

РЕШЕНИЕ

№ 28613

гр. София, 31.08.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав, в
публично заседание на 25.06.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Анастасия Хитова

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **1057** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215 и сл. от Закона за устройство на територията /ЗУТ/, вр. чл. 145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба от А. В. Н. срещу Виза за проектиране № към САГ24-ГР00-2273-(3)/30.10.2024 г. на вр. и.д. главен архитект на Столична община. Искане за отмяната ѝ като незаконосъобразна.

В ОСЗ жалбоподателката се представлява от адв. К., която моли за обявяване на нищожността на оспорената виза поради нарушение в предвидената форма, алтернативно да бъде отменена като незаконосъобразна. Претендират се разноси. Представени са писмени бележки.

Ответникът- главният архитект на Столична община, в съпроводителното писмо по изпращане на адм. преписка чрез юрк. М. изразява становище за неоснователност на жалбата. Претендират се разноси за юрисконсултско възнаграждение.

В ОСЗ ответникът чрез юрк. П. оспорва жалбата.

В ОСЗ заинтересованата страна Б. Б. К. чрез адв. З. изразява становище за недопустимост на жалбата, алтернативно се твърди, че жалбата е неоснователна. Претендира разноси. Представени са писмени бележки.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Административен съд София град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 235 ГПК във вр. с чл. 144 АПК и служебно, на основание чл. 168, ал. 1 вр. с чл. 146 АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира следното от фактическа и правна страна:

Жалбоподателката А. В. Н. се легитимира като съсобственик на поземлен имот с идентификатор 57011.5983.131 по КККР на [населено място], местност „П.“ с площ от 600 кв.м. с Нотариален акт № 71/25.11.1994 г., том XXI, дело 3951/1994 г. /л. 10 /. С посочения нотариален акт на основание § 4а, ал. 1 ПРЗ на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) С. М. Ж. - праводател на жалбоподателката, е признат за собственик на неурегулирано дворно място от 600 кв. м., находящо се в землището на [населено място], местност „П.“.

Заинтересована страна Б. Б. К. се легитимира като собственик на поземлен имот с идентификатор 57011.5983.331 по КККР на [населено място], с площ от 816 кв. м. с Нотариален акт № 36, т. Х, рег. № 20579, дело №1623 от 2024 г., вписан като акт № 169, т. СХLIX, рег. № 64547, дело 49489 от 16.08.2024 от Служба по вписванията [населено място] /л. 86-87/. Имотът на заинтересованата страна е незастроен.

Със заявление № САГ24-ГР00-2273/16.10.2024 г. /л. 84/ Б. Б. К. е поискал от главния архитект на СО да му бъде издадена виза за проектиране на еднофамилна жилищна сграда с гараж и изгребна яма в ПИ идентификатор 57011.5983.331 по КККР на [населено място].

Въз основа на заявлението и на основание чл. 140, ал. 3 ЗУТ във връзка с чл. 58 ЗУТ, при спазване на изискванията на чл. 34 ЗУТ и чл. 19, ал. 5 ЗУЗСО е издадена обжалваната Виза за проектиране № към САГ24-ГР00-2273-(3)/30.10.2024 г.

В текстовата част на визата е посочено, че важи за инвестиционно проектиране на обект - нискоетажно свободностоящо застрояване на два етажа с височина - кота корниз до 8,5 м. (кота било до 10 м) и допълващо застрояване – гараж, в ПИ с идентификатор по КККР 57011.5983.331, м. „П.“, [населено място], р-н „Нови Искър“, съгласно кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-9/16.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Посочено е, че имотът попада във „Вилна зона“ (Жв) по Общия устройствен план на СО, съгласно т. 8 от Приложението към чл. 3, ал. 2 ЗУЗСО и съгласно Схема за „Територии с пределно допустими стойности на устройствените показатели“, приета с Решение № 67 по Протокол № 70/14.02.2019 г. на Столичен общински съвет с устройствени показатели: макс. плътност на застрояване: 25%; макс. кинт: 0,8; мин. озеленена площ: 60% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); макс. кота корниз: 8,5м; макс. кота било 10,0 м.

В текстовата част на визата се изисква да се спазят санитарно-хигиенните и противопожарни изисквания и съгласувания със съответните институции. За съгласуване и одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж следва да се представят изходните данни, необходими за проектиране и за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура от съответните експлоатационни дружества. Посочено е, че визата не допуска намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е изслушано заключение на СТЕ, изготвено от в.л. арх. И. Я. Я., неоспорено от страните, прието от съда като обективно и компетентно изготвено.

От заключението на СТЕ и разясненията, дадени от вещото лице в ОСЗ, се установява следното: Кадастралната карта за територията е одобрена Заповед № РД-18- 9/16.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК и е изменена със Заповед за изменение на КККР КД-14-22-829/30.08.2012 г., издадена от началника на СГКК - С..

От изток/североизток имотите на жалбоподателката и заинтересованата страна граничат с ПИ 57011.5983.330, който представлява имот публична общинска собственост с начин на трайно ползване /НТП/ „за друг поземлен имот за движение и транспорт“.

От север/северозапад ПИ 57011.5983.131 - собственост на жалбоподателката, и ПИ

57011.5983.330 - публична общинска собственост, граничат с ПИ 57011.5983.308- частна общинска собственост, НТП „ниско застрояване (до 10 м). За имота е съставен Акт за частна общинска собственост № 4632/17.07.2024 г.

Според Общия устройствен план на Столичната община (ОУП на СО), приет с Решение № 960 от 16.12.2009 г. на МС, устройствената зона, в която попадат имотът, предмет на оспорваната виза, и имотът на жалбоподателката, е „Вилна зона“ (Жв).

Съгласно приетата на основание § 29 ПЗР ЗУЗСО с Решение №67 по Протокол №70/14.02.2019 г. на СОС схема за „Територии с пределно допустими стойности на устройствените показатели“, конкретната зона попада в зона „1/Жв“ с определени: максимална плътност на застрояване: 25 %; макс. кинт: 0,8; минимална озеленена площ: 60%; макс. кота корниз: 8,5 м; кота било -10 м.

Територията, в която попадат описаните имоти - местност в.з. „П.“, [населено място], е урбанизирана, но няма действащ подробен устройствен план. По данни от ГРАО вещото лице е установило, че към 15 март 2024 г. населението на [населено място] е 889 души. Това го определя като малко село с население от 250 до 1000 души по разпоредбата на чл. § 1, ал. 2, т. 4 от ДР на Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Експертът е установил, че визата е издадена е въз основа на скица-копие от кадастрална карта, съставена от проектанта /л. 92/, в която се съдържат данни за наличните сгради и съоръжения в съседните имоти, както и необходимите коти. В графичната част на визата са отразени сградите по кадастралната карта, като е нанесена ограничителна линия на застрояване и са котираны разстоянията между тази линия и границите на поземления имот.

Вещото лице е констатирало, че в графичната част на визата са означени разстояния от мин. 4 м. и мин. 6 м., които са равни и по-големи от минимално изискуемите. Издадената виза за проектиране не допуска намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица. Експертът е установил, че определените с визата устройствени показатели отговарят на условията на ЗУЗСО. Спазено е изискването на чл. 140а, ал. 4 ЗУТ относно снабдяването с изходни данни за проектиране. Визата е издадена само за ПИ 57011.5983.331. Това е нейният предмет и нейният обхват. С нея се предвижда ново застрояване в незастроен имот и не се засягат по никакъв начин съседни имоти. Вещото лице разяснява, че въпреки липсата на улична регулация на място съществуват имоти, които се използват за целта. Посочва, че ПИ 57011.5983.330 и ПИ 57011.5983.308 осигуряват транспортен достъп до имотите на жалбоподателката и заинтересованата страна.

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

Жалбата е подадена срещу подлежащ на оспорване акт. Установи се по делото, че местност в.з. „П.“, [населено място], в която се намират процесните имоти, е урбанизирана, но за нея няма действащ подробен устройствен план. Съгласно чл. 8 ЗУТ конкретното предназначение на поземлените имоти се определя с подробния устройствен план. В територии без устройствени планове предназначението на поземлените имоти до влизането в сила на плановете се определя от фактическото им използване – чл. 9, ал. 2 ЗУТ. Съдът счита, че допускането на застрояване в незастроения ПИ 57011.5983.331, предмет на визата и съседен на имота на жалбоподателката, променя фактическото му използване и представлява промяна в предназначението му. Поради изложеното А. В. Н. се явява заинтересувано лице по смисъла на чл. 131, ал. 2, т.4 ЗУТ, вр. чл. 140, ал. 3 ЗУТ. Визата е съобщена на жалбоподателката на 08.01.2025 г. /л. 160/, поради което оспорването е направено в срок. С оглед изложеното съдът намира жалбата за допустима. Разгледана по същество, съдът намира същата за неоснователна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган- арг. чл. 140, ал. 7 ЗУТ и Заповед № СОА24-РД15-3407/26.07.2024 г. на кмета на СО /л.187/, при спазване на изискуемата форма и без

да са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила от категорията на съществени. Твърдението за нищожност на визата поради непосочване на разпоредбата на чл. 41, ал. 2 в правното основание за издаването ѝ е неоснователно. Подобен пропуск не представлява нарушение на изискуемата форма на акта до степен, която би обусловила нищожност. Освен това посочената в правното основание за издаване на визата разпоредба на чл. 140, ал. 3 ЗУТ изрично препраща към чл. 41, ал. 2 ЗУТ.

Съдът счита, че актът е издаден в съответствие с материалния закон.

Обжалваната виза е издадена на основание чл. 140, ал. 3 ЗУТ във връзка с чл. 58 ЗУТ, при спазване на изискванията на чл. 34 ЗУТ и чл. 19, ал. 5 ЗУЗСО. Съгласно чл. 140, ал. 3, изр. 1 ЗУТ, за строежите по чл. 12, ал. 3, чл. 41, ал. 2, чл. 50, 51, 58, 59, чл. 133, ал. 6 и чл. 134, ал. 6, 7 и 8, както и за обекти - недвижими културни ценности, издаването на виза е задължително. В случая с визата се предвижда допълващо застрояване – гараж на един етаж, в територия без действащ ПУП, който представлява строеж по чл. 41, ал. 2 ЗУТ.

Съгласно чл. 58 ЗУТ, в неурегулирани малки населени места и в части от тях застрояване се допуска въз основа на скица-копие от кадастрална карта (кадастрален план) или ситуационна скица, съставена от проектанта, които трябва да съдържат и данни за наличните сгради и съоръжения в съседните имоти, както и необходимите коти. Установи се по делото, че [населено място] представлява малко населено място и че визата е издадена въз основа на скица-копие от КК, в която се съдържат данни за наличните сгради и съоръжения в съседните имоти, както и необходимите коти. С оглед означените в графичната част визата разстояния, вещото лице е установило, че визата е съобразена с чл. 34 ЗУТ.

Според чл. 19, ал. 5 ЗУЗСО проектите за подробни устройствени планове задължително се придружават от справка за картотекираната растителност и геодезическо заснемане, заверени от общинските органи по озеленяване. Дендрологично заснемане и експертна оценка на съществуващата дървесна растителност са представени от Б. Б. К. в хода на адм. производство /л. 109/. Поради това съдът намира, че са спазени заложените изисквания за издаване на визата на чл. 34 ЗУТ и чл. 19, ал. 5 ЗУЗСО.

По делото се установи категорично от заключението на СТЕ, че визата по никакъв начин не засяга съседни имоти. С нея не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица, поради които твърденията на жалбоподателката за неизвършено обследване за наличие на строителство в нейния имот е неотносимо. Установи се от заключението на СТЕ и че определените с визата устройствени показатели съответстват на ОУП ЗУЗСО. Неоснователни са твърденията на жалбоподателката, че липсва транспортен достъп до имота ѝ и имотът на заинтересованата страна. За територията липсва действащ ПУП, вкл. П., но транспортният достъп се осъществява чрез ПИ 57011.5983.330 и ПИ 57011.5983.308. Противно на твърдяното от жалбоподателката застрояване се допуска и при липса на действащ ПУП- арг. чл. 58 ЗУТ, чиито изисквания са спазени. Жалбата като неоснователна следва да бъде отхвърлена.

С оглед изхода на спора и своевременно претендираното от процесуалния представител на ответника искане за присъждане на разноски, жалбоподателката следва да бъде осъдена да заплати сумата от 100 лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение, определено по реда на чл. 37, ал. 1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ.

Основателно е и искането на процесуалния представител на заинтересованата страна за присъждане на разноски за адвокатско възнаграждение, съобразно представения списък. Възражение за прекомерност не е направено. Съдът намира размерът на адвокатския хонорар за справедлив и обоснован, съобразен с фактическата и правна сложност на делото и процесуалната

активност на адвоката на заинтересованата страна.

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 АПК Административен съд София град, 24-ти състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на А. В. Н. срещу Виза за проектиране № към САГ24-ГР00-2273-(3)/30.10.2024 г. на вр. и.д. главен архитект на Столична община.

ОСЪЖДА А. В. Н. да заплати на Столична община сумата от 100 /сто/ лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

ОСЪЖДА А. В. Н. да заплати на Б. Б. К. разноски по делото в размер на 750 /седемстотин и петдесет/ лева.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба пред Върховен административен съд в 14- дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ: