

# РЕШЕНИЕ

№ 4589

гр. София, 12.08.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,**  
в публично заседание на 27.07.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Калина Пецова**

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **8364** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и следващи от АПК.

Делото е образувано по повод подадена жалба от Д. В. В., Е. К. Й., Х. Т. М., Й. С. В., А. К. Г., М. Н. Т., В. Н. М., всички от [населено място], чрез адв. В. М. от САК срещу Заповед № РА-50-406/31.05.2019г. на Главния архитект на Столична община, с която се одобрява проект за изменение на ПУП-ИПР на [населено място], кв.1 , нови УПИ III-1002 „за ЖС“ и УПИ IV-1003 „за обществено обслужване“, район „В.“.

С жалбата се иска отмяна на акта, като се сочи, че съгласно чл. 19 от ЗУТ, при урегулиране на поземлени имоти за ниско жилищно застрояване, свободно или свързано в два имота, следва да бъдат спазени определени размери. За Столична община тези размери са най-малко 14 кв.метра лице и 300 кв.м. повърхност. Считат, че дори и при позоваването на разпоредбата на чл. 19, ал.3 от ЗУТ , визираща изключенията за намаляване на минималните размери най – много с 1/5, то отново извършеното разделение на имота не отговаря на изискванията на закона, с оглед определените размери и повърхност.

Друго основание, определящо незаконосъобразност, било това, че процесните имоти не попадат в разпоредбата на чл. 15 от ЗУТ, предвиждаща, че по реда на чл. 16 и чл.17 от ЗУТ се урегулират имоти за първи път, т.е. този ред е неприложим за вече веднъж урегулирани имоти. В ал.3 е посочено, че границите на УПИ могат да се променят само със съгласието на собствениците, изразено с предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариална заверка на подписите, каквото липсва от всички съсобственици в процесния случай. Считат, че липсата на съгласие от страна

на всички съсобственици, е пречка за изменение на плана и във връзка с ползваното правно основание – 134 във вр. с чл. 131, ал.1, т.2 от ЗУТ.

Липсвала и мотивация на кое основание се прави разделяне на един имот на два нови такива, като предназначението на единия е „ЖС“, а на другия се придава ново отреджване „за обществено обслужване“.

Молят за отмяна на заповедта и направеното с нея изменение на плана.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателите не се явяват и не се представляват.

Ответникът Главен архитект на Столична община не се представлява.

Заинтересованата страна страна Д. Л. Н. се представлява от адв. К., която оспорва жалбата от името на лицето, намира, че заповедта е законосъобразна, което се установявало от събраните по делото доказателства. Представя писмени бележки и претендира разноските по делото, за които представя списък.

Останалите заинтересовани страни не се явяват и не се представляват.

Съдът, въз основа на становищата на страните, събраните по делото доказателства и като съобрази закона, намира следното:

Жалбата е допустима за разглеждане, като подадена в срок и от правнолегитимирани лица, чиито интереси са засегнати от оспорения акт.

Разгледана по същество, същата се явява основателна.

По фактите се установява, както следва:

Със заявление №САГ18-ГР-00-556 от 08.03.2018г. от Д. Н. чрез пълномощник Н. Л. е поискано разрешение за изработване на проект за ПУП – изменение на план за регулация /ИПР/ на УПИ III, „за ЖС“, кв.1, [населено място], район „В.“. Разрешено е изработването на проекта със Заповед № РА50-718 от 17.09.2018г. на Главния архитект на СО. Заповедта е разгласена по реда на чл. 124Б, ал.2 от ЗУТ от Кмета на район „В.“ СО. Със заявление №САГ18-ГР00-556/3/ е внесен проект за ПУП – за изменение на плана за регулация за нови УПИ III-1002 „За ЖС“ и УПИ IV-1003 „За обществено обслужване“, кв.1, [населено място], район „В.“ СО.

Заповедта е съобщена на заинтересованите страни, като са постъпили две възражения. Проектът и документацията към него е разгледана от ОЕСУТ по реда на чл. 12, ал.7 от ЗУТ с Решение по Протокол №ЕС-Г-24/02.04.2019г., т.2, като постъпилите възражения са приети за неоснователни, а е взето решение за допускане на предвиденото изменение.

Д. Н. е собственик на имот №49206.2633.1002 по КККР, поради което искането е прието за подадено от заинтересовано лице. Органът е спазил административната процедура по уведомяване на заинтересованите лица. Постъпилите два броя възражения са разгледани от ОЕСУТ, но отхвърлени като неоснователни.

Действащият ПРЗ на [населено място] е одобрен със Заповед №рд-16-88 от 28.11.1990г. и Решение №518 по Протокол 27 от 11.10.2012г. на СОС. Кадастралната карта е одобрена със Заповед № РД-18-38 от 15.07.2011г.

Съгласно проекта, се иска образуване на нов УПИ – III-1002 с конкретно предназначение „за жилищно строителство“ с цел съвместяване на регулационните линии с имотните граници на имота по кадастралната карта -ПИ с идент. 49206.2633.1002, вследствие на което се изменят границите на УПИ III-„ЖС“, като се образува остатъчен УПИ IV-1003 „за обществено обслужване“ във връзка с чл. 19, ал. 6 от ЗУТ.

Органът е посочил, че изискването на чл. 19, ал.1 от ЗУТ относно площта и лицето на

УПИ е приложимо, само когато УПИ са предвидени са ниско жилищно застрояване. Предвид обстоятелството, че ПИ 49206.2633.1003, който по общите правила се урегулира по границите на КК, не отговаря на тези изисквания, той е с предназначение „за обществено обслужване“. Съгласно чл. 19, ал.6 от ЗУТ, когато имотът се урегулира с нежилищно предназначение, размерите му се определят с ПУП. Урегулирането на ПИ по имотни граници с предназначение „За ЖС“ би противоречало на нормите на чл. 19 от ЗУТ.

С решение на СОС №518 от 11.10.2012г. по искане на собствениците на ПИ 49206.2633.1001 и 49206.2633.568 и 49206.2633.570 са променени границите на УПИ III и е дадено предназначение „ За ЖС“. В границите на УПИ III по действащия план са включени имоти с идент. № 49206.2633.1003; 49206.2633.1002 и 49206.2633.2, без да е искано съгласието на собствениците и без да е представен предварителен договор по чл. 15, ал.3 от ЗУТ. Прието е, че горното представлява нарушение на нормата на чл. 15, ал.1, изр. 2, ал.3 и ал. 5 и е основание за изменение на плана на основание чл. 134, ал.1 т. 5 от ЗУТ.

Прието е, че с внесения проект за ИПР, собствениците на ПИ 49206.2633.1002 искат промяна в границите на УПИ III, с цел урегулиране на имота по кадастрални граници, тъй като ЗУТ не допуска принудителна съсобственост. Урегулирането по имотни граници е основен принцип в устройството на територията и самостоятелно правно основание за изменение на ПУП по чл. 134, ал.2, т.2 от ЗУТ, за което не се изисква съгласие от собствениците на останалите имоти в границите на УПИ.

За одобряване на изменението на действащия ПУП-ИПР са налице основанията по чл. 15, ал.1, изр.2 във връзка с чл. 134, ал.2, т.2 и т. 5 от ЗУТ. По отношение на конкретното предназначение на нов УПИ III-1002 „ за ЖС“ е налице основание по чл. 134, ал.2, т. 6 -съгласие на собствениците на имотите – предмет на плана. По действащия ОУП, имотите попадат в устройствена зона „ Жилищна зона с преобладаващо нискоетажно застрояване“ , в която съгласно т.4 от Приложението към чл. 3, ал.2 от ЗУЗСО, е допустимо конкретното предназначение, съответно „жилищно застрояване“ и „обществено обслужване“. Направен е извод, че е спазено изискването на чл. 103, ал.4 и чл. 104, ал.1 от ЗУТ. Лицето към улица на новите УПИ е осигурено от действащата улична регулация.

Така мотивиран, органът е издал оспорената заповед за изменение.

От назначената, изслушана и приета като компетентно и безпристрастно изготвена съдебно – техническа експертиза се установява, както следва:

Процесният обект за изменение на ПУП е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, като регулационните граници на УПИ III- „За ЖС“ съвпадат с имотните граници на ПИ с идент. № 49206.2633.1002. Регулационните граници на УПИ IV-1003 „За обществено обслужване“ съвпадат с имотните граници на ПИ с идент. № 49206.2633.1003. С проекта не е променена уличната регулация.

ПИ с идент. №49206.2633.1003 е урегулиран по имотни граници, като е образуван УПИ IV-1003 „За обществено обслужване“ с лице около 3 метра и площ 260 кв.м. Така урегулираният имот отговаря на изискванията на чл. 19, ал.6 от ЗУТ. Съгласно чл. 19, ал.1 от ЗУТ, „При урегулиране на имоти за ниско жилищно застрояване, свободно или свързано в два имота, се спазват следните размери: 1. в градовете – най-малко 14 метра лице и 300 кв. метра повърхност“. Имот с идент. № 49206.2633.1003 е урегулиран съобразно границите си в кадастралната карта, като не отговаря на площ по смисъла на чл. 19, ал.1 от ЗУТ, относно площта, при предназначение

„Жилищно застрояване“.

Урегулирането на имота така, както е направено, но с предназначение „жилищно застрояване“ би противоречало на чл. 19 от ЗУТ.

В проекта за ИПР, регулационните граници на УПИ III “за ЖС” са съвместени с имотните граници на ПИ с идент. № 49206.2633.1002, по КККР, одобрена със Заповед № РД-18-38 от 15.07.2011г. на ИД на АГКК.

УПИ -III Обнс, кв.1 е създаден с ПУП, одобрен със Заповед №РД-16-88 от 29.11.1990г. на Председателя на Вр. Ик. С решение № 518 по протокол 27 от 11.10.2012г. на СОС са променени границите на УПИ III, като е същият е отреден за „ЖС“ . В границите на УПИ III са включени имоти с идент. № 49206.2633.1003; 49206.2633.102 и 49206.2633.2. Попълването на кадастралния план с имоти, пл.№1 и №2 от регулационния план на [населено място] и създаване на нови имоти 1 б и 2 а / частично идентични с имоти с №№1002 и 1003 по КККР/ е одобрено със Заповед № РД16-1015/18.11.1994г. на Кмета на ТОА „Нови искър“.

При така установеното по фактите, от правна страна съдът намира следното:

Заповедта е издадена от компетентен административен орган, при условията на представените две заповеди по делегация / л. 26-34 по делото/ и при спазване на предвидената форма – наличие на фактически и правни основания, представляващи мотиви на акта и следващ се от тях диспозитив.

От данните по делото се установява, че е проведено пълно и надлежно уведомяване на лицето по реда на ЗУТ – чл.128, ал.3 и ал.5, нещо повече – лицата са упражнили правото си на възражение в хода на производството, което обаче е прието за неоснователно.

Съдът намира обаче, че производството е проведено в нарушение на чл. 35 и чл. 36 от АПК за пълно изясняване на релевантни за случая факти, което е довело и до несъответствие с материалния закон.

Не се спори, че с Решение №1803/08.04.2004г. на ОСЗГ В. е възстановена собствеността в реални граници на наследниците на Е. Х. Г. върху имот, представляващ нива от 0.724 дка, трета категория, находящ се в строителните граници на [населено място], част от имот №572 от КП от 1953г., които са частично идентични по действащата КККР с имоти с №№49206.2633.1002/757кв.м./ и 49206.2633.1003 / 260 кв.м./, някои от чиито наследници са жалбоподатели.

Видно е, че с нотариален акт от 17.02.2014г. /л.100-л.103/ наследниците на Е. Г. / позовавайки се на нот. акт от 11.02.2014г., неприложен по делото, както и на нот.акт от 2008г., неприложен по делото/ продават на А. Д. М. и Д. Л. Н. имот с идент. № 49206.2633.1002 съгласно Заповед №РД-18-38 от 15.07.2011г. на ИД на АГКК. Същият е придобит самостоятелно от заявителката по преписката Д. Л. Н. с нотариален акт от 2017г. / л. 97 – л.99 по делото/.

Установява се и не се спори от данните по делото, вкл. от приетата СТЕ, че КККР за местността, вкл. за процесните имоти е одобрена през 2011 с цитираната заповед на ИД на АГКК.

Действащият регулационен план на [населено място] е одобрен със Заповед № РД-16-88 от 28.11.1990г. Със следваща Заповеди РД-16-1054/1994г. са нанесени имоти с №№ 1б и 1а / частично идентични с имоти с кратки номера 1002 и 1003 по действащата КККР/. Със следващи заповеди с №№РД-09-337 /1997г. и РД—09-50-1338/2007г. е попълвана кадастралната снова и са одобрени ПУП за кв.1 и кв.9 от [населено място].

С Решение №518/11.10.2012г. / л 127-л. 132 по делото/ на СОС, е одобрено изменение на ПУП, както следва: изменение на плана за регулация на [населено място], кв.1 – изменение на уличната регулация при посочени параметри. Изменение на УПИ II – „ОБНС“ и УПИ III – „ОБНС“ за създаване на нови УПИ II-2633.1001 и УПИ „ЖС“ при посочени параметри. Изменен е планът за регулация на съседни на процесния УПИ XVII-2626.568, 2626.570 по имотните граници, съобразно с кадастралната карта. Изменен е и планът за регулация на последния имот.

В решението на СОС е посочено, че с писмо №ГР-94-00-209/26.09.2011г. внесените за описаното изменение, включващо и УПИ III, проект е върнат, като са дадени указания проектът да бъде съобразен с влязлата в сила КККР през 2011г. Със следващо заявление № ГР-94-00-209/14.10.2011г. е внесен преработен проект с комбинираната скица по чл. 16, ал.3 от ЗКИР.

В УПИ III са допуснати следните изменения: Изменена е границата с оглед урегулирането на имот 2633.1001 по имотна граница. УПИ III е отреден с функция „ЖС“, като лицето е по действащата улична регулация. ПЗ за УПИ II и III не се изменя, като се запазва предвиденото двуетажно свободно застрояване в тях с плана от 1990 г.

Имот с идент. № 49206.2633.1002 е част от УПИ III, в който са ситуирани и пи 49206.2633.1003 и 49206.2633.2.

Към момента на придобиване на собствеността върху имота от заявителката по преписката пред органа Д. Н., същият е представлявал ПИ с идент. 49206.2633.1002, като част от УПИ III, последно изменен с Решение № 518/2012г. на СОС.

Заявлението на лицето, подадено чрез пълномощник е №САГ-18-ГР00-556, първоначално заявено на 08.03.2018г. - л.43 по делото. С него е поискано да бъде разрешено изработване на проект за изменение на ПУП чрез изграждане на нов УПИ в собствения на заявителката имот с кратък номер 1002.

Издадена е Заповед №РА50-718 от 17.09.2018г. на Главния архитект на С. с разрешение за изработване на проект за ПУП – изменение на ИПР в обхват УПИ III „ЖС“, кв.1, [населено място].

Подадено е следващо заявление със същия номер от 06.11.2018г. Със същото е поискано от пълномощник на собственика Д. Н. да бъде допуснато изменение на ПУП за имота – за УПИ III-1002, кв.1, [населено място], като към същото е приложена обяснителна записка за изработване на проект за изменение на ПУП, която вече съдържа и разработка относно новопредвидения УПИ IV-1003, като част от бившия УПИ III, кв.1 на [населено място].

При така установеното, съдът намира, че не са налице възприетите от органа основания за одобряване на изменението на плана в обхвата, в който е сторено.

На първо място, следва да се отчете, че органът е разрешил, съответно одобрил изменението на УПИ III, вкл. относно новопредвиденият имот УПИ IV-1003 / част от бивш УПИ III/, без първоначалното заявление на Н. да е обхващало и него, тъй като видно от същото, органът е сезиран с искане за изменение на УПИ III по действащия план в частта досежно собственият на заявителката имот с кад. номер 1002 / кратък/. Няма данни по преписката на какво основание органът е разрешил изменението в обхват относно целия УПИ III, вкл. и досежно имот с кратък номер 1003, предмет на последващо одобрената разработка. По отношение на тази част от изменението на плана обаче, не само че липсва валидно сезиране / такова е включено едва във внесените проект / л. 106-107 по делото/, след указанията на заповедта за разрешаване

на изработването на проект за план за изменение. По този начин, и при налично възражение от страна на собствениците на имот с кратък кадастрален номер 1003, който обективно е част от изменението, е абсолютно недопустимо позоваването на правното основание чл. 134, ал.2, т. 6 от ЗУТ, която норма изисква съгласието на всички заинтересувани лица по чл. 131 от ЗУТ досежно имотите – предмет на разработката. Позоваването в мотивите на органа относно това, че е налице съгласие на заявителя относно неговия собствен имот, не санира изменението на целия УПИ III и досежно собствениците на имоти, част от същия, които не са дали такава, а изрично са възразили. Нещо повече, с процесното изменение, незаявено от тях и срещу което е налице възражение, се изменя и предназначението на собствения им имот, с оглед съобразяване с разпоредбата на чл. 19 от ЗУТ.

В случай, че органът е преценил основание за служебно изменение на УПИ III в тази част, същият е следвало да процедира по друг начин на основание чл. 135, ал.5 от ЗУТ, но без да се позовава на т. 6 като основание за изменение.

Не е налице и основанието на т.2 от ал.2 на чл. 134 от ЗУТ, което е възприел органът. Съгласно тази норма, е налице основание за изменение на ПУП при следните хипотези: - изменение на кадастрален план; - при одобряване или изменение на кадастрална карта в урегулирана територия и имотните граници на поземлените имоти не съвпадат с регулационните; е установена непълнота или грешка в кадастралната карта, използвана като основа за изработване на подробен устройствен план.

В процесния случай няма спор, че е налице УПИ III, в който са ситуирани три поземлени имота по КККР, следователно имотните и регулационните линии не съвпадат. Първата и третата от цитираните хипотези очевидно не са налице. Втората също не е налице, тъй като последното изисква да е последващо спрямо регулационния план приета или изменена кадастралната карта в урегулирана територия, което да е довело до това, че имотните граници не съвпадат с регулационните. От анализа на нормата следва, че при действаща регулация и последващо върху нея приета нова КККР, или изменение на действащата преди регулацията, е налице предпоставката на това предложение за изменение на плана, с оглед поставяне на поземлените граници в съответствие с регулационните, което не е сторено с КККР или с изменението ѝ. Иначе казано, следва приемането на КККР или изменението ѝ да е последващо на действащата регулация за имота, с оглед приложимост на нормата. Видно в процесния случай е, че КККР е приета през 2011г., а последната регулация на УПИ III е одобрена от СОС през 2012г., т.е. се явява последваща на КККР без данни за непълноти и грешки в същата. Т.е., не е налице хипотезата на т.2 за изменението на ПУП по конкретното предложение.

Не се споделя и изложеното относно принудителната съсобственост. Не е изследвано приложението на плановете от 1994г., с която имотите са нанесени в кадастралния план, с оглед наличие на неуредени сметки.

Напротив, имотите са били съсобственост на едни и същи субекти и едва през 2014г. / т.е. при действието на ЗУТ и след приемане на КККР за [населено място]/ са станали собственост на други и различни лица, а едва през 2017г. – само собственост на заявителката по преписката. ЗУТ не създава съсобственост по регулация, което е видно и от възможността на същата за си закупи самостоятелен имот през 2017г. при действаща КККР.

Позоваването на правно основание за изменение – чл. 134, ал.2, т.5 от ЗУТ също не се установи по делото. Налице е действащ ПУП, последно одобрен през 2012г. Няма данни същият да е оспорен по единствено предвидения съдебен ред, съответно отменен. Няма данни и да е изменян последващо при подобни мотиви. Становището на служител от администрацията, че същият е приет при неспазване на правата на всички заинтересовани не е меродавно за установяване на нарушения при приемането му. Единственият начин за това е лицата, чиито права са засегнати да са го оспорили, което не е налице. Другият начин е да бъде проведена процедура за изменение, поради настъпили нови обстоятелства, съобразно обаче с основанията, предвидени в ЗУТ. Недопустимо е инцидентно установяване на нарушение при приемането на предходния план, без това нарушение да е установено по надлежния ред, да се ползва за изменение на плана. Другото посоченото нарушение – създаване на принудителна съсобственост - не се установява по казуса, поради липса на възникнала съсобственост, по изложените по – горе аргументи. Допустимата от ЗУТ съсобственост е тази по чл. 17 от ЗУТ, която не съответства на настоящия случай, нито на момента на допуснатото изменение с Решението на СОС от 2012г., а е и свързана с процедура, предвиждаща прехвърляне на правото на собственост и уреждане на съотношението му. Отрицателна предпоставка за приложение на тази норма е и липсата на приложен план, каквито обстоятелства не са изследвани в случая.

По изложените съображения, съдът приема, че с оспорената заповед в обхвата, в който е допуснато изменението, същото се явява незаконосъобразно, поради което същото подлежи на отмяна.

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

**ОТМЕНЯ** Заповед № РА-50-406/31.05.2019г. на Главния архитект на Столична община, с която се одобрява проект за изменение на ПУП-ИПР на [населено място], кв.1 , нови УПИ III-1002 „за ЖС“ и УПИ IV-1003 „за обществено обслужване“, район „В.“.

Решението подлежи на оспорване в 14-дневен срок от съобщаването му

на страните пред ВАС.  
Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: