

# РЕШЕНИЕ

№ 2983

гр. София, 03.05.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав,**  
в публично заседание на 08.02.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Миглена Николова**

при участието на секретаря Александра Вълкова, като разгледа дело номер **5896** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Води се по жалба вх.№ 23606/23.06.22г на П. Л. П. от [населено място] против Виза за проектиране от 18.04.22г на Гл.Архитект на район „В.“-СО /след разделяне от д.№ 5792/22г на АССГ/.

В жалбата се сочи, че жалбоподателят е съсед и се явява заинтересовано лице по чл.131 ал.2 т.3/намалено отстояние по чл.34 от ЗУТ, при изискуеми 4м за вилна зона/ и т.4/промяна в предназначението на УПИ, предмет на Визата/ от ЗУТ, като за него е налице правен интерес от обжалване. Визата не му е съобщена, поради което жалбата му е в срок. Визата е нищожна и в условията на евентуалност е незаконосъобразна, тъй като не представлява извадка от действащия ПУП89г/той не предвижда ново застрояване в УПИ III-138/, като е издадена за пристрояване и надстрояване на съществуваща сграда, но всъщност предвижда изграждане на нова сграда/тя не е предвидена с действащия ПУП и с нея значително се надвишават устройствените показатели за квартала/.Визата не обхваща и съседните имоти.В уточняваща жалба/л.80/ се допълва, че се предвижда събаряне на съществуващата сграда, като не е налице хипотезата на чл.134 ал.6 от ЗУТ.Визата противоречи и на целта на ЗУТ, като с издаването ѝ се заобикаля нуждата от одобряване на ИПРЗ за УПИ. Визата не е издадена и въз основа комбинирана скица между КККР и действащ ПУП89г- както изисква чл.140 ал.2 от ЗУТ, а има за графична част - комбинирана скица по чл.16 от ЗКИР /за пълна или частична идентичност/.Визата няма собствена графична част. Налице е противоречие между графична и текстова част на Визата, като на графиката

на комб. скица е изписано с червени букви „събаря се“ - за съществуващата сграда, но в текстовата част на Визата това не е посочено. Нарушен е чл.108 ал.1 от ЗУТ, като с Визата вместо надстрояване с 1 етаж на съществуващата сграда, се предвижда нейното събаряне и построяване на нова по-голяма сграда с две изгребни ями/допълващо застрояване, каквото също няма предвидено по ПУП89г/. Предвиденото застрояване с Визата не отговаря на отреждането на УПИ по действащ ПУП89г- вилна зона, за рекреационни дейности, като предвиденото застрояване всъщност води до промяна в предназначението на УПИ/без това изрично да се сочи във Визата, за да се заобиколи нуждата от изменение на ПУП89г/. Налице е и хипотезата на чл.131 ал.2 т.5 от ЗУТ- Визата въвежда ограничения в режима на ползване в имота, като максимално допустимите стойности за кинт за в.зона С.-север са в ПУП89г, а не в ОУП09г. В уточняваща жалба/л.114/ се моли Съдът да се произнесе, вземайки предвид установената липса на задължителни части от преписката, които не са били представени по делото и след многократни указания на Съда. В съд. заседание адв. И. поддържа жалбата и претендира разноски, оспорва като прекомерен хонорара на заинтересованата страна. В писмени бележки се допълва, че СТЕ установява, че Визата представлява извадка от ОУП09г, като липсват задължителни приложения към Заявлението- мотивирано предложение, геодезическо заснемане, проект-силуетно оформление на сградата, обяснителна записка и експертна оценка на растителността, графика на самата Визата с повдигнато в цвят предвидено застрояване. Моли се да не се кредитира СТЕ в частите, в които вещото лице се позовава на неотнормирани в това производство документи, или отговаря на правни въпроси, или преценява отстоянията на база ОУП09г/3м/, а не на база вилна зона по ПУП89г/4м/. Относима е само и единствено извадката от ПУП89г/от оригиналния план, а не цифрова извадка/. Представени са само части от Инвестиционното предложение, като то трябва да отговаря на Визата. Визата е недопустим акт, като адм. производство е следвало да се прекрати при липсата на представен силуетен план на сградата. По действащ ПУП89г имотът е във вилна зона, а по ОУП09г е в устр. зона Жм2. Представеното от ответника заснемане на растителността касае друга по-ранна адм. преписка, като е нарушен чл.19 от ЗУЗСО. Много от представените документи не касаят процесния ПИ.138, или касаят други производства за него. Подробно се сочат частите от СТЕ, които не следва да се кредитират. Визата не променя конфигурацията на съществуващата сграда, а директно я предвижда за събаряне и предвижда строеж на нова сграда. Важен е обаче един извод на вещото лице- Визата е извадка от ОУП09г, а не от ПУП89г, а това е достатъчно да обоснове нищожност на Визата. В.лице потвърждава, че с Визата се променя предназначението на имота- от вилен в жилищен, като Визата не сочи етажност и допустима височина в графиката си, но променя предвидената ЗП по ПУП89г и предвидената кота корниз по ПУП89г/от 7.5м на 8.5м/. В.лице потвърждава, че е необходимо изменение на ПУП89г, за да е допустимо предвиденото с Визата застрояване. Действието на ПУП89г не е спряно с приемането на ОУП09г, тъй като ПУП89г е вече приложен- в имота има съществуваща сграда преди ОУП09г, което е и пречка за привеждане на самия ПУП в съответствие с ОУП09г/който дава по-големи възможности за строителство/- именно защото ПУП89г е приложен и действието му се запазва/в този смисъл д.№ 8849/19г на ВАС/.

Ответникът Гл. Архитект на район „В.“-СО изразява становище/л.5/ за недопустимост на жалбата/жалбоподателят не е заинтересовано лице по чл.131 ал.2 от ЗУТ/, моли за

прекратяване на делото и претендира юрк.възнаграждение.В съд.заседание ответникът не се представлява. В писмена молба/л.176/ моли СТЕ да не се приема, тъй като се позовава на отм.Наредба №5 към З..

Заинтересованата страна „МДТ-03“ ООД се представлява от адв. К., която оспорва жалбата като недопустима/жалбоподателят не е заинтересовано лице по чл.131 ал.2 т.3,4 и 5 от ЗУТ/, респ. е неоснователна, моли за отхвърлянето ѝ и претендира разноски.В писмени бележки се допълва, че: с Визата не се променя характера на застрояването или устройствените показатели; съгл. §2 от ПЗР на ЗУЗСО- следва да се приложи ОУП09г, поради което проц.УПИ е с отреждане за жилищно строителство/попада в устр.зона Жм2 по ОУП09г/; спазени са всички показатели на ОУП09г; визата е законосъобразна по см. на чл.146 от АПК; прави се позоваване на д.№ 3782/13г и д.3498/18г на ВАС.

Съдът намира жалбата за допустима, като депозирана в срока/при невръчена на жалбоподателя Виза/ и съгласно изискванията на АПК, от лице с активна проц.легитимация/з.лице по чл.131 ал.2 т.3 и т.4 от АПК- протоколно Определение на л.210гръб/, пред надлежния съд, срещу инд.адм.акт по см на чл.21 от АПК и чл.214 от ЗУТ, поради което следва да се разгледа по същество. Съдът намира, че с Визата фактически /без изрично да се посочи/- се променя предназначението на УПИ III-138 /от вилно по действащ ПР389г- на жилищно съгл.устр.зона Жм2 по ОУП09г/, както и се допускат намалени отстояния между предвиденото с Визата ново застрояване в УПИ III-138 и наличното застрояване в съседен УПИ IV-139 на жалбоподателя/следва да е 10м по ПР389г/, както и намалени отстояния към страничните рег.линии/по действащ ПР89г отстоянието следва да е 4м, а с Визата е предвидено отстояние 3м- като за устр.зона Жм2 по ОУП09г/.

Съдът установи от фактическа страна следното:

Жалбоподателят П. е собственик съгл. нот.акт № 158/20г/л.12/ на УПИ IV-139, кв.55, [населено място], вилна зона С.-север, с площ 441кв.м., представляващ ПИ № 68134.2043.139 по КККР11г, ведно с вилна сграда на етаж и тавански етаж, със ЗП 72.67кв.м. и РЗП 197.44кв.м.

З. „МДТ-03“ООД е собственик съгл. нот.акт № 98/21г/л.22/ на вилно място, представляващо УПИ III-138, кв.55, [населено място], вилна зона С.-север, с площ 830кв.м., представляващ ПИ № 68134.2043.138 по КККР11г, ведно с едноетажна вилна сграда със ЗП 36кв.м.

Наличното застрояване в двете УПИта е отразено в КККР11г/л.26/, както е предвидено в ЗРП89г/л.54,л.61 и л.68/. Действащият за УПИ III-138 план е ЗРКП по Заповед № РД-50-09-202/89г /л.199/. Видно от таблицата към ЗП89г/л.68-69/- двете УПИта попадат в „терени за индивидуални вили“. Видно от отразеното в ЗРП89г, в УПИ III-138 застрояването е обозначено като „1+1“. Следователно, при наличие на реализирана и налична към 2021г/когато е съставен нот.акт № 98/21г на заявителя/-едноетажна вилна сграда със ЗП36кв.м, ЗРП89г предвижда възможно застрояване в това УПИ - още един етаж.

Процесната Виза за проектиране е издадена на 18.04.22г от Гл.Архитект на район „В.“-СО/л.100/, по Заявление вх.№ РВТ21-ГР00-242/30.03.22г на „МДТ-03“ООД/л.51/, като е връчена само на заявителя/л.14/. Според текстовата част на Визата/л.100/, тя се издава за проучване и проектиране на „Двуфамилна жилищна сграда и допълващо

застрояване-две изгребни ями“ в УПИ III-138, като е съобразена с действащ РП по Заповед № РД-50-09-202/89г, КККР11г, устр.зона Жм2 по ОУП09г. Нарочно изработена от ответника графична част –неразделна част към текстовата част на Визата, липсва. С преписката ответникът представя, може би като графична част на Визата/въпреки, че в нито едно от придружителните си писма до Съда не сочи такова нещо/- Комбинираната скица по чл.16 ал.3 от ЗКИР/съвместява КККР11г и РП89г/, представена със Заявлението от 30.03.22г/л.52/. В нея с червен цвят/л.101гръб/, неясно от кого, без подпис и печат от ответника и без текст, че е неразделна част от Визата, е изчертано и изписано допълнително/спрямо скицата към Заявлението/, че наличната едноетажна сграда в УПИ III-138 се събаря, като се предвижда застрояване с нова жилищна сграда- с очевидно значително по-голяма ЗП /в хоризонталните ѝ очертания попада предвидената за събаряне налична сграда/ , както и две изгребни ями-допълващо застрояване/по действащ ЗРП89г няма предвидено и респ. няма реализирано според КККР11г-допълващо застрояване в това УПИ/.Предвиденото отстояние между новото застрояване по Визата и страничната рег.линия към съседен УПИ IV-139 е обозначено като 3м/съгл. устр.зона Жм2 по ОУП09г/, като по ЗРП89г очевидно е било по-голямо.

Представените от ответника документи, касаещи преписката по издаване на РС № 86/22г, предмет на спряното д.№ 7012/22г на АССГ, са неотнормисими в това производство.

При многократни указания на Съда- ответникът да представи цялата адм.преписка по издаване на Визата, вкл. изброените от жалбоподателя в нарочна молба липсващи документи към Заявлението, такива не се представят. Ответникът представя отново и отново винаги едни и същи документи, което за Съда означава, че само те са налични в преписката. От което следва, че към Заявлението не са били приложени и респ. в преписката липсват, и респ. Визата е издадена при липсата на посочените от жалбоподателя- Мотивирано предложение за издаване на Виза, геодезическо заснемане на ПИ.138, проект-силуетно оформление на сградата, обяснителна записка и експертна оценка на растителността по чл.19 от ЗУЗСО, графика на самата Визата с повдигнато в цвят предвидено застрояване и изрично посочване, че това е графика на Визата; няма посочване на етажност, максимална височина и застроена площ на предвиденото застрояване.

Съдът е допуснал СТЕ, заключението по която кредитира само в следните части: действащият за УПИ III-138 план е ЗРКП по Заповед № РД-50-09-202/89г и по него УПИто попада в терен за индивидуални вили, т.е. предназначен е за вилно строителство; в графиката на л.101гръб/която може би е графична част на Визата/ е предвидено свободно застрояване/като начин на застрояване/, нискоетажно застрояване/като характер на застрояване/, основно застрояване/жилищна сграда, но различна от реализираната съгл. ЗРП89г/ и допълващо застрояване-непредвидено в ЗРП89г/две изгребни ями/, като устройствените показатели са дадени съгласно устр. зона Жм2 /за нискоетажно жилищно застрояване/ по ОУП09г – с кота корниз максимум 8.5метра и отстояние 3м по страничните рег.линии/при максимална кота корниз 7.5м и отстояние 4м по страничните рег.линии, съгласно действащ ПР389г/, като не е посочена етажността и максималната височина на предвиденото основно застрояване, нито предвидената за застрояване площ; Визата предвижда изграждането на нова сграда, а не пристрояване или надстрояване на съществуващата сграда/тя е предвидена изрично за събаряне/; максималната плътност по действащ ПР389г е 20%,

а по ОУП09г е 25%; с Визата се променя предназначението на УПИто и се намаляват отстоянията по страничните рег.линии- спрямо ПР389г; Визата представлява извадка от ОУП09г/дадени са показатели за зона Жм2-нискоетажно жилищно строителство/, като не представлява извадка от действащ ПР389г/терен за индивидуални вили, т.е. за вирно строителство/; на 14.06.21г е била издадена предходна Виза – за две еднофамилни жилищни сгради и две изгребни ями, а процесната Виза е от 18.04.22г и е за една двуфамилна жилищна сграда с две изгребни ями; няма към 30.03.22г/датата на Заявлението/ - регистрирано искане за процедиране изменение на действащия ИПР389г за УПИ III-138; от регистъра на Н. се установява, че на 16.04.21г/л.71/ е обявена процесната Виза от 18.04.22г; с таблицата към ЗП89г са определени 244кв.м. на 1 жител- тогава УПИ III-138 с площ 834кв.м. по КККР11г стига за 3.4 жители според ЗРП89г; съществуващата сграда в УПИ III-138, строена съгл. ЗРП89г- е на 4.90м от улица „84та“ и на 16.20м от улица „86та“, а Визата предвижда застрояването да е на 3м отстояние от уличната регулация и от страничните рег.линии на УПИто-както е по ОУП09г и по ЗУТ /за жил.терени/; съществуващата сграда в съседен УПИ IV-139 е на 3.72м отстояние от страничната рег.линия към УПИ III-138; разстоянието между съществуващата сграда в УПИ IV-139 и предвиденото с Визата застрояване в УПИ III-138 не отговаря на ЗРП89г /трябва да е поне 10м/; ПР389г има задължителни линии на застрояване/червена непрекъснатата/; предвижданията на ПР389г и възможностите по ОУП09г са различни; ПР389г е първи и единствен подробен план за УПИ III-138, като предвиденото с Визата застрояване може да се реализира само след процедиране на ИПРЗ- за да се съобрази ОУП09г; в ПР389г и в ОУП09г - съществуващата сграда в УПИ III-138 е предвидена за запазване.

Съдът намира от правна страна следното:

Визата е едновременно нищожна и незаконосъобразна, но тъй като нищожността е по-големия порок, Съдът ще се спре на тази своя констатация. Визата изобщо не съдържа графична част, а само текстова част- това води до невъзможност изобщо да се установи волята на издателя. Доколкото по дефиницията на ЗУТ - Визата е скица-извадка от действащ ПУП, то липсата на графична част всъщност води изобщо до липса на инд.адм.акт-Виза/по дефиницията на ЗУТ/. Съдът не приема, че комбинираната скица към Заявлението/л.17/, върху която с червен цвят/неясно от кого, без подпис и печат и без текст-че това е графиката на Визата/, е предвидено ново застрояване и предвидено изрично за събаряне наличното застрояване /л.101гръб/- представлява графика на Визата. Дори обаче тази графика/неясно от кого изходяща и неясно какво представляваща/-да се приеме за графика на Визата, то съществува противоречие между текстова и графична част на Визата- това води до невъзможност да се установи истинската воля на издателя. В текстовата част не се предвижда премахване на наличното застрояване и промяна в предназначението на УПИто, а в графичната се предвижда. Това е достатъчно, за да се установи нищожност на Визата, като тя се прогласи и тогава не е нужно да се разглежда подробно незаконосъобразността на Визата.

За пълнота на изложението Съдът ще допълни, че Визата е и незаконосъобразна, тъй като: издадена е при липсата на Мотивирано предложение/такова няма към Заявлението/; към Заявлението липсват задължителни приложения/подробно описани по-горе/; Визата не представлява извадка от действащия ЗРП89г; не е налице хипотезата на чл.134 ал.6 от ЗУТ; дали изобщо е възможно процедиране на ИПРЗ -

при вече реализирано застрояване по ПР389г/което не противоречи на ОУП09г и е предвидено за запазване/, не е предмет на настоящото производство; с Визата фактически/без да е посочено изрично/- се променя конкретното отреждане за имота, като предвиденото с Визата застрояване/жилищно/- не отговаря на отреждането на имота по действащ ПР389г/за вилно строителство/; ОУП09г не променя конкретното отреждане на имота по ПР389г, тъй като ОУП изобщо не определя предназначението на конкретни имоти; докато няма одобрен нов ПУП, по силата на който предназначението на конкретния имот да е вече за жилищно строителство/съгл. зона Жм2 по ОУП09г/, предназначението му е това по действащ ПР389г- за вилно строителство.

Доколкото Заявлението за издаване на Виза изобщо не отговаря на зад.изисквания за съдържание и към него липсват представени зад.приложения, а и в случая издаването на Виза е недопустимо, Съдът няма да връща преписката за ново произнасяне.

При този изход на спора, само на жалбоподателя се дължат разноски на осн. чл. 143 от АПК- 10лв дър.такса, общо 436.55лв за СТЕ и 1250лв договорен и внесен адв.хонорар /неоспорен от ответника/, общо 1696.55лв разноски.

Водим от горното и на осн. чл. 172 ал.2 от АПК, Съдът

#### РЕШИ:

ПРОГЛАСЯВА ЗА НИЩОЖНА Виза за проектиране от 18.04.22г, издадена от Гл.Архитект на район „В.“-СО относно УПИ III-138, кв.55, [населено място], вилна зона С.-север, по жалба вх.№ 23606/23.06.22г на П. Л. П. от [населено място].

ОСЪЖДА Столична Община да заплати на П. Л. П. от [населено място] сумата от 1696.55лв, представляваща разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба пред ВАС в 14дневен срок от съобщението.

Съдия: