

РЕШЕНИЕ

№ 176

гр. София, 08.01.2013 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав, в публично заседание на 13.12.2012 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Цонка Вретенарова, като разгледа дело номер **5972** по описа за **2012** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145-178 от Административно-процесуалния кодекс във връзка с чл.215 от Закона за устройство на територията.

Образувано е по жалба на Р. Р. Г. от [населено място] срещу В. за проучване и проектиране на гаражи и жилищна сграда в урегулиран поземлен имот /УПИ/ IV-336, кв.21, м.»В.з.Киноцентър- I част», идентификатор по кадастрална карта 68134.1974.336, с административен адрес: [населено място], кв.Д., ул.»Е. М.» №23, издадена от главния архитект на Столична община на 03.05.2011г.

Жалбоподателят моли за отмяна на визата като незаконосъобразна. Твърди, че е с предвиденото застрояване е допуснато намалено разстояние към уличната регулация и са превишени показателите за застрояване за устройствената зона, което води до промяна на конкретното предназначение на имота. В съдебно заседание се представлява от адвокат Д.. Претендира разноси.

Ответникът – главният архитект на Столична община, представляван от юрисконсулт Ц., оспорва жалбата по допустимост и по основателност. Счита, че жалбоподателят не попада в кръга на заинтересованите лица по чл.131 от ЗУТ, тъй като към имота му не са допуснати намалени разстояния и регулацията на процесния имот не е променена. В тази връзка навежда доводи, че промяната на предназначението се извършва само с преотреждане на имота с план за регулация, което в случая не е направено. Счита, че не е налице нормативно изискване за

спазване на разстояние от уличната регулационна линия, тъй като улицата е от второстепенната улична мрежа. Твърди, че показателите за устройствената зона са спазени. Моли жалбата да бъде отхвърлена. Претендира заплащане на възнаграждение за процесуален представител.

Заинтересованата страна [фирма], чрез процесуалния си представител адвокат К., оспорва жалбата по допустимост и по основателност по съображения, аналогични с изложените от ответника. Твърди, че жалбоподателят няма правен интерес да оспорва визата, както и че с нея не са допуснати нарушения на правилата за застрояване. Моли жалбата да бъде отхвърлена.

Заинтересованата страна В. Г. Ш. не изразява становище по спора.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства и като взе предвид доводите и аргументите, прие за установено следното:

Жалбата е процесуално допустима. Разгледана по същество, тя е основателна.

От приложената към делото административна преписка и събраните доказателства от фактическа страна се установява следното:

Жалбоподателят представя нотариален акт за продажба на недвижим имот, вписан в Службата по вписванията под акт №76 том XXIX дело №7116, вх.рег.№10115 от 15.03.2005г., с който се легитимира като собственик на урегулиран поземлен имот III-1134,113211101 от кв.21, местност „В. зона Киноцентър I-ва част” по плана на [населено място].

Видно от Постановление по изпълнително дело №20108510401647 от 18.01.2011г., постановено от частен съдебен изпълнител М. П. с район на действие Софийски градски съд, заинтересованата страна [фирма] е придобила собствеността върху УПИ IV-336, кв.21, м.»В.з.Киноцентър- I част», с площ от 1207 кв.м., ведно с построените в него вилна сграда със застроена площ (ЗП) от 230 кв.м., допълваща постройка барбекю със ЗП от 52 кв.м. и сграда за охрана със ЗП от 8 кв.м. За сградата е представен Акт за узаконяване №124/26.11.2003г. на главния архитект на район «В.» - Столична община, с който са узаконени сградите на основното и допълващо застрояване в имота със ЗП съответно 170 кв.м., 52 кв.м. и 8 кв.м. (т.е. общо 332 кв.м.), а допълнително е посочено, че узаконената застроена площ е 382 кв.м., а разгърнатата застроена площ (РЗП)– 768 кв.м.

Имотите на жалбоподателя и на заинтересованата страна са съседни.

Производството пред административния орган е започнало по заявление на заинтересованата страна [фирма] с вх.№ГР-70-00-216 от 02.05.2011г. за издаване на виза за проектиране на сграда на два етажа, първият от които ще се състои от три гаража, а вторият ще бъде жилищен. Към заявлението е приложено постановлението от частния съдебен изпълнител, както и скица от кадастрална карта на имота с нанесени сгради с идентификатори 1, 2 и 3. Върху скицата заинтересованата страна е обозначила местоположението на сградата, за която желае издаването на виза.

Главният архитект на СО е издал оспорената виза въз основа на подробния устройствен план, одобрен със заповед №РД-50-09-82/16.03.1990г. Във визата е изчертана сградата, нанесена с плана за застрояване, която е с различна големина, форма и разположение от съществуващата сграда, нанесена в кадастралната карта. Визата предвижда ново строителство в имота, очертано с плътна червена

непрекъсната линия, отстоящо на четири метра от страничните регулационни линии, включително и от имота на жалбоподателя. Котировката на отстоянието до уличната регулационна линия е нечетлива. Разстоянието между сградата по плана за застрояване и предвидената с визата сграда е отбелязано като «Н». В текстовата част на визата са посочени параметрите за застрояване на устройствената зона Жм2.

За изясняване на регулационния статут на имота, неговото предназначение и съществуващото към момента на издаването на визата застрояване в имота е изслушано заключение на вещо лице геодезист, което се цени от съда като обективно и компетентно. За имота е приета кадастрална карта, в която имотът е нанесен с идентификатор 68134.1974.336. Имотът е заснет и нанесен с площ от 1202 кв.м. Построената в имота сграда е нанесена с идентификатор 68134.1974.336.1 със застроена площ от 171 кв.м., към нея е нанесена допълваща постройка гараж с идентификатор 68134.1974.336.1 с площ от 6 кв.м. Отделна допълващата постройка барбекю е нанесена с идентификатор 68134.1974.336.4 с площ 55 кв.м. Описаната в постановлението на частния съдебен изпълнител сграда за охрана с площ от 8 кв.м. към момента на подаването на заявлението за виза е била нанесена с идентификатор 68134.1974.336.2. Към настоящия момент тази постройка е заличена от кадастралната карта, тъй като е премахната. По Общия устройствен план /ОУП/ на С. имотът попада в устройствена зона Жм2- жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания, като за него се отнасят параметрите за бившите вилни зони, включени в строителните граници на С.: максимална плътност 25%; максимална интензивност на застрояване (К.) 0,8; минимална озеленена площ 60%; максимална кота корниз – 8,50 м.

За определяне на застроената площ на имота съдът приема данните от одобрената кадастрална карта, както са посочени и от експертизата, а не както са посочени в Акта за узаконяване и в постановлението на частния съдебен изпълнител, които са противоречиви. При тези данни застроената площ на имота към момента на издаване на визата е била 240 кв.м. Достигнатата плътност на застрояване, определена съгласно т.17 от §5 от ДР на ЗУТ като съотношение между сбора от застроените площи на сградите на основното и допълващото застрояване спрямо площта на УПИ, е 19,96%.

По делото е изслушано заключение на съдебно-техническа експертиза относно параметрите на застрояване, изготвено от вещо лице архитект. Заключение, оспорено от заинтересованата страна [фирма], се цени от съда като обективно и компетентно. Съгласно заключението на вещото лице действащият подробен устройствен план за имота е одобрен със Заповед №РД-50-09-82/16.03.1990г., въз основа на който е издадена и оспорената виза. Според застроителната съставка на плана в имота е съществувало двуетажно застрояване, отразено като правоъгълник с размери в мащаб 8/4,5м., оцветен с кафяв цвят, което е предвидено за запазване. Към съществуващото застрояване е предвидено пристрояване, отразено като правоъгълник с размери в мащаб 9/4,5м., оцветен в оранжево-кафяв цвят. Реализираното строителство в имота се различава от предвиденото със застроителния план – видно от представените схеми от кадастралната карта и от Акта за узаконяване. Издадената виза обаче е съобразена само с плана за застрояване – на визата с плътен черен цвят са очертани външните размери на старото застрояване и допуснатото пристрояване, които съществуват само в плана за застрояване и са различни от узаконеното в последствие строителство. С визата е установена правоъгълна конфигурация с

размери около 17,5 м. дължина и 10,5 м. ширина, изчислени в мащаб чрез измерване по графиката. Тези размери водят до ЗП около 183,75 кв.м. Указано е изискване сградата да отстои на 3,00 метра от уличната регулация. Котираното разстояние обаче от външната линия на застрояване към улицата, доколкото може да бъде разчетено, е отбелязано до линията на бордюра, който е част от тротоара и съответно от напречния профил на улицата – т.е. ширината на тротоара е включена в указаното разстояние от три метра. Не е ясно колко трябва да бъде разстоянието между страта постройка и предвидената с визата сграда, обозначено като «Н», тъй като не е посочено височината на коя сграда се има предвид. Поради обстоятелството, че визата не е съобразена с фактическото строителство в имота, не може да се прецени спазени ли са изискванията за разполагане на две и повече сгради в един УПИ.

В хода на съдебното производство заинтересованата страна В. Г. Ш. представя нотариален акт за покупко-продажба на недвижим и мот, вписан в Службата по вписванията под акт №181 том СХІV дело №2541, вх.рег.№48909 от 05.11.2012г., с който се легитимира като собственик на гараж №2, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1974.336.5.3., изградена в УПИ ІV-336, кв.21, м.»В.з.Киноцентър- І част», въз основа на оспорената виза за проектиране, както и на съответните идеални части от правото на строеж върху имота.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

По допустимостта на жалбата

Оспорената виза има характер на индивидуален административен акт по смисъла на чл.214 т.1 от ЗУТ, тъй като с нея се допуска ново строителство, различно от предвиденото по устройствения план - следователно, тя подлежи на съдебен контрол.

Засягането на имотите и правният интерес на жалбоподателя следва да се преценяват при съпоставка на фактическото положение, съществувало преди издаване на визата, и предвидените с нея изменения.

Съгласно разпоредбата на чл.131 ал.2 т.2, 3 и 4 от ЗУТ собствениците и носителите на ограничени вещни права в съседни имоти могат да обжалват плана, когато е налице някоя от следните предпоставки: имотите са включени в свързано застрояване; допускат се намалени разстояния; променя се предназначението на имота - предмет на плана.

Имотите не са включени в свързано застрояване. Предвиденото с визата строителство е с височина кота корниз 8,5м – следователно то е ниско съгласно чл.23 ал.1 т.1 от ЗУТ. Необходимото разстояние по чл.31 ал.1 т.1 от ЗУТ към страничните граници на имота е 3,00м, а с визата е установено разстояние от 4,00 метра. Не са допуснати намалени разстояния към страничните регулационни линии. Възраженията на жалбоподателя във връзка с намалено разстояние към уличната регулация са неоснователни. Видно от плана за застрояване улицата е обслужваща улица от VI клас и е част от второстепенната улична мрежа - чл.11 ал.1 т.2 от Наредба № 2 от 29.06.2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии. Изискванията на чл.26 ал.1 от ЗУТ за установяване на външните линии на застрояване на определено разстояние от уличната регулация са неприложим в случая, тъй като те се отнасят само за улиците от първостепенната

улична мрежа.

Съдът приема, че с визата се променя предназначението на имота по съображенията, изложени по-долу.

Съгласно чл.75 ал.2 от Наредба №7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони с подробния устройствен план се определят линии на надземното застрояване и линии на подземното застрояване, които могат да бъдат: задължителни – до които е задължително да се разположи застрояването; и ограничителни – до които може да се разположи застрояването или да отстъпи навътре от тях. Указаната с обжалваната виза линия на застрояване – непрекъсната червена линия, е задължителна съгласно утвърдените графични елементи за ПУП – запис П.6.3.1. от таблица 3, Приложение №2 към чл.69 от Наредба №8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове. Следователно, допуснатото строителство е за застроена площ от 183,75 кв.м., съответстваща на размерите на правоъгълната конфигурация. Добавена към вече узаконената реализирана застроена площ, новата площ води до 35,25% плътност на застрояване на имота, която надвишава максимално допустимата плътност за зона Жм2 от 25%.

Общата разпоредба на чл.8 от ЗУТ разписва, че конкретното предназначение на поземлените имоти се определя с подробните устройствени планове – както в урбанизирани територии, така и в земеделски и в горски територии. Предназначението на територията, попадаща в строителните граници на Столична община, се определя от специалните разпоредби на Закона за устройството и застрояването на Столичната община /ЗУЗСО/ като в чл.8 от този закон се обособяват групи територии, устройствени зони и самостоятелни терени, чието устройствено и функционално предназначение се посочва изчерпателно в приложението към закона. По делото се установи, че процесният имот попада в бивша вилна зона, за която се отнасят параметрите от втория ред на зона Жм2, предназначена за малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания. С процесната виза е допуснато презастрояване на терена - плътността от 35% съответства на показателите на устройствени зони Жм–с преобладаващо малкоетажно застрояване, и Жс–с преобладаващо средноетажно застрояване. С това се променя устройственото и функционално предназначение на имота, което обосновава правен интерес у жалбоподателя да обжалва издадената виза – чл.131 ал.2 т.4 от ЗУТ. Наведените от ответника доводи, че промяната на предназначение на имотите може да се извършва само с план за регулация - така нареченото «регулационно отреждане», не намират опора в закона.

Съдът не обсъжда представените по делото доказателства и изводи на вещите лица във връзка с извършеното строителство въз основа на оспорената виза, тъй като това не е в предмета на делото. Обстоятелството, че издадените въз основа на визата строителни книжа са за по-малка застроена площ, е без значение по делото: на първо място - то е неотносимо; на второ място -предвид задължителните линии на застрояване, визата може да послужи за основа на разрешаване на строителство до постигане на указаните с нея параметри.

Жалбата е допустима като подадена срещу акт, който подлежи на обжалване, от лице, което има правен интерес да обжалва. Доколкото няма данни по делото актът да е съобщаван на жалбоподателя, съдът приема жалбата за подадена в срок.

По основателността на жалбата

Съдът не се ограничава само с обсъждане на основанията, посочени от жалбоподателя, а е длъжен да провери законосъобразността на обжалвания административен акт на всички основания – чл.168 ал.1 от АПК.

Съгласно чл.140 ал.2 от ЗУТ визата за проектиране представлява копие (извадка) от действащ подробен устройствен план с обхват поземления имот и съседните му имоти, с означени налични сгради и постройки в него и в съседните му имоти и с нанесени линии на застрояване и допустими височини, плътност и интензивност на застрояването и други изисквания, ако има такива.

В случая визата е издадена само въз основа на действащия план за застрояване без да са означени наличните сгради и постройки, за които пред административния орган са били представени достатъчно доказателства. С последващото изменение на чл.140 ал.2 от ЗУТ (ДВ, бр.82 от 2012г., в сила от 26.11.2012г.) когато кадастралната карта е влязла в сила след влизането в сила на ПУП, визата се издава върху комбинирана скица от кадастралната карта и ПУП. Към момента на издаване на визата тази специална разпоредба на закона не е била в сила, но съгласно общите разпоредби на чл.35 и чл.36 ал.1 от АПК административният орган е бил длъжен да изясни всички факти и обстоятелства от значение за случая и да вземе предвид извършеното строителство в имота, за да съобрази точно показателите за застрояване. Допуснато е нарушение на административно - производствените правила, което е от категорията на същественият, тъй като влияе на крайния резултат при формиране на волята на административния орган и издаване на административния акт.

Несъобразяването с наличните сгради в имота е довело до нарушаване на параметрите за застрояване за зона Жм2, установени с Общия устройствен план, които съгласно императивната разпоредба на чл.104 ал.1 от ЗУТ са задължителни за подробния устройствен план. Нарушени са материално-правните разпоредби на закона. Нарушена е и целта на закона да гарантира устойчиво развитие на територията и благоприятни условия за живеене, труд и отдих на населението - чл.1 ал.1 от ЗУТ.

При проектиране на две и повече сгради в един УПИ следва да се спазват изискванията на Приложение №2 към Наредба №7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Тъй като наличните сгради не са нанесени на визата, не е възможно да се определи спазени ли са тези изисквания. Дори не е ясно какво изразява обозначеното с „Н” разстояние - височината на предвидената с визата сграда или височината на сградата от плана за застрояване. В текстовата част на визата не са дадени указания в тази насока. Още повече, че при задължителните линии на застрояване обозначаването на това разстояние е безпредметно. Разпореждането на административния орган за разполагане на сградите в един УПИ не е формулирано по ясен и недвусмислен начин. Това е съществено процесуално нарушение, което също обосновава незаконосъобразност на административния акт.

За пълнота на изложението следва да се отбележи, че при котиране на разстоянието до уличната регулация също е допуснато нарушение като то е отчетено до бордюрната линия, разделяща уличното платно и тротоара. По този начин ширината на тротоара е включена в указаното разстояние от три

метра. Уличните платна и тротоарите, включително и при второстепенната улична мрежа, са елементи от напречния профил на улица - чл.53 ал.2 от Наредба № 2 от 29.06.2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии. Следователно, разстоянието на предвидената сграда до улицата следва да се отчита до регулационната линия на имота, граничеща с тротоара, а не до бордюрната линия. Това нарушение не е съществено, предвид липсата на нормативни изисквания за спазване на разстояния от второстепенната улична мрежа.

Съдът намира, че оспорената виза е незаконосъобразна като издадена при съществени нарушения на административно-производствените правила и в противоречие с материалноправните разпоредби и с целта на закона - отменително основание по чл.146 т.3, т.4 и т.5 от АПК.

При този изход на спора право на разноски има жалбоподателят. Ответникът следва да му заплати от бюджета на Столична община сумата 1110 лева разноски по делото за държавна такса, експертизи и възнаграждение на процесуален представител.

Така мотивиран и на основание чл.172 ал.2 и чл.143 ал.1 от АПК Административен съд София-град, 38-ми състав,

РЕШИ:

ОТМЕНЯ В. за проучване и проектиране на гаражи и жилищна сграда в урегулиран поземлен имот /УПИ/ IV-336, кв.21, м.»В.з.Киноцентър- I част», идентификатор по кадастрална карта 68134.1974.336, с административен адрес: [населено място], кв.Д., ул.»Е. М.» №23, издадена от главния архитект на Столична община на 03.05.2011г.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Р. Р. Г. сумата 1 110 /хиляда сто и десет/ лева разноски по делото.

Решението може да се обжалва пред Върховния административен съд с касационна жалба, подадена чрез Административен съд София-град в 14-дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ: