

РЕШЕНИЕ

№ 142

гр. София, 10.01.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 15.12.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **2779** по описа за **2021** 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) и чл.226 от АПК.

Образувано е по жалба на Б. П. Т., с постоянен адрес в [населено място], срещу Заповед № РА50-798 от 18.10.2018г. на главния архитект на Столична община. С оспорения акт се изменя планът за регулация и застрояване на местност «с.Л.» в частта му за урегулиран поземлен имот (УПИ) I-«за озеленяване, магазин и трафопост», в кв.143а, за създаване на нов УПИ VI-3165- „за жилищно строителство“, съответстващ на поземлен имот с идентификатор по кадастрална карта 44063.6229.3165.

Настоящото съдебно производство е във връзка с Решение №3384/15.03.2021г. на Върховния административен съд, постановено по адм.д.№11087/2020г.

Жалбоподателката Б. П. Т. оспорва административния акт като незаконосъобразен. Твърди, че с посоченото изменение на плана се променя предназначението на съседния имот от озеленена площ в имот за жилищно строителство и се предвижда застрояване пред лицето на нейната ½ идеална част от имота, с което се ограничава достъпа до имота ѝ. Твърди, че достъпът за нейния имот откъм [улица]е невъзможен или поне трудно осъществим, налагащ извършване на значителни разходи, поради голямата денивелация на терена. Възразява срещу височината на строителството в съседния имот и промяната на предназначението му. В съдебното заседание жалбата се поддържа от адвокат Ж..

Ответникът - главният архитект на район „В.“ при Столична община, чрез процесуалния си представител юриконсулт Р. оспорва жалбата по допустимост и основателност. Твърди, че жалбоподателката не попада сред кръга на заинтересованите лица по чл.131 от ЗУТ. Счита, че административният орган е действал в рамките на своите правомощия и при наличие на фактическите и правни основания за изменение на плана. Претендира юриконсултско възнаграждение и разноски.

Заинтересованите лице З. П. М. и Столична община не изразява становище по жалбата.

Заинтересованите лица Ц. С. Г. и Н. С. З. оспорват жалбата.

СЪДЪТ, след преценка на събраните по делото доказателства, прие за установено следното:

Жалбата е процесуално допустима. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Установени факти:

Относимите към предмета на делото факти се установяват от административната преписка, събраните писмени доказателства по настоящото дело и при предходното разглеждане на спора в Административен съд София-град по дело №12583/2019г. и приетите заключения на съдебно-техническите експертизи, които не са оспорени от страните и се ценят от съда като добросъвестни и компетентни.

Относно вещните права

Жалбоподателката Б. П. Т. и заинтересованата страна З. П. М. представят следните документи: Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №185, том XVIII от 26.09.1960г; Нотариален акт за дарение на недвижим имот №185, том XII от 10.05.1972г. Удостоверение за наследници на П. И. М. с изх.№2545/22.10.2019г.; Нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по давностно владение №62 том С., вх.рег.№73003/01.11.2017г., с които се легитимират като съсобственици на поземлен имот с идентификатор 44063.6229.2000.

Заинтересованата страна Н. С. З. представя Нотариален акт за дарение №197, том СXXXII, вх.рег.№58895/08.09.2017г., с който се легитимира като собственик на поземлен имот с идентификатор по кадастрална карта 44063.6229.3165.

По данни от кадастралния регистър заинтересованата страна Ц. С. Г. е собственик на ПИ 44063.6229.3166, а Столична община – на ПИ 44063.6229.3164.

Видно от представените скици имотът на жалбоподателката и имотите на заинтересованите страни Н. С. З. и Ц. С. Г. са съседни, като имат обща имотна граница.

Относно кадастралния и градоустройствения статут на имотите

Действащият за местността ПУП е одобрен със Заповед № РД-09-129/21.05.1990 г. Имотът на жалбоподателката е нанесен в кадастралния план с пл. № 2000 и е извън обхвата на регулационния и застроителен план от 1990 г. Границите на имот идентификатор 44063.6229.2000 по одобрената кадастрална карта съответстват на границите на имот пл. № 2000 от кадастралния план, както и на регулационните граници на урегулираните съседни имоти и уличната регулационна

линия. За имот идентификатор 44063.6229.2000 няма одобрен подробен устройствен план – имотът не е урегулиран (няма отреден УПИ) и за него няма застроителен план.

Със Заповед № РД-09-50-107/06.03.1998 г. на главния архитект на С. (стр. 104), потвърдена с Решение 85 по Протокол 56/06.08.2003 г. на СОС, е одобрен частичен застроителен, регулационен и кадастрален план за кв. 143а, УПИ I-за озеленяване, магазини и трафопост, УПИ II-1999 и УПИ III-1997. Това е и действащият регулационен и застроителен план за УПИ I-за озеленяване, магазини и трафопост. Със Заповед № РД-09-50-438/07.04.2009 г. на главния архитект на Столична община е одобрено изменение на регулационния план, с което е обособен нов УПИ IV-3166 в кв. 143а, отнемащ част от площта на УПИ I-за озеленяване, магазини и трафопост. Одобрен е и план за застрояване за новообособените УПИ. Новият УПИ IV-3166 е ъглов и граничи от две страни с [улица]и [улица], с имота на жалбоподателката и с УПИ I.

Видно от плана имотът на жалбоподателката няма лице откъм [улица]и не се предвижда достъп до имота нито през УПИ I-за озеленяване, магазини и трафопост, нито през УПИ IV-3166. Лицето на имота на жалбоподателката е откъм [улица], която е без денivelация и по нея не е затруднен достъпът с автомобили. Д. е теренът вътре в имота на жалбоподателката, в посока от лицето към дъното на имота.

Относно административното производство

Административното производство по издаване на оспорената заповед е образувано по искане на И. Б. И., праводател на заинтересованата страна Н. С. З., който е поискал отреждане на самостоятелен УПИ за имот с идентификатор по кадастрална карта 44063.6229.3165, отнемащ част от площта на УПИ I-за озеленяване, магазини и трафопост, и съответно поставяне на регулационна граница между двата имота в съответствие с имотната граница.

Към искането е приложено мотивирано предложение за изменение, графичната част на което съответства на действащите устройствени планове.

Със Заповед №РА50-744/21.12.2016г. на главния архитект на район „В.“, Столична община, е разрешено да се изработи проект за изменение на плана за регулация и застрояване.

При изработването на проекта за кадастрална основа е послужила кадастралната карта, одобрена със Заповед № РД-18-46/18.08.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК. Срещу проекта е постъпило възражение от жалбоподателката, което е разгледано от ОЕСУТ и с решение по протокол №ЕС-Г-35/15.05.2018 е отхвърлено като неоснователно.

Оспорената заповед е издадена на правно основание чл.134, ал.2, т.2 и т.6 от ЗУТ. Единственото изменение е създаването на вътрешна регулационна линия по имотната граница на ПИ с идентификатор 44063.6229.3165 и УПИ I-за озеленяване, магазини и трафопост, при което се създава нов УПИ VI-3165. Процедираното изменение не засяга регулационната граница, съвпадаща с имотната граница на имот идентификатор 44063.6229.2000 от одобрената кадастрална карта.

По Общия устройствен план новосъздаденият УПИ VI-3165 попада в зона Жм1 (жилищна устройствена зона с малкоетажно застрояване в природна среда). Съгласно Правила и нормативи за устройство и застрояване - Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, за устройствена зона Жм1, параметрите на застрояване в определените граници по приложението се конкретизират със схема за „Територии с пределно

допустими стойности на устройствените показатели“, приета от Столичния общински съвет. Определените в приложението параметри за зона Жм1, за среда с дребномодулна имотна структура, с площ на имотите от 500 кв.м. до 1 500 кв.м. и минимално лице 16м. са: макс. плътност – 30%, макс. К. – 0,9, мин. озеленена площ – 60%, макс. височина – 10 м. Същите параметри са посочени и в Схемите за графично отразяване на територии с еднакви пределно допустими стойности на устройствените показатели (схема 8, район „П.“).

За новосъздадения УПИ VI-3165 е предвидено отреждане за жилищно строителство. С плана за застрояване се предвижда свободно застрояване с една жилищна сграда на три етажа с височина 10м. Разстоянието от сградата до регулационната граница с имота на жалбоподателката, който се явява дъно на УПИ VI-3165, е 6.0м.

Правни изводи:

По допустимостта на жалбата

Разпоредбата на чл.131 от ЗУТ очертава кръга на лицата, които са заинтересувани в производството по одобряване на подробните устройствени планове. Имотът на жалбоподателката не е предмет на оспорения план, а съседен на имотите, за които се процедира изменението. Следователно те не попадат в кръга на лицата по чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ.

С изменението на плана за застрояване не се създава свързано застрояване по регулационната граница на имота на жалбоподателката, поради която тя не попада и в кръга на лицата по чл.131, ал.2, т.2 от ЗУТ.

С изменението на плана за застрояване не е допуснато намалено разстояние по страничната регулационна линия с имота на жалбоподателката. Съгласно чл. 31, ал. 1 от ЗУТ, при ниско жилищно застрояване нормативите за разстоянията на сградите на основното застрояване са: до страничната граница на урегулирания поземлен имот - най-малко 3 м; до границата към дъното на урегулирания поземлен имот - най-малко 5 м. С оспорения план до границата към дъното е предвидено разстояние от 6м, поради което жалбоподателката не попада и в кръга на лицата по чл.131, ал.2, т.3 от ЗУТ.

С изменението на регулационния план новообразуваният имот на заинтересованата страна Н. С. З. се отрежда за жилищно строителство, докато предходното отреждане е било за озеленяване, магазин и трафопост. Поради това съдът приема, че жалбоподателката попада в кръга на заинтересуваните лица по чл.131, ал.2, т.4 от ЗУТ. В случаите, когато се променя предназначението на имот, непосредствено засегнати от предвижданията на плана са собствениците и носителите на ограничени вещни права в съседния имот – чл.131, ал.2, т.4 от ЗУТ. Законодателят е дал възможност на собствениците на съседни имоти да защитят интереса си във всички случаи на изменение на устройствения план, независимо дали изменението се прави служебно или по реда на чл.135 и следващите от ЗУТ. Следователно, жалбоподателката, като собственик на съседен имот, е непосредствено засегната от изменението на плана и има правен интерес да го оспорва.

Жалбата е подадена от активно легитимирани лица срещу акт, който подлежи на оспорване по съдебен ред, в срока по чл.215, ал.4 от ЗУТ и е процесуално допустима.

По съществуващото на спора

1. Оспорената заповед е издадена от компетентния административен орган. Със Заповед №СОА17-РД-09-622/19.06.2017г. (изменена и допълнена със заповеди №№622/19.06.2017г.; 396/26.04.2018г.; 69/10.01.2019г.; 697/16.05.2019г.; 934/01.07.2019г.) кметът на Столична община е предоставил на главните архитекти на райони правомощието да одобряват изменение на подробните устройствени планове в обхват до три квартала в изрично посочените случаи на т.6.6.1 - 6.6.8. от заповедта, включително и когато се променя предназначението на имотите, както и правомощието да издават заповеди за служебно нанасяне на промяна в подробните устройствени планове на основание чл.39, ал.4 от ЗУТ.

2. Заповедта е издадена в установената форма. Спазени са изискванията за излагане на фактическите основания на акта, които могат да се съдържат и в представената преписка.

3. Не са допуснати съществени нарушения на процедурата. Съдът споделя разбирането, че съществени са тези нарушения, които пряко влияят на формиране на волята на административния орган и ако не бяха допуснати, биха довели до друг краен резултат. В случая такива нарушения не се установяват. Не е нарушено правото на участие на жалбоподателката в административното производство, доколкото проектът за изменението на плана ѝ е съобщен, а подаденото възвращение е обсъдено от административния орган.

Неоснователен е аргументът за липса на лесен достъп до имота на жалбоподателката през съседните имоти. Преодоляването на денивелацията на терена вътре в имота на жалбоподателката е въпрос на вертикална планировка и моделиране на терена и е неотнормено към предмета на спора.

4. Заповедта е издадена в съответствие с материалноправните разпоредби на закона.

Налице са основанията по чл.134, ал.2, т.2 и т.6 от ЗУТ. Установи се по делото, че има несъответствие между имотните и регулационните граници на ПИ с идентификатор по кадастрална карта 44063.6229.3165 и УПИ I-за озеленяване, магазини и трафопост, което с оспорената заповед е преодоляно със съгласието на собствениците на двата имота. Тъй като изменението не засяга границите на имота на жалбоподателката и останалите заинтересовани страни, тяхното съгласие не е необходимо.

Разпоредбата на чл.108, ал.4 от ЗУТ регламентира йерархията на устройствените планове. Всеки устройствен план се съобразява с предвижданията на плана от по-горна степен и представлява по-пълна, по-подробна и конкретна разработка. На това основание изменението на ПУП се съобразява с предвижданията на ОУП. В случая промяната на отреждането на новоурегулирания имот е в съответствие с устройствената зона по ОУП. Предвиденото застрояване в имота също съответства на показателите за зоната.

5. Заповедта е издадена в съответствие с целта на закона да се осигури устойчиво развитие и благоустрояване на Столичната община – чл.2 от ЗУЗСО.

Основните възражения и опасения на жалбоподателката са свързани с това, че след създаването на новия УПИ VI-3165 няма да може да достъпва имота си през [улица] в нарушение на устройствения план, а трябва да си осигури достъп през [улица], така както е по плана. Тези доводи на жалбоподателката са в противоречие с целта на закона и не могат да обосноват извод за незаконосъобразност на промененото предназначение на съседния имот.

По изложените съображения съдът приема, че оспорената заповед е законосъобразна и жалбата срещу нея се отхвърля като неоснователна.

Разноски:

При този изход на спора разноските са в тежест на жалбоподателката. Ответникът е заявил претенция за заплащане на юрисконсултско възнаграждение. Съгласно чл.143, ал.3 от АПК ответникът има право на разноски в размер на минималното възнаграждение от 100 лева по чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ във връзка с чл.37 от Закона за правната помощ, които следва да му са заплатят от жалбоподателката. На основание чл.226, ал.3 от АПК на ответника следва да се заплати възнаграждение в същия размер и за делото пред Върховния административен съд.

Жалбоподателката следва да възстанови и направените от бюджета на съда разноски за експертиза в размер на 200 лева.

По изложените съображения и на основание чл.172, ал.2 от АПК Административен съд София-град, 38-и състав,

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Б. П. Т., с постоянен адрес в [населено място], срещу Заповед № РА50-798 от 18.10.2018г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Б. П. Т. да заплати на Столична община разноски за процесуално представителство за две съдебни инстанции в общ размер на 200 (двеста) лева.

ОСЪЖДА Б. П. Т. да заплати на Административен съд София-град разноски за експертиза в размер на 200 (двеста) 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: