

# РЕШЕНИЕ

№ 3482

гр. София, 25.05.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,**  
в публично заседание на 11.05.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Вяра Русева**

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **10764** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано по жалба, уточнена с молба от 29.11.2021г на Г. Л. Б. и К. С. Б. срещу Заповед № РА 50-659 от 10.09.2021г на Главния архитект на СО с която на основание Заповед № СОА-21- РД09-455/22.03.2021 г, на кмета на Столична община, чл.135 ал.5 от ЗУТ, вр с чл. 134 ал. 1. т. 1 и т.2 и чл. 134, ал. 2 от ЗУТ, чл.16 от ЗУТ, чл.168 от ЗУЗСО , чл.103 ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ , чл.108 ал. 5 от ЗУТ , устройствена зона по т. 4 и т.15 от Приложението към чл.3 ал.2 от ЗУЗСО е наредено:

- да се изработи служебно проект за ПУП:план за регулация и застрояване /ПРЗ/ по реда на чл.16 от ЗУТ на кв.91 и кв.93, м „Предгаров площад“ /м „ГГЦ-зона В-15 и части от зони В-16 и В-17“/, район „С.“

- да се изработи служебно проект за ПУП - изменение на уличната регулация на ул „Струга“ от о.т. 19 до о.т 31=76 за уеднаквяване профила на улицата, промяна на профила на [улица]от о.т 31=76 до о.т. 39, [улица]в участъка от о.т. 55 до о.т. 56, продължаване на [улица]от о.т. 38 през о.т. 37 и о.т. 36 до [улица]и промяна на контактната градина с УПИ I-,об,11“ от кв.90 за привеждането ѝ по кадастралните граници на ПИ 68134.513.151 по КККР и отпадане на [улица]от о.т. 38 през о.т. 39 до о.т. 40 м. „Предгаров площад“/ м „ГГЦ-зона В-15 и части от зони В-16 и В-17“/, район „С.“

Твърдят , че оспорената заповед влиза в противоречие с чл.15

ал.1-3 от ЗУТ и чл.16 ал.1 от ЗУТ, тъй като територията в обхвата на проектната разработка представлява отдавна „урегулирана“ урбанизирана територия, за която многократно са изработвани и прилагани различни планове. Сочат, че е нарушен и чл.16 ал.5 т.2 от ЗУТ. Молят оспорената заповед да бъде прогласена за нищожна, евентуално отменена като незаконосъобразна.

Ответникът – Главен архитект на СО чрез процесуалния си представител в съпроводително писмо, в с.з. и в писмени бележки оспорва жалбата като неоснователна. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна [фирма] не оспорва жалбата и моли оспорената заповед да бъде отменена. Изготвения проект противопоставял титулярите на частна собственост върху парцелите, като предвиждал коренно различни показатели на застрояване от тези собственост на Столична община.

СПП не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

Съдът след като обсъди събраните по делото доказателства, доводите и възраженията на страните и ги обсъди в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Административното производство е започнало в съответствие с разпоредбата на чл. 135, ал. 5 ЗУТ служебно, изработено е мотивирано предложение за план за регулация и застрояване на част от м „Предгаров площад“ /м „ГГЦ-зона В-15 и части от зони В-16 и В-17“/, район „С.“ с урегулиране на поземлени имоти по реда на чл.16 от ЗУТ и изменение на план за регулация на част от м „Предгаров площад“ /м „ГГЦ-зона В-15 и части от зони В-16 и В-17“/ с урегулиране на поземлени имоти по реда на чл.17 ЗУТ. Мотивираното предложение е разгледано от отдели на Н., дали съответните становища и предписания.

На 10.09.2021 г. главният архитект на СО е издал оспорената в настоящото производство заповед.

Жалбоподателите Г. Л. Б. и К. С. Б. се легитимират въз основа на нот акт № 24, том II ,рег. № 6300, дело 201 / 2016г като собственици на недвижими ПИ 68134.513.165 и ПИ 68134.513.166 които имоти са предмет на предвижданията на плана с местоположение кв.91 м. „Предгаров площад“ /м „ГГЦ-зона В-15 и части от зони В-16 и В-17“/. Жалбоподателите безспорно попадат в кръга на заинтересованите лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал.2 от ЗУТ, жалбата е подадена в законоустановения срок, процесуално допустима е и следва да се разгледа по основателност.

По делото е изслушана и приета СТЕ, която съдът кредитира като обективно и компетентно дадена досежно фактическите установявания и която ще коментира по-долу при излагане на правните изводи.

С процесната Заповед е наредено:

- да се изработи служебно проект за ПУП:план за регулация и застрояване /ПРЗ/ по реда на чл.16 от ЗУТ на кв.91 и кв.93, м „Предгаров площад“ /м „ГГЦ-зона В-15 и части от зони В-16 и В-17“/, район „С.“

- да се изработи служебно проект за ПУП - изменение на уличната регулация на ул „Струга“ от о.т. 19 до о.т 31=76 за уеднаквяване профила на улицата, промяна на профила на [улица]от о.т 31=76 до о.т. 39, [улица]в участъка от о.т. 55 до о.т. 56, продължаване на [улица]от о.т. 38 през о.т. 37 и о.т. 36 до [улица]и промяна на контактната градина с УПИ I-,об,11“ от кв.90 за привеждането ѝ по кадастралните граници на ПИ 68134.513.151 по КККР и отпадане на [улица]от о.т. 38

през о.т. 39 до о.т. 40 м. „Предгаров площад“/ м „ГГЦ-зона В-15 и части от зони В-16 и В-17“/, район „С.“.

При това положение, формулирани са две фактически основания-разрешение за първоначално изработване на проект за ПУП в описания обхват /относим към нормата на чл.124а от ЗУТ /и за изменение на действащ устройствен план /чл.135 от ЗУТ/. Тоест, със заповедта е налице произнасяне по две процедури.

В оспорената заповед, въпреки посоченото фактическо основание-разрешение за първоначално изработване на проект за ПУП в описания обхват, то не е посочена изрично нормата на чл.124а ал.2 от ЗУТ относима към тази процедура. Посочена е единствено нормата на чл.135 ал.5 от ЗУТ уреждаща възможност да се изработи проект за изменение на действащ устройствен план, тоест втората процедура. При това положение, не е налице тъждество между фактическо и правно основание. Не става ясно с процесната заповед дали се нарежда изработване на първоначален проект за ПУП или изменение на действащ ПУП. Тази неяснота се засилва още повече и от факта , че за територията в обхвата на проектната разработка са налице действащи ПУП, изрично одобрени с актове посочени на л.14, стр.2 абзац б от оспорената заповед. Тоест за обхвата на поземлените имоти, собственост на жалбоподателите, действащият ПУП, неприложен, не представлява територия с неурегулирани поземлени имоти, както и територия с неприложена първа регулация по предходен устройствен план по см. на чл.16 ЗУТ. Административният орган е възложил първоначално изработване служебно проект за ПУП:план за регулация и застрояване /ПРЗ/ по реда на чл.16 от ЗУТ на кв.91 и кв.93, м „Предгаров площад“ /м „ГГЦ-зона В-15 и части от зони В-16 и В-17“/, район „С.“ при положение, че територията предмет на процесната заповед не представлява „територия с неурегулирани поземлени имоти“ или „територия с неприложена първа регулация по предходен устройствен план“ по см на чл.16 ал. 1 ЗУТ. За обхвата на територията, кв.91 в който попадат имотите на жалбоподателите, същата не представлява „територия с неурегулирани поземлени имоти“ или „територия с неприложена първа регулация по предходен устройствен план“ по см на чл.16 ал. 1 ЗУТ . Въпреки това с процесната заповед е наредено първоначално изработване на проект за ПУП в описания обхват /относим към нормата на чл.124а от ЗУТ.

Дори и да се приеме, че се касае за изменение на действащ устройствен пран 135 ЗУТ, тъй като за територията има действащи ПУП от началото на 20 ти век , то това пък от своя страна влиза в противоречие с приложеното задание по чл.125 ЗУТ – л 18 и сл. което е относимо при процедиране на първоначален план, а при плана за изменение е нужна скица с предложение за изменението на плана. При процедиране на първоначален план, искането се придружава от задание по чл. 125 ЗУТ, а при плана за изменение е нужна скица с предложение за изменението на плана./ Р № 7022 от 10.06.2021 г. на ВАС по адм. д. № 3384/2021 г., II отд ВАС/.

На следващо място, дали се касае за първоначално изработване на проект за ПУП в описания обхват /относим към нормата на чл.124а от ЗУТ /или за изменение на действащ устройствен план /чл.135 от ЗУТ/ има значение и за възможността за обжалване. За разрешението за изработване на проект за ПУП по чл. 124а ЗУТ, изрично е посочено в чл. 124б, ал. 4 ЗУТ, че не подлежи на оспорване. Следователно, в тази част /първоначалното урегулиране/ жалбата би била недопустима /ако се приеме яснота, че процесната заповед касае и първоначално урегулиране/ и следва да се остави без разглеждане, като производството в тази част се прекрати./ Виж Р №

3055

09.03.2021 по адм.д. № 345 / 2020г, О № 15169 ОТ 07.12.2018 Г. ПО АДМ. Д. № 13936/2018 Г., II ОТД. НА ВАС, О 15251 ОТ 10.12.2018 Г. ПО АДМ. Д. № 14132/2018 Г., II ОТД. НА ВАС и др./

С оглед горното, че е налице разминаване, несъответствие между правно и фактическо основание, това препятства и съда да извърши преценка дали законосъобразно е процедурирано, предвид, че основанията за първоначално изработване на ПУП и за изменение на такъв за различни, различни са и процедурите водещи до крайния акт.

В останалата част- разрешение за изработване на проект за изменение на ПУП, което е акт по чл. 135, ал. 5 ЗУТ, то същото подлежи на съдебен контрол по жалба на заинтересованите лица. Съгласно чл. 135, ал. 6 ЗУТ, актовете /заповеди/ по ал. 3 и ал. 5 за допускане /разрешаване/ изработването на проект за изменение на ПУП, спират прилагането на действащите устройствени планове в частите, за които се отнася изменението, поради което се засягат правата на собствениците или носителите на ограничени вещни права на засегнатите УПИ-та. С оглед изложените по- горе мотиви, налице е активна процесуална легитимация за оспорване на тези актове от заинтересованите лица, т.е. собственици на засегнати от изменението УПИ-та. Въпросът за спазена процедура и компетентност на административният орган по чл. 135 ЗУТ е относим към произнасянето по основателност.

Съгласно чл. 168, ал. 1 вр. с чл. 146 от АПК, съдът извършва служебна проверка за законосъобразност на оспорения административен акт на основанията, визирани в чл.146 от АПК - дали е издаден от компетентен орган, в изискуемата форма, при спазване на административно-производствените правила, в съответствие с приложимите материално-правни разпоредби и с целта на закона. Липсата на която и да е от предпоставките за законосъобразност на административния акт води до незаконосъобразност на акта и е основание за отмяната му.

Оспорената заповед и двете ѝ части, тоест формулирани две фактически основания - разрешение за първоначално изработване на проект за ПУП в описания обхват /относим към нормата на чл.124а от ЗУТ /и за проект за изменение на действащ устройствен план /чл.135 от ЗУТ/ е издадена от компетентен орган в рамките на предоставените му съгласно § 1 ал.3 от ДР на ЗУТ правомощия, видно от т. 1.13 и т.1.29 от Заповед № СОА-21- РД09-455/22.03.2021 г, на кмета на Столична община.

В заповедта е посочено изрично правното основание по чл.135, ал.5 от ЗУТ във връзка с чл.134 ал.1 т.1 и т.2 и ал.2 от ЗУТ, а именно влезлия в сила ПУП се изменя когато настъпят съществени промени в общественно-икономическите или устройствените условия, при които е бил съставен планът /чл. 134 ал.2 вр с ал.1 т.1 / и възникнат нови държавни или общински нужди за обекти - собственост на държавата, на общините или на експлоатационните дружества, или отпадне необходимостта от изграждане на такива обекти;/чл.134 ал.2 вр с ал.1 т. 2/

Както се посочи, с процесния план не се урегулира за първи път територията, в която попадат имотите на оспорващите, а се касае за изменение на влязъл в сила ПУП, а не за одобряване на ПУП за неурегулирана територия.

От съсобствените имоти на жалбоподателите ПИ 68134.513.165 и ПИ 68134.513.166 с процесната заповед се образува УПИ I-165,166 /по графична част на мотивирано предложение /, а съгласно т.2.3 от обжалваната заповед е посочен като

УПИ П-165,166.

Предвид одобреното изменение на регулацията следва да се има предвид, че промяната на границите на веднъж урегулирани имоти е допустима само при условията на чл. 15 ЗУТ. Установи се от заключението на СТЕ, кредитирана от съда като обективно и компетентно дадена относно фактическите установявания, че с процесното изменение на регулационния план пряко се засягат собствените на жалбоподателите ПИ с идентификатори ПИ 68134.513.165 и ПИ 68134.513.166, като от тях се образува УПИ I 165,166 „за жилищно строителство и магазини“ на 2М+ 5 етажа с Н =23. По този начин се променят регулационните граници по действащия ПУП, /с оглед направеното уточнение, че имотите на жалбоподателите са обект на ПУП по см на ЗУТ от началото на 20 ти век /. При това положение, приложима е разпоредбата на чл.15, ал.3 от ЗУТ, според която границите на урегулирани поземлени имоти могат да се променят с план за регулация само със съгласието на собствениците им, изразено със заявление и предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи. Съгласие от заинтересования собственик (жалбоподателите) за изменение на ПУП във вида, проектиран в оспореното решение, не е изисквано и не е получавано. Тяхното съгласие е необходимо и е предпоставка за материална законосъобразност на оспорения индивидуален административен акт. Одобреното с оспореното решение изменение ПУП-уличната регулация засяга жалбоподателите, като собственици на имоти, засегнати от решението. Не е необходимо съгласието да е дадено предварително – няма пречка то да е заявено и при обявена процедура по изменение на плана, но трябва да е налице преди издаването на акта за одобряването му, към който момент се преценява и неговата законосъобразност (чл. 142, ал. 1 от АПК). Оспорващите не са дали съгласие, изразено със заявление за направеното изменение на ПУП съгласно изискването на чл.15, ал.3 от ЗУТ. Изрично посочената разпоредба изисква кумулативното наличие на съгласието на собствениците, изразено със заявление и предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи, за да е допустимо границите на урегулирани поземлени имоти да могат да се променят с план за регулация. Одобреното с оспореното решение изменение на ПУП е в нарушение на чл. 15, ал 3 от ЗУТ, тъй като с последващ ПУП са променени границите между урегулирани поземлени имоти без съгласието на жалбоподателите като собственици на засегнати имоти от процесното решение. При действието на ЗУТ и концепцията за "доброволна" регулация /вж. чл. 15, ал. 3 от ЗУТ/ съгласието на засегнатите от изменението на ПУП е материална предпоставка за допускането му ,като липсата им обуславя незаконосъобразност на оспорения акт. При липсата на съгласие за исканото изменение на ПУП на част от собствениците, изменението на регулацията на посоченото основание е незаконосъобразно. Съгласието на жалбоподателите е предпоставка за изменението на ПУП. / В този смисъл Р № 14696 ОТ 29.11.2018 Г. ПО АДМ. Д. № 4446/2018 Г., II ОТД. НА ВАС/ Изменението по чл. 134, ал. 1, т. 2 ЗУТ е възможно само по отношение на държавни или общински обекти, или такива на експлоатационни дружества, при възникване на нови нужди за държавата или общината, която хипотеза не е доказана предвид включването в разработката и на обекти - частна собственост. В този случай е необходимо съгласието и на останалите съсобственици на УПИ като заинтересовани лица от изменението. При отсъствие на материалноправното основание за допускане изменение на действащия ПУП-ПР, засягащ както общински, така и имоти - частна собственост в обхвата на разработката,

без съгласието на всички собственици в нарушение на чл. 15, ал. 3 ЗУТ, оспореното решение се явява незаконосъобразно /Р № 146 от 7.01.2020 адм.д. № 3472/ 2019г на ВАС/

На следващо място, в оспорената заповед изд. на осн чл.135 ал.5 от ЗУТ с при започнала служебно процедура са изложени мотиви, относими и към застрояването, но в разпоредителната част на процесния акт /т.2/ не е формирана воля за допускане на изменение на действащия план в тази му част. На практика допуснатото с оспорената заповед изменение на ПР ще доведе до изменение на застрояването без това да е изрично предвидено в нея. С оспореното разрешение в действителност се променят и предвижданията по действащия ПУП-ПЗ. Предвид обсъждането на застроителната съставка на плана, при липса на формирано волеизявление за допускане на неговото изменение, не може да се установи действителната воля на административния орган по отношение обхвата на разработката. С мотиви, относими и към застрояването, се разрешава единствено изработването на проект за изменение на плана на регулация. Несъответствието между обстоятелствената и разпоредителната част на решението съставлява нарушение във формата ѝ, което обуславя нейната отмяна на основание чл. 146, т. 2 АПК.

На следващо място, следва да се съобрази дали процесното изменение е в съответствие с общата разпоредба на чл.108, ал.5 от ЗУТ според която предвижданията на плана трябва да са икономично осъществими и да дават възможност за целесъобразно устройство на урегулираните поземлени имоти и на кварталите. В случая от съсобствените на жалбоподателите имоти в кв. 91 се образува УПИ I 165, 166 „за жилищно строителство и магазини“ на 2М+ 5 етажа с Н =23, а етажността на застрояването в УПИ „за концертна зала, обществено обслужващи дейности, офиси, жилищно строителство, подземни гаражи и трафопост“ кв.92 е посочена като на 2М+ 3 етажа и 2М+ 5 етажа с Н =23м и Н= 25м, като същото е разположено откъм по-благоприятната за ослънчаване страна-югоизток, като не са спазени нормите на раздел IV от ЗУТ „Правила и нормативи за разполагане на сградите на основното застрояване“. Също така, съгласно таблицата за редукция на поземлени имоти към графичната част на мотивираното предложение, част от оспорената заповед, границите на ПИ, собственост на жалбоподателите не съвпадат с границите на ПИ по КККР. В цитираната таблица е посочено редуциране на ПИ на жалбоподателите 0 %, докато в графичната част е посочено обособяване на общо УПИ, без да е налично съгласие на жалбоподателите и чиито граници не се покриват/ съвпадат с имотните по КККР. Всичко това компрометира целесъобразността на плана, тъй като ако бяха съобразени/изследвани горните обстоятелства би могло да се стигне до друг вариант на предвиждане. Липсата на обосновка, отсъствие на аргументи за съблюдаване изискванията на нормите по Раздел IV от ЗУТ „Правила и нормативи за разполагане на сградите на основното застрояване“ поставя под съмнение необходимостта от процесното предвиждане за имотите на жалбоподателите.

Посоченото в оспорения акт фактическо основание, че действащият одобрен за територията застроителен и регулационен план не предлага пълноценни възможности за реализация на идеите, заложиени в ОУП на СО като комплексен обслужващ център, което е наложило издаването на процесната заповед не валидират допуснатото нарушение, а именно че не е спазено изискването на чл.108 ал.5 ЗУТ. Административният орган е нарушил задължението си да обсъди и други варианти, които са по-благоприятни за засегнатите жалбоподатели, доколкото и чрез тях би се постигнала целта на закона. Неспазването на правилата за разумно, добросъвестно и справедливо упражняване на правомощията на административния орган по чл. 6 АПК и чл. 108, ал. 5 ЗУТ води до материална незаконосъобразност на оспорения акт. Не е изследван въпроса доколко изграждането на нова концертна зала и развлекателни обекти е възможно и при вариант при който не се засяга имотите на жалбоподателите в съответствие предназначението на ОУП. Преценката за целесъобразност и икономичност на плана, изискуема по чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, следва да се извършва не само с оглед цялостното устройствено решение, но и при спазване разпоредбите относно отделните имоти и с оглед правата и интересите на всеки отделен адресат на тези предвиждания. Установи се, че предвиденото с процесната заповед решение е по-неблагоприятно за жалбоподателите, отколкото най-необходимото за целта, за която същата се издава. Налице е нарушение на принципа за съразмерност по чл. 6 АПК и чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, изискуващ от административния орган да прилага онези мерки, които са по-благоприятни за лицата, чиито права са засегнати от административния акт. Ответникът е бил длъжен да изследва различно целесъобразните възможности и да мотивира избора си. Административният орган не е изследвал наличните законосъобразни възможности, след което да избере най-икономично осъществимата и най-благоприятната за жалбоподателите. Като не е направил това, е издал незаконосъобразен акт.

С оглед изложеното, актът страда от материална незаконосъобразност и постановен при допуснати съществени процесуални нарушения, което обуславя отмяната му.

Относно разноските:Жалбоподателите не претендират разноски. С оглед изхода на спора, на ответника не следва да се присъжда юриск.възнаграждение.

Воден от горното и на основание чл. 172 ал. 2 от АПК, съдът

### **Р Е Ш И:**

**ОТМЕНЯ** Заповед № РА 50-659 от 10.09.2021г на Главния архитект на СО.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване с касационна жалба в 14

дневен срок от съобщението му чрез Административен съд София – град пред  
Върховния административен съд.

СЪДИЯ: