

# РЕШЕНИЕ

№ 3478

гр. София, 04.11.2010 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав, в публично заседание на 16.07.2010 г. в следния състав:**

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Миглена Недева**

при участието на секретаря Даниела Иванова, като разгледа дело номер **480** по описа за **2010** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.215, ал.1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) във вр. чл. 145 – чл.178 от Административно-процесуалния Кодекс (АПК).Образувано е по жалба рег. № АГ-94-01-13 / 02.09.2009 г. при ответника от Е. Петров С., Н. В. С., П. В. С. и „КК и Ко” , гр. С. срещу Решение № 551 / 29.07.2009 г. на С. О. С., с което е одобрен план за регулация и план за застрояване на м. „М. 1”, в частите ѝ, засягащи предвижданията за УПИ ХХVI-2171, кв.13 /стар/, съответно УПИ IV-197,753, кв.13в и кв.13б /нов/ и отпадане на част от улица от о.т.235б-о.т.235в.

Жалбоподателите, първите трима като собственици на УПИ ХХVI-2171, кв.13 / нов УПИ IV-197,753, кв.13в и кв.13б/, а последният като носител на вещно право на строеж в имота, релевират доводи за незаконосъобразност на оспорения административен акт, като сочат следното: Възражават срещу неотразяването в плана на новопостроената въз основа на редовни строителни книжа пететажна жилищна и офис сграда с подземен паркинг, съответно отреждането на последния за спорт и подземни гаражи без тяхно съгласие, както и срещу премахването на част от улица, обслужваща сградата от о.т. 235б-о.т. 235в. Молят съда да отмени акта в обжалваната му част, съответно да бъде задължен административния орган да се съобрази със съществуващата постройка, като я отрази и съответно осигури достъпа до нея, както и да им присъди направените по делото разноски.

Ответникът, С. О. С. редовно уведомен, комплектова и препраща жалбата с административната преписка, но не изпраща представител и не изразява становище по нея.

Заинтересовани страни, етажните собственици на Б., попадащ в УПИ I, кв.13б, м. „М. 1”, с управител П Г Д, редовно уведомени не се явяват, не изпращат представител и не изразяват становище по жалбата.

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена срещу акт, подлежащ на съдебен контрол, и е подадена от заинтересовани лица, „непосредствено засегнати” от предвижданията на плана по смисъла на чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ.

Жалбата е подадена в срока по чл.215, ал.4, пр.1 от ЗУТ, спазването на който съдът установи при съпоставка на датата, на която решението е било обнародвано в Държавен вестник – бр.68 от 28.08.2009 г. и тази по входящия номер на жалбата при ответника – 02.09.2009 г.

Разгледана по същество, жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Административен съд С. – град, II а.о., 35 състав, като обсъди и прецени доказателствата по делото и извърши на основание чл.168 от АПК служебна проверка относно законосъобразността на оспорения административен акт по всички основания, посочени в чл.146 от АПК, приема за установено от ФАКТИЧЕСКА и ПРАВНА СТРАНА следното:

Предмет на оспореното решение на С. О. С. е одобряване на план за регулация, по т.1 от решението, и одобряване на план за застрояване, по т.2 от решението, на м. „М. 1”, т.е. с него са съчетани две административни процедури.

Както плана за регулация, така и плана за застрояване са видове подробни устройствени планове по смисъла на чл.110, ал.1, т.1 от ЗУТ.

Процесните подробни устройствени планове, като попадащи въвн от изключението на чл.129, ал.2 от ЗУТ / в обхват повече от три квартала - за Столична община/ се одобрява съгласно чл.129, ал.1 от ЗУТ с решение на общинския С. по доклад на К. на общината в едномесечен срок след приемането на проекта за подробен устройствен план от експертен С..

Предвид горното, оспореното решение е издадено в предписаната писмена форма и е прието от компетентния за това административен орган – С. О. С., поради което не са налице основания за отмяната му съгласно чл.146, т.1 и т.2 от АПК.

След преглед на представената по делото административна преписка, за действията на администрацията, предхождащи издаването на оспореното решение, съдът приема, че при постановяването му е спазена и специалната процедурата по реда на Раздел III „Създаване, обявяване и одобряване на устройствените планове” по ЗУТ.

Не се установяват съществени нарушения на административнопроизводствените правила, поради което не е налице и основания за отмяна на акта по смисъла на чл.146, т.3 от АПК.

В същото време, съдът установява, че Решение № 551 / 29.07.2009 г. на С. О. С., в оспорената му част е незаконосъобразно, като е налице основание за отмяната му по чл.146, т.4 от АПК – нарушение на материалния закон, и по специално на разпоредбата на чл.125, ал.4, пр.1 и пр.2 от ЗУТ.

Сочената разпоредба гласи: „ В проекта за подробен устройствен план се отразяват разрешените строежи по предходен подробен план, за които разрешенията за строеж не са загубили правно действие. Промяна в предвидено застрояване, за което има действащо разрешение за строеж, е допустима само със съгласие на възложителя на строежа.”

С оглед писмените доказателства по делото, както и предвид изслушаните и приети без

оспорване от страните основно и допълнително заключение на съдебно – техническата експертиза на вещо лице инж. И. Д. / № 912 от списъка, однародван ДВ бр.17 от 2004 г./, се установява следното:

Е. П. С. и В. П. С. / чиито наследници са Н. В. С. и П. В. С./, са станали собственици по Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 106, том LLVIII дело № 21406 / 1996 г. на нотариус при СРС на имот, с площ от 863 кв.м. съставляващ пл. № 2171 от кв. 13 по плана на гр. С., ж.к. М. – 1. Впоследствие, след регулация по влязъл в сила план одобрен със Заповед № РД-09-50-275 / 21.05.1998 г., е подписан и Договор за замяна със Столична община от 28.10.2005 г. на основание §6 и §8 от ЗУТ като лицата придобиват и 129 кв.м. О. имот, придаден по регулация към УПИ XXVI-2171.

Съгласно нотариален договор за учредяване право на строеж върху недвижим по дело № 383/2007 г. на нотариус с рег. № 274 към НК, с дейност гр. С., между жалбоподателите, собственици на имота, от една страна, и строителя, „КК и Ко” , гр. С., от друга е сключен договор за строеж на жилищна сграда, магазини и гаражи № 20, том II, рег. № 6707.

Налице е издадена от гл. архитект на С. П. Диков скица - виза № ГР-94-Е-19 / 2006 г., за проектиране на средно застрояване на пететажна сграда „М+4+А” и подземни гаражи /ПГ/ в УПИ XXVI-2171 от кв.13, м. „М. 1” по влязъл в сила план, и съгласно силуети, одобрени с РУП /КЗСП/ по Заповед № РД-09-50-275 / 21.05.1998 г. и ИПР по Заповед № РД-06-504 / 15.12.2005 г.

Впоследствие е издадено Разрешение за строеж № 146 / 05.12.2006 г. от главния архитект на Р. „М.”.

С Протокол от 13.04.2007 г. е открита строителна площадка и е определена строителна линия и ниво на строеж. По време на строителството за извършвани съответните проверки при ниво цокъл, корниз и било на строежа.

Издаден е Акт за приемане на констукцията от 18.05.2009 г., впоследствие и Констативен акт от 15.09.2008 г. за установяване на съответствието на строежа с издадените строителни книжа и за това, че ПУП е приложен по отношение на застрояването.

С Констативен протокол № 12 от 09.07.2009 г. по реда на чл.181, ал.2 от ЗУТ е удостоверено, че пететажната жилищна сграда с магазини и подземни гаражи е изградена в груб строеж.

Освен това, съгласно Договор за поръчка за изграждане на инфраструктурни обекти от 25.09.2006 г. между Столична община и „КК и Ко” , последният се задължава да изгради за своя сметка и без средства от общината уличния водопровод, съответно пътната настилка.

При всичко изброено по-горе е видно, че към 09.07.2009 г. в имота вече е имало изградена в груб строеж монолитна пететажна жилищна сграда с подземни гаражи изпълнена въз основа на издадено разрешение за строеж, което не е загубило своето действие и по предходен подробен устройствен план.

Въпреки това, и в нарушение на цитираната по-горе разпоредбата на чл.125, ал.4, пр.1 и пр.2 от ЗУТ, тази сграда не е била взета предвид при одобряване на процесния план, който в оспорената му част предвижда създаването на мястото на стария УПИ-2171 от кв.13, м. „М. 1”, отреден за жилищно строителство / жилищна сграда с подземни гараж/- създаването на нов УПИ IV-197,753, кв.13в с отредяване за „спорт и подземни гаражи”. Т.е. в графичната част /лист 49 и 51/ на обжалвания административен акт не е нанесена изградената в груб строеж сграда, като новия УПИ IV-197,759, идентичен с

УПИ ХХVI-2171 /стар/ е отреден за спорт и ПГ, без съгласието на собствениците. Изменена е и уличната регулация, като е заличена ободрената по Заповед РД-09-50-275 / 21.05.1998 г. улица от северната страна на УПИ ХХVI-2171 за обслужване на същия при наличие на Договор със Столична община за изграждане на водопровод от 2006 г. и възстановяване на улицата.

Вместо това с обжалваното решение е предвидена улица –тупик от а.к. 155 до о.т. 140 и тротоар, свързващ се с тротоара на съседната улица при о.т. 149, като по този начин е изменена предвидената улица, която тангира с УПИ ХХVI-2171, като осигурява лице на същия. Предвидения тупик с обжалваното решение осигурява само около 5 м. лице на новоопразувания имот, което обстоятелство ще осигури особено много обслужването на имота, като се съобрази и съществуващата в него сграда, с оглед достъпа до подземните ѝ гаражи.

Следователно, от една страна, е в проекта за подробен устройствен план не е отразен разрешен, дори вече реализиран строеж по предходен подробен план, за които разрешенията за строеж не са загубили правно действие, а от друга промяната в предвидено застрояване, за което има действащо разрешение за строеж, е допуснато без съгласие и дори след възражение на възложителите на строежа.

Възражението, подадено срещу плана вх. № АГ-94-00-330 / 11.08.2008 г. от собственик на УПИ ХХVI-2171, видно от протокол на Общинския експертен С. по устройство на територията /ОЕСУТ/ от 21.10.2008 г. е разгледано и „не се уважава” без посочени каквито и да е съображения за това.

Следва да се отбележи, че видно от съображенията, изложени в особено мнение от двама от членовете на ОЕСУТ в няколко от протоколите от заседанията, премахването на предвиденото застрояване е извършено по жалби и настояване от страна на „нелегитимни НПО и сдружения”, които не са заинтересовани лица по чл.131 от ЗУТ, като в същото време се засягат правата на собствениците на имоти, в които има възложени и законно реализирани строежи, какъвто е процесният. В особено мнение се сочи, че съществуват възможности за предвиждане на застрояване в частни имоти, без нарушаване на нормите и правилата за застрояване, които очевидно не са били изследвани.

С оглед изложените мотиви, съдът счита, че Решение № 551 / 207.2009 г. на С. О. С., в оспорената му част, засягаща интересите на жалбоподателите, а именно относно в частите ѝ, засягащи предвижданията за УПИ ХХVI-2171, кв.13 /стар/, съответно УПИ IV-197,753, кв.13в и кв.13б /нов/ и отпадане на част от улица от о.т.235б-о.т.235в, осигуряваща достъп до сградата, е незаконосъобразно поради противоречия с материалния закон, и по специално нарушение на разпоредбата на чл.125, ал.4, пр.1 и пр.2 от ЗУТ, поради което следва да бъде отменено на основание чл.146, т.4 от АПК.

При условията на чл.173, ал.2, пр.2 от АПК преписката следва да бъде върната на административния орган за ново законосъобразно произнасяне, при съобразяване със съществуващото в имота застрояване, съответно осигуряване на достъп до сградата и подземните ѝ гаражи и недопускането на изменение на предвидено застрояване без съгласие на възложителите на строежа, каквото очевидно няма.

С оглед изхода на делото и на основание [чл. 143, ал. 1 от АПК](#), ответникът – Столична община ще следва да бъде осъден да заплати на жалбоподателите направените по делоторазноски в общ размер на 470 лева, от които 80 лева държавна такса, 390 лева възнаграждение на вещо лице.

Съгласно [чл. 132, ал. 1, т. 3 от ЗУТ](#), решенията и заповедите за одобряване на

устройствени планове по този закон влизат в сила от датата на потвърждаването им от компетентния съд, чието решение е окончателно. С оглед разпоредбата на [чл. 215, ал. 1 от ЗУТ](#), компетентния съд по смисъла на [чл. 132, ал. 1, т. 3 ЗУТ](#) е съответния административен съд, чието решение е окончателно и не подлежи на касационно обжалване.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, чл.173, ал.2, пр.2 и чл.143, ал.1 от АПК, Административен съд С. – град, П а.о., 35 състав,

### **Р Е Ш И :**

**ОТМЕНЯ** по жалба на Е. Петров С., Н. В. С., П. В. С. и „КК и Ко” , гр. С. Решение № 551 / 29.07.2009 г. на С. О. С., с което е одобрен план за регулация и план за застрояване на м. „М. 1”, в частта му, засягаща предвижданията за УПИ XXVI-2171, кв.13 /стар/, съответно УПИ IV-197,753, кв.13в и кв.13б /нов/ и отпадане на част от улица от о.т.235б-о.т.235в.

**ВРЪЩА** преписката на С. О. С. за ново законосъобразно произнасяне с оглед мотивите на настоящото решение, при съобразяване със съществуващото в имота застрояване и осигуряване на достъп до сградата и подземните ѝ гаражи.

**ОСЪЖДА** Столична община да заплати на Е. Петров С., Н. В. С., П. В. С. и „КК и Ко” , гр. С. направените по делото разноски в размер на 470 /четирисотин и седемдесет/ лева.

Решението не подлежи на касационно обжалване.

Препис от решението, на основание чл.138 от АПК, да се изпрати на страните.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ:**