

# РЕШЕНИЕ

№ 411

гр. София, 25.01.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав,**  
в публично заседание на 07.12.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Боряна Петкова**

при участието на секретаря Мая Миланова, като разгледа дело номер **7671** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на адв. С. Б., като пълномощник на Ч. И. Д. от [населено място], срещу ВИЗА за проектиране от 19.03.2020г., издадена от главния архитект на Столична община на основание чл.140, ал.3, ал.5 и ал.7 ЗУТ във вр. с §2, ал.5 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за устройството и застрояването на Столична община (ПЗР ЗУЗСО), за промяна на предназначението на урегулиран поземлен имот (УПИ) IV<sub>-2354</sub> от жилищно в нежилищно и инвестиционно проектиране на ниско застрояване с функция за център за охрана, офис и склад в УПИ IV<sub>-2354</sub>, кв.18, м. „в.з. Американски колеж I част“, като сградата ще бъде разположена свободно по смисъла на §5, т.21 от Допълнителните разпоредби на Закона за устройство на територията (ДР ЗУТ).

В жалбата са изложени доводи за недействителност на процесната Виза за проектиране, от които може да се направи извод, че се претендира несъответствие на административния акт с материалноправните норми и с целта на закона. Жалбоподателят поддържа, че спорният административен акт е издаден в противоречие с приложимата разпоредба на чл.140, ал.5 ЗУТ, тъй като с Визата от 19.03.2020г. се променя характерът на застрояване в имота. Твърди, че според предвижданията на Общия устройствен план на [населено място] (ОУП), преобладаващата част от имот с идентификатор 68134.4094.808 попада в устройствена

зона ЖМ2 - жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания, в която не се допуска нежилищно застрояване, освен видовете строителство, изрично посочени в чл.17 от Наредба №7/22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (Наредба №7/2003г.). Смята, че Център за охрана, офиси и склад, не е сред нежилищните обслужващи обекти, изрично посочени в чл.17, ал.1 и ал.2 от Наредба №7/2003г. Претендира, че с промяната на предназначението на имота за който е издадена процесната Виза, се нарушава общата структура на територията, въпреки указанията, дадени в т.1, колона 6 от Правилата и нормативите за устройство и застрояване към ОУП, Приложение към чл.3, ал.2 ЗУЗСО. Чрез процесуалния си представител адв. Б. моли съда да отмени ВИЗА за проектиране от 19.03.2020г. и да осъди ответника да му възстанови сторените разноски по водене на делото, съгласно представен списък. Евентуално прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение заплатено от заинтересованата страна [фирма] и моли съда да присъди по-нисък размер на разноските в тази част. Доводи за незаконосъобразност на административния акт излага и в представени по делото писмени бележки по същество на спора.

Ответникът – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ на Столична община (СО), оспорва жалбата. В Становище с вх. №24760/07.08.2020г. и чрез процесуалния си представител юрк. П. поддържа, че процесната Виза за проектиране е законосъобразен административен акт и не са налице сочените основания за отмяна. Претендира да му бъдат присъдени разноски за юрисконсултско възнаграждение. Евентуално прави възражение за прекомерност на заплатеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение и моли съда да присъди по-нисък размер на разноските в тази част. Доводи за неоснователност на жалбата излага и в представени по делото писмени бележки по същество на спора.

Заинтересованата страна - [фирма], ЕИК[ЕИК], оспорва жалбата. Чрез процесуалния си представител адв. Л. поддържа, че оспорваният административен акт е законосъобразен и моли съда отхвърли жалбата срещу него като неоснователна. Претендира за разноски. Доводи за неоснователност на жалбата излага и в представени по делото писмени бележки по същество на спора.

Заинтересованата страна - Ж. Я. Е., редовно уведомена за образуваното съдебно производство, не се явява, не се представлява по делото и не изразява становище по жалбата.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и доказателствата събрани по делото, приема за установено от фактическа страна следното:

С Нотариален акт (НА) за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №38311/13.10.2003г. като Акт №35, том LLXXIV, дело №29006/2003г., жалбоподателят Д. се легитимира като собственик на УПИ III<sub>156</sub>, кв.18, м. „в.з. Американски колеж – Малинова долина“, целият с площ 1000 кв.м., заедно с построената в имота жилищна сграда със застроена площ 120.34 кв.м. Не е спорно по делото и се установява с приетите писмени доказателства – Скица №65154/01.11.2013г., че имотът, описан в НА за собственост е идентичен с поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.4094.810 от Кадастралната карта (КК), одобрена със Заповед №РД-18-35/09.06.2011г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

Заинтересованите страни [фирма] и Ж. Е. са съсобственици на УПИ IV<sub>-2354</sub>, кв.18, м. „в.з. Малинова долина I част - Американски колеж“, целият с площ 1550 кв.м., заедно с построената в имота стопанска сграда, застроена на 17 кв.м., който факт съдът приема за установен с приетия по делото НА за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №27287/09.05.2019г. като Акт №173, том LXVI, дело №20649/2019г.

Административното производство е започнало по Заявление с вх. №САГ20-ГР00-464/02.03.2020г. с което заинтересованите страни са поискали от главния архитект на СО да издаде Виза за проектиране на С. център (за продажба и поставяне на секюрити системи) с офис и склад към което е представено Мотивирано предложение за виза за застрояване на УПИ IV<sub>-2354</sub>, кв.18, м. „в.з. Американски колеж I част“, ПИ с идентификатор 68134.4094.808.

Производството е приключило с постановяване на оспорваната Виза за проектиране от 19.03.2020г.

За изясняване на делото от фактическа страна е приета съдебно-техническа експертиза (СТЕ). Заключение на вещото лице инж. Т. А. не е оспорено от страните и въз основа на него съдът приема за установени следните релевантни за спора факти: 1) Подробният устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) на м. „в.з. Американски колеж I част“, в частта за кв.18, е одобрен със Заповед №5309/28.09.1958г. на министъра на комуналното стопанство, благоустройството и пътищата. Според предвижданията на този план за имоти пл. №, №156 и 2354 са отредени съответно УПИ III<sub>-156</sub> и УПИ IV<sub>-2354</sub> достъпът до които е предвиден да се осъществява по проектирана [улица] м.; 2) Със Заповед №449/01.11.1962г. е било одобрено изменение на регулацията за кв.9, кв.12, кв.13, кв.15 и кв.18 на м. „в.з. Американски колеж I част“ във връзка с Околовръстен път. Приложението на регулацията и извършването на всякакъв вид строителство е спряно с последваща Заповед №198/08.06.1968г.;

3) Действащият ПУП за процесните УПИ III<sub>-156</sub> и УПИ IV<sub>-2354</sub> е този, одобрен през 1958г. С него са определени задължителни строителни линии на разстояние 10 м. от уличната регулация и не е посочено конкретно отреждане за имотите.;

4) На място пред лицето на имотите на жалбоподателя и на заинтересованите страни е изпълнена павирана улица (ул. 191) с ширина 2.70 м. – по-малка от предвидената с действащия регулационен план.;

5) Според предвижданията на ОУП процесните УПИ III<sub>-156</sub> и УПИ IV<sub>-2354</sub> попадат в зона Жм2, съгласно т.6 от Приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО със следните параметри: макс. плътност 25%, макс.  $K_{инт}$  0.8, мин. озеленяване 60%, макс. кота корниз 8.5 м. Минимална част от УПИ IV<sub>-2354</sub> с площ 40 кв.м. попада в зона Смф2 – смесена многофункционална.;

6) Графично измереното разстояние от застрояването, предвидено с процесната Виза в УПИ IV<sub>-2354</sub> до регулационната граница с УПИ III<sub>-156</sub> е 3.50 м. към лицето на имота и 5 м. към дъното, при графично измерена дълбочина на застрояването 22 м. Графично измереното разстояние до съществуващата сграда в УПИ III<sub>-156</sub> е 9.50 м.

При така установените факти съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност, съгласно изричната норма на чл.215, ал.1 във вр. с чл.214, т.1 и чл.140, ал.3 ЗУТ.

Настоящият решаващ състав приема, че жалбоподателят е заинтересовано лице по смисъла на чл.131, ал.1 във вр. с ал.2, т.4 ЗУТ – собственик на съседен имот, тъй като с оспорвания акт се променя предназначението на имота – предмет на плана (визата). По делото не са ангажирани доказателства за това кога спорната Виза е била редовно съобщена на жалбоподателя, поради което и следва да се приеме, че подадената на 30.06.2020г. жалба с вх. рег. №САГ20-ГР00-464-(2), е в срок. Съдът не споделя доводите на ответника в становището от 07.08.2020г., че Д. е бил уведомен за издаване на процесната Виза по реда на §4, ал.2 ДР ЗУТ – чрез залепване на съобщение на информационното табло в сградата на район „М.“. Съгласно приложимата норма на §4, ал.2 ДР ЗУТ когато в този закон и в актовете по неговото прилагане не се предвижда изрично, че съобщаването се извършва по реда на АПК, то се извършва чрез отправяне на писмено съобщение до заинтересуваните лица. В случаите, когато адресът на някое от заинтересуваните лица не е известен или то не е намерено на посочения от него адрес, което се удостоверява с подписите на две длъжностни лица, съобщението се залепва на жилището или на недвижимия имот, за който се отнася, и се поставя на таблото за обявления в сградата на общината, района или кметството или на интернет страницата на съответния орган за времето за подаване на възражения, предложения и искания. Така направеното съобщение, както и датата на поставянето и свалянето му от таблото за обявления или от интернет страницата на органа, се удостоверява с подписите на две длъжностни лица. В случая с Протокол от 10.06.2020г. е удостоверено от две длъжностни лица от районната администрация, че жалбоподателят Д. не е бил намерен на посочения адрес, без изрично да се указва кой точно е този адрес. С Протокол от 11.06.2020г. същите длъжностни лица са удостоверили, че на посочената дата са поставили на информационното табло в сградата на район „М.“ и на имот с идентификатор 68134.4094.808 (съсобствен на заинтересуваните страни), съобщение до три лица, сред които и Ч. Д., за издаване на спорната Виза. Според отразеното в Протокол от 06.07.2020г. съобщението е било свалено от информационното табло на същата дата. При тези факти съдът обосновава извод, че съобщението за издадения административен акт не е било редовно връчено на Д. по реда на §4, ал.2 ДР ЗУТ, тъй като от една страна липсват данни кой е адресът на който жалбоподателят е бил търсен и не е бил намерен и от друга не се твърди и не са ангажирани доказателства съобщението да е било залепено на адреса на жилището му, въпреки, че този адрес е бил известен на районната администрация, видно от приложеното, но невръчено известие за доставяне (обратна разписка) №ИД PS 1784 00PN7M 6 (л.31).

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА, макар и не по изложените в нея доводи.

Като взе предвид оплакванията на жалбоподателя и извърши проверка на оспорвания административен акт, на всички основания за законосъобразност, съдът обосновава следните изводи:

Процесната Виза за проектиране е издадена от компетентен административен орган, но при допуснати съществени нарушения на административнопроцесуалните правила и в противоречие с приложимите материалноправни норми и с целта на закона.

Съгласно чл.140, ал.2 ЗУТ визата за проектиране представлява копие (извадка) от действащ подробен устройствен план (ПУП) с обхват поземления имот и съседните му поземлени имоти, с означени налични сгради и постройки в него и в съседните

имоти и с нанесени линии на застрояване и допустими височини, плътност и интензивност на застрояване и други изисквания, ако има такива, както и допустимите отклонения по чл.36, а когато КК е влязла в сила след влизането в сила на подробния устройствен план, визата се издава върху комбинирана скица от кадастралната карта и подробния устройствен план. В тази хипотеза визата за проектиране не подлежи на оспорване, тъй като представлява извадка на влезлия в сила план за регулация и застрояване (ПРЗ) и не засяга права и законни интереси на заинтересованите лица, нито създава за тях задължения. От друга страна, когато с визата за проучване и проектиране се допуска допълващо застрояване което не е предвидено с действащия ПУП (чл.41, ал.2) или временни строежи (чл.50, чл.51) или застрояване извън границите на урбанизираните територии (чл.12, ал.3; чл.58, чл.59) или в случаите по чл.133, ал.6 и чл.134, ал.6, ал.7 и ал.8 ЗУТ, последната е индивидуален административен акт по устройство на територията и подлежи на съдебен контрол за законосъобразност – аргумент от чл.140, ал.3 (приложимата редакция ДВ, бр.1/2019г.).

В процесната Виза липсва указание в коя от хипотезите по чл.140, ал.3 ЗУТ попада строежът за чието инвестиционно проектиране е издадена. По метода на изключването може да се предположи, че в случая е обосновано приложението на чл.134, ал.6 ЗУТ, съгласно която норма когато при прилагане на действащи подробни устройствени планове се променят само разположението и конфигурацията на предвидените сгради, в т.ч. при пристрояване и надстрояване на съществуващи сгради, без да се променят начинът и характерът на застрояването и правилата и нормативите за съответната устройствена зона, не е необходимо да се изменят тези планове. В тези случаи конкретното застрояване се определя с виза по [чл.140](#).

Според ал.5 на чл.140 ЗУТ – също посочена като правно основание за издаване на административния акт, в населени места и части от тях с действащ регулационен план, определени за ниско жилищно застрояване, инвестиционното проектиране може да започне въз основа на виза, в която се указват изискванията за застрояване съобразно действащите нормативи, ако не се променя характерът на застрояване и само при свободно и свързано застрояване между два имота, като за строителството не се изисква одобряване на план за застрояване.

Със събраните по делото писмени доказателства и СТЕ съдът приема, че процесната Виза е издадена в нарушение на действащите нормативи и на ПУП. С нормата на чл.25 ЗУТ изрично е предвидено, че застрояването в урегулирани поземлени имоти се определя с външни и вътрешни линии на застрояване, до които според предвиждането на подробния устройствен план могат да се разполагат или по които задължително се разполагат сградите в приземното им ниво. Минималното задължително отстояние на външната линия на застрояване към улиците от първи, втори и трети клас е установено в чл.26, ал.1 ЗУТ. В случая с действащия регулационен план, одобрен със Заповед №5309/1958г., е определена ограничителна външна линия на застрояване до която могат да се разполагат сградите в целия кв.18, м. „в.з. Американски колеж I част“. Според заключението на СТЕ и видно от графичната част на ПУП от 1958г. (л.73) ограничителната линия на застрояване отстои на 10 м. от уличната регулационна линия. С процесната Виза тази ограничителна линия не е спазена, като е предвидено застрояването в УПИ IV<sub>-2354</sub> да е на по-малко от 5 м. от уличната регулационна линия. Такова изменение на ПУП с визата за проектиране е недопустимо, тъй като противаречи на императивните норми

на закона и на правилата и нормативите за устройство на територията.

За пълнота на мотивите съдът отбелязва, че е неоснователно възражението на жалбоподателя, относно промяната на предназначението на имота от жилищно в нежилищно. Съгласно указанията по т.1, колона 6 от Приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО, при спазване на санитарно-хигиенните и екологичните изисквания се допуска промяна на предназначението, определено с ПУП за определени УПИ от жилищни в нежилищни и от нежилищни в нежилищни, без да се изисква изменение на ПУП, като в тези случаи предназначението на бъдещите сгради се конкретизира с визата за проектиране. Според правилата и нормативите за устройство и застрояване, които представляват текстовата част на ОУП, жилищните устройствени зони се застрояват предимно с жилищни сгради, като се допуска изграждане на административни и делови сгради, хотели, научни и учебни заведения, обекти на социалната инфраструктура, културата, търговията, услугите, подземни и етажни паркинги и гаражи, търговско-складови и безвредни производства, обекти на инженерната инфраструктура и други, при спазване на устройствени параметри за плътност, интензивност и минимална озелененост за съответната жилищна зона.

По изложените доводи настоящият решаващ състав приема, че Визата за проектиране от 19.03.2020г. е незаконосъобразен административен акт и като такъв следва да бъде отменена.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК на жалбоподателя се дължат разноски за СТЕ и за адвокатско възнаграждение. Съдът намира за основателно възражението на ответника за прекомерност на заплатеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение в размер на 1800 (хиляда и осемстотин) лева с ДДС, съгласно представения Договор за правна помощ от 24.06.2020г. и на основание чл.78, ал.5 ГПК присъжда възнаграждение в размер на 1080 (хиляда и осемдесет) лева с ДДС, съгласно чл.8, ал.2, т.1 от Наредба №1/2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения и в съответствие с фактическата и правна сложност на делото. Общият размер на разноските по делото е 1430 (хиляда четиристотин и тридесет).

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С. - град, Второ отделение, 25<sup>-ТИ</sup> състав,

## РЕШИ

**ОТМЕНЯ** ВИЗА за проектиране от 19.03.2020г., издадена от главния архитект на Столична община на основание чл.140, ал.3, ал.5 и ал.7 ЗУТ във вр. с §2, ал.5 ПЗР ЗУЗСО, за промяна на предназначението на УПИ IV-2354 от жилищно в нежилищно и инвестиционно проектиране на ниско застрояване с функция за център за охрана, офис и склад в УПИ IV-2354, кв.18, м. „в.з. Американски колеж I част“.

**ОСЪЖДА** СТОЛИЧНА ОБЩИНА, представлявана от кмета, с адрес 1000 С., [улица], да заплати на Ч. И. Д., ЕГН [ЕГН], с адрес: [населено място], [улица],

вх.Е, ет.4, ап.103, сумата 1430 (хиляда четиристотин и тридесет) лева разноси по адм. дело №7671/2020г.

**РЕШЕНИЕТО** може да се обжалва с касационна жалба пред **Върховния административен съд на РБългария**, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

**СЪДИЯ**

Боряна Петкова