

РЕШЕНИЕ

№ 4167

гр. София, 22.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,
в публично заседание на 26.05.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Дияна Николова

при участието на секретаря Евелина Пеева, като разгледа дело номер **5066** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. вр. чл.256, ал.1 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.
Образувано е по искане /жалба/ на Н. Б. Б. и Б. Н. Б., подадена чрез адв.Б., срещу бездействие на кмета на Район „Л.“-СО по подаденото от оспорващите заявление с вх.№ РЛН21-ГР94-125-/3/ от 19.04.2021г.
От фактическа страна в жалбата се излага, че жалбоподателите са собственици на обекти в сградата, находяща се в УПИ IV-238, с административен адрес [улица]. Сградата била въведена в експлоатация през 2010г. Притежаваните от тях обекти – магазини, били разположени на партерното ниво като достъпът до магазините, вкл. за зареждане, бил предвиден да се осъществява от [улица]. На практика обаче това било невъзможно, тъй като на регулационната линия, в съседния имот – частна общинска собственост, се намирала сграда, чието запазване не било предвидено с действащия ПУП, тъй като теренът частично попада в площ, отредена за озеленяване. Тази сграда не само не била премахната, но в нея били настанени наематели на общината, които не поддържали постройката, а направили незаконно и други постройки в имота. Целият общински имот освен това бил ограден, поради което достъп до обектите на жалбоподателите практически нямало. Поради това оспорващите намират, че следва да се осъществят предвижданията на действащия ПУП, въз основа на който е разрешено строителството на сградата, в която се намират собствените им магазини, като се премахне предвидената за отчуждаване сграда /според тях отдавна отчуждена/ и по този начин се осигури фактически предвиденият с ПУП достъп до имота и

собствеността им.

В съдебно заседание изложеното се поддържа чрез адв.Б., който излага и допълнителни съображения в писмени бележки. Претендира присъждането на направените по производството разноски по представен списък.

Ответникът по оспорването в писмен отговор по жалбата, представен с административната преписка, намира същата за неоснователна. Твърди, че не е налице незаконосъобразно бездействие на административния орган по см. на чл.256, ал.1 АПК, тъй като преди извършването на исканите действия следва да бъдат издадени административни актове. Не оспорва твърдението на жалбоподателите, че ПУП предвижда премахване на сградата, находяща с ПИ с идентификатор 68134.4357.308 и препястваща достъпа до имотите им, за разширение на [улица]. Този план обаче в момента не подлежал на прилагане, на основание чл.135, ал.6 ЗУТ, тъй като за квартала била издадена заповед по чл.135, ал.5 ЗУТ поради това, че с плана от 1998г. не се осигурява възможност за реализация на инвестиционните намерения на СО. Въз основа на заповедта по чл.135, ал.5 ЗУТ бил изработен проект за нов ПУП, който все още не бил окончателно одобрен. Той предвиждал по западната граница на имота, в който се намират магазините на жалбоподателите, да премине локална улица, а на мястото на къщата било предвидено „петно“ за сграда за обществено ползване. Макар да не било ясно кога ще влезе в сила този план, към момента премахването на общинската сграда не било необходимо, а и било нецелесъобразно. За да бъде предприето исканото от оспорващите действие било необходимо влизане в сила на ПУП, решение на СО за прилагане на уличната регулация, решение за проучване, проектиране и изграждане на инфраструктурен обект – улица, каквато е предвидено да преминава пред магазините на жалбоподателите. Едва след настъпването на тези факти счита, че може да се премахне сградата, препястваща достъпа. Намира, че искането противоречи на нормата на чл.192, ал.4 ЗУТ. На трето място мотивира, че жалбоподателите са придобили магазините при съзнателно поет икономически риск като икономическите им интереси не могат да бъдат противопоставени на интересите на 10-те лица, настанени в общинския имот.

В съдебно заседание, редовно и своевременно призован, не се явява и не се представлява.

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

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 № 99, том III, рег.№ 11511, дело № 421/2010г. Н. Б. Б. се легитимира като собственик на магазин № 2 – самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.4357.436.1.32 и магазин № 5 - самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.4357.436.1.35, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и поземления имот, върху който е построена сградата.

С Нотариален акт № 196, том V, рег.№ 18799, дело № 918/2008г. Б. Н. Б. се легитимира като собственик на тавански апартамент № 2, магазин № 3 и магазин № 4, находящи се в пететажната масивна сграда с административен адрес [населено място], [улица], заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и правото

на строеж.

Видно от представеното Разрешение за ползване № ДК-07-ЮЗР-54/31.08.2010г., издадено от началника на РДНСК-Югозападен район, жилищната сграда с подземен гараж, магазини и ателиета е въведена в експлоатация без поставени ограничителни условия като констатацията в посочения акт е, че строежът е изпълнен в съответствие с издадените за него строителни книжа. Строежът е изпълнен в УПИ IV-238, кв.97 по плана на [населено място], м.“Б..С.“.

С Акт № 556/06.01.1997г. /л.39/ е актувано като частна общинска собственост дворно място с площ от 663 кв.м, застроено с жилищна сграда близнак на различни собственици, отчуждено от С. С., Б. В. и др., съставляващо парцел 237 и с административен адрес [населено място], Баба П. № 91. По делото са приети доказателства, че в посочената сграда са настанени по реда на ЗОС и НРУУРОЖТСО Т. С. Ц. и четирима членове на домакинството ѝ – съпруг и трима сина /пълнолетни/. След размяна на кореспонденция с кмета на СО и Район „Л.“ оспорващите подали процесното заявление с вх.№ РЛН21-ГР94-125-/3/ от 19.04.2021г. /л.52-52/, с което поискали от ответника административният орган, отговорен за премахването на предвидени за събаряне негодни за обитаване сгради на територията на Район „Л.“ да предприеме незабавни действия по изпълнение на предписанието на ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-29/27.01.1997г. на главния архитект на С..

Като доказателство по делото е приета Заповед № РД-09-50-99/10.02.2014г. на главния архитект на СО, с която на основание чл.135, ал.5 ЗУТ е разрешено да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване в териториален обхват: [улица], [улица], [улица]и [улица]. На основание чл.135, ал.6 ЗУТ тази заповед спира приложението на действащия ПУП в частта, посочена в нея – териториалния обхват на изменението.

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 дадените от него обяснения в съдебно заседание се установява, че за проектирането на сградата, в която се намират магазините на жалбоподателите, е издадена виза за проектиране въз основа на действащия към момента на издаването ѝ ПУП – ЧЗРКП, одобрен със Заповед № РД-09-50-29/27.01.1997г. на главния архитект на С., потвърден с Решение на СОС № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. От анализа на този ПУП вещото лице е установило, че между кв.97, в който се намира процесната сграда с магазините на жалбоподателите и предвидената за озеленяване площ, в която се намира сграда с идентификатор 68134.4357.308.2. – общинска собственост, е предвидена алея с ширина бм. Отреждането за озеленяване не е по отношение на тази алея, а по отношение на терена между предвиждането за платно на [улица]и алеята. Именно от тази алея – от север на кв.97, е бил предвиден достъпът до магазините, като тези магазини са предвидени с лице към алеята, а не към озеленената площ.

Сградата, в която се намират магазините на жалбоподателите, е изпълнена на основание Разрешение за строеж № 602/02.08.2007г., влязло в сила на 10.09.2007г., издадено въз основа на одобрен на 31.07.2007г. проект за сградата, като части от него са приети като доказателства по делото. Към момента на издаване на разрешението за строеж за кв.97 е бил в сила ЧЗРКП за м.“ [улица]. Тъй като процедурата по одобряване на нов ПУП не е приключила, това е действащият за имота на жалбоподателите ПУП.

При извършения оглед на място вещото лице е установило, че магазините, собственост на жалбоподателите са разположени на партерния етаж на сградата с идентификатор 68134.4357.436.1. В сградата с одобрения проект са предвидени пет магазина – всички с входи и лица от североизточната страна на сградата. На място магазините са изпълнени по проекта като отворите за витрини и входовете към тях са зазидани с тухли /онагледено със снимки в заключението на вещото лице/.

От североизток имотът граничи с ПИ с идентификатор 68134.4357.308. В него е застроена сграда на един етаж, нанесена в КККР с идентификатор 68134.4357.308.2. На място се виждат пристроявания към сградата, вследствие на което площта ѝ от 112 кв.м е станала 180 кв.м. Сградата се ползва като жилищна. Към нея има оградено дворно пространство като част от оградата е видимо нова. Дворното място е заградено в съответствие с регулационната граница на зелената площ и не достига до жилищната сграда, в която се намират магазините на жалбоподателите, а на около 6м от нея. Сграда с идентификатор 68134.4357.308.1., която в КККР е нанесена като долепена до сградата на жалбоподателите, не съществува на място.

Към момента на огледа /м.май 2022г./ няма осигурен транспортен или пешеходен достъп до магазините и до самата жилищна сграда от североизточната ѝ страна. За да се достигне до жилищната сграда се преминава през заграден с ограда имот, представляващ ПИ с идентификатор 68134.4357.309., който имот е с вход от [улица]. Преминава се през този имот до пространство между южната ограда на ПИ с идентификатор 68134.4357.308 – общински и северната стена на жилищната сграда, в която са магазините на жалбоподателите.

Към момента на огледа магазините не се използват по предназначение, тъй като това е невъзможно поради липсата на достъп за клиенти и за зареждане.

Въз основа на така установеното от фактическа страна, съдът извежда следните изводи:

Съгласно разпоредбата на чл.256, ал.1 АПК бездействието на административния орган по задължение, произтичащо пряко от нормативен акт, може да се оспори безсрочно, като се прилагат съответно разпоредбите за оспорване на индивидуалните административни актове. Според ал.2 на с.р. неизвършването на фактически действия, които административният орган е длъжен да извърши по силата на закона, подлежи на оспорване в 14-дневен срок от подаването на искане до органа за извършването му.

В случая жалбоподателите са поискали извършването на конкретни действия от ответника със заявление с вх.№ РЛН21-ГР94-125-/3/ от 19.04.2021г. като предвид липсата на предприети такива са сезирали съда с жалба срещу неоснователно бездействие по чл.256 АПК. Съдът намира, че оспорването може да се реализира безсрочно и не е обвързано със срока по чл.256, ал.2 АПК, доколкото задължението на ответника произтича пряко от нормативен акт – ЗУТ и не е необходимо да бъде сезиран с нарочно искане, съображения, за което ще изложи по-долу.

Предвид това жалбата е допустима, а разгледана по същество – основателна, по следните съображения:

От доказателствата по делото, в т.ч. приетото експертно заключение, се установи, че действащият за кв.97 ПУП - ЧЗРКП, одобрен със Заповед № РД-09-50-29/27.01.1997г. на главния архитект на С., потвърден с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС, предвижда, че достъпът до имота, в който се намират магазините на жалбоподателите, е предвиден да се осъществява от север, по алея с ширина 6м. Северно от тази алея е предвидена зелена площ, а северно от нея – ново платно на

[улица]/“С.“, бивш „Баба П.“.

За провеждане на мероприятиято - разширение на булеварда, е отчуждена сградата в имот с идентификатор 68134.4357.308, както и самият имот, за които е съставен АОС № 556/06.01.1997г.

Въпреки, че е проведено отчуждителното производство изграждането на разширението на булеварда не е започнало, не е изпълнена алеята с ширина бм, сградата в имот с идентификатор 68134.4357.308 не е премахната, а самият имот е ограден, като в сградата са настанени лица със заповед на кмета на Район „Л.“ срещу заплащането на наемна цена за общинското жилище.

Неизпълнението на предвиденото по ПУП мероприятие пречатства упражняването на правото на собственост от жалбоподателите, гарантирано им от Конституцията на Република България. Неоснователно намира съдът възражението на ответника, че жалбоподателите са придобили магазините при съзнателно поет икономически риск – те са закупили магазини в законно изградена и въведена в експлоатация по съответния ред сграда. Обстоятелството, че не могат да ги ползват не е резултат от лоша инвестиция или взето от тях рисково инвестиционно решение, а от неизпълнение на задълженията на СО и в частност на кмета на Район „Л.“.

Съгласно разпоредбата на чл.14, ал.4 ЗУТ урегулираните поземлени имоти имат задължително лице (изход) към улица, към път или по изключение към алея в парк. В случая имота, в който се намира сградата с процесните магазини има лице към [улица]. Конкретно за магазините обаче, действащият ПУП и одобреният инвестиционен проект, въз основа на който е издадено разрешението за строеж, предвиждат достъпът да се осъществява по алея от северната страна на сградата. Страните не спорят, че тази алея не е реализирана, съответно, че към момента достъп до тези обекти няма.

Със Закона за изменение и допълнение на ЗУТ, обн. ДВ, бр.16 от 2021г., в чл.148 ЗУТ беше създадена нова ал.16, предвиждаща, че разрешение за строеж в урегулиран поземлен имот се издава само при приложен подробен устройствен план по отношение на регулацията, в т.ч. уличната регулация, свързваща обекта с уличната или пътна мрежа и осигуряваща достъп до съответния поземлен имот. При урегулиран поземлен имот с лице на повече от една улица е достатъчно уличната регулация да е приложена по улицата, по която се осъществява достъпът до строежа.

Тази разпоредба беше обявена за противоконституционна с Решение № 17 от 4 ноември 2021г. по конституционно дело № 11 от 2021г. на Конституционния съд на Република България. Видно от мотивите на решението, необходимо условие за издаването на разрешение за строеж е наличието на влязъл в сила подробен устройствен план /ПУП/, с който поземлените имоти се урегулират в УПИ с конкретно предназначение. Подробните устройствени планове конкретизират устройството и застрояването на териториите на населените места и землищата им, както и на селищните образувания, като техните предвиждания са задължителни за инвестиционното проектиране, както предвижда чл.108, ал.1 ЗУТ. В урбанизираните територии терените, отредени за изграждане на транспортната техническа инфраструктура, са основа за изграждането на улиците и на останалите елементи. За да е налице реален достъп до тази инфраструктура, планът, с който тя е предвидена, трябва да бъде приложен. Хипотезите за това са посочени в § 22 ЗР ЗУТ. Прилагането на уличната регулация е изцяло задължение на общината, като срещу бездействието ѝ собствениците на засегнатите имоти не могат да предприемат никакви мерки, нито

пък могат да извършат самостоятелно действия за прилагането на тази регулация, доколкото никъде в закона не е предвидена възможност за частноправните субекти да прилагат плановете за улична регулация. Посочената разпоредба, според Конституционния съд, на практика осигурява неограничено във времето отлагане на изпълнението на това публично задължение на общините, което засяга и ограничава несъразмерно правото на собственост по чл.17, ал.1 и 3 от Конституцията, без да създава никакви задължения за общината.

Макар посочената разпоредба, както беше посочено, да е обявена за противоконституционна, и да не намира приложение към конкретния случай, мотивите, изложени в решението на Конституционния съд са относими към него.

В случая, след преценка на различни обстоятелства, служебно е започната процедура по изменение на действащия подробен устройствен план със Заповед № РД-09-50-99/10.02.2014г. на главния архитект на СО, с която на основание чл.135, ал.5 ЗУТ е разрешено да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване в териториален обхват: [улица], [улица], [улица]и [улица]. Както се посочи, на основание чл.135, ал.6 ЗУТ тази заповед спира приложението на действащия ПУП в частта, посочена в нея – териториалния обхват на изменението, в т.ч. кв.97, в който попада сградата с магазините на жалбоподателите. Това означава, че алеята, предвидена с ПУП от 1997г. за осъществяване на достъп до магазините, не може да бъде реализирана. Към момента, повече от осем години градоустройствената процедура не е приключила, няма яснота и кога ще случи това. Сградата, в която се намират процесните магазини е въведена в експлоатация с разрешение за ползване от 31.08.2010г. Т.е. почти 12 години те не могат да бъдат ползвани по предназначение от собствениците им. Пречките за това са от обективен характер и не зависят от волята на оспорващите.

Отново според посоченото решение на Конституционния съд „...Правото на собственост е едно от основните права, което е намерило своето систематично място в глава първа от Конституцията - "Основни начала". То е уредено в разпоредбите на чл. 17, ал. 1 и 3 от Основния закон, които са гаранция, че правото на собственост се защитава от закона и че частната собственост е неприкосновена (Решение № 14 от 2020 г. по к.д. № 2/2020 г.; Решение № 3 от 2021 г. по к.д. № 11/2020 г.; Решение № 11 от 2021 г. по к.д. № 7/2021 г.). Правото на собственост включва три правомощия на собственика - владение, ползване и разпореждане, като засягането на което и да е от тях по същество представлява накърняване на самото право....К. съд е постоянен в своята практика, че ограничението на едно основно право е допустимо, но само когато това се налага, за да бъдат охранени висши конституционни ценности (Решение № 3 от 2019 г. по к.д. № 16/2018 г.; Решение № 4 от 2021 г. по к.д. № 1/2021 г.)..... С цел да бъдат определени границите на допустима намеса на държавата по отношение на основните права в практиката си К. съд прилага принципа на пропорционалност като елемент на принципа на правовата държава, установен с разпоредбата на чл. 4, ал. 1 от Конституцията (Решение № 14 от 2014 г. по к.д. № 12/2014 г.; Решение № 2 от 2015 г. по к.д. № 8/2014 г.; Решение № 7 от 2019 г. по к.д. № 7/2019 г.; Решение № 11 от 2021 г. по к.д. № 7/2021 г.). Съгласно този принцип

ограничението на конституционно защитеното право трябва да е съразмерно на преследваната легитимна цел, а не да надхвърля необходимото за нейното постигане. К. съд е последователен в позицията си, че всяко ограничение на основно право трябва да е наложително за защитата на определена категория обществени интереси, да бъде най-подходящото и възможно най-мекото средство за постигане на конституционно оправдана цел (Решение № 14 от 2014 г. по к.д. № 12 от 2014 г.; Решение № 7 от 2016 г. по к.д. № 8/2015 г.; Решение № 5 от 2019 г. по к.д. № 12/2018 г.).“.

В случая поведението на администрацията сочи именно на нарушаване на този принцип на пропорционалност, което определя бездействието ѝ като незаконосъобразно. След като не може да бъде реализирана предвидената с действащия ПУП алея, а нов ПУП не е приет, то ответникът е следвало да предприеме действия по чл.192 ЗУТ и да осигури достъп до магазините през общинския имот. Съгласно посочената разпоредба право на преминаване през чужд поземлен имот се учредява с писмен договор с нотариална заверка на подписите /ал.1/, като правото на преминаване през държавни или общински поземлени имоти се учредява, когато друго техническо решение е явно икономически нецелесъобразно, със заповед на областния управител, съответно със заповед на кмета на общината – ал.3 на с.р. На съда е служебно известно, че правомощието по чл.192, ал.3 ЗУТ е предоставено на кметовете на райони със Заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. на кмета на Столична община - т.5.12 от нея, публично достъпна на официалната интернет страница на Столична община на адрес: [https://nag.sofia.bg/FileBrowser/F.?path=esoft.portal%2FPRAVOMOSHTIA%2FKmet%20SOA21-RD09-455_22.03.2021\(1\).pdf](https://nag.sofia.bg/FileBrowser/F.?path=esoft.portal%2FPRAVOMOSHTIA%2FKmet%20SOA21-RD09-455_22.03.2021(1).pdf). Следователно като не е предприел действия по чл.192, ал.3 ЗУТ във връзка с подаденото до него заявление ответникът е осъществил твърдяното от оспорващите незаконосъобразно бездействие. Неоснователно намира съдът възражението на ответника, че това би противоречало на нормата на чл.192, ал.4 ЗУТ. Съгласно нея, с правото на преминаване не могат да се влошават условията за застрояване на поземлените имоти, да се препятства установеният начин на трайно ползване на поземлените имоти и да се засягат разрешени строежи или съществуващи сгради, освен ако това не е изрично уговорено между собствениците с договора по ал.1. На първо място се касае за преминаване през общински имот, което автоматично изключва последната хипотеза. На следващо място ПИ с идентификатор 68134.4357.308 попада в терен, предвиден за озеленяване. Т.е. правото на преминаване ще бъде ограничено във времето – до реализиране предвижданията на ПУП досежно уличната регулация и транспортният достъп до процесните магазини, съответно изпълнение на предвиденото озеленяване, за което впрочем е отчужден този имот, заедно с намиращата се в него жилищна сграда. В този смисъл правото на преминаване няма да засегне разрешени строежи или съществуващи сгради, доколкото ПУП не предвижда запазване на отчуждената сграда – теренът е отреден за озеленяване.

По изложените съображения съдът намери жалбата за основателна. При този изход на спора на жалбоподателите се следват разноските по делото. Такива са доказани в общ размер на 1520 лева, от които 20 лева за заплатена

държавна такса, 300 лева за внесен депозит за възнаграждение на вещото лице и 1200 лева за заплатено адвокатско възнаграждение.

Водим от горното и на основание чл.256, ал.3 и чл.143, ал.3 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

РЕШИ:

ОСЪЖДА кмета на Район „Л.“ – Столична община в едномесечен срок от влизане в сила на настоящото решение да предприеме дължимите действия по подаденото от жалбоподателите Н. Б. Б. и Б. Н. Б. заявление вх.№ РЛН21-ГР94-125-/3/ от 19.04.2021г., съобразно мотивите, изложени в решението, като осигури достъп до магазини № 2, 3, 4 и 5 – самостоятелни обекти в сграда с идентификатор 68134.4357.436.1., находяща се в УПИ IV-238, кв.97 по плана на [населено място], м.“С.“.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Н. Б. Б. и Б. Н. Б. сумата в размер на 1520 /хиляда петстотин и двадесет/ лева, представляваща разноски по производството.

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: