

РЕШЕНИЕ

№ 906

гр. София, 13.02.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,
в публично заседание на 15.01.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилска

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **6012** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от Административно процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 215, ал. 4 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалбата на Етажна собственост на сграда с адрес: [населено място], [улица], представлявана от управителя А. Х. А. съгласно решение на Общото събрание на Етажната собственост по протокол от 21.05.2019 г. против Виза за проучване и инвестиционно проектиране на два етажа подземни гаражи (2ПГ) към жилищната сграда в УПИ XV-256, кв. 432а, [улица], издадена от главния архитект на район „С.“, Столична община. Изложени са доводи за незаконосъобразност на оспорения акт, поради допуснати съществени нарушения на процесуалните правила и противоречие с материално правните норми. Твърди се, че в ПУП, одобрен през 1997 г. и изменен 2014 г. липсват нанесени линии на подземното застрояване в противоречие с чл. 76, ал. 2 от ЗУТ. Твърди се, че оспорената виза противоречи на ПУП. За нарушени се сочат и нормите на чл. 35 и чл. 36 от АПК. Обосновават се съображения, че в графичната част не са нанесени имотните граници по КК, поради което от страна на административния орган не е констатирано разминаване между тях и регулационните граници. Подробни съображения в тази насока са изложени и в депозираните от пълномощника на оспорващия писмени бележки. Претендира се отмяна на оспорения акт и присъждане на направените по делото разноски.

Ответникът Главния архитект на район „С.“, Столична община не изразява становище по жалбата.

Заинтересованите страни В. А. С., Г. Й. П., Ц. Н. П., М. Н. Р. - Д., Н. Г. Д. и Н. Н. Ч. не изразяват становище по жалбата.

Заинтересованата страна П. Б. П. чрез пълномощника си изразява становище за неоснователност на жалбата по съображения, подробно изложени в депозираните по делото писмени бележки. Моли за отхвърляне на жалбата. Претендира разноски.

Административен съд София-град след като обсъди доводите на страните, прецени представените по делото доказателства и извърши проверка на оспорения акт в съответствие с разпоредбата на чл. 168 от АПК, за да се произнесе съобрази следното: Предмет на настоящото съдебно производство е Виза за проучване и инвестиционно проектиране на два етажа подземни гаражи (2ПГ) към жилищната сграда в УПИ XV-256, кв. 432а, [улица], съгласно влязло в сила ИПРЗ за м. „Зони Г-Центъра“ (част), одобрено с решение № 821 по протокол № 73/18.12.2014 г. на Столичния общински съвет, кадастралната карта на район „С.“, С., одобрена със заповед № РД-18-33/15.06.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК и ЧКЗСП за УПИ XV, кв. 432а, одобрен със заповед № РД-50-18/12.12.1997 г. на кмета на район „С.“, Столична община.

Административното производство по издаването ѝ е иницирано по заявление вх. № РСЦ19-ГР94-34/14.01.2019 г., депозирано от П. Б. П. до главния архитект на район „С.“, Столична община, за издаване на виза за проектиране на 1. Допълващо застрояване гаражна платформа и 2. Промяна на ограничителната линия на подземните гаражи да съвпада с уличната регулационна линия на УПИ. Към заявлението е приложено мотивирано предложение и графична част, видно от които визата се отнася до проектиране на допълващо застрояване-гаражна платформа за подземен паркинг до плътна ограда към вътрешните регулационни линии в рамките на допустимите за зона Ц 2 параметри и изменение на ограничителната линия на подземното ниво, която да съвпада с уличната регулационна линия. На 07.02.2019 г. към заявлението са депозиран пълномощни, удостоверяващи представителната власт на заявителя и документи, легитимиращи упълномощителите като собственици на УПИ, предмет на устройствената процедура. На 25.02.2019 г. е депозирано повторно заявление от П. Б. П. с искане за издаване на виза за проектиране на гаражна платформа за подземен паркинг до плътна ограда към вътрешните регулационни линии и две подземни нива за паркиране на жилищна сграда в УПИ XV-356, кв. 432а, зона „Г-Центъра“. Към заявлението е приложено мотивирано предложение за издаване на виза за проектиране на гаражна платформа за подземен паркинг до плътна ограда към вътрешните регулационни линии и две подземни нива за паркиране. Видно от графичната част на предложението същото е изготвено въз основа и на данните от одобрената КККР.

Видно от приложената извадка от ИПРЗ-ЗП на м. „З. Г- Центъра“ (част), одобрен с решение № 821 по протокол № 73/18.12.2014 г. на СОС имотът попада в зона Ц2.

Оспорената виза е съобщена по реда на § 4 от ДР на ЗУТ чрез залепване на съобщение на информационното табло в сградата на районната администрация, като видно от констативния протокол това залепване се е осъществило на 10.05.2019 г. Жалбата е депозирана на 23.05.2019 г.

По делото е изслушано заключение от съдебно – техническа експертиза, от което се установяват следните релевантни за спора факти: налице е пълно съвпадане между границата на поземлен имот с идентификатор 68134.105.256 и границите на УПИ XV-256, кв. 432а по ЗРП, одобрен със заповед № РД-50-09-135/10.06.1992 г. на

главния архитект на С., които е допълнен със ИПРЗ, одобрен с решение № 821 по протокол № 73/18.12.2014 г. на Столичния общински съвет. Съгласно това ИПРЗ за УПИ XV-256, кв. 432а, е предвидено изграждането на гаражи, отбелязани с /Г/ върху извадката от ИПРЗ (стр. 8 от делото), както и четири етажи и ателие /Г+4+А/ за предвидената нова сграда в УПИ. В съдебно заседание вещото лице е коригирало заключението си, като изрично е заявило, че подземните гаражи са интегрирани към сградата на основаното застрояване, тъй като предвиденото строителство е подземно. Съгласно ОУП УПИ XV-256 попада в зона Ц2 „Зона на стария градски център“ със следните параметри: максимална плътност на застрояване – 60 до 80 %, К. (коэф. за интензивност – 3.5 до 5, минимално озеленяване - 30 до 20 %

Въз основа на така установеното от фактическа страна настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА като подадена срещу подлежащ на оспорване административен акт по смисъла на чл. 21, ал. 1 от АПК от надлежна страна, за която е налице правен интерес от неговото оспорване. По делото не е спорно, че П. Б. П. в качеството му на пълномощник на собствениците на УПИ XV-256, кв. 432а, [улица] иницирал процедура по издаване на виза за проектиране гаражна платформа за подземен паркинг до плътна ограда към вътрешните регулационни линии и две подземни нива за паркиране на жилищна сграда в УПИ XV-356, кв. 432а, зона „Г-Центъра“. Видно от и приложената извадка, съгласно ИПРЗ-ЗП на м. „Зона Г-Центъра“(част), одобрен с решение № 821 по протокол № 73/18.12.2014 г. на СОС е предвидено свързано застрояване между УПИ XV-356 и УПИ XIV-255, кв. 432а, собственост на оспорващата етажна собственост. С оглед на това следва да се приеме, че оспорващият притежава качеството на заинтересовано лице, съгласно чл. 131, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, което обуславя и правният му интерес от оспорване. Наличните по делото доказателства сочат за съобщаване на оспорения акт по реда на § 4 от ДР на ЗУТ чрез залепване на съобщение на информационното табло в сградата на районната администрация на 10.05.2019 г., поради което следва да се приеме, че при депозиране на жалбата на 23.05.2019 г. е спазен срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Редът за издаване на искания административен акт е посочен в чл. 140 и сл. от ЗУТ. Съгласно разпоредбата на чл.140, ал. 1 от ЗУТ възложителят /собственикът на имота, лицето, на което е учредено право на строеж в чужд имот, и лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на закон – чл.161, ал.1 ЗУТ/ или упълномощено от него лице може да поиска виза за проектиране. Визата се издава от главния архитект на общината в срок до 14 дни от постъпване на заявлението. Разпоредбата на ал. 2 на чл. 140 от ЗУТ определя визата за проектиране като копие (извадка) от действащ подробен устройствен план с обхват поземления имот и съседните му поземлени имоти, с означени налични сгради и постройки в него и в съседните имоти и с нанесени линии на застрояване и допустими височини, плътност и интензивност на застрояване и други изисквания, ако има такива, както и допустимите отклонения по чл. 36. Нормата на чл. 140, ал. 3 от ЗУТ във връзка с чл. 41, ал. 2 от ЗУТ, послужила като правно основание за издаване на оспорената виза, постановява, че издаването на виза е задължително, когато допълващо застрояване не е предвидено с действащия подробен устройствен план, ако постройките се застрояват свободно или допреди до сгради на основното застрояване в урегулирания поземлен имот или свързано с

постройки на допълващо застрояване само между два урегулирани поземлени имота. Визираната нормативни уредба обосновава извод, че оспореният административен акт е издаден от компетентен орган - Главен архитект на район „С.“, Столична община, на който съгласно разпоредбата на § 1, ал. 4 ДР на ЗУТ главният архитект на общината е делегирал правомощия по ЗУТ, включително и да издава визи за проектиране на основание чл. 140, ал. 1 и ал. 3 ЗУТ.

Визата е издадена в установената форма - текстова и графична част, но при допуснати съществени нарушения на административно производствените правила. Тъй като изменението на плана предвижда свързано застрояване, оспорващият е следвало да вземе участие в административното производство. В административната преписка не се налице данни за уведомяване, нито на управителя на Етажната собственост, нито на отделните съсобственици, съгласно изискването на чл. 26, ал. 1 от АПК, поради което и не им е осигурена възможност да участват в административното производство, да правят възражения и да представят доказателства, с което административният орган е нарушил общата разпоредба на чл. 34 от АПК. Същото съставлява съществено нарушение на административно производствените правила по смисъла на чл. 168, ал. 4 от АПК и е самостоятелно и достатъчно основание за отмяната на акта съгласно чл. 168, ал. 4 от АПК.

Налице е и самостоятелно основание от материално правен характер за незаконосъобразност на визата.

Посоченото от административния орган правно основание на чл. 140, ал. 3 от ЗУТ във връзка с чл. 41, ал. 2 от ЗУТ сочи на извода, че се касае за допълващо застрояване. Според определението дадено в нормата на чл. 41, ал. 1 от ЗУТ допълващото застрояване в урегулирани поземлени имоти се състои от спомагателни, обслужващи, стопански и второстепенни постройки към сградите на основното застрояване и се разрешава в съответствие с предвижданията на подробния устройствен план. С оглед тези характеристики не е спорно, че гаражната платформа за подземен паркинг е допълващо застрояване.

За да прецени обаче характера на подземния гараж - дали той представляват допълващо застрояване, както приема административния орган, и съответно може ли да се допусне с виза - чл. 41, ал. 2 ЗУТ, настоящият съдебен състав съобрази следното: ЗУТ съдържа два кумулативни критерия за дефиниране на допълващото застрояване - неговото предназначение (чл. 41, ал. 1 ЗУТ) и начинът на застрояване - свободно или свързано, както и разположението му - във втория случай допряно до сгради на основното застрояване в същия УПИ (чл. 41, ал. 2 и чл. 42, ал. 1 ЗУТ). Разпоредбите установяват изчерпателно белезите на допълващото застрояване и не могат да се тълкуват разширително. Ако застрояването не отговаря на някой от тях, предвиждането му с виза по чл. 140 ЗУТ не е допустимо.

По начина на предвиждането му с визата като подземен, гаражът не попадат в обхвата на понятието за допълващо застрояване по отношение на допустимите възможности за неговото разполагане в имота. Той не представлява пристройка, а стават част от основното застрояване, доколкото се интегрира неделимо под сградата на основното застрояване. При тази му характеристика и след като не е включен в действащия строителен план за имота, които предвижда единствено гараж, той не принадлежи към обектите на допълващото застрояване, а визата противоречи на чл. 41, ал. 2 от ЗУТ. Съгласно практиката на ВАС в Решение № 10520 от 16.08.2017 г. на ВАС по адм. д. № 6832/2016 г., II о., третирането от чл. 85 вр. чл. 84 от Наредба № 7 от 22

декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони на подземните гаражи като допълващо застрояване противоречи на обсъдените правила на ЗУТ относно допустимостта на предвиждането им с виза, а на прилагане подлежи по-високият по степен акт - чл. 5, ал. 1 АПК.

Фактът, че проектирането на подземен гараж е разрешено с влязла в сила виза за проектиране към преписка № РСЦ17-ГР941762/2017 г., като със сегашната виза се разрешава проектиране единствено на гаражна платформа за подземен паркинг до плътна ограда към вътрешните регулационни линии и две подземни нива за паркиране на жилищна сграда в УПИ XV-356, кв. 432а, зона „Г-Центъра“ не променя извода за липса на хипотезата на чл. 140, ал. 3 от Зут във връзка с чл. 41, ал. 2 от ЗУТ, посочена като правно основание за нейното издаване.

Въз основа на така изложените съображения оспорения административен акт се явява незаконосъобразен, на основание чл. 146, т. 3 и т. 4 от АПК, което налага неговата отмяна и връщане на преписката на административния орган за ново произнасяне при съобразяване на мотивите на настоящото решение.

С оглед изхода на спора и на основание чл.143 ал.1 от АПК в тежест на ответника следва да се присъдят направените от оспорващия разноски, съобразно приложения по делото списък по чл. 80 от ГПК.

Предвид изложеното и на основание чл. 172 ал. 2 и чл. 173, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалбата на Етажна собственост на сграда с адрес: [населено място], [улица], представлявана от управителя А. Х. А., съгласно решение на Общото събрание на Етажната собственост по протокол от 21.05.2019 г., Виза за проучване и инвестиционно проектиране на два етажа подземни гаражи (2ПГ) към жилищната сграда в УПИ XV-256, кв. 432а, [улица], издадена от главния архитект на район „С.“, Столична община .

ВРЪЩА преписката на главния архитект на район „С.“, Столична община за ново произнасяне по заявление вх. № РСЦ19-ГР94-34/2019 г., депозирано от П. Б. П..

ОСЪЖДА Столична община, район „С.“ да заплати на Етажна собственост на сграда с адрес: [населено място], [улица], представлявана от управителя А. Х. А., съгласно решение на Общото събрание на Етажната собственост по протокол от 21.05.2019 г. разноски по делото в размер на 600 (шестстотин) лева

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му на страните пред Върховния административен съд.

СЪДИЯ: