

РЕШЕНИЕ

№ 13298

гр. София, 15.04.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав, в
публично заседание на 17.05.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **2741** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по подадени жалби от Ч. Р. Н. и „АКВА САЙН“ ЕООД с ЕИК[ЕИК], представлявано от К. М. Т.; Т. С. С.; С. В. Б., Н. М. Д., М. А. И., И. А. Б. и С. Н. Б.; „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД с ЕИК[ЕИК], представлявано заедно от Д. Ш. и П. В., срещу Решение № 945/15.12.2022г. на Столичен общински съвет (СОС).

С оспорвания административен акт, на основание чл.129, ал.1, чл.110, ал.1, т.2, чл.16, ал.1, ал.2, ал.3, ал.4 и ал.5, т.2 и т.3, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4, чл.136, ал.1 във вр. с чл.134, ал.1, т.1 във вр. с ал.2 и чл.108, ал.2 и ал.5 ЗУТ и чл.19, ал.4 от Закона за устройството и застрояването на Столична община (ЗУЗСО) е **ОДОБРЕН ПРОЕКТ** за:

1. План за регулация (ПР) с урегулиране на поземлени имоти по реда на чл.16 ЗУТ за местността „Д. 2, кв.9“ в обхват: от север – [улица]; от изток – [улица], западна и южна граница на УПИ XXVI^{-1165, 1500}, южна граница на УПИ XXV⁻¹²⁶⁷, [улица], западна граница на УПИ XXXII⁻¹²⁵⁶, западна и южна граница на и на УПИ XXXI⁻¹¹¹⁶, всички от кв.9, [улица]; от юг – локалното платно на [улица], [улица], източна и северозападна граница на УПИ VIII⁻⁹⁰⁸ от кв. 9б, [улица] – о.т. 6326; от запад – [улица], обозначен с черна пунктирана линия, и определяне на сервитутните ивици на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура, по червените и сини линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация на контактни улици: от о.т. 26а до о.т. 904; от о.т. 199а – о.т. 199 до о.т. 199в; от о.т. 198б-о.т. 913а (нова) – о.т. 913б (нова); от о.т. 27 – о.т. 920 (нова) до о.т. 28 и отпадане на улици от о.т. 199д до о.т. 199е и от о.т. 913 до о.т. 198а по зелените и

кафяви линии, цифри, букви и зачертавания, съгласно приложения проект.

3. План-схеми по чл.108, ал.2 ЗУТ по части: „Водоснабдяване и канализация“; „Електроснабдяване“; „Т.“; „Вертикално планиране“.

4. Прекратява производството по одобряване на план за застрояване (ПЗ) в обхвата по т.1, като се прекратяват и всички правни последици от заповед № РД-09-50-706/05.05.2010г. на главния архитект на Столична община, с която е разрешено изработването на проект за ПУП – ПЗ.

Жалбоподателите Ч. Р. Н. и „Аква Сайн“ ЕООД претендират за нищожност на оспорвания административен акт и молят съда да я прогласи или евентуално да отмени Решение № 945/15.12.2022г. на СОС като незаконосъобразно. В уточняваща молба от 06.07.2023г. твърдят, че съсобственият им имот с идентификатор № 68134.1504.1644 попада в кв.26а, урегулиран поземлен имот (УПИ) I „За районен център и инженерна инфраструктура“, за който има действащ подробен устройствен план (ПУП) одобрен със заповеди № РД-50-09-718/30.12.1986г., № РД-09-50-56/11.02.1999г. и № РД-09-50-472/24.04.2007г. Сочат, че през 2009г. въз основа на действащия към онзи момент ПУП и на основание чл.21, ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОбС), е била отчуждена част от съсобствения им имот с площ 491 кв.м. за изграждане на обект: „Реконструкция на [улица]([улица]) от [улица]до [улица]на територията на район „Искър“ – I етап“. Поради това смятат, че по отношение на техния имот пл. №1644, както и на съседните имоти с идентификатори № 68134.1504.1041 и № 68134.1504.1042 ПУП е бил приложен по смисъла на §22 от Заключителните разпоредби (ЗР) на ЗУТ и следователно е неприложима нормата на чл.16 ЗУТ. Твърдят също, че актът въз основа на който е била допусната градоустройствената процедура – заповед № РД-09-50-706/05.05.2010г., не включва в обхвата на разработката кв.26а, а се ограничава само до кв.9 в изрично посочените граници. Изтъкват, че в нарушение на чл.16, ал.1 ЗУТ, с процесния ПР от площта на съсобствения им имот са определени за изграждане на обектите на зелената система, на социалната и техническата инфраструктура – публична собственост, повече от допустимите 25%. Освен това претендират, че с поредица от ПУП се заобикаля императивната норма на закона – чл.16, ал.1 ЗУТ, която предвижда собствениците на недвижими имоти да прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите, но не повече от 25%. Твърдят, че след отчуждаването през 2009г. на част от съсобствения им имот и с настоящото проектно решение от имота им се отнемат 41.75% вместо максимално допустимите 25%. Оспорват възприетото от административния орган разрешение отреденият УПИ VIII да е в кв.903 и в граници различни от кадастралните, при положение, че този имот не е престанал да съществува и не попада в обхвата на инфраструктура. Оспорват и заключението, че пазарната стойност на ПИ с идентификатор № 68134.1504.1644 е в размер на 293,71 кв.м., тъй като при отчуждаването на част от имота още през 2009г. съдът е определил оценката на 599,99 лева/кв.м. Претендират да им бъдат възстановени сторените разноси по водене на делото, съгласно представения списък и доказателства за извършването им. Доводи за нищожност или евентуално за незаконосъобразност на административния акт излагат и в представени по делото писмени бележки по същество на спора от 15.05.2024г.

Жалбоподателят Т. С. С. претендира за недействителност на оспорваното решение, като издадено в нарушение на материалния и на процесуалния закон. Възразява срещу преминаването на топлопровод през съсобствения му имот пл. № 1947, за който с процесния план е отреден УПИ I-1947, кв.901. Твърди, че заради сервитута на преминаващия през имота топлопровод и намаляването на площта му с 25% практически се отнема възможността за застрояване. Смята, че по този начин от имота му се отнемат 47 - 48% и предвиждането на процесния ПР значително влошава застроителните показатели. Сочи, че заради преминаването на топлопровода през имота

и свързания с това сервитут е невъзможно да се изпълнят и минимално изискуемите параметри на озеленяване. Чрез процесуалния си представител адв. М. П., моли да се отмени Решение № 945/15.12.2022г. на СОС и да се осъди ответника да му възстанови направените разноски по водене на делото, съгласно представения списък.

Жалбоподателите С. В. Б., Н. М. Д., М. А. И., И. А. Б. и С. Н. Б., претендират за недействителност на оспорвания административен акт, като постановен в противоречие с чл.16 ЗУТ. Поддържат, че неоснователно от съсобствения им имот с идентификатор № 68134.1504.2194 са отнети площи в максимално допустимия размер от 25%, които според тях не са предвидени за обществени нужди, изрично посочени в нормата на чл.16 ЗУТ. Смятат, че новопроектираните улици, представляващи линейни инженерни мрежи на транспорта – част от техническата инфраструктура по смисъла на §5, т.31 от Допълнителните разпоредби (ДР) на ЗУТ, предполагат да бъдат отнети в полза на общината най-много 8 – 12% от имота им. Молят съда да отмени оспорваното решение на СОС. Чрез процесуалния си представител адв. Ц. М. жалбоподателите Н. Д. и С. Б. сезират съда с искане да им бъдат възстановени разноските, които са направили в процеса.

Жалбоподателят „Софийски имоти“ ЕАД оспорва акта, В ЧАСТТА с която за собствените на дружеството имоти с идентификатори № 68134.1504.168 и № 68134.1504.169 са отредени нови УПИ VI-168 „За Оо и Пг“ в нов кв.905 и УПИ VIII-169 „За Оо и Пг“ в нов кв.902. Поддържа, че отреждането и на двата имота не е съобразено с наличните изградени в тях подземни проводни и съоръжения, тъй като техните сервитути налагат големи ограничения при застрояването на имотите. Твърди, че при определянето на нов УПИ VIII-169 е била нарушена нормата на чл.16, ал.4 ЗУТ, тъй като предоставеният нов имот се намира на голямо разстояние от местоположението на ПИ с идентификатор № 68134.1504.169. При това смята, че в нарушение на закона с процесния план на дружеството не са били определени равностойни УПИ. Чрез процесуалния си представител юрк. Ц. К. моли съда да отмени, в оспорваната му част Решение № 945/15.12.2022г. и да осъди ответника за разноски.

Ответникът – Столичен общински съвет, чрез процесуалния си представител юрк. Д. П. оспорва жалбата, като поддържа, че е издаден законосъобразен административен акт и не са налице сочените основания за прогласяване на неговата нищожност или за отмяната му. Претендира да бъдат присъдени разноски за юрисконсултско възнаграждение. Евентуално прави възражение за прекомерност на заплатените и претендирани от жалбоподателите адвокатски възнаграждения, които да бъдат определени в по-нисък размер.

Заинтересованите страни- „ФОРИН ИМПОРТС БЪЛГАРИЯ“ ЕАД, ЕИК[ЕИК] и „ЕПСИЛОН 2002“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], оспорват жалбите.

В писмено становище – отговор от 05.09.2023г. и чрез процесуалните си представители адв. Т. И. и адв. Д. Г. „Форин Импортс България“ ЕАД поддържа, че процесното решение на СОС е законосъобразно и няма основания за неговата отмяна. Не претендира за разноски. Доводи за неоснователност на жалбите излага и в писмени бележки представени по делото.

Чрез процесуалния си представител адв. Р. Г. заинтересованата страна „Епсилон 2002“ ЕООД поддържа, че жалбите са неоснователни и моли съда да ги отхвърли и да потвърди оспорвания акт, както и да осъди жалбоподателите да му възстановят сторените разноски по водене на делото, съгласно представения списък и доказателства за извършването им. Подробни съображения излага и в представени по делото писмени бележки по същество на спора.

Заинтересованата страна – Столична община, представлявана от кмета, редовно уведомена за образуването съдебно производство, не се представлява по делото и не изразява становище по жалбите.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, след извършена преценка поотделно и в съвкупност на

събраните писмени доказателства, доводите и становищата на страните по реда на чл.235, ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установено следното от фактическа страна:

С нотариален акт за продажба на недвижим имот, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. № 8339/30.11.2006г. като Акт №164, том LLLXI, дело №55397/2006г., жалбоподателите Ч. Р. Н. и „Аква Сайн“ ЕООД се легитимират като собственици съответно на 1305/2175 и на 870/2175 идеални части от недвижим имот: дворно място, намиращо се в [населено място],[жк], с площ 2175 кв.м., съставляващ имот пл. № 1644, кв.26 по плана на местност „Д. – 2 част“ (л.9, 10).

Със заповед № РД-40-054/02.06.2009г. на кмета на Столична община е била отчуждена част от ПИ пл. №1644, кв.26а, м. „Д.- 2 част“ с площ от 491 кв.м., попадаща в реализацията на обект „Реконструкция на [улица]([улица]) от [улица]до [улица]на територията на район „Искър“ – I етап“, съгласно влязъл в сила ПУП и е определена сумата за парично обезщетение на собствениците на имота: Ч. Н. и „Аква Сайн“ ЕООД, съобразно притежаваните идеални части (л. 397). Не е спорно между страните, че останалият след отчуждаването имот с площ 1666 кв.м. е идентичен с ПИ с идентификатор № 68134.1504.1644 от кадастралната карта и кадастралния регистър (КККР), одобрени със заповед № РД-18-27/03.04.2012г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК). Това обстоятелство се установява и с приетата по делото скица на поземлен имот № 15-1387563/29.11.2022г. (л.398).

Жалбоподателят Т. С. С. е законен наследник на Г. Д. И., видно от приетото по делото удостоверение за наследници № 4106/16.03.2016г., издадено от район „М.“ на Столична община. С Решение № 101/10.11.2006г. на Общинската служба по земеделие и гори (ОСЗГ) – П., на наследниците на Г. Д. И. (Л.) е възстановено правото на собственост в съществуващи (възстановими) стари реални граници на имот: нива от 0.521 дка., пета категория, местност „Аличо“, имот № 089203 по картата на землището. От приетата по делото скица на поземлен имот № 15-521453/16.05.2023г. е видно, че този имот е идентичен с ПИ с идентификатор № 68134.1504.1947 от КККР (л. 336-339).

С нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по ЗСПЗЗ, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. № 26639/23.06.2010г. като Акт №135, том LIII, дело № 15448/2006г., жалбоподателите С. Б., Н. Д., М. И., И. Б. и С. Б., се легитимират като съсобственици на недвижим имот, съставляващ имот пл. № 2194, кв.9 по плана на местност „Д.- 2 част“, одобрен със заповед № РД-50-09-718/30.12.1986г., заповед № РД-09-50-652/18.12.2003г. и заповед № 812/23.07.2008г., който е идентичен с част от имоти пл. № 1342, № 1488, № 1490, № 1491, възстановени с Решения № 52 и № 53 от 27.01.1993г. на Поземлена комисия (ПК) – М., целият с площ 2076 кв.м., с посочени граници (л.317-319). Не е спорно между страните и се установява с приетата по делото скица № 15-521431/16.05.2023г., че имотът описан в легитимиращите документи за собственост на жалбоподателите е идентичен с ПИ с идентификатор № 68134.1504.2194 от КККР, одобрени през 2012г. (л.332).

С приетите по делото писмени доказателства се установява, че с Решение на СОС № 158 по протокол № 32/10.12.2001г. и Решение № 66 по протокол № 40/18.07.2002г. ПИ пл. №168 и пл. №169, кв.9 по плана на м. „Д.- 2 част“, заедно с построените в тях сгради, са били внесени като непарична вноска в капитала на „Софийски имоти“ ЕАД. Имотите са идентични с ПИ с идентификатори № 68134.1504.168 и № 68134.1504.169 от КККР и за тях са съставени актове за общинска собственост (АОС) с № 1526/13.03.2014г. и № 1527/13.03.2014г., вписани в книгите по вписвания на 17.04.2014г. с вх. №18057, том XLII и вх. №18058, том XLIII (л. 30-47).

Административното производство е започнало служебно със заповед № РД-09-50-706/05.05.2010г. на главния архитект на Столична община, с която на основание чл.16, чл.124, ал.2 и чл.128, ал.1 ЗУТ, е допуснато да се изработи ПУП – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за местност „Д. 2 –

кв.9“ в обхват: от север – проектна улица; от изток – [улица]; от югоизток – проектна задънена улица между [улица]и локалното платно на [улица]; от юг-югозапад – локалното платно на [улица](л.146).

С решение по т.4 по протокол № ЕС-Г-28/02.06.2020г. Общинският експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) е приел проектът на ПУП да се процедира само като план за регулация по реда на чл.16 ЗУТ, тъй като собствеността в обхвата на разработката е предимно частна на физически и юридически лица и освен това според предвижданията на Общия устройствен план на С. (ОУП) територията попада в устройствена зона „Смесена многофункционална (Смф), в която са допустими широк кръг дейности - обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт и атракции, и други допълващи функции. Протоколът на ОЕСУТ от 02.06.2020г. е служебно известен на съда, тъй като в съответствие с изискванията на чл.15, ал.1, т.1 и т.2 от Закона за достъп до обществена информация (ЗДОИ), е публикуван на официалната страница на Направление „Архитектура и градоустройство“ на СО: nag.sofia.bg (раздел Експертен съвет, подраздел протоколи от ОЕСУТ). В резултат на това е бил внесен окончателен проект за ПУП – ПР по чл.16 ЗУТ на м. „Д.- 2, кв. 9“ с обяснителна записка и план-схеми на техническата инфраструктура по части „Водоснабдяване и канализация“, „Т.“, „Електроснабдяване“ и „Вертикално планиране“, който е бил съобщен на заинтересованите лица чрез обявление в Държавен вестник, бр.85/12.10.2021г. В срока по чл.128, ал.5 ЗУТ са постъпили 6 възражения.

Не се оспорва от жалбоподателите и съдът приема за установено с косвени доказателства, че проектът е бил подложен на обществено обсъждане със заповед на кмета на район „Искър“ (№ РИС21-РД56-179/20.10.2021г., не е представена по делото). Проектът заедно с всички постъпили възражения, препоръки и мотивирани предложения са били разгледани от ОЕСУТ на 01.03.2022г., включително три възражения подадени от собствениците на ПИ с идентификатори № 68134.1504.1947 и № 68134.1504.1948 с рег. № РИС21-ВК08-1093-(7)/04.11.2021г., № РИС21-ВК08-1093-(7)/10.11.2021г. и № РИС21-ВК08-1093-(11)/10.11.2021г. (Протокол № ЕС-Г-13/01.03.2022г., т.1, <https://nag.sofia.bg/OesutProtocol/Index/>). По уважените възражения и становища са били направени служебни предложения във връзка с които са били представени допълнени и преработени проекти в съответствие с решението на ОЕСУТ. Представени са също планове за вертикално планиране, за организация на движението, актуализация на експертна оценка на съществуващата дървесна растителност и заявления за съгласие от собствениците по чл.16, ал.5 ЗУТ.

Изготвен е бил нов доклад за определяне на пазарните стойности на имотите в обхвата на проекта преди и след урегулирането им с ПУП. Оценка са приети от комисията за определяне на пазарните оценки на поземлените имоти по реда на чл.16, ал.4 ЗУТ с решение по протокол № ЕС-ПО-09/19.07.2022г. (л.215 -239).

Коригираният проект, изработен върху кадастралната карта, заедно с план - схемите и пазарните оценки е бил изложен в район „Искър“ и е съобщен на заинтересованите лица с обявление в ДВ, бр.64/09.08.2022г. Срещу проекта са постъпили 3 възражения, включително от жалбоподателите Т. С. (вх. №РИС21-ВК08-1093-(33)/01.09.2022г., л.63, 64) и „Софийски имоти“ ЕАД (вх. №РИС21-ВК08-1093-(35)/08.09.2022г., л.69-77). След обсъждане на възраженията и направени служебни предложения, проектът на ПУП – ПР на м. „Д. 2, кв.9“ в посочения обхват, е приет от ОЕСУТ с Решение по т.6 по протокол № ЕС-

Г-67/18.10.2022г. (публикуван на <https://nag.sofia.bg/OesutProtocol/Index/>).

Производството е приключило с постановяване на процесното Решение № 945/15.12.2022г. на Столичен общински съвет.

За изясняване на спорните факти по делото е приета съдебно-техническа експертиза (СТЕ). Заключение на вещото лице инж. Т. А. – специалист по геодезия, фотограмметрия и картография, не е оспорено от страните и съдът го кредитира, като обективно и компетентно и съответно ще го обсъди при формиране на правните изводи.

За установяване на релевантни за спора факти по делото е приета и съдебно-техническа и оценителна експертиза (СТОЕ). Заключение на вещото лице инж. А. А. – специалист ПГС, оценител на недвижими имоти, също не е оспорено от страните и въз основа на него съдът приема за установено следното:

I. За ПИ с идентификатор 68134.1504.1644:

- 1). Имотът с площ 2175 кв.м. е попълнен в кадастралната основа на регулационния план със заповед № 1141/10.10.2005г. на кмета на район „Искър“;
- 2). Действащият ПУП на м. „ж.к. Д.- 2“ е одобрен със заповед № РД-50-09-718/30.12.1986г. на главния архитект на С., частично изменение на застроителния и регулационен план (ЧИЗРП) за кв.26, одобрено със заповед № РД-09-50-56/01.02.1999г. на главния архитект на С. и изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ), одобрено със заповед № РД-09-50-427/24.04.2007г. на главния архитект на СО.;
- 3). В КККР на район „Искър“, одобрена със заповед № РД-18-27/03.04.2012г. ПИ пл. № 1644 от кадастралния план съставлява ПИ с идентификатор № 68134.1504.1644 с площ 1666 кв.м. и част от ПИ с идентификатор № 68134.1504.2265 за първостепенна улица – реализиран [улица].;
- 4). С действащия ПУП за ПИ с идентификатор № 68134.1504.1644 няма отреден самостоятелен УПИ. Имотът попада в УПИ I „За районен обслужващ център и инженерна инфраструктура“ от кв.26а. Имотът попада в територия, която е изцяло в обществено отредяване.;
- 5). През източната част на ПИ с идентификатор № 68134.1504.1644 преминава подземен проходим колектор на топлопровод с две надземни шахти и канализация.;
- 6). В отредения УПИ VIII-1644 „За Оо, Оф и Пг“, кв.903 няма съществуваща инфраструктура и съществуващи сервитути.;
- 7). Пазарната стойност на ПИ с идентификатор № 68134.1504.1644, кв.26а, м. „Д.- 2 част“ с площ 1666 кв.м., съобразно отредяването му с действащия ПУП е *в размер на 636475,00 (шестстотин тридесет и шест хиляди четиристотин седемдесет и пет) лева*. Пазарната стойност на УПИ VIII-1644 „За Оо, Оф и Пг“, кв.903, м. „Д.- 2 част“ е *в размер на 931879 (деветстотин тридесет и една хиляди осемстотин седемдесет и девет) лева*.

II. За ПИ с идентификатор 68134.1504.1947:

- 1). Имотът с площ 521 кв.м. е попълнен в кадастралната основа на регулационния

план със заповед № 402/24.04.2007г. на кмета на район „Искър“;

2). По действащата кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-27/03.04.2012г. на изпълнителен директор на АГКК, ПИ с пл. № 1947 от кадастралния план съставлява ПИ с идентификатор № 68134.1504.1947 с площ от 521 кв.м;

3). По действащия ПУП, одобрен със заповед №РД-50-09-718/30.12.1986г. на главния архитект на С. и заповед № РД-09-50-1077/09.08.2007г. на главния архитект на С., ПИ с идентификатор № 68134.1504.1947 попада частично в УПИ I от кв.9 с отреждане „За районен обслужващ център“ и частично в улична регулация (около 93 кв.м.);

4). Няма данни през имота да преминава инженерна инфраструктура;

5). С процесния ПУП за ПИ с идентификатор № 68134.1504.1947 е отреден УПИ I-1947, кв.901 с площ 391 кв.м. през който преминава топлопровод. Сервитутът на колектора на магистралния топлопровод е около 63 кв.м.;

6). Пазарната стойност на ПИ с идентификатор № 68134.1504.1947, кв.9, м. „Д.- 2 част“ с площ 521 кв.м., съобразно отреждането му с действащия ПУП е *в размер на 199353,00 (сто деветдесет и девет хиляди триста петдесет и три) лева*. Пазарната стойност на УПИ I-1947 „За Жс, Оо и Пг“, кв.901, м. „Д.- 2 част“ е *в размер на 280637,00 (двеста и осемдесет хиляди шестстотин тридесет и седем) лева*.

III. За ПИ с идентификатор 68134.1504.168:

1). Имотът с площ 1555 кв.м. е попълнен в кадастралната основа на регулационния план кад. лист 652;

2). По действащата кадастрална карта този имот съставлява ПИ с идентификатор № 68134.1504.168 с площ от 1 555 кв.м;

3). По действащия ПУП, одобрен със заповед № РД-50-09-718/30.12.1986г. на главния архитект на С. и заповед № РД-09-50-648/04.06.2007г. на главния архитект на С., ПИ с идентификатор № 68134.1504.168 попада частично в УПИ III от кв.9 с отреждане „За районен подцентър“ и частично в улична регулация (около 172 кв.м.);

4). Според данни от подземния кадастър през имота преминава инженерна инфраструктура – топлопровод, две трасета на канал и ел. кабели;

5). С процесния ПУП за ПИ с идентификатор № 68134.1504.168 е отреден УПИ VI-168 „За Оо и Пг“, кв.905 с площ 1166 кв.м. през който преминава съществуващ канал със сервитут около 198 кв.м.;

6). Пазарната стойност на ПИ с идентификатор № 68134.1504.168, кв.9, м. „Д.- 2 част“ с площ 1555 кв.м., съобразно отреждането му с действащия ПУП е *в размер на 579706,00 (петстотин седемдесет и девет хиляди седемстотин и шест) лева*. Пазарната стойност на УПИ VI-168 „За Оо и Пг“, кв.905, м. „Д.- 2 част“ с площ 1166 кв.м. е *в размер на 831981,00 (осемстотин тридесет и една хиляди деветстотин осемдесет и един) лева*.

IV. За ПИ с идентификатор 68134.1504.169:

- 1). Имотът с площ 1563 кв.м. е попълнен в кадастралната основа на регулационния план кад. лист 652;
- 2). По действащата кадастрална карта имот пл. №169 от кадастралния план съставлява ПИ с идентификатор № 68134.1504.169 с площ от 1537 кв.м;
- 3). По действащия ПУП, одобрен със заповед № РД-50-09-718/30.12.1986г. на главния архитект на С. и заповед № РД-09-50-648/04.06.2007г. на главния архитект на С., ПИ с идентификатор № 68134.1504.169 попада частично в УПИ III от кв.9 с отреждане „За районен подцентър“ и частично в улична регулация (около 61 кв.м.);
- 4). Според данни от подземния кадастър през имота преминава инженерна инфраструктура – канал и трафопост с ел. кабели;
- 5). С процесния ПУП за ПИ с идентификатор № 68134.1504.169 е отреден УПИ VII⁻¹⁶⁹ „За Оо и Пг“, кв.902 с площ 1153 кв.м. през който преминава съществуващ топлопровод със сервитут около 297 кв.м.;
- 6). Пазарната стойност на ПИ с идентификатор № 68134.1504.169, кв.9, м. „Д.- 2 част“ с площ 1537 кв.м., съобразно отреждането му с действащия ПУП е в размер на 584132,00 (петстотин осемдесет и четири хиляди сто тридесет и два) лева. Пазарната стойност на УПИ VII⁻¹⁶⁹ „За Оо и Пг“, кв.902, м. „Д.- 2 част“ с площ 1153 кв.м. е в размер на 807981,00 (осемстотин и седем хиляди деветстотин осемдесет и един) лева.

При така установеното от фактическа страна, **АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град** обуславя следните правни изводи:

Жалбите са процесуално допустими, защото са подадени в преклузивния срок за оспорване срещу индивидуален административен акт по устройство на територията по чл.214, т.1 ЗУТ, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност, съгласно чл.215, ал.1 ЗУТ. Жалбоподателите са заинтересовани лица по смисъла на чл.131, ал.1 във вр. ал.2, т.1 ЗУТ, тъй като се легитимират като собственици на имоти, засегнати от предвижданията на процесния ПУП – ПР, и следователно за тях е налице правен интерес от оспорването му.

Разгледани по същество жалбите са **НЕОСНОВАТЕЛНИ**.

Съдът, след като взе предвид изложените доводи и оплаквания и извърши проверка на оспорения административен акт на всички основания за законосъобразност, достигна до следните изводи:

Решение № 945/15.12.2022г. е постановено от компетентен административен орган, в кръга на правомощията му, съгласно чл.129, ал.1 ЗУТ. Актът е в предписаната от закона форма и при издаването му не са допуснати нарушения на процесуалните правила за създаване, одобряване и изменение на устройствените планове (Част втора, Глава седма от ЗУТ), които да бъдат определени като съществени и да мотивират неговата отмяна. Съдът приема, че нарушението на административнопроизводствените правила е съществено само тогава, когато е

повлияло или е могло да повлияе върху крайното решение по същество на административния орган.

Спорът между страните се свежда до правилното приложение на материалния закон, респ. дължи се проверка за законосъобразност по чл. 146, т. 4 от АПК.

Процесният план за регулация е одобрен на основание чл.16 ЗУТ. ПУП за територии с неурегулирани поземлени имоти, както и за територии с неприложена първа регулация по предходен устройствен план се определят необходимите площи за изграждане на обектите на зелената система, на социалната и на техническата инфраструктура - публична собственост. За осъществяване на тези предвиждания с влизането в сила на плана собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си, определена с плана, но не повече от 25%. При това планът по чл.16, ал.1 ЗУТ има за предмет неурегулирани ПИ или такива, чиято първа регулация по предходен план не е приложена, но неговата цел е определянето на необходимите площи за изграждане на обектите на зелената система, на социалната и на техническата инфраструктура - публична собственост (§5, т.31, т.75 от Допълнителните разпоредби и чл.64, ал.1 ЗУТ). В случая тези условия са спазени.

Неоснователни са оплакванията на жалбоподателите Ч. Н. и „Аква Сайн“ ЕООД, че по отношение на техния ПИ с идентификатор № 68134.1504.1644, както и на съседните имоти с идентификатори № 68134.1504.1041 и № 68134.1504.1042 предходният ПУП е бил приложен, заради което и е неприложима нормата на чл.16 ЗУТ.

Съгласно чл.14, ал.1 ЗУТ, „с подробните устройствени планове се урегулират улици, както и квартали и поземлени имоти за застрояване и за други нужди без застрояване“. Поземлените имоти се урегулират с улични регулационни линии, които определят границата с прилежащата улица (лице на имота) и с вътрешни регулационни линии, които определят границите със съседните имоти (странични и към дъното на имота), при условията на чл.16 или чл.17 (чл.14, ал.3 ЗУТ). В ал.5 на чл.14 е предвидено, че в ПИ урегулирани с подробен устройствен план, регулационните линии стават граници на имотите, когато подробният устройствен план е приложен по отношение на регулацията. Според определението, дадено в § 22, т.1 ЗР ЗУТ подробният устройствен план се смята за приложен по отношение на регулацията: а.) с влизането в сила на административния акт за одобряване на подробен устройствен план по чл.16; б.) със сключването на окончателни договори за прехвърляне право на собственост, когато такива се предвиждат и в.) с изплащането на обезщетенията по отчуждителните производства.

Установява се от приетите писмени доказателства и неоспорената СТЕ, че *по отношение на имотите*, попадащи в обхвата на процесната територия на кв.9 и кв.26а от действащия ПУП, *регулацията не е приложена*. Според обясненията на вещото лице инж. А., дадени в съдебно заседание на 26.01.2024г. и на 22.03.2024г.,

приложена е само уличната регулация на реализирания [улица]– част от първокласната улична мрежа, във връзка с което е извършено и отчуждаването на част от ПИ пл. № 1644. От експертизата се установява, че УПИ I., „За районен обслужващ център и инженерна инфраструктура“, кв.26а от действащия ПР, не е отреден за имотите от кадастралната основа (вкл. имот пл. №1644), а е отреден за обществени мероприятия и няма данни за уреждане на сметките по регулация, съгласно §22, т.1 от ЗР на ЗУТ.

Няма спор между страните и това е видно от текстовата и от графичната част на оспорвания акт, че в съответствие с чл.16, ал.1 ЗУТ, с ПР са определени площи за изграждане на обектите на зелената система, на социалната и на техническата инфраструктура - публична собственост. В този смисъл е и заключението на неоспорената СТЕ – т. III.1.Б: Оспорваният план предвижда отреждането на: 8 (осем) броя УПИ за публични общински мероприятия - за терени за локални градини и озеленяване (Тго) и трафопост (Тп), а за част от тези УПИ, засегнати от съществуващ магистрален топлопровод, е предвидено отреждане и за техническа инфраструктура (Ти). Общата площ на тези УПИ е 7 121 кв.м. Площите за публични общински мероприятия са общо 14 727 кв.м, от които: за улици и паркинги - 8 310.94 кв.м; за пешеходни тротоари (вкл. озеленяване) - 6 415.58 кв.м.

Съдът приема за доказано по делото с неоспорените СТЕ и СТОЕ, че при изработването на процесния ПР е било спазено изискването на чл.16, ал.1 ЗУТ - отнетата площ от имотите на жалбоподателите за осъществяване на предвижданията на плана и за изграждане на обектите на зелената система, на социалната и техническата инфраструктура, да е най-много 25%. Този извод е относим и към ПИ с идентификатор № 68134.1504.1644, чиято площ преди регулацията е 1666 кв.м., а отреденият с процесния план УПИ VIII-1644 е с площ 1249 кв.м. При това отстъпената площ от ПИ с идентификатор № 68134.1504.1644 за обществени мероприятия е в размер на 25.03%, което е незначително отклонение и след закръгляване до цяло число е в границата на допустимия процент.

Неоснователни са и възраженията на жалбоподателите Ч. Н. и „Аква Сайн“ ЕООД, че на практика от имота им с идентификатор № 68134.1504.1644 са били отнети 41.75% вместо максимално допустимите 25%. Безспорно е установено по делото, че през 2009г. част от имот пл. № 1644, целият с площ 2175 кв.м., е била отчуждена по реда на чл.21 от Закона за общинската собственост (ЗОбС). При това към датата на образуване на административното производство - 05.05.2010г., имотът на жалбоподателите с пл. №1644 е съществувал в настоящите си граници и с площ 1666 кв.м. и не е бил урегулиран. С плана по чл.16 ЗУТ собствениците прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си за реализиране на предвидените с плана обществени мероприятия, а срещу това получават равностойни урегулирани имоти. В този процент не се включва отчуждена преди

това площ за която собствениците са били предварително, равностойно парично или имотно обезщетени. Противното означава, че за една и съща площ собственикът ще бъде двойно обезщетен.

Не е спорно по делото и е видно от графичната част на процесния ПУП, че в съответствие с изискването на закона – чл.16, ал.2 ЗУТ, планът за регулация е изработен на базата на кадастралната карта, одобрена със заповед № РД-18-27/03.04.2012г. на изпълнителния директор на АГКК. С плана са определени лицето и площта на новообразуваните УПИ и конкретното им предназначение, на основание чл.16, ал.3 ЗУТ. Доколкото производството е прекратено в частта за одобряване на план за застрояване, за новообразуваните УПИ не са определени характер и начин на застрояване.

Съдът приема, че атакувания акт е издаден и при спазване на регламента на чл.16, ал.4 ЗУТ. Съгласно тази разпоредба, на всеки собственик на недвижим имот общината определя *равностоеен урегулиран имот* (имоти), като се съобразява с местоположението на имотите в местността, но не и с точните им кадастрални граници. Когато имотът попада в различни устройствени зони, новообразуваният урегулиран имот се предоставя в зоната, в която имотът е имал преобладаващо местоположение. Урегулираните имоти са с пазарна стойност не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им, което се доказва с решение на комисията по чл.210 ЗУТ.

В случая е установено с неоспорената СТОЕ, че пазарната стойност на УПИ, отредени за имотите на жалбоподателите, съответно: VIII-1644 „3а Оо, Оф и Пг“, кв.903; I-1947 „3а Жс, Оо и Пг“, кв.901; VI-168 „3а Оо и Пг“, кв.905 и VII-169 „3а Оо и Пг“, кв.902, значително надхвърля пазарната стойност на ПИ с идентификатори: № 68134.1504.1644, № 68134.1504.1947, № 68134.1504.168 и № 68134.1504.169 преди урегулирането им. При изготвяне на заключението вещото лице е съобщило всички релевантни факти и обстоятелства от значение за определяне на стойността на имотите преди и след урегулирането им и е приложило корекционен коефициент за частите от имоти засегнати от сервитути на подземната инфраструктура.

Новопроектираните УПИ: VIII-1644 „3а Оо, Оф и Пг“, кв.903; I-1947 „3а Жс, Оо и Пг“, кв.901; II-2194 „3а Жс, Оо и Пг“, кв.905; VI-168 „3а Оо и Пг“, кв.905 и VII-169 „3а Оо и Пг“, кв.902 са съобразени с местоположението на имотите за които са отредени в местността - „Д.- 2 част“, без да са спазени точните им кадастрални граници, което е допустимо според разпоредбата на чл.16, ал.4 ЗУТ. Според предвижданията на ОУП цялата процесна територия попада в зона „Смесена многофункционална“, съгласно т.12 от Приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО със следните параметри на застрояване: макс. плътност 60%, макс. коефициент на интензивност на застрояването (К.) 3.5, мин. Озеленена площ 40% от които най-малко 25% с висока дървесна растителност.

При така установените факти настоящият решаващ състав приема, че с процесния ПУП – ПР на собствениците на процесните недвижими имоти с идентификатори:

№ 68134.1504.1644, № 68134.1504.1947, № 68134.1504.2194, № 68134.1504.168 и № 68134.1504.169 са определени равностойни УПИ по смисъла на чл.16, ал.4 ЗУТ и възраженията на жалбоподателите за обратното са неоснователни.

За пълнота на мотивите съдът отбелязва, че не е налице несъответствие между обхвата на разработката, допуснат със заповед № РД-09-50-706/05.05.2010г. на главния архитект на Столична община и одобреното с оспорваното решение, както и между текстовата и графичната части на процесния ПУП. Действително в текстовата част на Решение № 945/15.12.2022г. е записано, че се одобрява проект на ПР по чл.16 ЗУТ за м. „Д. 2, кв.9“ (т.1), а на практика процедираният план обхваща и територията на кв.26а от действащия ПУП, в чиято кадастрална основа е включен имот с идентификатор № 68134.1504.1644. Независимо от тази неточност обаче, няма вътрешно противоречие в оспорвания акт, тъй като в текстовата му част детайлно и изчерпателно е посочен териториалният обхват на ПР, който съвпада напълно с одобрената графична част на ПУП (л.191). Освен това установява се от допълнителното заключение на вещото лице инж. Т. А. от 14.03.2024г., че описаните граници на територията в заповед № РД-09-50-706/05.05.2010г. на главния архитект на Столична община, поставила началото на административното производство, съответстват на границите от графичната част на оспорваното решение, а кв.9 фигурира само в наименованието на разрешената разработка.

По изложените доводи съдът приема, че Решение № 945/15.12.2022г. на СОС е законосъобразен акт и не са налице основания за неговата отмяна по см. на чл.146, т.1- т.5 АПК.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.3 АПК на ответника се дължат разноски за юрисконсултско възнаграждение. Ответникът е бил представляван от юрисконсулт, като съдът в съответствие с фактическата и правна сложност на делото и на основание чл.37, ал.1 от Закона за правната помощ във вр. с чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, определя размер на възнаграждението от 200,00 (двеста) лева.

На основание чл.143, ал.4 АПК разноски се дължат и на заинтересованата страна „Епсилон 2002“ ЕООД, в размер на 1 500,00 (хиляда и петстотин) лева с ДДС, съгласно представения договор за правна защита и съдействие бл. № 086484 и доказателства за извършването им.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК, **АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД**
С. - град, 22^{-ри} състав,

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Ч. Р. Н. и „АКВА САЙН“ ЕООД с ЕИК[ЕИК],

представявано от К. М. Т.-О., срещу Решение № 945/15.12.2022г. на Столичен общински съвет.

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Т. С. С. от [населено място], [улица], срещу Решение № 945/15.12.2022г. на Столичен общински съвет.

ОТХВЪРЛЯ жалбата на С. В. Б., Н. М. Д., М. А. И., И. А. Б. и С. Н. Б., срещу Решение № 945/15.12.2022г. на Столичен общински съвет.

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД с ЕИК[ЕИК], представлявано от Д. Ш. и П. В., срещу Решение № 945/15.12.2022г. на Столичен общински съвет.

ОСЪЖДА Ч. Р. Н. ЕГН [ЕГН], „АКВА САЙН“ ЕООД с ЕИК[ЕИК], Т. С. С. ЕГН [ЕГН], С. В. Б. ЕГН [ЕГН], Н. М. Д. ЕГН [ЕГН], М. А. И. ЕГН [ЕГН], И. А. Б. ЕГН [ЕГН], С. Н. Б. ЕГН [ЕГН] и „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД с ЕИК[ЕИК], да заплатят на Столичен общински съвет, с адрес: [населено място], [улица], сумата от 200,00 (двеста) лева, на основание чл.143, ал.3 АПК.

ОСЪЖДА Ч. Р. Н. ЕГН [ЕГН], „АКВА САЙН“ ЕООД с ЕИК[ЕИК], Т. С. С. ЕГН [ЕГН], С. В. Б. ЕГН [ЕГН], Н. М. Д. ЕГН [ЕГН], М. А. И. ЕГН [ЕГН], И. А. Б. ЕГН [ЕГН], С. Н. Б. ЕГН [ЕГН] и „СОФИЙСКИ ИМОТИ“ ЕАД с ЕИК[ЕИК], да заплатят на „ЕПСИЛОН 2002“ ЕООД с ЕИК[ЕИК], сумата от 1 500,00 (хиляда и петстотин) лева, на основание чл.143, ал.4 АПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Върховния административен съд на Република България, с касационна жалба, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

ПРЕПИС от акта да се връчи на страните при условията на чл.138 АПК.

Съдия: