

РЕШЕНИЕ

№ 11508

гр. София, 03.04.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,
в публично заседание на 20.03.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **1343** по описа за **2025** 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/. Образувано е по жалби на Е. К. П., С. Г. С. и Я. С. К., срещу заповед № САГ24 -РА53-431 от 11.06.2024г. на главния архитект на СО, с която е одобрен план за регулация и застрояване на новосъздадени УПИ III-25 „за смесено предназначение“, УПИ IV-24 „за смесено предназначение“ и УПИ V-23 „за ЖС“, от кв.121, м. „Зона Б-4“, район „В.“, изменение на план за улична регулация по [улица]от о.т.18а до о.т. 18б и по [улица]от о.т.18б до о.т.18в, както и РУП за новите УПИ-та без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, вкл. през улица и дъно съгласно приложения проект.

Жалбоподателите посочват, че одобреният план е в разрез с техните инвестиционни намерения, тъй като искат свързано застрояване със съседния им имот УПИ V-23 „за ЖС“. В противен случай не остава никаква площ за застрояване в техния имот. В молба от 25.02.2025г. уточняват, че са собственици на имот пл. № 22. Считат за недопустимо в един квартал да се приемат ПРЗ само за част от имотите. Чрез предвиденото застрояване в съседен УПИ V-23 не може да се реализира такова в собствения им имот, доколкото при спазване на нормативите по чл. 31, ал.1 и 2 от ЗУТ и тези за външната линия на застрояване по чл. 26, ал.1 от ЗУТ, в имота не остава площ за застрояване. Единствената възможност е свързано застрояване с това в УПИ V-23, което е поискано, но не е прието от административния орган. Поради това молят съда да отмени процесната заповед. Претендират разноски. Подробни съображения

излагат в писмени бележки по съществото на спора.

Ответникът - главния архитект на СО, редовно уведомен, в становище от 07.02.2025г. счита жалбите за неоснователни. Техният имот не е предмет на плана и в жалбите не се съдържа никакво указание за незаконосъобразността на процесната заповед. Исканото от тях свързано застрояване изисква съгласие на собственика на съседния имот, каквото не е приложено по делото. Претендира се юрисконсултско възнаграждение. В молба от 17.03.2025г. се посочва, че няма действащ регулационен план за процесните имоти, защото приетия такъв със заповед № РД-50-09-03 от 05.01.1994г. е отменен от съда в частта за УПИ I-1,2,3,4,5,6,7,8 от кв.121. Малка част от този УПИ попада в УПИ III – за ожс, коо и пг от кв. 120 по предходния регулационен план, одобрен със заповед № РД-50-09-259 от 09.08.1985г., както и улична регулация, която не се запазва в плана от 1994г. Поради това с решение на комисия по протокол №4 от 24.02.2021г., т.7 е прието, че за м. „Зони Б-3 и Б-4“ от ЦГЧ в частта за кв. 120 няма действащ регулационен план. Затова с процесната заповед е одобрен ПРЗ, а не изменение на такъв. В осз се прави възражение за прекомерност- Подробни съображения се развиват в писмени бележки по съществото на спора.

Заинтересованите страни - Т. Г. А., Я. Г. Г. и Ц. К. Ч., редовно уведомени, чрез адв. Д., оспорват жалбите. Претендират разноски.

Заинтересованата страна „Фючър лайт къмпани“ ЕООД, редовно призована, не се представлява и не изразява становище по жалбата.

Жалбоподателят Я. С. К. се легитимира като собственик на магазин, разположен в североизточната част на жилищна сграда, построена на [улица] със ЗП от 53,45 кв.м., ведно с таванско помещение от 19,20 кв.м., S ид. част от зимнично помещение, цялото с площ от 37,80 кв.м., и заедно с 1/6 ид.част от общите части на сградата и от дворното място, цялото с площ от 255 кв.м, съставляващо имот № 4 в кв.121 по плана на [населено място], местност „Зона – БЗ-4“ съгласно нотариален акт № 40, том I, рег. № 3042, дело № 37 от 21.10.2014г. Жалбоподателят С. Г. С. се легитимира като собственик на S ид. част от апартамент, находящ се на ет.2 жилищна сграда, построена на [улица] със ЗП от 62,61 кв.м., ведно с S ид. част от таванско помещение и S ид. част от зимнично помещение, и заедно с 1/12 ид.част от дворното място, цялото с площ от 255 кв.м, съставляващо имот № 4 в кв.121 по плана на [населено място], местност „Зона – БЗ-4“ съгласно нотариален акт № 81, том II, рег. № 2459, дело № 225 от 06.04.2001г., поправен с НА № 105, том VII, рег. № 11231, дело № 1091 от 09.11.2007г. Жалбоподателят Е. К. П. се легитимира като ползвател апартамент, находящ се на ет.2 жилищна сграда, построена на [улица] със ЗП от 62,61 кв.м., ведно с S ид. част от таванско помещение и S ид. част от зимнично помещение, и заедно с 1/6 ид.част от дворното място, цялото с площ от 255 кв.м, съставляващо имот № 4 в кв.121 по плана на [населено място], местност „Зона – БЗ-4“ съгласно нотариален акт № 184, том III, рег. № 8736, дело № 495 от 12.12.2018г. Имотът е нанесен в КККР, одобрени със заповед №РД-18-32/01.04.2016г. на изп.директор на АГКК с идентификатор №68134.301.22.

Заинтересованите страни Т. Г. А. и Я. Г. Г. се легитимират като собственици на дворно място на [улица], цялото от 213,80 кв.м., представляващо парцел VI от кв. 121, заедно с построената в мястото къща на един етаж със ЗП от 44,50 кв.м. и с масивна барака съгласно нотариален акт № 113, том XII, дело № 1978 от 31.07.1962г. и удостоверение за наследници на Г. Я. Г. и Т. Х. Я.. Имотът е нанесен в КК с

идентификатор 68134.301.23, като видно от удостоверение на л. 84 имотът е идентичен с ПИ 5 от кв.121 по регулационния план, одобрен със заповед № РД 50-09-259 от 09.08.1985г. Заинтересованата страна „Фючър лайт къмпани“ ЕООД се легитимира като собственик на сграда със ЗП от 150 кв.м.на два етажа, ведно с поземления имот, в който същата е построена с идентификатор 68134.301.25 с площ от 287 кв.м. съгласно нотариален акт № 39, том V, рег. № 11770, дело № 714 от 29.11.2018г. Заинтересованата страна Ц. К. Ч. се легитимира като собственик на ПИ № 6 от кв. 120 с предишен № 121 по плана на [населено място], местност „Зона Б 3-4“ с площ от 223 съгласно договор за доброволна делба от 28.06.2011г., вписан в Агенцията по вписванията с вх. № 27078. Заинтересованата страна Ц. К. Ч. се легитимира като и собственик на 2ет. жил.сграда, находяща се на [улица] същия имот съгласно нотариален акт № 9, том I, рег. № 370, дело № 8 от 20.01.2004г. и нотариален акт № 116, том I, рег. № 3448, дело № 132 от 15.08.2000г. Имотът е нанесен в КККР с идентификатор 68134.301.24. Видно от комбинирана скица на л. 93, имоти 23, 24 и 25 по КК са идентични с ПИ 5,6 и 7 в кв. 120 от регулационния план, одобрен със заповед № РД-50-09-259 от 09.08.1985г. Според този план част от имоти 1, 8, 7 и 6 попадат в УПИ III от кв. 120, като за тях няма предвидени отделни УПИ. Другата част от същите имоти, заедно с имоти 2,3,4 и 5, попада в улична регулация. Със заповед № РД-50-03 от 05.01.1994г., потвърдена с решение № 85 по Протокол № 56 от 06.08.2003г. на СОС имотите на жалбоподателите и ЗС са част от кв. 121, като за тях е отреден общ УПИ I – 1,2,3,4,5,6,7,8. Уличната регулация през тези имоти не се запазва. Видно от влязло в сила съдебно решение от 29.06.2009г. на СГС, АО, III-е с-в по адм. дело № 567 от 2005г., заповед № РД-50-03 от 05.01.1994г., в частта, с която е одобрен ПЗ за зона Б-4 за кв. 121 – УПИ I-1,2,3,4,5,6,7 и 8, е отменена. В частта за регулацията посочената заповед не е отменена.

Със заповед № РА 50-545 от 02.06.2022г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на ПУП за имоти с идентификатори 68134.301.25, 24 и 23 и изменение на плана за улична регулация на [улица]от о.т.18а до о.т.18б и промяна на уличната регулация на [улица]от о.т.18б до о.т.18в. Със заповедта е одобрено и задание за изработване на ПРЗ за посочените имоти. Със заявление от името на ЗС е внесен проект за ПРЗ на посочените имоти и ИПУР. Видно от обяснителната записка към проекта за имотите няма действащ дворищно-регулационен план, а само план за улична регулация – ПУП от 1994г. С проекта се предвижда създаване на нови УПИ III-25, IV-24 и V-23, кв.121, като външните регулационни граници следват имотните. Планът се изработва на основание чл. 17, ал.1 от ЗУТ. ИПУР се изработва на основание чл. 14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ – задължение за осигуряване на лице към улица за новите УПИ. Функционалното предназначение на УПИ съответства на предвиденото за устройствена зона Ц2 съгласно ОУП от 2009г. С ПЗ се предвижда свързано застрояване в трите имота, като сградите в УПИ III и IV са високо застрояване до 6 ет., а в УПИ V – средно застрояване до 5 етажа. Предвидени са подземни гаражи. РУП е изработен на основание чл. 114, ал.1, т.1 от ЗУТ като свързаното застрояване предвижда хоризонтално и вертикално покриване на калканите на сградите. Проектът е съгласуван с Министерството на културата и е обявен на заинтересованите лица, като от жалбоподателите са подадени възражения. С протокол на ОЕСУТ №ЕС-Г-20/26.03.2024г., т.6 същите са отхвърлени и е прието запазване на линията на застрояване по северния фронт на [улица]. В резултат проектът е преработен и внесен отново със заявление от 18.04.2024г., като е приет с

протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-30 от 30.04.2024г., т.6. Въз основа на горното е издадена процесната заповед № САГ24-РА53-431 от 11.06.2024г. на главния архитект на С., с която е одобрен план за регулация и застрояване на новосъздадени УПИ III-25 „за смесено предназначение“, УПИ IV-24 „за смесено предназначение“ и УПИ V-23 „за ЖС“, от кв.121, м. „Зона Б-4“, район „В.“, изменение на план за улична регулация по [улица]от о.т.18а до о.т. 18б и по [улица]от о.т.18б до о.т.18в, както и РУП за новите УПИ-та без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, вкл. през улица и дъно съгласно приложения проект.

Заповедта е съобщена на Е. К. П. –на 21.08.2024г., на С. Г. С.- на 16.08.2024г. и на Я. С. К. – по реда на чл. 18а, ал.9 от АПК, видно от протокол от 11.12.2024г. на л. 34, поради невъзможност същият да бъде открит на адреса съгласно обратна разписка на л. 56. Жалбите срещу заповедта под формата на възражения са подадени съответно на 20.08.2024г. и 23.12.2024г.

Съгласно заключението на вещото лице действащият ПУП за кв.121 на процесната местност е одобрен със заповед № РД-50-03 от 05.01.1994г., потвърдена с решение № 85 по Протокол № 56 от 06.08.2003г. на СОС. Според този план кв. 121 е регулиран като един парцел – УПИ III –за ожс, коо и пг. В него влизат 9 имота. Предвиденото в плана от 1994г. застрояване е общо за целия квартал, на 8 етажа и магазини с отстъп от [улица]и [улица], т.е. представлява комплексно застрояване. За имоти 21, 26 и 27 е допусната устройствена процедура със заповед № РА50-248 от 24.04.2017г. на главния архитект на СО. С процесната заповед се одобрява ПУП за имоти 23, 24 и 25. Остават извън плана имоти 20 и 22, които са неурегулирани – част от УПИ III. Имотът на жалбоподателите е съседен с ПИ 23, който е предмет на процесния ПУП. Последният го засяга, защото според вещото лице представлява реструктуриране на комплексно застрояване в УПИ III от кв.121, при което се засягат всички имоти. В случая с процесния ПР имоти 23, 24 и 25 стават УПИ по имотни граници. С предвиденото изменение в уличната регулация на [улица]се променя границата на имота на жалбоподателите като се прибавя терен с ширина от 1,7 м от ширината на улицата. С процесния ПЗ застрояването е самостоятелно за всеки от новите УПИ и свързано за трите имота. З. е с височина между 10 и 23,5 м – между 3 и 7 етажа, със стъпаловидни отстъпи. Параметрите на застрояване отговарят на предвижданията на ОУП. Изпускането на имот 22 от плана лишава жалбоподателите от възможност за застрояване на основна сграда в имота, защото при спазване на допустимо разстояние от 3 м. към имот 23 и минимално разстояние от 5 м към [улица], в имот 22 площта за застрояване е широка между 2 и 2,5м. В допълнение от 17.03.2025г. вл уточнява, че действащият ЗРП за процесните имоти е одобрен със заповед № РД-50-09-259 от 09.08.1985, който предвижда за същите един общ УПИ III – за ожс, коо,пг. Уличната регулация е одобрена със заповед № РД-50-03 от 05.01.1994г. По ОУП имотът на жалбоподателите попада в зона Ц2 с параметри на застрояване Пл=60-85%, К. – 3,5, озелен – 30 % и височина – по РУП.

С т.1.18 от Заповед №СОА21-РД09-455/22.03.2021г., кметът на Столична община е предоставил на главния архитект на Столична община своята функция да одобрява подробни устройствени планове в обхват до 3 квартала.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Жалбите са допустими като подадени в срока по чл.215, ал.4 ЗУТ. Подадени са от

заинтересовани лица по смисъла на чл.131, ал.2, т.1 ЗУТ. Това е така, защото имотите на жалбоподателите и на ЗС са урегулирани в един общ УПИ I – 1,2,3,4,5,6,7,8 и промяната в тази регулация прави всички имоти в този УПИ предмет на изменението. Предвид това съдът приема, че жалбите са допустими. По същество са основателни. Обжалваният административен акт е издаден от главния архитект на С., на основание чл.129, ал.2 ЗУТ, на когото това правомощие е предоставено съгласно § 1, ал.3 от ДР на ЗУТ, със заповед на кмета на Столична община. Актът е издаден от компетентен орган в кръга на предоставените му по закон правомощия и в рамките на отредената му териториална компетентност. Оспорената заповед е издадена в съответствие с изискването за форма, като мотивите към нея се съдържат освен в оспорения акт, също така и в обяснителната записка към проекта и в приложените протоколи от заседания на ОЕСУТ.

Процесната заповед противоречи на материалния закон. Същата е издадена на основание чл. 134, ал.1, т.1 във връзка с чл. 134, ал.2 от ЗУТ – поради съществени промени в общественно-икономическите или устройствените условия, при които е бил съставен планът, във връзка с чл. 17, ал.1 от ЗУТ. Съгласно тази разпоредба извън случаите по чл. 16 с подробен устройствен план за населено място или за част от него се урегулират неурегулирани дотогава поземлени имоти, като вътрешните им регулационни линии съвпадат с имотните граници. В случая тази хипотеза не е налице. Съгласно заповед № РД-50-09-259 от 09.08.1985г. част от имотите на жалбоподателите и ЗС са част от УПИ III от кв. 120, като за тях няма предвидени отделни УПИ, другата част попадат в улична регулация. Уличната регулация за квартала е одобрена със заповед № РД-50-03 от 05.01.1994г., потвърдена с решение № 85 по Протокол № 56 от 06.08.2003г. на СОС. Имотите на жалбоподателите и ЗС са част от кв. 121, като за тях е отреден един общ УПИ I – 1,2,3,4,5,6,7,8. Противно на твърдението на ответника регулационният план за УПИ I на кв. 121 не е отменен, тъй като съдебният контрол е осъществен само в обхвата на жалбата, а именно по отношение на одобрения със заповедта застроителен план. Това изрично е посочено в диспозитива на съдебното решение. Следователно към датата на постановяване на процесната заповед имотите не са неурегулирани. Не е посочено и в какво се изразява промяната в общественно-икономическите или устройствените условия, при които е бил съставен планът. За част от имотите в общия УПИ има подадени заявления за регулирането им по имотни граници предвид влязлата в сила КК за квартала. Това обаче е основание за изменение на плана по чл. 134, ал.2, т. 2 от ЗУТ, което в случая не е посочено. Действително няма пречка отделните имоти в общия УПИ да се регулират по имотни граници. Това съгласно чл. 135 от ЗУТ става по искане на собственика за изменение на устройствения план с писмено заявление до кмета на общината или служебно. В случая за част от имотите в общия УПИ има подадено заявление за регулиране по имотни граници, а за част от тях – няма. Ответникът е процедирал заявленията, като с две отделни заповеди е допуснал устройствени процедури и по едната от тях е приет и процесния план за регулация. За имотите, за които обаче няма подадено заявление, вкл. и този на жалбоподателите, липсва устройствено решение. Не е ясно дали те остават в общия УПИ, с каква номерация и предвиждане е той, или също се обособяват в отделни УПИ по имотни граници. Тази празнота в процесната заповед противоречи на разпоредбите за регулиране на поземлени имоти в чл. 14 и 15 от ЗУТ и принципите, залегнали в чл.1 от ЗУТ за устройство на територията, която да гарантира устойчиво развитие и благоприятни

условия за живеене, труд и отдих на населението. Видно от графичната част на процесния план за регулация за имоти с идентификатори 20 и 22 няма предвидено никакво устройствено решение. От регулирани в един УПИ, същите остават без регулация, при условие че имат дял в общия парцел. Поради това съдът намира, че изменението на плана за регулация с процесната заповед е незаконосъобразно и нецелесъобразно и следва да бъде отменено.

С отмяната на плана за регулация за имотите на ЗС, следва отмяна и на плана за застрояването им. Поради това е безпредметно обсъждането на възраженията на жалбоподателите дали предвиденото застрояване с процесната заповед ще позволи застрояване и в техния имот. За пълнота следва да се отбележи, че съдът не кредитира посоченото от вещото лице по отношение на предвиденото в плана от 1994г. застрояване, тъй като същото е отменено с влязло в сила съдебно решение. Поради това приетият с процесната заповед план за застрояване действително е първи за имотите, но поради незаконосъобразност на приетото изменение в плана за регулацията им следва да бъде отменен.

Относно изменението в уличната регулация, доколкото същото произтича от регулацията на имотите на ЗС, следва да бъде отменено. То се прави с оглед осигуряване на лице на новите парцели към улица, но доколкото приетото изменение в плана за регулацията им е незаконосъобразно, този план също следва да бъде отменен. Същото се отнася и до одобрения с процесния план РУП, който изисква предвидено в основния план застрояване, което в случая се отменя.

Предвид гореизложените съображения, съдът намира, че в случая с оспорената заповед не е постигнато изискването за законосъобразно и целесъобразно регулиране на територията, поради което административният акт следва да бъде отменен.

На основание чл.143, ал.1 АПК, на жалбоподателите се дължат разноски за държавна такса, за експертиза и за адвокатско възнаграждение, платено в брой съгласно договор за правна защита от 24.02.2025г. Неоснователно е възражението за неговата прекомерност, тъй като претендираният размер от 1400лв. е за всички жалбоподатели и е близък до минимума, предвиден в чл. 8, ал.2, т.1 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 АПК, Административен съд София – град, Второ отделение, 41 състав,

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ по жалба на Е. К. П., С. Г. С. и Я. С. К., заповед № САГ24 -РА53-431 от 11.06.2024г. на главния архитект на СО.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Е. К. П., С. Г. С. и Я. С. К. съдебни разноски в размер на 2030 лева.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: