, кв.73 по плана на [населено място], м.“Л. III-та част“, за доказване на което е представен Нотариален акт № 26, том I, рег.№ 5370, дело № 547/2008г.

Заинтересованите лица Г. А. и И. С. са собственици на самостоятелни обекти и

на по 1/2 идеални части от общите части на сградата и имота, представляващ УПИ VI-2, за което са представени Нотариален акт № 2, том II, рег.№ 25329, дело № 202/2013г.; Нотариален акт № 41, том рег.№ 2663, дело № 190/2014г. и Нотариален акт № 42, том II, рег.№ 2668, дело № 191/2014г.

Със заявление № вх.№ САГ20-ГР00-1194/18.06.2020г. заинтересованите Г. А. и И. С. са поискали от гл.архитект на СО издаването на виза за проектиране за собственият им недвижим, изразяващо се в преустройство и смяна на предназначение на жилищна сграда в бар-клуб, клуб-ресторант и ателие за индивидуална творческа дейност. Към заявлението са приложени скица на имота, комбинирана скица с мотивирано предложение за виза, както и други документи, в това число такива за собственост.

За изясняване на спора от фактическа страна, по делото е прието без оспорване от страните заключение на съдебно-техническа експертиза. От заключението на вещото лице и обясненията, дадени от него в съдебно заседание се установява, че съгласно ОУП на СО, приет с Решение № 960/2009г. имотите на оспорващата и заинтересованите лица попадат в устройствена зона „Жс- Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ с устройствени параметри : плътност на застрояване 50 %, К.- 2,5, мин.озеленена площ 35% и кота корниз 15м. Наред с това в тази зона е предвидено и изграждането на административни и делови сгради, хотели, научни и учебни заведения, обекти на социалната инфраструктура, културата, търговията, услугите. Въз основа на извадка от схема К., вещото лице приема, че имотът на заявителите с № 68134.902.2, с административен адрес [улица]попада в защитена територия на групови паметници на културата, без режим на резерват, което е предвидено и за намиращата се в имота сграда с идентификатор 68134.902.2.1. от представените становища, издадени от Министерство на културата, експертът установява, че жилищната сграда е със статут на единичен архитектурно-строителен паметник на културата, декларирана с Писмо № 415/14.02.1985г. на НИПК като с писмо № 285/26.02.1993г. е предвидена категория „местно значение“. Също така от становищата е установено, че обектът попада в обхвата на територия с културно-историческо наследство със статут на групов паметник на културата – Зона „Л.“ /ж-7/, III част, гр.58. във връзка с издадената виза, вещото лице приема, че с нея не се предвиждат промени в очертанията на сградата в план като изрично е предвидено, че не се допуска промяна на кота корниз, кота било, както и други намеси, откоито да се променя външния обем на сградата.

С Определение № 1375/18.02.2022г. по адм. д. № 12553/2020г. на АССГ е оставена без разглеждане жалбата на С. О. А., като недопустима по арг. от чл. 159, т. 4 от АПК във вр. с чл. 131, ал. 2, т. 2 вр. т 1 от ЗУТ.

С Определение № 3888/20.04.2022г. по адм. д. № 3082/2022г. на ВАС е отменено Определение № 1375/18.02.2022г. по адм. д. № 12553/2020г. на АССГ и делото е върнато за продължаване на съдопроизводствените действия.

Видно от мотивите на ВАС, задължителни за настоящият съдебен състав съгласно чл. 224 от АПК, оспорената виза е издадена за промяна предназначението от жилищно в нежилищно на УПИ IV-2 в УПИ IV-2 «за обществено обслужване». Съгласно правилата, обективирани в чл. 131, ал. 2, т. 4 от ЗУТ непосредствено засегнати при промяна предназначението на недвижим имот са съседните нему имоти. Обстоятелството, че заявителите Г. А. и И. С. са сезирали административния орган с искане за издаване на виза за проектиране с цел преустройство и смяна

предназначение на съществуваща сграда, разположена УПИ IV-2, не обвързва главния архитект, който правилно е преценил, че промяната на предназначението касае имота, в който се намира съществуващата сграда.

Въз основа на така приетата фактическа обстановка, съдът прави своите правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, а разгледана по същество е основателна.

Административният акт е издаден от компетентен за това административен орган – гл. архитект на СО, съгласно чл. 140, ал. 7 от ЗУТ. Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал.2 и ал.3 от АПК във вр. с чл. 140 от ЗУТ.

При издаването на административният акт обаче е допуснато съществено процесуално нарушение, което е довело до неправилно приложение на материалният закон.

По делото не се спори, а и от доказателствата (нотариален акт и приета СТЕ) се установява, че оспорващата А. е собственик на двуетажна жилищна сграда и дворно място, съставляващо УПИ III-43. Същият имот е съседен на УПИ IV-2, собственост на заинтересованите по делото лица и заявители на търсената промяна. Последната се състои в промяна на предназначението на УПИ IV-2 от жилищно в нежилищно, като става УПИ IV-2 – „за обществено обслужване“, както и за проектиране на преустройство на съществуваща сграда с кад. ид. 6834.902.2.1 по КККР в УПИ IV-2, кв. 73, м. „Л. – III ч.“, съгласно текстовата част на издадената виза за проектиране (л. 24 от делото).

Съгласно §5, т. 41 от ДР на ЗУТ "Промяна на предназначението" на обект или на част от него е промяната от един начин на ползване в друг съгласно съответстващите им кодове, представляващи основни кадастрални данни и определени съгласно Закона за кадастъра и имотния регистър и нормативните актове за неговото прилагане.

Промяната на предназначението на имот се извършва по реда и правилата, разписани в чл. 134 от ЗУТ. В конкретният случай нито една от специалните предпоставки (чл. 134, ал. 1 и ал. 2, т. 1-5, т. 7 и т. 8 от ЗУТ) за промяна на действащите регулационни планове не е налице. Не са налице, а и не се твърди искането за промяна на предназначението на УПИ IV-2 да се основава на настъпили съществени промени в общественно-икономическите или устройствените условия, при които е бил съставен планът; възникнали нови държавни или общински нужди за обекти - собственост на държавата, на общините или на експлоатационните дружества, или отпадне необходимостта от изграждане на такива обекти; възникнали инвестиционни инициативи, които ще се реализират със средства, осигурени по международни договори или от държавния бюджет; отпадне необходимостта от изграждане на сгради, мрежи и съоръжения за специални нужди на отбраната и сигурността на страната; констатирана е явна фактическа грешка, имаща значение за предвижданията на плана; създаване на индустриален парк по смисъла на Закона за индустриалните паркове; изменение на плана поради това, че в съответния срок по чл. 208 не е започнала процедурата за отчуждаване и пр. следователно, единствената възможност за изменението на плана е в хипотезата на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ - има съгласие на всички собственици на имоти по чл. 131, ал. 2, т. 1, както и на носителите на ограничени вещни права върху тях, и на концесионерите.

В случая оспорващата, като собственик на двуетажна жилищна сграда и дворно място, съставляващо УПИ III-43 е заинтересовано лице по см. на чл. 131, ал. 2, т. 4 от ЗУТ и

нейното съгласие е изискуемо. Административният орган обаче в нарушение на изискванията на чл. 131, ал. 2, т. 4 от ЗУТ и без необходимото съгласие на А. е постановил процесната виза за проектиране.

На следващо място съдът съобрази, че оспорената в настоящото съдебно производство виза за проектиране е издадена на основание чл. 140, ал. 3 от ЗУТ, съгласно която за строежите по чл. 12, ал. 3, чл. 41, ал. 2, чл. 50, 51, 58, 59, чл. 133, ал. 6 и чл. 134, ал. 6, както и за обекти - недвижими културни ценности, издаването на виза е задължително, като за тези строежи визата за проектиране се съобщава на заинтересуваните лица по чл. 131 от ЗУТ. Видно от текстовата част на виза за проектиране (л. 24 от делото), освен, че е за проектиране и преустройство на съществуваща сграда с кад. ид. 68134.902.2.1 по КККР, находяща се в УПИ IV-2, то със същата виза е допуснато промяна на предназначението на УПИ IV-2 от жилищно в нежилищно, като става УПИ IV-2 – „за обществено обслужване“. Последното е установено и от ВАС в Определение № 3888/20.04.2022г. по адм. д. № 3082/2022г.

По аргумент от противното на чл. 140, ал. 2 от ЗУТ съдът обосновава извод, че визата по ал. 3 не е копие /извадка/ от действащ ПУП, а представлява акт по устройство на територията, с който се изменят предвижданията на този план като се създават нови права на застрояване.

От анализа на приложимите разпоредби на чл. 140, ал. 2, ал. 3, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ следва извод, че визата за проектиране е или копие от действащия ПУП - план за регулация и застрояване /ПРЗ/ или конкретизира и допълва предвижданията на действащия застроителен план. С оглед на това визата за проектиране има отношение и е част от подробния устройствен план - план за застрояване. Според определението, дадено в чл. 12, ал. 1 от ЗУТ "застрояване" е разполагането и изграждането на сгради, постройки, мрежи и съоръжения в поземлените имоти.

В процесния случай с визата за проектиране се променя предназначението на поземления имот, както и вече изградена и съществуваща сграда. Видно от заключението на приетата по делото съдебно-техническа експертиза с процесната виза за проектиране не се предвижда промяна в очертанията на сградата в УПИ IV-2, както и не се променят показателите на устройствената зона - "Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване", които показатели отговарят на показателите по ОУП на Столична община.

С процесната виза, издадена на основание чл. 140, ал. 3 от ЗУТ, не се изменя, нито допълва действащия регулационен и застроителен план, а се предвижда извършване на промяна на предназначението на съществуващата сграда, без да се допуска промяна на кота корниз, кота било или други намеси по обема на сградата. Действително, доколкото на сградата, находяща се в УПИ IV-2 (имотът на заявителите с № 68134.902.2, с административен адрес [улица]) попада в защитена територия на групови паметници на културата, без режим на резерват, което е предвидено и за намиращата се в имота сграда с идентификатор 68134.902.2.1, то за извършване на ремонтно възстановителни работи в същата сграда се изисква виза за проектиране (чл. 140, ал. 3 предл. посл. от ЗУТ). Все така обаче за промяната на предназначението на поземления имот, а от там и на сградата е друг реда. Следователно процесната промяна на предназначението няма отношение към плана за застрояване и респективно към устройственото планиране, поради което и издадената във връзка с него виза за проектиране е незаконосъобразна.

С оглед горното, съдът намира жалбата за основателна, а издаденият административен

акт за незаконосъобразен и като такъв следва да бъде отменен.

Предвид изхода на делото и на основание чл.143, ал.3 от АПК, в полза на оспорващата следва да бъдат присъдени разноси по делото в размер на 1230 лева, съобразно списък по чл. 80 от ГПК и доказателства към него (л. 182-185).

Така мотивиран, Административен съд София-град, II-ро отделение, 28 състав

РЕШИ

ОТМЕНЯ по жалба на С. О. А., Виза за проектиране вх.№ САГ20-ГР00-1194-3/30.07.2020г., издадена от Гл.архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на С. О. А. сумата от 1230 (хиляда двеста и тридесет) лева, представляваща разноси по делото.

Решението подлежи на оспорване с касационна жалба пред Върховен административен съд в 14 дневен срок от получаване на съобщението, че е изготвено.

Препис от решението да се връчи на страните.

СЪДИЯ: