

# РЕШЕНИЕ

№ 6040

гр. София, 20.10.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,**  
в публично заседание на 20.09.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Мария Бойкинова**

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разгледа дело номер **3907** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 - 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на „Булгарлизинг Бургас“ АД, чрез процесуалния си представител адв. А. Д. – САК, срещу Заповед № РА50-72/28.10.2022 г. на главния архитект на Столична община, с която се одобрява проект за изменение на плана за регулация за УПИ XIV – 124, кв.10, м.“Х. Б.“, район „С.“ за образуване на нов УПИ XIV – 124, 244 „за складове и офиси“ за поземлени имоти с идентификатори 68134.708.124 и 68134.708.244, свързаното с това изменение на контактни за УПИ XIII – 26 - „за ЖС и магазини“ и УПИ XXII - „за XV – „за озеленяване“ и изменение на уличната регулация след о.т.207, като се създава уширен тротоар пред ПИ с идентификатор 68134.708.244 по кафявите и зелените цифри, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложеният проект.

В жалбата се твърди, че обжалваната заповед е издадена при съществено нарушение на административнопроизводствените правила и в противоречие с материалноправните разпоредби на закона. Сочи се, че дружеството има правен интерес да обжалва заповедта на главния архитект, тъй като поземлен имот ПИ с идентификатор 68134.708.759 попада в част от УПИ XV-27, 59, 158, 111, 122 и УПИ XXII – „За озеленяване“, като останалата част попада в уличната регулация за [улица], в която с предвиденото изменение се създава „уширен тротоар“. Предвид горното счита, че имотът на дружеството не се явява съседен на приетото изменение,

а е предмет на ИПУП, тъй като с изменението на плана за улична регулация се предвижда след о.т. 207 създаването на „уширен тротоар“. Посочва, че отчуждителните мероприятия по действащия ПУП не са проведени, поради което предвижданията в ИПУП за „разширен тротоар“ ще са за сметка на имота на дружеството. Твърди, че е налице разлика между заявеното и разрешеното, което се установява от съдържанието на заповед № РА50-302/22.04.2020 г. за допускане на изменението на ПУП и на оспорената заповед, с което е одобрено, тъй като заповедта на главния архитект за допускане на И. не касае XXII – „За озеленяване“. В подкрепа на горното сочи, че в първата заповед за допускане на И. имотът собственост на дружеството не е посочен като контактен с УПИ XXII – „За озеленяване“, като това е направено едва с оспорената заповед и имотът на дружеството е посочен като съседен. Наред с това твърди, че обжалваната заповед е издадена без да са налице условията на чл. 134, ал. 2, т. 2 ЗУТ, тъй като в обстоятелствената част на заповедта не са изложени фактически основания за това. С жалбата се навеждат оплаквания и за нарушение на разпоредбата на чл. 134, ал. 2, т. 6 ЗУТ, съгласно която при изменение на влезли в сила ПУП се изисква съгласието на всички собственици на имоти по чл. 131, ал. 2 т. 1 ЗУТ.

Ответникът - главният архитект на Столична община в съпроводителното писмо, с което на основание чл. 152 от АПК е окомплектована и изпратена до съда преписката, оспорва жалбата като неоснователна и моли за отхвърлянето ѝ.

Заинтересованата страна – „ХЕДЕРА“ ООД не взема становище по жалбата.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

Административното производство е образувано по повод подадено заявление с вх. САГ20-ГР00-404/21.02.2020 г. от „ХЕДЕРА“ ООД в качеството му на собственик на поземлени имоти с идентификатори 68134.708.124 и 68134.708.244 по кадастралната карта и кадастралните регистри /КККР/ на район „С.“, с искане за разрешаване изработването на проект за изменение на действащ подробен устройствен план /ПУП/ - изменение на план за регулация /И./ за УПИ XIV – 124, кв. 10, м. „Х. Б.“, район „С.. Видно от приложеното към заявлението мотивираното предложение е, че дружеството е поискало изменение на плана за регулация с цел приобщаване към УПИ XIV-124 на ПИ с идентификатор 68134.708.244, като новообразуваният УПИ да се отреди за двата имота по кадастралната карта на район „С.“ с предназначение „за складове и офиси“. Въз основа на искането и мотивираното предложение със заповед № РА50-302/22.04.2020 г. на главния архитект е разрешено изработването на проект за изменение на подробен устройствен план – изменение на плана за регулация за УПИ XIV – 124, кв. 10, м. „Х. Б.“, район „С.“, поземлени имоти с идентификатори 68134.708.124 и 68134.708.244, контактен на УПИ XIII-26 – „За ЖС и магазини“ и уличната регулация след о.т. 207 за образуване на уширен тротоар.

Заповедта за разрешаване на изработването на проекта е издадена на основание с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 1 във връзка с параграф 23, ал. 1 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО и чл. 17, ал. 2 от ЗУЗСО/отм./ относно изменението на уличната регулация, чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ относно привеждане на регулационните граници по имотните такива между ПИ с идентификатор 68134.708.244 и УПИ XIII – 126 и чл. 134, ал. 2, т. 6 относно урегулирането на двата имота в общ УПИ и определяне на предназначението. Заповедта първоначално е обявена на заинтересованите страни, без

да е обявена на жалбоподателя, тъй като имотът собственост на дружеството не фигурира в проекта /л. 123 от делото/. На основание решение на ЕСУТ от 31.08.2021 г. са дадени указания към „ХЕДЕРА“ ООД, в резултат на което е внесен нов проект за изменение на ПУП – И. на УПИ XIV -124, кв. 10, м. Х. Б., изработен върху актуална кадастрална основа, при който ПИ с идентификатор 68134.708.759 собственост на жалбоподателя е отразен в проекта /л. 65 от делото/. С писмо изх. № САГ20-ГР00-404/9/12.07.2021 г. проектът е изпратен за дообявяване на собственика на имот ПИ 68134.708.759, който с възражение с вх. РСЛ20-ВК-08-729/12/04.08.2021 г. до главния архитект е изразил несъгласие с изменението на уличната регулация след т.о. 207, тъй като се засяга собствения на дружеството имот. От приложения по делото протокол № ЕС-Г-55 от 31.08.2021 г. се установява, че възражението на жалбоподателя е разгледано на заседание на специализирания състав на Общинския експертен съвет по устройство на територията на [населено място], като е отхвърлено за неоснователно с мотиви, че изменението не засяга частта от улична регулация в имота на дружеството.

На основание влязлата в сила Заповед РА50-302/22.04.2020 г., с която е разрешено изработването на проекта, главният архитект с оспорената Заповед РА50-72/28.02.2022 г. одобрява проекта за изменение на плана за регулация за УПИ XIV – 124, кв. 10, м. „Х. Б.“, район „С..

От представения по делото НА № 84, том II, 277/1993 г. се установява, че „Булгарлизинг Бургас“ АД е собственик на неурегулирано дворно място с площ от 3 002 кв.м., с пл. № 122, нанесен в кадастрален лист № 367 по неодобрения кадастрален план на [населено място], по план-скица УПИ XXI 122 от кв. 10, целият с площ от 406 кв.м., както и 2596 кв.м. отредени за улица по регулационния план на м. „Х. Б.“.

За допустимостта на жалбата в настоящото производство е от съществено значение наличието на основанията в чл. 131, ал. 2 от ЗУТ по отношение на лицата, притежаващи правен интерес, приложими по отношение на оспорването на административния акт издаден на основание чл. 135, ал. 3 от ЗУТ – проект за изменение на ПУП. Съгласно текста на чл. 131, ал. 2 от ЗУТ, непосредствено засегнати от предвижданията на подробния устройствен план недвижими имоти са: 1. имотите - предмет на самия план; 2. съседните имоти, когато, с ПУП се създава свързано застрояване между тях и имот или имоти, включени в обхвата на плана; 3. съседните имоти, включително имотите през улица, когато се допускат намалени разстояния; 4. съседните имоти, когато се променя предназначението на имота - предмет на плана.

За преценка наличието на правен интерес от оспорване на процесната заповед, с определение в закрито заседание от 04.05.2022 г., е назначена съдебно-техническа експертиза /СТЕ/ с поставени въпроси от страна на жалбоподателя.

Според вещото лице изготвило заключението на СТЕ жалбоподателят попада сред кръга на лицата, очертани от нормата на чл. 131, ал. 2, т. 4 от ЗУТ, тъй като с изменението на ПУП се променя предназначението на част от ПИ 68134.708.244 от терен предвиден за улична регулация-тротоар в УПИ XIV-124, 244 с отреждане “за складове и офиси“. В съдебно заседание вещото лице посочва, че с изменението на плана за уличната регулация на УПИ Х. – „за озеленяване“ се засяга единствено ПИ с идентификатор 68134.708.244, като е налице несъответствие само в тази част, в която се препокриват имотните граници на ПИ с идентификатори 68134.708.244 и 68134.708.124, при което се променя границата на УПИ XXII – „за озеленяване“.

Според вещото лице в тази част на изменението, в която попада имота на жалбоподателя и има обща граница с ПИ с идентификатор 68134.708.244, изменението на ПУП предмет на заповедта не го засяга. Според вещото лице предвиденото изменение на ПУП, така както и изрично е записано в заповедта, че се променя плана за регулация на УПИ Х. – „за озеленяване“ след точка 207 не засяга процесния ПИ с идентификатор 68134.708.759, тъй като съвпада със западната граница ПИ с идентификатор 68134.708.244. Според вещото лице с изменението няма предвидена промяна в тротоара, няма уширение, тъй като уширението съществува и съгласно предходния ПУП. Според вещото лице разликата между действащия ПУП и изменението му с процесната заповед е в това, че тази част, която остава и която е описана в експертизата като „улична регулация – тротоар“, би трябвало да е да бъде „улична регулация – сервитут водопровод“, тъй като същият се прекъсва само в частта, която е в ПИ с идентификатор 68134.708.244 и вече става УПИ. Този извод вещото лице обосновава с това, че една част от ПИ с идентификатор 68134.708.244 е била в частта на УПИ XIII, а друга част е била в терена сервитут за водопровод. Съгласно заключението на вещото лице собствения на дружеството имот с идентификатор 68134.708.759 попада в част от УПИ XV-27, 59, 158, 111, 122 и в част от УПИ XXII – „За озеленяване“, като останалата част попада в уличната регулация за улица, между о.т. 199 – о.т. 207 и о.т. 9 – о.т. 10, между кв. 10 и кв. 11 и в терен за ЖП ареал.

При така установеното от фактическа страна, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима - подадена е от надлежна страна, в срока по чл. 215, ал. 4 ЗУТ и срещу подлежащ на съдебен контрол административен акт.

Жалбоподателят е заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 2, т. 4 ЗУТ и за него е налице правен интерес от оспорване на процесната заповед. Това се установява от приетата по делото съдебно-техническа експертиза, която съдът приема за изготвена от компетентно вещо лице, което е отговорило в пълнота на поставените задачи. Видно от заключението е, че с изменението на ПУП се променя предназначението на част от ПИ 68134.708.244 от терен предвиден за улична регулация-тротоар в УПИ XIV-124, 244 с отрезждане „за складове и офиси“, както и че имотът на жалбоподателя има обща граница с ПИ с идентификатор 68134.708.244.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна, поради следните съображения:

Административното производство е инициирано от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, в качеството му на собственик на поземлени имоти с идентификатори 68134.708.124 и урегулиран поземлен имот XIV-124. С влязла в сила заповед № РА50-302/22.04.2020 г. на главния архитект е допуснато е изработването на проекта за И. от компетентния за това орган - главен архитект на СО; като изработения проект за И. е съобщен на заинтересованите лица, както и е разгледан и приет от ОЕСУТ. Неоснователно се явява оплакването на жалбоподателя, че е налице разлика между допуснатото изменение и одобреното такова с оспорвана заповед. Вярно е че в текстовата част на заповедта на главния архитект, с която е допуснато е изработването на проекта за И. не фигурира УПИ XXII - „за озеленяване“ като контактен имот, но същият е отразен в графичната част на заповедта, която е неразделна част от заповедта, поради което текстовата и графичната част следва да се разглеждат в цялост. Жалбоподателят е упражнил надлежно правото си на защита, възражението му срещу проекта е разгледано на заседание на специализирания състав

на Общинския експертен съвет по устройство на територията на [населено място] и отхвърлено поради това, че изменението не засяга частта от улична регулация в имота на дружеството.

Следователно при провеждане на първия етап от процедурата по изменение на ПУП, а именно разрешаването на изработването на проект за изменение на ПУП не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила.

Вторият етап от административното производство завършва с оспорената заповед № РА50-72/28.01.2022 г., с която е одобрен проекта за изменение на плана за регулация за УПИ XIV-124, кв. 10, м. „Х. Б.“, район „С.“ за образуване на нов УПИ - XIV-124, 244 „за складове и офиси“, и свързаното с това изменение на контактни УПИ XIII-26 – „За ЖС и магазини“ и УПИ XXII – „За озеленяване“ и изменение на плана за улична регулация след о.т. 207, като се създава уширен тротоар пред ПИ с идентификатор 68134.708.244.

При издаване на оспорената заповед не са допуснати нарушения на материалния закон.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган - главният архитект на Столична община, съгласно делегираните му правомощия по ЗУТ със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община.

Изложените в мотивите на процесната заповед и установени по делото фактически обстоятелства осъществяват визираното от органа основание за изменение на регулационния план - чл. 134, ал. 2, т. 2 ЗУТ. Съгласно тази разпоредба, влезлите в сила подробни устройствени планове /ПУП/ могат да се изменят, освен на основание по ал. 1, и когато при изменение на кадастрален план или при одобряване или изменение на кадастрална карта в урегулирана територия имотните граници на поземлените имоти не съвпадат с регулационните. От приетите по делото писмени доказателства се установява, че процесното изменение на плана за регулация е иницирано от дружеството „ХЕДЕРА“ ООД като собственик на имотите с идентификатор 68134.708.124 и урегулиран поземлен имот XIV-124 с цел приобщаването на имот с идентификатор 68134.708.1244 към УПИ XIV-124 и образуване на нов УПИ с отреждане на двата имота с функция „за складове и офиси“. В хипотезата на чл. 134, ал. 2, т. 2 ЗУТ, влезният в сила подробен устройствен план се изменя, когато е налице одобрено по надлежния ред изменение на кадастралния план, респ. се одобри или измени кадастралната карта в урегулирана територия, вследствие на което имотните граници на поземлените имоти не съвпадат с регулационните, т.е. целта е привеждане на регулационните граници в съответствие с имотните. По делото е прието като доказателство удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри на поземлени имоти с идентификатори 68134.708.124 и 68134.708.244, от който е видно че горните обекти от КККР се заличават, като се нанася нов имот с проектен идентификатор 68134.708.792. Удостоверението е издадено на основание ал. 4 на чл. 65 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри /Наредба/, съгласно която разпоредба съгласуването или отказът за съгласуване на проекта на ПУП се извършва с издаване на удостоверение за приемане или неприемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри въз основа на проведена процедура по чл. 65 от Наредбата. Горната разпоредба предвижда подробните устройствени планове по чл. 110 ЗУТ и техни изменения, с които се променят граници на поземлени имоти, да се отразяват в

кадастралната карта и кадастралните регистри с проект за изменение, без издаване на заповед. Видно от заключението на вещото лице имот с идентификатор 68134.708.244 преди одобряване на изменението е попадал частично в тротоар след т.о. 207, а след урегулирането му става част от новия УПИ XIV-124, 244, като именно това е наложило след о.т. 207 да се ушири тротоара пред ПИ 68134.708.244, който е бил предвиден с и съгласно действащия ПУП. В този смисъл съдът споделя извода на вещото лице, че такова уширение на тротоара е било предвидено и с действащия ПУП, както и че имотът на жалбоподателя не се засяга от изменението на уличната регулация след т.о. 207. Следователно е налице визираната в заповедта хипотеза на чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, тъй като с предвиденото изменение се привеждат имотните (кадастрални) граници на имотите в съответствие с регулационните граници на новообразувания УПИ, като лицето на новия УПИ и транспортният му достъп е осигурен съгласно действащата улична регулация.

Наред с това по делото се установява и визираното в заповедта основание чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ. Съгласно тази разпоредба влезлите в сила подробни устройствени планове /ПУП/ могат да се изменят, освен на основание по ал. 1, и когато има съгласие на всички собственици на имоти по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ. Безспорно по делото се установи, заинтересованата страна „ХЕДЕРА“ ООД е собственик на имотите, въз основа на които се образува УПИ XI-124,244, кв. 10, м. „Х. Б.“, район „С.“ – предмет на ИПУП, поради което е неоснователно възражението на жалбоподателя, че оспорената заповед е постановена при липса на съгласие от всички собственици.

Оспорената заповед е също така целесъобразна и отговаря на принципа за съразмерност в съответствие с изискванията на чл. 108, ал. 5 ЗУТ.

По изложените съображения съдът приема, че оспорената заповед е правилна и законосъобразна, и жалбата като неоснователна и недоказана следва да бъде отхвърлена.

Предвид изложеното съдът

## Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „Булгарлизинг Бургас“ АД, ЕИК[ЕИК], срещу Заповед № РА50-72/28.10.2022 г. на главния архитект на Столична община.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния административен съд на Република България в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: