

# РЕШЕНИЕ

№ 10976

гр. София, 05.07.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав,**  
в публично заседание на 05.06.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Анастасия Хитова**

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **10039** по описа за **2023** 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 след връщане на делото за ново разглеждане с Решение № 9654/13.10.2023 г. по адм. д. № 6686/2023 г. на ВАС и е по жалба на „Конус Тръст“ ЕООД (след направено уточнение в ОСЗ от 05.06.2024 г.) срещу Разрешение за строеж № 165/07.07.2022 г. на гл. архитект на Столична община В ЧАСТТА МУ за етап 8 и етап 9. Моли се разрешението за строеж да бъде отменено в посочената част като издадено при съществено нарушение на административнопроизводствените правила и в противоречие с материалноправните разпоредби – отменителни основания по чл.146, т. 3 и т.4 АПК.

В ОСЗ жалбоподателят се представлява от адв. Д. и адв. Б., които поддържат оспорването. Не претендират разноски за производството. Депозирани са писмени бележки.

Ответникът- главният архитект на Столична община, и заинтересованата страна Столична община, в ОСЗ се представляват от юрк. М., която изразява становище за неоснователност на жалбата. Претендира разноски за юрисконсултско възнаграждение. Депозирани са писмени бележки.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не взема участие в производството по делото и не дава заключение за законосъобразността на оспорения административен 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 в оспорената част, намира следното от фактическа и правна страна:

Съгласно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 135, том I, рег. № 6910, дело № 126 от 09.03.2016 г., вписан в Служба по вписванията акт № 76, том XXVIII, дело № 8329/2016 г., вх. рег. № 12032 (л. 38-40 по делото) „Балкантурист Елит“ ЕАД продава на „Конус Тръст“ ЕООД павилион „Д.“, представляващ едноетажна сграда със застроена площ от 31 кв.м., заедно с МЕТАЛЕН НАВЕС към него с площ 155 кв.м, при граници на павилиона, съгласно геодезическо заснемане от м.01/2016г., извършено от „Гео Проект“ ЕООД: от изток- тротоар към площад „Света Неделя“, от запад- тротоар-зелени площи, от север- хранителен комплекс „Рубин“, от юг-тротоар- зелени площи, заедно с правото на строеж върху мястото, върху което е построен павилионът, съставляващо съгласно стари документи за собственост парцел III от квартал 252а по плана на [населено място], местност „Центъра“.

Съгласно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 113, том V, рег. № 32039, дело № 840 от 05.10.2016 г., вписан в Служба по вписванията акт № 66, том CXLII, дело № 44439/2016 г., вх. рег. № 61032 от 05.10.2016 г. (л. 41 по делото), „Конус Тръст“ ЕООД е признат за собственик на недвижим имот: сграда с идентификатор 68134.304.152.1 с площ от 29 кв.м, разположена в имот с идентификатор 68134.304.152, с предназначение: сграда за търговия, а съгласно документ за собственост представляващ павилион „Д.“, представляващ едноетажна сграда със застроена площ от 31 кв.м. и тераса със застроена площ от 155 кв. м., заедно с метален навес, изпълнен с метална носеща конструкция, застроен на същата площ, находящи се в [населено място], площад „Света Неделя“ № 4, представляващи обособена част от Хранителен комплекс „Рубин“, при граници на имота, съгласно геодезическо заснемане от м.01/2016г., извършено от „Гео Проект“ ЕООД: от изток- тротоар към площад „Света Неделя“, от запад- тротоар-зелени площи, от север-хранителен комплекс „Рубин“, от юг-тротоар- зелени площи, заедно с правото на строеж върху мястото, върху което е построен павилионът и терасата, ведно с металния навес, съставляващ ПИ с идентификатор 68134.304.152, целият с площ от 688 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, който съгласно документ за собственост представлява парцел III от квартал 252а по плана на [населено място], местност „Центъра“.

Въз основа на одобрени (съгласувани) от Направление „Архитектура и Градоустройство“ на 07.07.2022 г. инвестиционни проекти, за които е изготвен Комплексен доклад за оценка на съответствието на инвестиционните проекти със съществените изисквания към строежите (л. 27-41 по адм. дело № 6811/2022 г. на АССГ), е издадено процесното разрешение за строеж.

С разрешение за строеж № 165/ 07.07.2022 г., издадено от главния архитект на СО (л.7 и л. 26 по адм. дело № 6811/2022 г. на АССГ), се разрешава на Столична община да извърши „Реконструкция на площад „Св. Неделя“ и прилежащите му пространства - етап от 1 до 9“ в имот с идентификатор 68134.100.1, 68134.100.3, 68134.100.4, 68134.100.5, 68134.304.399, 68134.304.151, 68134.304.204, 68134.304.160 и 68134.1001.964, 68134.100.28, 68134.1001.971, 68134.100.11, 68134.300.579, при

граница: от север - [улица]; от изток - [улица] до кръстовището с [улица]; от юг - [улица]; от запад - [улица] до кръстовището с [улица], до началото на [улица], част от [улица] между [улица] и [улица], местност зона А, район „Средец“, район „Възраждане“, район „Триадица“, [населено място] ул./бул. Пл. „Света Неделя“.

С одобрените проекти работите по реконструкция на площада са предвидени за изпълнение в общо десет етапа. Разрешението за строеж е издадено за извършване на строително-монтажните работи от етапи 1 до 9, като в забележка изрично е указано, че „Етап 10 е предмет на отделно разрешение за строеж“. Както се посочи, с след уточнение процесното РС се оспорва само в частта му за етап 8 и етап 9.

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

От заключението на СТЕ и разясненията, дадени от вещото лице в ОСЗ, се установява следното:

Отделните етапи на строителството са графично показани на чертеж „Схема етапи на строителството“ (л. 95 по адм. дело № 6811/2022г . на АССГ) и на комбинирана скица изготвена от „ГИС София“ ЕООД представена по настоящето дело (л.16 ). Вещото лице е констатирало пълно съответствие между информацията за етапите в двата документа.

С проекта се цели осигуряването както на важна пешеходна връзка между търговските зони, разположени около площад „Св. Неделя“ - [улица], [улица], [улица] и [улица], така и естетизация на средата, а също и създаването на площи за обществен парк.

Отразеният в гореописаните НА поземлен имот с идентификатор 68134.304.152 представлява част от настоящ поземлен имот с идентификатор 68134.304.399 по КККР, последният находящ се в област София (столица), [община], [населено място], район Възраждане, пл. „Света Неделя“ № 4, вид собственост- Общинска публична, вид територия Урбанизирана, НТП „За площад“, площ 7601 кв. м, съгласно Заповед за одобрение на КККР № РД-18-32/01.04.2016 г. на изпълнителен директор на АГКК, Заповед за изменение на КККР № 18-2252-28.02.2020/28.02.2020 г. на началник на СГКК – София.

Вещото лице намира за некоректно посоченото в двата НА, че „мястото, върху което е построен павилионът, съставляващо съгласно стари документи за собственост парцел III (трети) в квартал 252а (двеста и петдесет и две „а“) по плана на [населено място], местност „Центъра“. В представените по настоящето дело от жалбоподателя Заповед № 75/20.01.1996 г. на Председателя на Комитета по туризъм при МС (л.23-24), Договор за продажба на акции от капитала на „СЕРДИКОМ“ АД от 28.07.2000 г. (л. 25-29) и Протокол от заседание на УС на „ПИ ЕФ ЕЙЧ СИ ЛИМИТИД“ от 17.11.2014 г. (л. 31-37), както и в цитираните нотариални актове, вещото лице не е констатирало наличието на информацията относно „парцел III от кв. 252а“.

По кадастралния план, предхождащ кадастралната карта, квартал 252а, както и съседните му 252, 251, а също и разположените северно от [улица] квартали 205, 205а, 206 и др. попадат в планоснимачен район III-105 - Централна градска част - район „Възраждане“ по смисъла на Закона за единния кадастър на НРБ. Вещото лице разяснява, че III е номерът на планоснимачния район, а доколкото в квартала съществува парцел III, той граничи, но не попада върху територията, върху която се

намира притежаваният от жалбоподателя обект.

Вещото лице е разгледало развитието на територията, в която е разположен настоящ поземлен имот с идентификатор 68134.304.399, по скици от 1892 г., 1935 г., 1936 г., 1970 г. и кадастрален лист 360, емисия преди 2006 г. По кадастрални данни ПИ с идентификатор 68134.304.399, считано не по-късно от 1892 - 1895 г. е предназначен за публични нужди - част от площадното пространство на площад „Съборни“ / „Св. Неделя“ / „Л.“ / „Св. Неделя“.

По ОУП преди 2009 г.- градоустройствен план на [населено място] от 1891 г.- 1892 г., план на София от 1934 г., общ градоустройствен план на Столична община от 1938 г. и общ градоустройствен план на София от 1961 г., теренът на ПИ с идентификатор 68134.304.399 попада в площадно пространство, а според Правилник за прилагане на Закона за одобрение и приложение на общия градоустройствен план на София (приет с ПМС на Министерски съвет № 80 от 15.04.2002 г.) теренът на ПИ с идентификатор 68134.304.399 попада централна устройствена зона - публично пространство.

Вещото лице е установило, че за територията, в която се намира ПИ с идентификатор 68134.304.399, с Решение № 322 по Протокол № 90/26.05.2011 г. е одобрен ПУП за м. „Центъра - Западно направление – част“, район „Възраждане“ на Столична община в обхват „Ларгото“ и територията между [улица], [улица], [улица] и [улица]. В границите на ПИ 68134.304.399 попада УПИ XII - за озеленяване, археология и паркинг, от кв. 205 и в улична регулация. Сградата на жалбоподателя е в южната част на имота, контактна на обхвата на плана територия. Попада в „петно“ за бъдещо допълващо застрояване, като не е предвидено нейното запазване.

Вещото лице е констатирало, че за кв. 252а, район „Възраждане“ СО, м. „Центъра“ са налични следните предходни регулационни планове: регулационен план, одобрен със Заповед № 951 от 13.09.1906 г.; регулационен план, одобрен със Заповед № 377 от 02.12.1972 г.; регулационен план, одобрен със Заповед № 1119 от 22. 08.1973 г.

Вещото лице посочва, че сградата с идентификатор № 68134.304.399.1 и терасата с навеса към нея, собственост на жалбоподателя, е разположена върху условно южната част на ПИ 68134.304.399, при условни граници: от север - [улица](ПИ 68134.304.151) по осови точки 102 и 232, от изток - [улица](ПИ 68134.304.1) по осови точки 232, 231, 230, 229 и 228, от юг - [улица](ПИ 68134.304.204) по осови точки 229, 503 и 503а и ПИ 68134.304.161 -частна държавна собственост и от запад - УПИ XVII-7 от кв. 252, [улица](ПИ 68134.304.160), УПИ IV за административна сграда на „Балкантурист“ от кв. 252а (ПИ 68134.304.159) и УПИ III-4 от кв. 252а (ПИ 68134.304.153). Според експерта така описаната част от имота попада в общата територия на площад „Св. Неделя“, предвидена за улична инфраструктура, пешеходни пространства и озеленяване и няма самостоятелно регулационно отреджване, с предназначение различно от това. С оглед направения преглед на развитието на терена, на който се намира обектът на жалбоподателя, вещото лице не намира основания да приеме, че мястото, върху което е построен павилионът, е представлявало самостоятелен парцел III от кв. 252а. Посочва, че теренът, зает от настоящ ПИ 68134.304.399, е с публичен характер не по-късно от 1895 г.

Експертът е констатирал, че покритите площи, съставляващи обекта на

жалбоподателя, представляват общо 2,42% от цялата площ на ПИ 68134.304.399 и 5,03% от площта на южната му част. Само застроената площ на обекта на кадастъра - павилион „Д.“ с идентификатор 68134.304.399. 1, представлява 0,38% от общата площ на имота и 0,79% от площта на южната му част.

Вещото лице е установило, че поземлен имот с идентификатор 68134.304.399 попада в „Етап 9“ и „Етап 10“, като малка част от него попада в „Етап 8“. Имотът на жалбоподателя - сграда с идентификатор 68134.304.399.1 и прилежащите ѝ навес и тераса, попада в „Етап 10“, за осъществяването на който следва да бъде издадено отделно разрешение за строеж.

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

Налице са обвързващи мотиви на касационната инстанция, която е приела, че дружеството има правен интерес от оспорване на акта и жалбата е допустима. Разгледана по същество, настоящият съд намира същата за неоснователна.

Обжалваното разрешение за строеж в оспорената му част е издадено от компетентен орган – чл. 148, ал. 2 ЗУТ, при спазване на изискуемата форма и без да са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила. Възражението на жалбоподателя, че неуведомяването му за образуваното административно производство представлява съществено нарушение на административно производствените правила е обсъдено от касационната инстанция и е прието за неоснователно - Решение № 9654/13.10.2023 г. по адм. д. № 6686/2023 г. на ВАС.

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

Установи се по делото, че неправилно в представените от жалбоподателя НА е посочено, че „мястото, върху което е построен павилионът, съставлява съгласно стари документи за собственост парцел III (трети) в квартал 252а (двеста и петдесет и две „а“) по плана на [населено място], местност „Центъра“. III е номерът на планоснимачния район, а доколкото в квартала съществува парцел III, той граничи, но не попада върху територията, върху която се намира притежаваният от жалбоподателя обект. Това е видно и от приложената комбинирана скица за пълна или частична идентичност по СТЕ (неоспорена) по адм. д. № 6811/2022 г. (л. 132)

Установи се по делото, че ПИ с идентификатор 68134.304.399 по актуалните КККР, в който не се спори, че е разположен павилионът на жалбоподателя, е предназначен за публични нужди не по-късно от 1892 г. - 1895 г. и до момента. В настоящото производство следва да се прецени законосъобразността на оспорения административен акт, а не вещноправните претенции на страните. Следва да бъде посочено обаче, че жалбоподателят е придобил обекта след влизане в сила на Общия устройствен план на София, при действието на установените с този план ограничения върху терена от устройствени категории „Тзв“ - терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути и „Тти“ - Терени за транспортна инфраструктура и е обвързан с предвижданията му.

РС е издадено въз основа на одобрените от НАГ инвестиционни проекти. За последните е изготвен Комплексен доклад, според който инвестиционните проекти за строеж „Реконструкция на площад „Света Неделя“ и прилежащите му пространства“ отговаря на съществените изисквания към строежите. Не се твърдят и не са установени нарушения на правилата и нормативите за устройство и застрояване. РС в

оспорената е част е издадено в съответствие със закона. „Етап 10“, в който попада имуществото на жалбоподателя - сграда с идентификатор 68134.304.399.1 с площ от 29 кв.м. и терасата към него, покрита с метален навес, не е предмет на процесния ИАА.

С обжалвания акт се постига и целта на закона, а именно ефективното използване на територията на урбанизираните зони чрез осигуряване на важни пешеходни връзки и създаване на зелени площи, естетизация на средата и привеждането ѝ в съответствие с действащите норми за достъпна среда и универсален дизайн.

При така извършената проверка на законосъобразността на акта по реда на чл.168 АПК и по изложените съображения съдът намира, че жалбата е неоснователна и следва да бъде отхвърлена.

С оглед изхода на спора и своевременно претендираното от процесуалния представител на ответника и заинтересованата страна юрисконсултско възнаграждение, жалбоподателят следва да бъде осъден 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.

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

#### РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „Конус Тръст“ ЕООД срещу Разрешение за строеж № 165/07.07.2022 г. на гл. архитект на Столична община В ЧАСТТА МУ за етап 8 и етап 9.

ОСЪЖДА „Конус Тръст“ ЕООД да заплати на Столична община сумата от 100 /сто/ лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

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

СЪДИЯ: