

РЕШЕНИЕ

№ 28141

гр. София, 23.12.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,
в публично заседание на 12.12.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **10222** по описа за **2024** 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 жалба на Д. П. П. от [населено място], срещу заповед № РНИ24-РД09-412 от 04.10.2024г. на кмета на район „Нови Искър“, СО, с която е отказано учредяване на право на преминаване през ПИ с идентификатор 00357.5348.122 за достъп до ПИ с идентификатор 00357.5348.118 – съсобственост на жалбоподателя. Предметът на делото е уточнен с молба от 24.10.2024г.

Жалбоподателката посочва, че е собственик на S ид.част от имот с идентификатор 00357.5348.118, до който няма излаз на улица. Поискала е от собствениците на имот 122 да ѝ учредят право на преминаване, но същите са отказали. Поради това е подала заявление до районната администрация за учредяване на право на преминаване през имот 122. Заявлението е разгледано от комисия по чл. 210, ал.2 от ЗУТ, която в протокол №3 от 26.06.2024г. е определила обезщетение за преминаването през 76 кв.м. от служещия имот. Жалбоподателката е внесла обезщетението по сметката на район „Нови Искър“. Поради неиздаване на заповед за учредяване на право на преминаване през чужд имот в срок е подала жалба до съда на 05.09.2024г. срещу мълчалив отказ. На 04.10.2024г. кмета на район „Нови Искър“ е издал заповед с изричен отказ, който жалбоподателката оспорва с молба от 24.10.2024г. В молба от 12.11.2024г. счита заповедта за незаконосъобразна, защото е издадена след законовия срок и не е съобщена на жалбоподателката. Освен това протоколът на комисията за определяне на размера на обезщетението за правото на

преминаване е влязъл в сила. Правото на преминаване не влошава условията за застрояване на имот 122. Не е целесъобразно преминаване през имот 322, защото между него и улицата е имот 323, който също е собственост на частно лице. Не на последно място административният орган е следвало да обсъди всички тези въпроси преди да определи обезщетение. Претендират се разноски.

Ответникът - кмета на район „Нови Искър“, СО, в писмото, с което е изпратена административната преписка, оспорва жалбата и моли същата да бъде оставена без уважение. В осз посочва, че няма пречка право на преминаване да бъде учредено през общински имот 322, стига да бъде поискано от всички собственици на имот 118. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност.

Заинтересованите страни – Й. Й., Р. А. П. и В. А. И., редовно уведомени, не се явяват и представляват, и не изразяват становище по жалбата.

Заинтересованата страна – Д. Й., редовно уведомена, явява се лично и моли съдът да отхвърли жалбата.

Административен съд-София град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства по реда на чл.235 от ГПК, вр.чл.144 от АПК и служебно, на основание чл.168, ал.1, вр.чл.146 от АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира следното от фактическа страна:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на S ид.част от недвижим имот с идентификатор 00357.5348.118 с обща площ от 621 кв.м, сграда с идентификатор 00357.5348.118.4 със ЗП от 40 кв.м., S ид. част от сграда с идентификатор 00357.5348.118.2 със ЗП от 77 кв.м. и S ид.част от сграда с идентификатор 00357.5348.118.3 със ЗП от 14 кв.м. съгласно нотариален акт № 44, том III, рег. № 17652, дело № 427 от 19.12.2022г. От скица на л. 40 по делото става ясно, че имотът е нанесен в кадастралната карта, като до него няма път. Такъв има до съседни имоти 122, 322 и 323.

Заинтересованите страни Д. и Й. Й. се легитимират като собственици на дворно място от 430 кв.м., представляващо имот с пл. № 574 в кв. 64 по плана на кв. К., съгласно нотариален акт № 149, том LLXIII, дело № 22802 от 18.10.1994г. и удостоверение за наследници на Л. Д. Й.. Видно от скицата на л.40, имотът е нанесен в КК с идентификатор 00357.5348.122, граничи с [улица]и се намира югозападно от имот 118.

Заинтересованите страни Р. А. П. и В. А. И. се легитимират като собственици на другата S ид.част от недвижим имот с идентификатор 00357.5348.118 с обща площ от 621 кв.м като наследници на А. П. И., вписан като съсобственик в КР съгласно скица на л. 40-41.

Жалбоподателят е подал заявление вх.№ РНИ24-ГР94-362/12.03.2024 г. до кмета на район „Нови Искър“-СО, за учредяване на право на преминаване през чужд ПИ 122 с цел осигуряване на достъп до ПИ 118. Към заявлението е приложена експертна оценка за определяне на пазарната стойност на обезщетението на правоимащите за правото на преминаване, засягащо 76 кв.м. от имот 122 в размер на 1 448лв.; скица – предложение за учредяване на право на преминаване през имот 122; констативни протоколи от 09.01.2024г. и 11.03.2024г., съставени от нотариус, удостоверяващи неявяването на Д. и Й. Й. в кантората на нотариус на посочения ден и час в нотариалната покана.

Молбата е разгледана от комисия, назначена със заповед № РНИ24-РД09-199 от

17.05.2024г. на кмета на район „Нови Искър“ на 22.05.2024г. От жалбоподателя е изисквана актуална експертна оценка, която същата е представила със заявление от 12.06.2024г. С решение по протокол № 3 от 26.06.2024г. Комисията е приела оценката на лицензирания оценител, представена от жалбоподателя, в размер на 1448 лв. Въз основа на това е предложено на кмета на района да издаде заповед по реда на чл. 192, ал.2 от ЗУТ след внасяне на обезщетението по сметка на СО, район „Нови Искър“. Със заявление от 13.08.2024г. жалбоподателят е внесъл определената сума за обезщетението по сметка на район „Нови Искър“. Протоколът е връчен на ЗС, които са подали възражения. ЗС Д. и Й. Й. във възражение от 11.07.2024г. са посочили, че имотът им е само 386 кв.м. вследствие на отчуждаване от него за изграден трафопост и не желаят да им се отнема повече. Освен това са внесли предложение за изработка на ИПЗ, разрешено със заповед № РНИ23-РА50-40 от 01.03.2023г. С предложението за ИПЗ се предвижда запазване на съществуващия в имота трафопост и ситуиране на нова жилищна сграда с височина до 10 м. Заповедта спира прилагането на действащия ПУП в обхвата на изменението. Освен това жалбоподателят винаги е осъществявал достъп през имот 322, който е общинска собственост. ЗС Р. А. П. във възражение от 26.07.2024г. е посочила, че е съсобственик на имот 118 и не е съгласна достъпът до улица да се осъществява през имот 122. Предпочита достъпът до имота да се осъществява през имот 322, който е общинска собственост, и през който може да се направи улица.

По заявлението на жалбоподателя е издадена заповед № РНИ24-РД09-412 от 04.10.2024г. на кмета на район „Нови Искър“, СО, с която е отказано учредяване на право на преминаване през ПИ с идентификатор 00357.5348.322 за достъп до ПИ с идентификатор 00357.5348.118 – съсобственост на жалбоподателя. В мотивите на заповедта е посочено, че са налице възражения от друг собственик на имот 118, а заявлението следва да бъде подадено от всички собственици на имота, както и че са налице възражения от собствениците на имот 122, поради допуснато изработване на проект на изменение на действащия ПУП за имот 122 с предвидено застрояване. До одобряването му не може да се учредява право на преминаване през имот 122. В осз пълномощникът на ответника уточнява, че е допусната очевидна фактическа грешка като вместо имот 322 в диспозитива на заповедта следва да се чете имот 122.

По делото е приложен АЧОС № 122 от 08.10.1996г., според който общината упражнява правото на собственост върху дворно място от 40 кв.м., съставляващо част от имот с пл. № 2147, кв.13 по плана на с. Ал. В., отчуждено за улица.

По делото е изслушано заключение на вещо лице, според което имот 118 е част от УПИ XXVI от кв. 64 и не е регулиран като самостоятелен УПИ. В него влизат още имоти 122 и 322, като УПИ XXVI има граница с и осигурен достъп от [улица]. Към момента достъпът до имота са осъществява през имот 322 – общинска собственост, който не е застроен и не е ограден. Имот 122 е заграден, като в него има трафопост и барака. Според вещото лице е редно да се регулират и трите имота в отделни УПИ, както това е разрешено със заповед № РНИ23-РА-40 от 01.03.2023г. за имот 122. Вещото лице е предложило два варианта, като и в двата достъпът до имот 118 е чрез тупик или само през имот 322, или частично през имот 322 и имот 323. Този тупик е достатъчен както за транспортен, така и за пешеходен достъп. Имот 122 е с площ от 386 кв.м. Трафопостът в него е с площ около 80 кв.м. Реално ползваемата площ на имота е около 300 кв.м., което е на границата на минимален размер на градски имот по чл. 19, ал.1 от ЗУТ. Предложеният от жалбоподателя тупик през този имот ще

отнеме около 70 кв.м. от него и ще го направи непълноценен по регулация. Предвиденият завой и чупка за влизане в имот 118 са крайно неудобни. Тупикът не би засегнал предвиденото застрояване в имот 122, но ще влоши ползването му както в нарушение на чл.19, ал.1, така и на чл. 108, ал.5 от ЗУТ.

При така приетото за установено от фактическа страна, съдът обуславя следните правни изводи:

Жалбата е допустима. Подадена е срещу акт, който подлежи на самостоятелно оспорване и от лице, имащо правен интерес от оспорването-чл.147, ал.1 АПК, в срока по чл. 149, ал.1 от АПК. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна по изложените по-долу съображения.

Материалноправните предпоставки за учредяване на право на преминаване през чужд имот и/или на право на прокарване на отклонения от общи мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура през чужди имоти, са установени в чл.192 и чл.193 ЗУТ. По правило, установено в ал.1 на чл.192 ЗУТ, правото на преминаване се учредява с писмен договор между собствениците на поземлените имоти с нотариална заверка на подписите. Когато не е постигнато съгласие между собствениците на поземлените имоти и едновременно с това друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, правото на преминаване през чужди поземлени имоти се учредява със заповед на кмета на общината (ал.2 на чл.192). Законът - чл.192, ал.4 ЗУТ, въвежда забрана с учредяването на право на преминаване да се влошават условията за застрояване на поземлените имоти, да се препятства установеният им начин на трайно ползване и да се засягат разрешени строежи или съществуващи сгради, освен в случаите когато това е изрично уговорено между собствениците с договора по ал.1. Цената на правото на преминаване по ал.2 се определя по реда на чл.210 ЗУТ - по пазарни цени, определени от комисия, назначена от кмета на общината, и се заплаща преди издаване на заповедта с която се учредява право на преминаване през чужд ПИ (чл.192, ал.6 ЗУТ). Според регламента на чл.210, ал.3 ЗУТ решението на комисията с което се определя размерът на обезщетението за правото на преминаване се съобщава на страните по реда на АПК и те могат да го обжалват по реда на чл.215, ал.1 ЗУТ. Следователно процедурата изисква първо да се определи обезщетение, което да се заплати, а след това да се издаде заповед по чл. 192, ал.2 от ЗУТ. В случая липсва писмен договор между заинтересуваните собственици на поземлени имоти с нотариална заверка на подписите, тъй като съгласие между тях не е постигнато. Поради това кметът на район „Нови Искър“-СО е бил сезиран с молба, с която жалбоподателят е поискал издаването на заповед по чл.192, ал.2 от ЗУТ като е приложил проект. Назначената от него комисия по чл. 210 от ЗУТ е определила обезщетение за право на преминаване през имот 122. Анализът на посочената разпоредба сочи на извода, че в правомощията на комисията по чл.210 ЗУТ се включва единствено и само определяне размера на обезщетението по пазарни цени, но не и обсъждане основателността или не на отправеното искане за издаване на заповед по чл.192, ал.2 ЗУТ, тъй като издаването ѝ е в правомощията на кмета на района. Той следва да извърши детайлен анализ на подаденото заявление и съответно да извърши преценка дали са условията за учредяване на право на преминаване през чужд имот, изрично и изчерпателно посочени в чл.192 ЗУТ: а) Има ли изричен отказ на собственика на служещия имот за сключване на договор за учредяване на право на преминаване; б) Има ли друго техническо решение, което да е икономически по-целесъобразно от предложеното; в) Влошава ли преминаването през служещия

имот условията за застрояването му, препятства ли установения му начин на трайно ползване и/или засяга ли разрешени строежи или съществуващи сгради.

В случая второто и третото условие не са налице. Първо, налице е друго техническо решение, което е икономически по-целесъобразно, а именно: преминаване през имот 322 – общинска собственост. Съдът не упражнява контрол по целесъобразност, като достатъчно е, че административният орган е извършил тази преценка и е приел по-целесъобразен вариант, при който не се засяга частна собственост. В допълнение вещото лице е предложило също два варианта за достъп на имот 118 до улица, като и двата не са през имот 122. Второ, проектът за преминаване през имот 122 би могъл да влоши условията за ползването му като регулиран имот. Отнемането на площ за тупик нарушава начина на трайното му ползване като регулиран парцел, чиято площ не може да бъде под 300 кв.м. (чл.19, ал.1, т.1 от ЗУТ). Предвид малката площ на имота и съществуващия в него трафопост, добавянето на тупика ще направи използваемата площ от имота по-малка от 300 кв.м., което поставя под съмнение годността му за регулация, допусната със заповед № РНИ23-РА50-40 от 01.03.2023г. на главния архитект на район „Нови Искър“, която е влязла в сила.

Предвид изложеното съдът намира, че процесната заповед е законосъобразна и жалбата срещу нея следва да бъде отхвърлена като неоснователна. Допусната в диспозитива очевидна фактическа грешка може да бъде отстранена от административния орган по реда на чл. 62, ал.2 от АПК, като същата не влияе на законосъобразността на акта.

При този изход на спора на ответника се дължи юрисконсултско възнаграждение в минимален размер от 100лв., определен съгласно чл. 78, ал.8 от ГПК във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

Водим от горното, Административен съд – София-град, II отделение, 41 състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Д. П. П. от [населено място], срещу заповед № РНИ24-РД09-412 от 04.10.2024г. на кмета на район „Нови Искър“, СО.

ОСЪЖДА Д. П. П. от [населено място] да заплати на Столична община сумата от 100 лв. разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред ВАС на РБългария в 14-дневен срок от съобщаването му на страните. Преписи.

СЪДИЯ: