

РЕШЕНИЕ

№ 5744

гр. София, 25.09.2014 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав,
в публично заседание на 07.11.2013 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Недева

при участието на секретаря Даниела Иванова, като разгледа дело номер **8110** по описа за **2012** 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 жалби от П. С. П. и [фирма], [населено място], чийто правоприменик е [фирма], [населено място], представлявано от П. С. П. против Решение № 468 по протокол № 70 / 22.07.2010 г. на Столичния общински съвет (СОС), с което са одобрени план за регулация и план за застрояване и план – схеми на съоръженията на техническата инфраструктура на м. Студентски град в частта му за кв.104 на м. „Студентски град”, относно предвижданията за имотите, за които се легитимират като собственици.

П. С. П. възразява срещу новото регулиране на имоти ПИ 2975 и ПИ 3506, УПИ VII – 2975,3506, кв. 106 /стар/, чрез обособяването им в нов УПИ VI - 2975,3506, кв. 104 и отреждане за озеленяване „Тго“, както и срещу факта, че за ПИ 3505 не е отреден самостоятелен УПИ, а е включен в нов УПИ I – „зона за образование и обществено обслужване на ВУЗ“.

[фирма], [населено място], представлявано от П. С. П., възразява срещу новото регулиране на УПИ VIII – за КОО, кв. 106 /стар/, целия в размер на 1 090 кв.м., с разделянето му на две части, като южната е включена в нов УПИ VII – за КОО, кв. 104, а северната, вкл. и кафе – клуб, представляващ търговско помещение – ниско тяло към блок № 23, вх. Б, се включва към нов УПИ I – „зона за образование и обществено обслужване на ВУЗ“.

Ответникът редовно уведомен не се явява и не изпраща представител.

По делото е направено публикуване по реда на чл.218 от Закона за устройство на територията и в едномесечния срок от обнародването няма подадени заявления.

Жалбите са ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМИ.

Насочени срещу акт, подлежащ на съдебен контрол, от заинтересовани лица, собственици на имоти, „непосредствено засегнат” от предвижданията на плана по смисъла на чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ.

Видно от представените нотариални актове, първият жалбоподател притежава вещни права в поземлени имот (ПИ) 2975 в кв.106, 3505 в кв.105 и 3506 в кв.106 /стари/; а вторият жалбоподател е притежател на такива права в урегулиран поземлен имот (УПИ) VIII-за КОО от кв.106, видно от представения договор за продажба на имот – частна общинска собственост от 08.12.2003 г. и нотариален акт за придобиване на част от сграда.

Жалбите са подадени и в срока по чл.215, ал.4, пр.1 от ЗУТ. Подадени са съответно на 23.08.2010г. и на 20.08.2011г., в законоустановения за това срок от обнародването на решението в ДВ бр.62/10.08.2010г.

Разгледани по същество, съдът счита жалбата на първия жалбоподател П. С. П., относно собствените му имоти ПИ 2975 и ПИ 3506, както и за ПИ 3505 за НЕОСНОВАТЕЛНА, а жалбата на втория жалбоподател [фирма], [населено място] относно ПИ 3502 – за ОСНОВАТЕЛНА.

Административен съд София – 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 Столичен общински съвет е одобряване на план за регулация, по т.1 от решението, и одобряване на план за застрояване, по т.2 от решението, на м. „Студентски град”, т.е. с него са съчетани две административни процедури за създаване на подробни устройствени планове по смисъла на чл.110, ал.1, т.1 от ЗУТ.

Процесните подробни устройствени планове, като попадащи вън 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 съвет по доклад на кмета на общината в едномесечен срок след приемането на проекта за подробен устройствен план от експертен съвет.

Предвид горното, оспореното решение е издадено в предписаната от закона писмена форма и е прието от компетентния за това административен орган – Столичен общински съвет, 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.

Въз основа на проведеното производство и по доклад на главния архитект на СО,

общинският съвет е приел обжалваното решение, при наличието на необходимия кворум и мнозинство, видно от представените протоколи за гласуване. Съгласно чл.19, ал.1, т.10 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, (ЗМСМА, в приложимата редакция от ДВ бр.69/1999г.), СОС се състои от 61 съветници. Установява се от протокола, че при вземане на решението са присъствали 46 съветници, от които 43 са гласували „за” решението. Следователно, решението е взето на заседание с изискуемия съгласно чл.27, ал.2 ЗМСМА кворум и с мнозинството, необходимо предвид предмета му съгласно чл.27, ал.3 ЗМСМА. Поради това, то е валидно; същото решение не е измежду видовете, за които законът изисква поименно гласуване – по чл.27, ал.5 ЗМСМА. Поради това, съдът в настоящия състав намира, че са неоснователни доводите в насока нищожност на решението с оглед липсата на поименно гласуване.

Производството по издаване на процесното решение е образувано по заповед № РД-09-337/15.02.2008г. на кмета на Столична община (СО), с която е възложено изработването на план за регулация и застрояване на м. „Студентски град” в обхвата, описан в заповедта. Подробна обосновка за необходимостта от нов ПУП е изложена в заданието към проекта. След изготвяне на последния за същия са проведени обществени обсъждания и са разгледани постъпилите възражения, видно от приложените в преписката протоколи, като са обсъдени и възраженията на жалбоподателите, но не са уважени.

По делото са изслушани заключения на изготвени съдебно – технически експертизи на в.л. инж. С., арх. Д. и инж. К., с които съдът е съобразил решението си.

От началото на 2007 г. влезе в сила новият Закон за устройството и застрояването на Столична община /ЗУЗСО/. Съгласно § 9 от неговите ПЗР той е специален по отношение на ЗУТ, а именно последният се прилага само по отношение на неуредените със ЗУЗСО въпроси, свързани с устройството и застрояването на територията на Столичната община.

Процесният план е приет на основание § 2, ал.3 от ПЗР на Закона за ЗУЗСО. В § 2 от преходните разпоредби е прието, че влезлите в сила или одобрените до датата на влизане в сила на този закон подробни устройствени планове за територията на Столичната община запазват действието си, но само ако не противоречат на разпоредбите на този закон, на предвижданията на общия устройствен план и на правилата и нормативите за неговото прилагане. Спира се прилагането на плановете в частите, в които те противоречат на разпоредбите на този закон, на предвижданията на общия устройствен план и на правилата и нормативите за неговото прилагане. При противоречие на предвижданията на плановете с разпоредбите на този закон, с общия устройствен план и с правилата и нормативите за неговото прилагане се изработва и одобрява нов или изменение на тези планове по общия ред на Закона за устройство на територията.

В случая с оспореното Решение № 468 по протокол № 70 / 22.07.2010 г. на Столичния общински съвет за територията на Студентски град, вкл. и оспорения кв. 104, се изработва и одобрява нов план за регулация и застрояване, съгласно § 2, ал.3 от ПЗР на Закона за ЗУЗСО.

От приетото без оспорване от страните заключение на в.л. инж. К. се установява наличие на противоречие с Общия устройствен план поради разминаване с показателите за устройствената зона.

В светлината на гореизложеното по отношение на имотите на жалбоподателите съдът

приема следното:

Неснователно е възражението на жалбоподателя П. срещу новото регулиране на имоти ПИ 2975 и ПИ 3506, УПИ VII – 2975,3506, кв. 106 /стар/, чрез обособяването им в нов УПИ VI - 2975,3506, кв. 104 и отреждане за озеленяване „Тго“.

Съгласно предходен ПУП, ЧЗРП /частичен/, одобрен със Заповед № РД-09-50-03.04.2000г. и ИПРЗ, одобрено със Заповед № РД-09-50-61 от 03.04.2003 г., ПИ 2975 и ПИ 3506 са включени в УПИ VII – 2975,3506 – за КОО, кв. 106 /стар/, като, за да се образува този имот, към имотите на жалбоподателя ПИ 2975, който е от 40 кв.м. /по нотариален акт № 30 от 2007 г./ и ПИ 3506, който е от 91 кв.м. /по нотариален акт № 178 от 2007 г./ са придадени около 135 кв.м. общинска земя и е предвиден с параметри на застрояване плътност 60 % и минимална озеленена площ 20 %. Няма нотариален акт за закупуване на придадените 135 кв.м., т.е. сметките по регулация не са уредени.

При горното съдът следва да се съгласи със заключението на вещото лице инж. К., че е налице противоречие с ОУП, съответно да приеме, че е налице основание за ново планиране при наличие на противоречие с Общия устройствен план /ОУП/. Имотът попада в жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване с индекс Жк, с устройствени показатели застрояване плътност 40 % и минимална озеленена площ 40 %

Освен това, от писмените доказателства по делото, както и от също от заключението на вещото лице се установява, че горния ПУП не е приложен за УПИ VII – 2975,3506 – за КОО нито по отношение на регулацията, нито по отношение на застрояването.

Макар ПИ 2975 и ПИ 3506 да са нанесен в кадастралната основа със Заповед № РД-50-97 от 19.07.2006 г. на Кмета на район „Студентски“, сметки по регулация по Заповед № РД-09-50-61 от 03.04.2003 г. за придадените към тях 135 кв. не са уреджани.

Съгласно § 22, т.1 на ЗР на ЗУТ, в приложимата му редакция към издаване на оспореното решение, ПУП се счита за приложен по отношение на регулацията при изпълнение на няколко кумулативни условия, а именно: изплащането на дължимите суми по договорите по чл. 17, ал. 3, когато такива се предвиждат, нанасяне на имота в кадастъра и вписване в имотния регистър. В случая горния фактически състав не е изпълнен.

Съгласно § 22, т.1 на ЗР на ЗУТ, в приложимата му редакция към издаване на оспореното решение, ПУП се счита за приложен по отношение на застрояването с полагането на фундаментите на строежите по издадени строителни книжа.

От експертизата се установява, че няма никакви издадени разрешения за строеж, имотът е празно място, което се ползва като нерегламентиран паркинг.

Предвид горното, не са налице пречки за ново планиране и преотреждане на имота, каквото е направено, вкл. и с предвиждане за други цели, в случая не за застрояване, а за озеленяване.

В оспорения ПУП имоти ПИ 2975 и ПИ 3506 са отредени за УПИ VI – озеленяване, Тго, което не е в противоречие с общия устройствен план на С.. Имотът е в устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване, в случая ж.к. Студентски [населено място] правилата и нормативите за устройство и застрояване, приложение към чл.3, ал.2 от ОУП в тази устройствена зона в междублоковите пространства се оформят УПИ за озеленяване с режим на Тго, за които се създават актове за публична общинска собственост.

Следва да се обърне особено внимание и на последната редакция на разпоредбата на чл.22, ал.7 от ЗУТ. Докато преди последната редакция на закона от бр. 61 / 2007 г., в сила от 27.07.2007 г. при реструктуриране на жилищни комплекси и урегулиране на нови поземлени имоти в тях, площите между сградите се урегулират като озеленени площи за широко обществено ползване „ако не може да се предвиди застрояване по правилата на ал. 6 от чл.22 на ЗУТ”. Последната редакция на закона, действаща и към процесния план, предвижда, че при реструктуриране на квартали с комплексно застрояване се определят прилежащи площи към съществуващите сгради по правилата и нормативите, определени в наредбата по чл. 13, ал. 1, които се урегулират като поземлени имоти. „Останалата незастроена част от кварталите, в т. ч. поземлените имоти, за които не може да се предвиди застрояване по правилата на ал. 6, се урегулира като озеленена площ за широко обществено ползване и се вписва в публичния регистър по чл. 63, ал. 1 от ЗУТ”. Следователно, цялата останала незастроена част, независимо дали от нея могат да се образуват УПИ за застрояване, съгласно разпоредбата на чл.22, ал.7 от ЗУТ следва да бъде предвидена за озеленена площ за широко обществено ползване, което е направено и с процесното решение по отношение на този имот.

При горните мотиви, планирането по отношение на тези имоти е законосъобразно и жалбата следва да се отхвърли.

Всъщност, макар да е неприложима към предмета на настоящия спор с оглед датата на издаване на процесното решение, съдът държи да отбележи, че дори и да беше незаконосъобразно горното предвиждане и да се налагаше отмяната му, което както е установено по-горе не е така, към настоящия одобряващия ПУП орган би могъл отново да приеме изменение в извършения смисъл и на основание изричното предвиждане на новия текст на чл.125, ал.4 от ЗУТ (Нова - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.), съгласно което: „В проекта за общ устройствен план се съобразяват предвижданията на заварените подробни устройствени планове, одобрени до датата на издаването на разрешенията по чл. 124. Промяна на предназначението, начина и характера на застрояване на поземлените имоти, за които е налице одобрен подробен устройствен план, се допуска само за изграждането на обекти публична общинска или публична държавна собственост, както и с цел защита на обществени интереси - опазване на околната среда и на човешкото здраве, опазване на земеделски, горски и защитени територии и защитени зони“, а в случая предвиждането е именно УПИ за озеленяване с режим на Тго, за които се създават актове за публична общинска собственост.

Неоснователно е възражението на жалбоподателя П. и срещу факта, че за ПИ 3505 не е отреден самостоятелен УПИ, а е включен в УПИ I – зона за образование и обществено обслужване на ВУЗ.

Всъщност, отреждането по действащия преди ЗУЗСО ПУП по отношение на ПИ 3505 не е в противоречие с ОУП, тъй като показателите за УПИ I, в който е попадал той, са по-ниски, съответно ново отреждане по отношение на ПИ 3505 няма.

Съгласно заключението на експертизата за ПИ 3505 по предходен регулационен план не е имало обособяване на самостоятелен УПИ. Той отново е бил включен в УПИ I, където е и в оспорвания план.

Както в стария, така и в новия ПУП нищо по отношение на ПИ 3505 не е променено, т.е. няма преотреждане, доколкото и по предходния план от 2000 г. този ПИ е включен именно в УПИ I – за ВУЗ.

Следва да се отбележи, че дори и да имаше основание за промяна в тази част на плана, ПИ 3505 е от 202 кв. по нотариален акт № 178 от 2007 г. и е под минималните размери за образуване на самостоятелен УПИ.

Освен това, одобряващият ПУП орган няма задължението да отрежда УПИ за всеки имот, който отговаря на условията за това. Преценката за начина на разпределение на територията на място е изцяло по целесъобразност и извън предмета на съдебния контрол. Законът и общият устройствен план (ОУП) поставят общи изисквания към ПУП, в рамките на които компетентният орган по своя преценка решава конкретното разпределение на площите със съответното им предназначение и не е обвързан с постъпилите предложения от собственици на засегнати имоти, ако такива са направени, нито с необходимост да отрежда УПИ за всеки собственик, нито да се съобрази при отреждането на такъв изцяло с имотните му граници. Това е така, тъй като целта на градоустройството е преди всичко да отговори на обществения интерес, и в тази насока са и съображенията, подробно изложени в заданието за проектиране и обяснителната записка към окончателния проект, за подsigуряване изпълнението на изискванията на чл.1, ал.2 ЗУТ. В случай, че имот – собственост на частно лице, попадне изцяло или частично в предвиждане за публична инфраструктура, то след влизане в сила на плана, той подлежи на отчуждаване за реализиране на предвиденото мероприятие, срещу предварително обезщетение.

С оглед на горното не са налице основания за отмяна на оспореното решение и в частта му, засягаща ПИ 3505 и жалбата на П. П. следва да се отхвърли като неоснователна.

По отношение на новото регулиране на ПИ 3502 обаче жалбата е основателна. За него със Заповед № РД-50-60 / 03.04.2003 г. е бил отреден УПИ VIII /стар/ – за КОО, кв. 106 /стар/, с показатели надвишаващи тези по ОУП, с оглед на което отново е налице основанията за ново планиране поради противоречие с ОУП, аналогично на УПИ VII /стар/.

В същото време при новото регулиране целият стар УПИ в размер на 1 090 кв.м. е разделен на две части, като южната е включена в нов УПИ VII – за КОО, кв. 104, а северната, вкл. и кафе – клуб, се включва към УПИ I – зона за образование и обществено обслужване на ВУЗ, като дори регулационната линия минава през реализирано строителство / видно на плана, тя минава през пристройка, обозначена в кадастъра като „Мж“.

Според заключението на в.л. К. предходният ПУП по Заповед № РД-50-60 / 03.04.2003 г. по отношение на УПИ VIII /стар/ – за КОО, кв. 106 /стар/ е приложен както по отношение на регулацията, така и по отношение на застрояването.

На първо място, имотът, в цялата му квадратура на ПИ 3502, съответстваща на УПИ VIII /стар/ – за КОО, кв. 106 /стар/ е нанесен в кадастъра със Заповед № РД-50-232 / 03.08.2007 г. на Кмета на Район „Студентски“. От доказателствата по делото е видно, че макар срещу нея да е имало жалба от У., поради неотстранени нередовности жалбата, с влязло в сила определение от 07.11.2007 г. по а.д. № 4363 / на АССГ е оставена без разглеждане.

Освен няма необходимост от уреждане на сметки по регулация, тъй като с Договор за продажба на недвижим имот, сключен между [фирма] и Столична

община е закупена земята на целия парцел VIII-за КОО, в размер на 1090 кв.м. На второ място, от експертните заключения са установява, че в имота има реализирано и то законно осъществено строителство, като същото е въз основа на издадени разрешения за строеж, съответно с разрешения за ползване/пететажна сграда по Разрешение за строеж от 16.12.2004 г., допълнено със Заповед № РД-09-5-1132 / 05.09.2006 г., издадени са разрешения за строеж и за благоустроителните обекти топлоснабдяване и абонатна станция, изместване на съществуващи кабели и на съществуващо сградно канално отклонение и външни ВиК връзки, пристройка по разрешение за строеж № 41 от 28.10.2004 г. За всички обекти в УПИ VIII от кв.106 според експертизата има издадено и разрешение за ползване № СТ-12-1106 от 05.12.2007 г.

При горните факти, при планирането СОС е следвало да се съобрази с приложения предходен ПУП, съответно с границите на имота и с разрешеното и осъществено застрояване в него, като изменение е можел да направи само със съгласието на собствениците, каквото няма.

Следователно Решение № 468 по протокол № 70 / 22.07.2010 г. на Столичния общински съвет, в оспорената му част относно предвижданията за ПИ 3502, собственост на [фирма], [населено място], представлявано от П. П., следва да бъде отменено на чл.146, т.4 от АПК.

Предвид изложеното и като провери оспорения акт на основание чл.168, ал.1 АПК, съдът намира, че същият е издаден от компетентен орган и в установената форма; при издаването му не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствени правила.

По отношение на материалната му законосъобразност, решението в частта му относно предвижданията за ПИ 2975 и ПИ 3506, собственост на П. П., за които е отреден УПИ VI – озеленяване, Тго, както и липсата на промяна в устройствения статут на ПИ 3505, също собственост на П. П., е издадено в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона, а по отношение на предвижданията за ПИ 3502, собственост на [фирма], [населено място], представлявано от П. П., следва да бъде отменено на чл.146, т.4 от АПК.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК, Административен съд София – град, второ отделение, 35 състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на П. С. П. против Решение № 468 по протокол № 70 / 22.07.2010 г. на Столичния общински съвет относно собствените му имоти ПИ 2975, ПИ 3506 и ПИ 3505.

ОТМЕНЯ по жалбата на [фирма], [населено място] /правоприемник на [фирма], [населено място]/, представлявано от П. С. П. Решение № 468 по протокол № 70 / 22.07.2010 г. на Столичния общински съвет, в частта му, относно предвижданията за ПИ 3502 в плана за застрояване и регулация, като

същите се съобразят с предвижданията, съгласно одобрен предходен план със Заповед № РД-50-60 / 03.04.2003 г. за УПИ VIII /стар/ – за КОО, кв. 106 /стар/ . Препис на основание чл.138 от АПК да се изпрати на страните.
Решението подлежи на касационно оспорване в 14-дневен срок от съобщаването му, пред Върховния административен съд.

С Ъ Д И Я: