

РЕШЕНИЕ

№ 6925

гр. София, 09.11.2016 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 19.10.2016 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Красимира Савова, като разгледа дело номер **808** по описа за **2016** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145-178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл.215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на А. П. Д. от [населено място], срещу Виза за проучване и проектиране на второстепенна постройка лятна кухня в урегулиран поземлен имот (УПИ) XII – 1472, кв.75, м.“с.В.“ по плана на район „В.“, [населено място], (поземлен имот с идентификатор 11394.1798.1472 по кадастрална карта на [населено място]), издадена на 10.05.2013г. от главния архитект на район „В.“ - Столична община на основание чл.140 във връзка с чл.41, ал.2 и чл.46 от ЗУТ.

Жалбоподателката А. П. Д. обжалва визата изцяло като незаконосъобразна. Твърди, че е съсобственик в имота и никога не е дала съгласие за извършване на допълващо застрояване. В тази връзка счита, че е нарушена разпоредбата на чл.184, ал.4 от ЗУТ. Сочи, че не е участвала в административното производство и не е била уведомена за издадената виза. Навежда доводи за липса на предписаната от закона форма, тъй като визата не представлява извадка от действащия подробен устройствен план, а е издадена върху копие от кадастралната карта, както и липсва необходимото по закон съдържание – не е указано разстояние до източната регулационна граница на имота и не е посочена кота корниз на сградата. Твърди, че в нарушение на чл.42, ал.2, изречение първо от ЗУТ допълващата кухня е разположена между сградата на основното застрояване и уличната регулационна линия. В съдебно заседание жалбоподателката се представлява от адв.Ц. С.. Претендира се отмяна на визата и присъждане на разноски по делото по представен списък.

Ответникът - главният архитект на район „В.“ -Столична община, не изразява становище по жалбата.

Заинтересованата страна Л. Д. Р., чрез процесуалния си представител адвокат Р. Г. , оспорва жалбата. Сочи, че на изток имотът граничи с терен за озеленяване, а не с улица – следователно изискванията на чл.42, ал.2, изречение второ, и ал.3 от ЗУТ са неотнормими. Счита, че визата е издадена с необходимото съдържание, тъй като параметрите за застрояване са изрично разписани в чл.46 от ЗУТ, който е цитиран в нея. Претендира се отмяна на визата и присъждане на разноси по делото по представен списък.

Заинтересованата страна Д. Р. М. оспорва жалбата. Сочи, че върху терена, предвиден за озеленяване, не са изпълнени никакви озеленителни мероприятия. Твърди, че е иницирал процедура по изменение на регулационния план.

Заинтересованите страни Р. Р. Д., М. П. Д. и Н. Т. М., не изразяват становище по жалбата.

СЪДЪТ, след като прецени събраните по делото доказателства в тяхната съвкупност, и обсъди основанията, изложени от страните, както и след проверка на законосъобразността на оспорения акт по всички основания по чл.146 от АПК, приема жалбата за процесуално допустима и основателна по същество.

Установени факти:

Всички относими към делото факти се установяват от приетите по делото писмени доказателства и експертното заключение на вещо лице със специалност геодезия и архитектура, което се цени от съда като компетентно и добросъвестно.

По отношение на вещните права

С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №73 том XIV дело №2474/1972г. заинтересованите страни Р. Р. Д. и Д. Р. М. са придобили право на собственост върху недовършена къща и дворно място, съставляващо парцел IX-800 от кв.75 по плана на [населено място]- II част.

С Договор за доброволна делба от 28.03.1975г., вписан в книгите за вписване под №117, том 1, вх.рег.№8587, е поделено правото на собственост върху вилната сграда, без правото на собственост върху дворното място, както следва: Д. Р. М. и съпругата му Н. Т. М. получават в дял първия етаж от вилната сграда, а Р. Р. Д. и съпругът ѝ П. В. Д. получават в дял втория етаж от вилната сграда. Дворното място остава съсобствено като по аргумент от чл.30, ал.2 от Закона за собствеността (ЗС) частите на съсобствениците се считат равни до доказване на противното.

С нотариален акт за дарение, вписан в Службата по вписванията под акт №165, том LLLVII, дело №28553, вх.рег.№42684 от 22.06.2007г., Д. Р. М. и съпругата му Н. Т. М. са дарили своя дял на дъщеря си Л. Д. Р. като са си запазили правото на ползване.

След смъртта на П. В. Д. на 26.10.2010г. неговите наследници А. П. Д. и М. П. Д., по представеното удостоверение за наследници №003566/10.11.2010г., издадено от СО – район „С.“, са придобили по наследство дял от втория етаж от вилната сграда и от ½ идеална част от дворното място.

По делото е представен Договор за разпределяне правото на ползване на дворното място от 2012г., подписан само от Р. Р. Д., Д. Р. М. и Н. Т. М..

Към момента на издаване на оспорената виза съсобственици на дворното място са Л. Д. Р., Р. Р. Д., А. П. Д. и М. П. Д., а Д. Р. М. и Н. Т. М. имат право на ползване.

По отношение на действащите градоустройствени планове

Действащият регулационен план за м.„с.В.“ е одобрен със Заповед №РД-50-09-541 от 13.11.1987г. на главния архитект на С..

За територията на процесните имоти е одобрена кадастрална карта и кадастрален регистър със Заповед №РД-18-1 от 03.01.2011г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър. Процесният имот е нанесен в кадастралната карта с идентификатор 11394.1798.1472 с площ от 1332 кв.м. Имотът е нанесен по заснети на място огради, които не съответстват на документите за собственост като оградената площ е по-голяма. Оградата от източната страна на имота е поставена по границата с [улица].

От представената комбинирана скица за идентичност между действащия регулационен план и кадастралната карта, както и от заключението на експертизата, се установява, че регулационната и имотната граница от източната страна на имота не съвпадат. По регулационния план между имота и улицата е предвиден терен за озеленяване, а лицето на имота е с ширина 2 м. и е откъм предвидения тупик от [улица]. По регулационен план площта на имота е 1148 кв.м.

В имота съществуват следните строежи: жилищна сграда с идентификатор 11394.1798.1472 .1, съответстваща на описаната в документите за собственост вилна сграда; тухлена постройка с идентификатор 11394.1798.1472 .2 ; тухлена постройка с идентификатор 11394.1798.1472 .3; стоманобетонно съоръжение с неуточнено предназначение.

Действащият план за застрояване на [населено място] е одобрен със Заповед №РД-50-09-541 от 13.11.1987г. на главния архитект на С.. С плана не са предвидени конкретни параметри на застрояване. Предвидено е запазване на основното застрояване, а съществуващите две едноетажни тухлени постройки не са потвърдени.

По действащия Общ устройствен план на Столична община (ОУП), приет с Решение на МС № 960 от 16 декември 2009 г., обявен в ДВ бр.102/2009г., имотът попада в зона Жм – жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване при следните параметри: максимална плътност на застрояване 40%, максимален коефициент на интензивност на застрояване /К./ 1,3; минимална озеленена площ 40%.

След оглед на място, вещото лице дава обяснения в съдебното заседание, че теренът, отреден за озеленяване, не представлява дере на река.

По отношение на административното производство

Производството пред административния орган е започнало по заявление на Л. Д. Р. с вх.№9400-378(3)/18.04.2013г. с искане за издаване на виза за проектиране на сграда – допълващо застрояване по чл.147 от ЗУТ „стопанска сграда и складово“. Представено е мотивирано предложение за изграждане на „лятна кухня и складово“ в източната част на имота, разположена на вътрешната регулационна граница с терен, отреден за озеленяване.

Визата е изготвена въз основа на представената комбинирана скица за идентичност между действащия регулационен план и кадастралната карта.

Жалбоподателката А. П. Д. не е участвала в производството. Визата не е съобщена на жалбоподателката в качеството ѝ на заинтересовано лице по чл.131 от ЗУТ.

По отношение на допуснатото с визата застрояване

Предвижданията и показателите на оспореното градоустройство се установяват от представената виза и от приетата по делото експертиза.

Издадената виза е съобразена с устройствените параметри на територията по ОУП. Указано е спазване на отстояние 3м. от южната граница на имота и от основното застрояване. Отстояние от към северната граница на имота не е указано. Посочено е, че се издава за едноетажна сграда. Не е посочена височината на сградата. Визата е издадена на основание чл.41, ал.2 и чл.46 от ЗУТ.

Правни изводи:

По допустимостта на жалбата:

Жалбоподателката е съсобственик в имота, предмет на визата, следователно съгласно чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ за нея е налице правен интерес да я обжалва.

Визата не е съобщена на жалбоподателката, поради което жалбата се счита за подадена в срока по чл.215, ал.4 от ЗУТ.

По тези съображения съдът намира жалбата за процесуално допустима.

По основателността на жалбата

1. Заповедта е издадена от компетентен административен орган по чл.41, ал.2 във връзка с чл.140, ал.1 от ЗУТ, в изпълнение на предоставените му правомощия със Заповед №РД-09-50-1042 от 06.12.2012г. на главния архитект на Столична община.

2. Визата е издадена в установената форма – текстова и графична част, но при допуснати съществени нарушения на административно-производствените правила. Тъй като изменението на плана допуска застрояване в съсобствен имот, жалбоподателката е следвало да вземе участие в административното производство. Жалбоподателката не е уведомена за административното производство и не ѝ е осигурена възможност да участва в него, с което административният орган е нарушил общата разпоредба на чл.34 от АПК.

Административният орган не е изпълнил задължението си да установи всички необходими факти с оглед законосъобразното издаване на административния акт. В съответствие с разпоредбата на чл.140, ал.2 от ЗУТ визата е издадена върху комбинирана скица от кадастралната карта и подробния устройствен план. Главният архитект на район „В.“ е следвало да съобрази разминаването на кадастрална и регулационна граница и да провери съществува ли плътна ограда по регулационната граница, в рамките на която заинтересованата страна е заявила допълващото застрояване. Нарушенията са съществени, тъй като влияят пряко на крайния резултат.

3. Визата е издадена в противоречие с материално-правни разпоредби и с целта на закона.

Съгласно разпоредбата на чл.41, ал.2 от ЗУТ когато допълващо застрояване не е предвидено с действащия подробен устройствен план, то се допуска от главния

архитект на общината с виза за проучване и проектиране по чл. 140, ако постройките се застрояват свободно или допсени до сгради на основното застрояване в урегулирания поземлен имот или свързано с постройки на допълващо застрояване само между два урегулирани поземлени имота. Допуснатото застрояване се отразява служебно в действащия подробен устройствен план.

Следователно визата представлява изменение на действащия план за застрояване, което дава отражение върху достигнатите устройствени параметри, и за което съгласно чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ е необходимо съгласие на всички собственици на имоти по чл. 131, ал. 2, т. 1, както и на носителите на ограничени вещни права върху тях. В случая такова съгласие липсва.

Допълващото застрояване е допуснато на вътрешната регулационна линия към терен, отреден за озеленяване. Съгласно чл.42, ал.2, изречение второ от ЗУТ, постройки на допълващото застрояване могат да се изграждат на вътрешната граница на урегулирания поземлен имот, ако калканните им стени покриват калканни стени на заварени или новопредвидени постройки в съседния урегулиран поземлен имот, или плътни огради.

По делото се установи, че не е изпълнена плътна ограда по регулационната граница към терена за озеленяване. Безспорно се установи, че не се предвижда свързано допълващо застрояване в двата имота, нито в имота на има заварена постройка на допълващо застрояване - следователно не са налице предпоставките на чл.42, ал.2 от ЗУТ за допускане на допълващо застрояване по вътрешна регулационна линия.

С визата не е указана височината на допуснатата постройка. Съгласно чл.46, ал.2 от ЗУТ второстепенните постройки на допълващото застрояване са с височина до 2,5 м над прилежащия терен и до 3 м до най-високата част на покрива. Когато постройките се разполагат на вътрешната граница на урегулирания поземлен имот, най-високата част на покрива при калканната стена може да има височина до 3,6 м. Цитираната разпоредба дава общите височинни параметри, в които може да се предвиди постройката, но визата се издава именно с цел да определи конкретните параметри.

Неоснователни са наведените от заинтересованата страна Л. Д. Р. доводи, че в терена за озеленяване е недопустимо да се извършва строителство, поради което няма как да има калканни стени, които да се покриват, и следователно тази разпоредба не е приложима. Напротив, целта на закона е да се предотврати засенчването на съседния имот, без значение дали той е за застрояване или за озеленяване. Единственото изключение, което допуска законодателят, е в чл.31, ал.3 от ЗУТ относно нормативите за разстояние при сградите от основното застрояване, които могат да не се спазват, ако вътрешната регулационна граница е разположена към река. На още по-голямо основание това би могло да се приложи и по отношение на допълващото застрояване, но в случая границата, на която е допуснато изграждането на второстепенната постройка, не е нито към река, нито към дере на река.

Неоснователни са доводите на заинтересованата страна Д. Р. М. във връзка с инициатирано производство за изменение на регулационния план. Това твърдение, освен, че е недоказано, е и неотнормимо към предмета на делото.

В случая показателите на ОУП не се превишават, но установените нарушения на процедурата и на материалния закон са достатъчно основание за отмяна на визата.

Посочените нарушения са основание за отмяна на визата – чл.146, т.3 и т.4 от АПК.

Разноски:

При този изход на спора разноските са в тежест на ответника – по аргумент от чл.143 ал.1 от АПК.

Направените от жалбоподателката разноски в размер на 860 лева - за държавна такса, експертиза и възнаграждение за процесуален представител, следва да й бъдат възстановени от бюджета на Столична община.

Мотивиран така и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд София-град, 38-ми състав,

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Виза за проучване и проектиране на второстепенна постройка лятна кухня в урегулиран поземлен имот XII – 1472, кв.75, м.“с.В.“ по плана на район „В.“, [населено място], (поземлен имот с идентификатор 11394.1798.1472 по кадастрална карта на [населено място]), издадена на 10.05.2013г. от главния архитект на район „В.“ - Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на А. П. Д. от [населено място] разноски в размер на 860 лева.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд с касационна жалба, подадена чрез Административен съд София-град в 14-дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ: