

РЕШЕНИЕ

№ 3410

гр. София, 25.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав,
в публично заседание на 24.10.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Боряна Петкова

при участието на секретаря Мая Миланова, като разгледа дело номер **7522** по описа за **2021** 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 връзка с чл.215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на адв. Л. И., като пълномощник на „БЛОК КЪМПАНИ“ ООД, ЕИК[ЕИК], срещу МЪЛЧАЛИВ ОТКАЗ на главния архитект на район „В.“, Столична община (СО) за одобряване на Идеен инвестиционен проект с доклад за учредяване на право на строеж за строеж: „Група жилищни сгради и подземни гаражи“ в урегулирани поземлени имоти (УПИ) IX₁₀₁₃ и X₄₉₂, кв.188 по плана на местността „Г. глава“, поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1935.2343, по Заявление с вх. №РВТ21-АП00-195-1/15.06.2021г.

В молба от 21.02.2022г. жалбоподателят, чрез упълномощената адв. И., е направил изрично волеизявление, че предмет на оспорването е и последвалият МОТИВИРАН ОТКАЗ №7/06.07.2021г. на главния архитект на район „В.“. С този административен акт, на основание чл.141, ал.1, ал.3 и ал.8 ЗУТ е отказано съгласуването на Идеен инвестиционен проект за „Група жилищни сгради с подземен гараж“ в УПИ IX₁₀₁₃, кв.188, м. „Г. глава“.

В жалбата са изложени доводи за недействителност на мълчаливия отказ на главния архитект на район „В.“ да съгласува внесения на 15.06.2021г. коригиран проект след отразяване на всички устни указания, дадени от водещия архитект по преписката, образувана по първоначалното заявление на дружеството с вх. №РВТ21-АП00-195/10.03.2021г. Твърди, че търговецът е представил всички

необходими документи и съответно за административния орган е възникнало задължение да разгледа по същество отправеното до него искане и да се произнесе с нарочен акт. Моли съда да отмени Мълчаливия отказ на главния архитект на район „В.“ по Заявление с вх. №РВТ21-АП00-195-1/15.06.2021г. и да върне преписката на административния орган с указания за произнасяне по същество. Не излага доводи за незаконосъобразност на изричния отказ на главния архитект на район „В.“ за съгласуване на Идеен инвестиционен проект за „Група жилищни сгради с подземен гараж“ в УПИ IX₁₀₁₃, кв.188, м. „Г. глава“ с №7/06.07.2021г. Не претендира за разноски.

Ответникът – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ на район „В.“, Столична община (СО), оспорва жалбата. В писмено становище с вх. №26930/30.07.2021г. и чрез процесуалния си представител юр.к. М. К. поддържа, че оспорваният Отказ е законосъобразен и не са налице сочените основания за отмяна. Претендира да му бъдат присъдени разноски за юрисконсултско възнаграждение. Доводи за неоснователност на жалбата излага и в представени по делото писмени бележки по същество на спора.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и писмените доказателства събрани по делото, приема за установено от фактическа страна следното:

С Нотариален акт (НА) за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №25704/04.05.2017г. като Акт №69, том L., дело №18115/2017г., жалбоподателят „Блок Къмпани“ ООД се легитимира като собственик на S ид. част от следния недвижим имот: ПИ с идентификатор 68134.1935.2343 по кадастралната карта и кадастралния регистър на [населено място] (КККР), целият с площ 3240 кв.м., представляващ УПИ IX₁₀₁₃, кв.188, м. „Г. глава“, целият с площ 2150 кв.м.

На 21.02.2020г. между „Блок Къмпани“ ООД и „Политер Ко“ ЕООД - като възложители от една страна и „С.А.Г. Груп“ ЕООД като изпълнител от друга, е бил сключен предварителен договор по чл.19 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД). Съгласно този договор изпълнителят „С.А.Г. Груп“ ЕООД се е задължил за своя сметка, със свои средства, материали, организация и работна ръка и съгласно одобрен архитектурен план, да изгради върху собственото дворно място на възложителите - УПИ IX₁₀₁₃, кв.188, м. „Г. глава“, монолитна група жилищни сгради с подземни гаражи и да предаде на възложителя безвъзмездно 22% обекти за обезщетение от които: апартаменти с обща площ 22% от разгърнатата застроена площ (РЗП) на апартаменти и гаражи с обща площ 22% от РЗП на всички гаражи. Възложителят „Блок Къмпани“ ООД и „Политер Ко“ ЕООД се е задължил да учреди на изпълнителя право на строеж върху собствения си имот в едномесечен срок от одобряването на идейния архитектурен план от компетентните органи и уточняването на конкретните обекти по този план.

На 10.03.2021г. упълномощен представител на възложителя „Блок Къмпани“ ООД и „Политер Ко“ ЕООД е сезирал главния архитект на район „В.“ с искане за съгласуване на идеен инвестиционен проект за учредяване на право на строеж: Група жилищни сгради с подземни гаражи в ПИ 68134.1935.2343, УПИ IX₁₀₁₃, кв.188, м. „Г. глава“ (Заявление с вх. №РВТ21-АП00-195). Видно от отбелязването върху Заявлението от 10.03.2021г. представеният с него идеен инвестиционен проект е бил изтеглен за корекции на 22.03.2021г.

Със Заявление вх. №РВТ21-АП00-195-(1)/15.06.2021г. „С.А.Г. Груп“ ЕООД е представило пред главния архитект на район „В.“ коригиран архитектурен и

вертикална планировка проект към преписка РВТ-АП00-195, с искане за съгласуване. Към Заявлението за съгласуване на идеен инвестиционен проект е представен Комплексен доклад относно извършена оценка за съответствието на инвестиционните проекти със съществените изисквания към строежите, съгласно чл.142, ал.2 ЗУТ, за строеж: „Група жилищни сгради с подземен гараж“ в УПИ IX₁₀₁₃, кв.188, м. „Г. глава“, ПИ с идентификатор 68134.1935.2343.

Производството е приключило с постановяване на процесния Мотивиран отказ №7/06.07.2021г.

За изясняване на делото от фактическа страна е приета комплексна съдебно-техническа експертиза (СТЕ). Заключение на вещите лица инж. С. Б. и арх. Б. В. не е оспорено от страните и съдът го кредитира като обективно и компетентно и съответно ще го обсъди при формиране на правните изводи.

При така установените факти, съдът приема от правна страна следното:

Жалбата срещу Мълчалив отказ на главния архитект на район „В.“ да одобри Идеен инвестиционен проект с доклад за учредяване на право на строеж за строеж: „Група жилищни сгради и подземни гаражи“ в УПИ IX₁₀₁₃ и X₄₉₂, кв.188, м. „Г. глава“, по Заявление с вх. №РВТ21-АП00-195-1/15.06.2021г., е ПРОЦЕСУАЛНО НЕДОПУСТИМА на основание чл.159, т.1 АПК – поради липса на годин за оспорване административен акт.

Съдът приема, че с постановяване на изричния акт – Мотивиран отказ №7/06.07.2021г. за съгласуване на Идеен инвестиционен проект за „Група жилищни сгради с подземен гараж“ в УПИ IX₁₀₁₃, кв.188, м. „Г. глава“, макар и след срока, установен в чл.141, ал.8 ЗУТ, не е налице мълчалив отказ по смисъла на чл.58, ал.1 АПК, който да е предмет на съдебния контрол за законосъобразност.

Жалбата срещу Мотивиран отказ №7/06.07.2021г. на главния архитект на район „В.“ е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Подадена е срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност, съгласно изричната норма на чл.146 ЗУТ. Жалбоподателят е активно легитимирано лице, чиито законни интереси са непосредствено засегнати от административния акт, в качеството му на възложител по смисъла на чл.161, ал.1 ЗУТ.

Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Като взе предвид изложените от жалбоподателя оплаквания и извърши проверка на оспорвания акт на всички основания за законосъобразност, съдът достигна до следните изводи:

Процесният Мотивиран отказ №7/06.07.2021г., е постановен от компетентен орган, в кръга на правомощията му, съгласно чл.141, ал.1 ЗУТ във вр. с §1, ал.4 от Допълнителните разпоредби. За установяване компетентността на органа – издател на административния акт, по делото е приета Заповед №РД-09-09-28/17.03.2021г., с която главният архитект на СО е делегирал част от правомощията си по ЗУТ на главните архитекти на райони, включително:

- да съгласуват и одобряват, съответно да отказват съгласуване и одобряване на основанията и по реда на Глава осма, Раздел II ЗУТ на инвестиционни проекти за строежи от четвърта, пета и шеста категория, за които са компетентни да издават РС (т.б.18);
- да издават, на основание чл.148, ал.2 ЗУТ разрешения са строеж, съответно да

отказват издаването им, за строежите от четвърта, пета и шеста категория, с изключение на изчерпателно посочените (т.б.20).

Актът е в предписаната от закона форма и при издаването му не са допуснати нарушения на процесуалните правила, които да бъдат определени като съществени и да мотивират неговата отмяна. Съдът споделя разбирането, 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.

Съдът приема, че оспорваният отказ за одобряване на идеен инвестиционен проект е в съответствие с материалноправните норми и с целта на закона, формулирана в чл.1 ЗУТ – чрез устройството на територията да се гарантира нейното устойчиво развитие и да се създават благоприятни условия за живеене, труд и отдых на населението.

Законът – чл.139, ал.1 ЗУТ предвижда възможност инвестиционните проекти да се изработват в следните фази: а) идеен проект; б) технически проект и в) работен проект (работни чертежи и детайли). По принцип инвестиционните проекти подлежат на съгласуване и одобряване и са основание за издаване на разрешение за строеж (РС). Според приложимата норма на чл.142, ал.2 ЗУТ идейният инвестиционен проект може да бъде основание за издаване на разрешение за строеж, ако: 1) за него е извършена предварителна оценка за съответствие с предвижданията на подробния устройствен план, с правилата и нормативите по устройство на територията, с изискванията към строежите съгласно нормативните актове за функционалност, транспортна достъпност, опазване на околната среда и здравната защита, както и за взаимната съгласуваност между отделните части на проекта, и 2) е одобрен от органа по чл.145 (в случая главен архитект на общината/района).

При извършената предварителна оценка на представения пред него идеен инвестиционен проект за „Група жилищни сгради с подземен гараж“ административният орган е достигнал до извод, че последният не съответства на правилата и нормативите по устройство на територията, установени в чл.31, ал.5 и чл.32, ал.2 и ал.4 ЗУТ.

Този извод е правилен.

Правилата и нормативите за разполагане на сградите на основното застрояване са регламентирани в Глава трета на ЗУТ, Раздел IV. Съгласно чл.31, ал.1 ЗУТ при ниско жилищно застрояване (какъвто е настоящият случай) нормативите за разстоянията на сградите на основното застрояване са:

- най-малко 3 м. до страничната граница на УПИ и
- най-малко 5 м. до границата към дъното на УПИ.

Разстоянията между две жилищни сгради през страничната граница на съседни урегулирани поземлени имоти е сборът от изискващите се разстояния на всяка от сградите до границата между имотите (чл.31, ал.4 ЗУТ). В ал.5 на чл.31 е регламентирано, че нормативите за разстояния до страничните граници на урегулираните поземлени имоти по ал.1 се прилагат за сгради с дълбочина до 16 м., а за частта от сградата с по-голяма дълбочина към разстоянията до страничните граници на урегулираните поземлени имоти се добавя 30 на сто от увеличената дълбочина над 16 м. В урегулиран имот с лице към две улици разстоянията за дълбочината над 16 м. се увеличават, докато достигнат стойност с 2 м. по-голяма от норматива за разстояние до странична граница по ал.1. Според изискването на чл.32, ал.2 ЗУТ разстоянието между жилищните сгради на основното застрояване през

дъното на урегулирания поземлен имот е най-малко един път и половина от височината на сградата, разположена откъм по-благоприятната посока за ослънчаване. При наклонен терен в зависимост от посоката на наклона спрямо по-благоприятната посока разстоянието се увеличава или се намалява с разликата между средните нива на прилежащия терен при двете сгради.

В настоящия случай е установено с приетата и неоспорена по делото комплексна СТЕ, че действащият план за регулация (ПР) за м. „Г. глава“, УПИ IX₁₀₁₃, е одобрен със Заповед №РД-50-150/14.08.2008г. на главния архитект на район „В.“, СО, а застрояването в имота е определено с Виза за проучване и проектиране от 17.04.2019г. за Група жилищни сгради с подземен гараж в УПИ IX₁₀₁₃, кв.188, м. „Г. глава“, издадена от главния архитект на район „В.“, на основание чл.140 във вр. с чл.134, ал.6 ЗУТ. По делото не се твърди и не са ангажирани доказателства Визата от 17.04.2019г. да е била оспорена от заинтересованите лица и съответно е влязла в сила и предвидените с нея параметри на застрояване са задължителни за възложителите – собственици на имот с идентификатор 68134.1935.2343 за който имот с плана от 2008г. е отреден УПИ IX₁₀₁₃, кв.188, м. „Г. глава“.

От заключението на СТЕ се установява, че с Визата за проучване и проектиране от 17.04.2019г. е указано отстоянието на проектните сгради в процесния УПИ да е 3 м. до всички вътрешни регулационни линии, което съответства на изискването на чл.31, ал.1, т.1 ЗУТ. При това главният архитект на район „В.“ – издател на Визата за проучване и проектиране, е приел УПИ IX₁₀₁₃ като ъглов имот без дъно (за дъно на УПИ се определя вътрешната регулационна линия, която е срещуположна на лицето към улица и крайните ѝ точки не се допират до уличната регулационна линия). Освен това с Визата е указано минимално разстояние между новопредвидените сгради в УПИ IX₁₀₁₃ и вече реализираното застрояване в съседните УПИ VI₄₉₀ и VII₄₈₇ съобразно чл.32, ал.2 ЗУТ. При това приложимостта на чл.32, ал.2 ЗУТ се обосновава от следните, безспорно установени от експертната обстановка: а) южните граници на УПИ VI₄₉₀ и VII₄₈₇ представляват дъно на съответните имоти и граничат с УПИ IX₁₀₁₃; б) новопредвидените сгради в УПИ IX₁₀₁₃ са разположени откъм по-благоприятната посока на ослънчаване и в) наклонът на терена в УПИ IX₁₀₁₃ е в по-благоприятната посока.

От приетото заключение на вещите лица се установява, че в процесния проект разстоянието между Тяло В в УПИ IX₁₀₁₃ и сгради с идентификатори 68134.1935.490.2 и 68134.1935.490.1 в УПИ VI₄₉₀ е по-малко от нормативно установеното минимално разстояние по чл.32, ал.2 ЗУТ. Експертната е приела, че в идейния проект корекцията за наклонен терен е изчислена като разлика между нулевите коти на сградите, вместо като разлика между средните нива на прилежащия терен при двете сгради според нормата на чл.32, ал.2 ЗУТ във вр. с §5, т.52 и т.53 от Допълнителните разпоредби (ДР). Според заключението при правилно прилагане на чл.32, ал.2 ЗУТ: а) минималното разстояние между Тяло В и сграда с идентификатор 68134.1935.490.2 в УПИ VI₄₉₀ = 20.28 м при реално разстояние по проект 17.65 м; б) минималното разстояние между Тяло В и сграда с идентификатор 68134.1935.490.1 в УПИ VI₄₉₀ = 20.20 м при реално разстояние по проект 18.84 м. Въз основа на направените изчисления СТЕ е обосновала крайния извод, че проектното разстояние между Тяло В и сгради с идентификатори 68134.1935.490.2 и 68134.1935.490.1 в УПИ VI₄₉₀ е по-малко от нормативно установеното минимално разстояние по чл.32, ал.2 ЗУТ, а спрямо съществуващата сграда в УПИ VII₄₈₇ новопроектираните сгради отговарят

на изискването за минимално разстояние според чл.31 и чл.32 ЗУТ.

Според заключението на приетата СТЕ, чиито изводи не са оборени от жалбоподателя, процесният проект не отговаря и на изискванията на чл.31, ал.5 ЗУТ. Съгласно тази разпоредба нормативите за разстояния до страничните граници на УПИ по ал.1 и ал.2 се прилагат за сгради с дълбочина до 16 м. За частта от сградата с по-голяма дълбочина към разстоянията до страничните граници на урегулираните поземлени имоти по ал.1 и ал.2 се добавя 30% от увеличената дълбочина над 16 м., а в УПИ с лице към две улици разстоянията за дълбочината над 16 м. се увеличават, докато достигнат стойност с 2 м. по-голяма от норматива за разстояние до странична граница по ал.1 и ал.2. В случая вещите лица са установили, че дълбочината на застрояването по северната странична регулационна линия на УПИ IX₁₀₁₃ и на трите предвидени сгради е котирана на 23.23 м, но в проектната документация – чертеж „ситуация“, не е показана дълбочината на застрояването и не са нанесени ограничителните линии по чл.31, ал.5 ЗУТ. При извършена от вещите лица графично проверка е установено, че при нанасяне на нормативно установената дълбочина на застрояване от 16 м и линията с увеличено отстояние с 30% от увеличената дълбочина над 16 м, до достигане на 2,0 м и в най-благоприятното разположение, тези линии засягат сградата. Този факт експертизата приема за доказан и с аритметични изчисления: при дълбочина 23,23 м увеличението над 16 м е 7,23 м ($23,23 - 16,0 = 7,23$ м); увеличеното отстояние до страничните регулационни линии сумарно би трябвало да бъде 2,17 м ($7,23 \times 30/100 = 2,17$ м) при най-благоприятно разполагане. За тяло А увеличението отстояние от изток е 1,69 м ($4,69 - 3,0 = 1,69$), а от запад – 0,34 м ($3,34 - 3,0 = 0,34$) или $1,69 \text{ м} + 0,34 \text{ м} = 2,03 \text{ м} < 2,17$ м. За тяло Б и тяло В увеличените отстояния до северната граница на УПИ IX-1013 са по-малки от тези при тяло А.

При така установените факти обоснован и правилен е изводът на административния орган, че представеният от жалбоподателя „Блок Къмпани“ ООД Идеен инвестиционен проект за „Група жилищни сгради с подземен гараж“ в УПИ IX₁₀₁₃, кв.188, м. „Г. глава“, не е съобразен с правилата и нормативите по устройство на територията, установени в чл.31, ал.5 и чл.32, ал.2 ЗУТ, както и не съответства на предвижданията на действащия план за застрояване, какъвто по същество представлява Визата за проучване и проектиране от 17.04.2019г., следователно законосъобразен е и отказът на главния архитект на район „В.“ да съгласува този проект.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.3 АПК на ответника се дължат разноски. Съгласно приложимата норма на чл.78, ал.8 от Гражданския процесуален кодекс в полза на юридически лица или еднолични търговци се присъжда и възнаграждение в размер, определен от съда, ако те са били защитавани от юрисконсулт. В настоящия случай 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 – 200 (двеста) лева.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С. - град, Второ отделение, 25^{-ти} състав,

РЕШИ

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалбата на „БЛОК КЪМПАНИ“ ООД, ЕИК[ЕИК], срещу МЪЛЧАЛИВ ОТКАЗ на главния архитект на район „В.“, Столична община за одобряване на Идеен инвестиционен проект с доклад за учредяване на право на строеж за строеж: „Група жилищни сгради и подземни гаражи“ в урегулирани поземлени имоти IX-1013 и X-492, кв.188 по плана на местността „Г. глава“, поземлен имот с идентификатор 68134.1935.2343, по Заявление с вх. №РВТ21-АП00-195-1/15.06.2021г.

В тази част съдебният акт има характер на Определение и **може да се обжалва** с частна жалба пред Върховния административен съд на РБългария, в 7-дневен срок от връчването му на страните.

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „БЛОК КЪМПАНИ“ ООД, ЕИК[ЕИК], срещу МОТИВИРАН ОТКАЗ №7/06.07.2021г. на главния архитект на район „В.“, Столична община за съгласуване на Идеен инвестиционен проект за „Група жилищни сгради с подземен гараж“ в УПИ IX-1013, кв.188, м. „Г. глава“.

ОСЪЖДА „Блок Къмпани“ ООД, ЕИК[ЕИК], да заплати на район „В.“, Столична община, представляван от кмета, с адрес: 1618 С., [улица], сумата 200 (двеста) лева – разноски по адм. дело №7522/2021г.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд на РБългария в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ

Боряна Петкова