

# РЕШЕНИЕ

№ 3110

гр. София, 10.05.2018 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,**  
в публично заседание на 19.04.2018 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Дияна Николова**

при участието на секретаря Ана Илиева, като разгледа дело номер **1042** по описа за **2018** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл.215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.  
Образувано е по жалба на Държавно предприятие „Югозападно държавно предприятие“, ЕИК[ЕИК], юридическо лице със статут на държавно предприятие по чл.62, ал.3 от Търговския закон, срещу виза за проучване и проектиране на второстепенна постройка на допълващото застрояване – лятна кухня в ПИ с идентификатор 37914.6846.178, в.з. „Китката“, [населено място], издадена на 06.07.2017г. от главния архитект на Столична община.  
Жалбоподателят моли за отмяната на оспорената виза по съображения, че част от имота, за който е издадена визата, попада в горска територия, подотдел 658-щ на територията на ТП Държавно горско стопанство С., съгласно действащия лесоустройствен проект на ТП ДГС С., като в деловодството на стопанството няма заведена преписка за промяна предназначението на площта от имота, попадаща в горски територии в съответствие с изискването на чл.73 от Закона за горите /ЗГ/. В съдебно заседание чрез юрк.Т. моли визата да бъде отменена до изясняване на въпроса със собствеността на имота.  
Ответникът по оспорването – главният архитект на СО, в становище инкорпорирано в придружителното писмо, с което жалбата е администрирана до съда, оспорва нейната основателност. В съдебно заседание чрез юрк.А., моли за отхвърлянето на жалбата като неоснователна. Съображения за това са изложени в писмени бележки по съществуването на спора, в които е мотивирано, че съгласно действащия ОУП на СО

процесният имот попада частично в устройствена зона „Рекреационни гори и земи – зелена зона“ и частично в устройствена зона „Вилна зона“, съгласно Приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО. Това обстоятелство се сочи, че е изрично указано в оспорената виза като с червена пунктирана линия е обозначена границата между двете устройствени зони и застрояването се разполага изцяло в устройствена зона „Вилна зона“. На следващо място се твърди, че имотът според издадената СГКК-С. скица попада изцяло в урбанизирана територия, с оглед което не е необходимо провеждането на процедура по промяна предназначението на земята. Същевременно имотът не е урегулиран, поради което за него е приложима разпоредбата на чл.58 ЗУТ, тъй като се намира в землището на [населено място]. В случая визата за проектиране била издадена върху скица-копие от одобрената за територията кадастрална карта, спазени били устройствените показатели за зоната, в която е разположена сградата, както и минимално изискуемите отстояния на сградата до границите на имота.

Заинтересованата страна Д. К. К., в писмен отговор по жалбата твърди, че същата е недопустима поради подаването ѝ след изтичане на преклузивния срок за оспорване, а по същество неоснователна, тъй като изложените в нея факти и обстоятелства не отговарят на действителното фактическо и правно състояние на имота. В съдебно заседание така изразеното становище в отговора за недопустимост на оспорването, а при условията на евентуалност – за неговата неоснователност, се поддържа чрез адв.Р..

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 138, том I, рег.№ 2485, дело № 114/2016г., заинтересованата страна Д. К. се легитимира като собственик на поземлен имот с идентификатор 37914.6846.178, в.з. „Китката“, [населено място], целият с площ, съгласно документ за собственост, 600 кв.м, а съгласно скица – 621 кв.м. Видно от скица на поземлен имот № 15-120062/15.03.2016г., издадена от СГКК-С., имотът е с площ от 621 кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10м/.

В качеството ѝ на собственик на имота Д. К. е подала заявление до главния архитект на СО, вх.№ САГ17-ГР00-860/26.04.2017г. /л.6 по делото/, с което поискала да ѝ бъде издадена виза за проектиране на допълващо застрояване – лятна кухня. Към заявлението е приложен документ за собственост, скица на имота и мотивирано предложение.

Въз основа на заявлението и приложените към него документи от ответника, на основание чл.140, ал.1 и ал.3 ЗУТ във вр. с чл.41, ал.2, чл.42, чл.46 и чл.47 ЗУТ, е издадена оспорената виза за проучване и проектиране на второстепенна постройка на допълващото застрояване по червените линии и цифри. Според посоченото във визата имотът попада в устройствени зони „Гр“, съгласно т.49 от Приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО, в която не се допуска стопанска дейност и „Жв“, съгласно т.8 от приложението, с устройствени показатели макс.пл. 25%, макс.К. 0,8, мин.озеленена площ – 60%, максимална Кота корниз – 8,5м, максимална кота било – 10м, които са

задължителни. Във визата също така е отразена забележка, че с нея не се допускат намалени разстояния към съседни имоти или сгради, вкл. през улица и застрояването се разполага изцяло в устройствена зона „Жв“.

С писмо от 07.07.2017г. на главния архитект на СО визата е изпратена на главния архитект на Район „П.“ за съобщаване на заинтересуваните лица по чл.131 ЗУТ. Видно от приложения разписан лист /л.15 по делото/, визата е съобщена на Д. К., Район „П.“-СО – отдел УОСЖФ и РКТД, както и на собствениците на имоти с идентификатори 37914.6846.381, 37914.6846.312 и 37914.6846.313.

С писмо изх.№ РПН17-ВК08-1106/4/ от 09.11.2017г. на кмета на Район „П.“ /л.20 по делото/ за издадената виза е уведомено Министерство на земеделието и храните – Изпълнителна агенция по горите, в качеството му на собственик на имот с идентификатор 37914.6846.10. Писмото, съгласно известие за доставяне на гърба на л.20 по делото, е получено от В. на 13.11.2017г., като не е ясно дали лицето, което се е разписало за получател в известието е служител на Министерството на земеделието и храните или на Изпълнителната агенция по горите.

За изясняване на спора от фактическа страна, по делото е прието без оспорване от страните заключение на съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице С. К., което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено. От заключението на вещото лице и обясненията, дадени от него в съдебно заседание се установява, че процесният имот с идентификатор 37914.6846.178 не е урегулиран. Съгласно кадастралната карта за района, одобрена със Заповед № РД-18-76/21.12.2010г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, имотът е показан изцяло в урбанизирана територия. В действителност неговата северна част попада в горски фонд, а съгласно ОУП северната част на имота попада в устройствена зона „Гр“ – рекреационни гори, в които няма предвидени параметри на застрояване. Южната част на имота попада в урбанизирана територия като границата между двете е показана с червена прекъсната линия на визата. Самото строително петно попада изцяло върху южната част от имота.

Други доказателства от значение за спора не са ангажирани.

Въз основа на така установеното от фактическа страна съдът обосновава следните правни изводи:

Дефиниция на понятието допълващо застрояване е дадена в разпоредбата на чл.41, ал.1 ЗУТ и съгласно нея 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. Според ал.2 на с.р., 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 проектите 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.

Не е спорно по делото, че с процесната виза е разрешено проектирането на второстепенна постройка – допълващо застрояване, в неурегулиран поземлен имот, т.е. издаването на виза за проектиране по чл.140 ЗУТ е задължително, на основание чл.140, ал.3 вр. чл.41, ал.2 ЗУТ. В тези случаи визата по чл.140, ал.3 ЗУТ замества липсващия ПУП – план за застрояване. Поради нейния характер законът изрично предвижда, че тя се съобщава на заинтересуваните лица по чл.131 с изключение на случаите, когато са представени декларации за съгласието им с нотариална заверка на

подписите или заинтересувани лица са само лицата, по чиято инициатива се издава визата /чл.140, ал.3, изр.2-ро ЗУТ/.

Заинтересувани лица според разпоредбата на чл.131, ал.1 ЗУТ са собствениците, носителите на ограничени вещни права и концесионерите според данните от имотния регистър, а до неговото въвеждане - по данни от кадастралния регистър, на недвижимите имоти, непосредствено засегнати от предвижданията на плана. Непосредствено засегнати от предвижданията на подробния устройствен план недвижими имоти, според ал.2 на с.р., са имотите - предмет на самия план; съседните имоти, когато се включват в свързано застрояване и/или се предвижда промяна в застрояването им; съседните имоти, включително имотите през улица, когато се допускат намалени разстояния; съседните имоти, когато се променя предназначението на имота - предмет на плана; имотите, които попадат в сервитути, в защитени територии за опазване на културното наследство или в забранени, охранителни или защитни зони, включително такива за обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, за които с нормативен акт и/или със специфични правила и нормативи са въведени ограничения в режима на застрояване и ползване на поземления имот.

В конкретния случай жалбата е подадена от Държавно предприятие „Югозападно държавно предприятие“, в качеството му на упражняващ правата на собственик върху имот с идентификатор 37914.6846.10 – имот, попадащ в горска територия, подотдел 658-щ на територията на ТП Държавно горско стопанство С., съгласно действащия лесоустройствен проект на ТП ДГС С. и непосредствено граничещ от север с процесния имот, които права произтичат от разпоредбата на чл.165, ал.1, т.9 от Закона за горите /ЗГ/ и Правилника за организацията и дейността на Югозападно държавно предприятие, одобрен със Заповед № РД49-263/19.10.2017г. на министъра на земеделието, храните и горите, вписани в ТР към АВп. В този смисъл жалбоподателят се явява заинтересувано лице по см. на чл.131, ал.1 вр. ал.2, т.2, предл.2-ро ЗУТ да оспори издадената от ответника виза за проектиране в имот с идентификатор 37914.6846.178.

Предвид изложеното съдът приема, че жалбата е допустима като подадена срещу подлежащ на оспорване пред съд индивидуален административен акт по чл.214, т.1 ЗУТ, от лице от кръга на заинтересуваните лица, при наличие на правен интерес и в преклузивния срок за оспорване. Този срок, съгласно разпоредбата на чл.215, ал.4, предл.1-во ЗУТ е 14-дневен и започва да тече от съобщаването на акта. Съгласно разпоредбата на чл.163, ал.1 ЗГ за управление на горските територии - държавна собственост, които не са предоставени на ведомства или юридически лица, се създават държавни предприятия съгласно приложение № 1, а под т.5 от него е посочено Югозападно държавно предприятие. Процесната виза не е съобщена от административния орган на жалбоподателя, поради което предвид нередовното съобщаване, следва да се приеме, че жалбата е подадена в преклузивния срок за оспорване.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна, по следните съображения:

Съгласно разпоредбата на чл.168, ал.1 АПК съдът не се ограничава само с обсъждане на възраженията на оспорващия, а е длъжен въз основа на доказателствата по делото да провери законосъобразността на оспорения административен акт на всички основания по чл.146. Като извърши дължимата проверка съдът намира, че процесната виза е издадена от компетентен административен орган – главният архитект на Столична община като правомощията му произтичат пряко от разпоредбата на чл.140,

ал.1 ЗУТ, съгласно която визата се издава от главния архитект на общината в срок до 14 дни от постъпване на заявлението.

Спазено е изискването за форма на административния акт по чл.59 АПК, както и специфичните изисквания към формата и съдържанието, посочени в чл.140, ал.3 ЗУТ във вр. с чл.58, вр. чл.41, ал.2 ЗУТ. Не се констатира допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната на акта само на това основание. Правилно са приложени относимите материалноправни разпоредби като процесната виза съответства и на целта на закона – целесъобразно устройство на територията.

Предмет на оспорване по настоящото дело е виза за проучване и проектиране на второстепенна постройка на допълващото застрояване в имот, който попада според скицата от кадастралната карта, в урбанизирана територия, но който имот не е урегулиран. Предвид това, приложение към случая намират освен посочените вече разпоредби от ЗУТ, и тази на чл.58. Съгласно нея в неурегулирани малки населени места и в части от тях застрояване се допуска въз основа на скица-копие от кадастрална карта (кадастрален план) или ситуационна скица, съставена от проектанта, които трябва да съдържат и данни за наличните сгради и съоръжения в съседните имоти, както и необходимите коти. Строителството се разрешава по установения ред при съобразяване с нормите на наредбата по чл.13, ал.1.

В конкретния случай визата е издадена върху скица от кадастралната карта, одобрена със Заповед № РД-18-76/21.12.2010г. на изпълнителния директор на АГКК. В нея са отразени наличните сгради и съоръжения в съседните имоти, както и необходимите отстояния от имотните граници, с оглед бъдещо урегулиране на територията. От ответника е отчетено обстоятелството, че съгласно ОУП северната част на имота попада в устройствена зона „Гр“, а южната част от имота попада в устройствена зона „Жв“, като застрояването е изцяло разположено в частта от имота, попадаща в устройствена зона „Жв“.

Съгласно приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО, т.49, устройствена зона „Гр“ включва рекреационни гори и земи-зелена зона, които за Столичната община се определят като зелена зона. В тази зона не се допуска стопанска дейност, освен санитарна и ландшафтна сеч. Съгласно т.8 от приложението, като устройствена зона „Жв“ се означават вилните зони - съществуващи и нови, с устройствени показатели макс.пл. 25%, макс.К. 0,8, мин.озеленена площ – 60%, максимална кота корниз – 8,5м, максимална кота било – 10м, които са задължителни, като е предвидено минимум 50 % от озеленената площ да е с висока дървесна растителност. Видно от графичната част на визата са спазени и задължителните устройствени параметри за зона „Жв“.

Предвид това съдът намира, че оспорената виза представлява законосъобразен административен акт, по отношение на който не е налице някое от отменителните основания, визирани в разпоредбата на чл.146 АПК, съответно жалбата като неоснователна следва да бъде отхвърлена.

Съдът намира за неоснователно искането на жалбоподателя, направено в съдебно заседание чрез процесуалния му представител, за отмяна на акта до изясняване собствеността върху имота. Заинтересованата страна Д. К. се легитимира като собственик на имот с идентификатор 37914.6846.178, за който е издадена визата, с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 138, том I, рег.№ 2485, дело № 114/2016г. По делото не се твърди да е налице спор за собствеността върху него, нито са представени доказателства за това. Фактът, че част от имота попада в

устройствена зона „Гр“ според ОУП на СО, не е доказателство за собственост, а отделно от това правото на собственост върху горските територии може да принадлежи освен на държавата и общините, и на физически и юридически лица – чл.22 ЗГ.

Освен това, според чл.140, ал.1 ЗУТ визата за проектиране се издава по искане на възложителя или упълномощено от него лице. Възложител според чл.161, ал.1 ЗУТ е 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. Следователно в производството по издаването на виза за проектиране участват собственика на имота и административния орган. Последният не може в това производство да разрешава спорове за собственост, а е длъжен да се съобрази с представените му документи, легитимиращи заявителя като собственик. Поради това, евентуалните възражения за наличието на спор за собствеността върху имота, както и последващ акт, с който такъв спор, ако и доколкото е налице, не влияят върху законосъобразността на оспорения акт, тъй като тя се преценява към момента на издаването му – чл.142, ал.1 АПК.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

#### РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Държавно предприятие „Югозападно държавно предприятие“ срещу виза за проучване и проектиране на второстепенна постройка на допълващото застрояване – лятна кухня в ПИ с идентификатор 37914.6846.178, в.з. „Китката“, [населено място], издадена на 06.07.2017г. от главния архитект на Столична община.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му чрез Административен съд София-град пред Върховния административен съд.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: