

РЕШЕНИЕ

№ 22095

гр. София, 26.06.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав, в
публично заседание на 05.06.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Диляна Николова

при участието на секретаря Евелина Пеева, като разгледа дело номер **3879** 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 Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. чл.215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на Е. А. С. срещу Разрешение за строеж № 308/03.11.2023г., издадено от главния архитект на Район „В.“-СО с искане за отмяната му като незаконосъобразно. Жалбоподателката посочва, че има учредено безсрочно право на ползване върху имота, за който е издадено обжалваното разрешение за строеж, като последното не ѝ е съобщено, съответно жалбата ѝ е допустима, а по същество основателна, тъй като не е давала съгласие за застрояване на имота и разрешеното строителство накърнява ограниченото вещно право, учредено в нейна полза.

В съдебно заседание изложеното в жалбата и направеното с нея искане се поддържат чрез адв.К., която претендира разноски за адвокатско възнаграждение. В писмена защита обосновава, че оспореният административен акт безспорно нарушава материалния закон.

Ответникът по оспорването чрез юрк.Й. в съдебно заседание моли жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна без да излага конкретни съображения.

Заинтересованата страна С. А. С., в писмен отговор по жалбата мотивира съображения за нейната недопустимост като твърди, че жалбоподателката няма качеството заинтересовано лице по см. на чл.149, ал.2 ЗУТ, тъй като ограниченото вещно право се е погасило по давност на основание чл.59, ал.3 от Закона за собствеността /ЗС/ преди повече от 10 години. По същите съображения жалбата ѝ се явявала и неоснователна. В съдебно заседание чрез адв.Н. моли за отхвърлянето на жалбата.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в

производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

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 и правна страна:

С Нотариален акт за възстановено право на собственост върху недвижим имот по ЗСПЗЗ № ХС, том XXVII, дело № 5269/1995г. жалбоподателката е призната за собственик на дворно място /бивша ливада/ с площ от 1746 кв.м, представляващо имот пл.№ 1376, нанесен в к.л. № 682 по плана от 1950г. на [населено място], кв.Д., м.“Под крушата“ /“Т. круша“/.

С Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 176, том II, рег.№ 3690, дело № 350/2001г. жалбоподателката Е. С. е дарила на дъщеря си Б. К. Р. гореописания недвижим имот като е запазила за себе си правото на ползване върху имота пожизнено и безвъзмездно. Б. К. Р. се е разпоредила с правото на собственост върху дарения ѝ недвижим имот като го е продала на П. Г. М. с Нотариален акт № 12, том I, рег.№ 394, дело № 12/2003г. П. М. /придобил имота в условията на СИО/ продал имота на „РОССИН-90“ ООД с Нотариален акт № 076, том III, рег.№ 3460, дело № 350/2004г. Дружеството продало имота на заинтересованата страна С. А. С. с Нотариален акт № 15, том V, рег.№ 11620, дело № 690/2023г.

След придобиване на имота С. С. предприел действия по застрояването му, като вследствие на проведената процедура е издадено оспореното Разрешение за строеж № 308/03.11.2023г. на главния архитект на Район „В.“-СО, с което на основание чл.148, ал.2 ЗУТ на заинтересованата страна е разрешено извършването на строеж „Група от три еднофамилни жилищни сгради с подземни гаражи и изгребни ями“ в имот с идентификатор 68134.1971.1376, за който съгласно действащия ПУП е отреден УПИ VIII-1376, кв.126в, строеж пета категория по см. на чл.137, ал.1, т.5 ЗУТ.

Същото представлява индивидуален административен акт по см. на чл.214, т.2 ЗУТ. По делото липсват доказателства за съобщаването му на жалбоподателката като дадените на ответника изрични указания в тази насока с определението за насрочване на делото за разглеждане в открито съдебно заседание не са изпълнени до приключване на устните състезания. Предвид това съдът приема, че разрешението за строеж, предмет на обжалване по настоящото дело, не е съобщено на жалбоподателката по реда на чл.149, ал.1 ЗУТ. Последната разпоредба предвижда, че за издаденото разрешение за строеж или за отказа да се издаде такова разрешение се съобщава на заинтересуваните лица при условията и по реда на АПК. Според ал.2, т.1 на чл.149 ЗУТ заинтересувани лица по ал.1 в случаите на нов строеж, пристрояване или надстрояване на заварен строеж са възложителят, собствениците и носителите на ограничени вещни права в поземления имот, лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на специален закон, а в случаите на строежи в квартали и имоти по чл.22, ал.1 - възложителят и собственикът на земята. Останалите хипотези, посочени в чл.149, ал.2, т.2 – 4 ЗУТ касаят разрешения за строеж в сгради с режим на етажна собственост, поради което не следва да бъдат обсъждани.

Както се посочи по-горе, жалбоподателката притежава ограничено вещно право върху процесния имот – право на ползване, учредено пожизнено и безвъзмездно. Съгласно чл.59, ал.1 от Закона за собствеността /ЗС/, правото на ползване се погасява със смъртта на ползвателя, ако то не е учредено за по-кратък срок. Според ал.3 на с.р., на която се позовава заинтересованата страна във възразението си по допустимостта на оспорването, правото на ползване се погасява и с погиването на вещта, а също и ако не се упражнява в продължение на 5 години. Срокът по чл.59, ал.3 ЗС е давностен и за да настъпи погасителното му действие е необходимо титулярът на вещното право да не упражнява нито едно от правомощията, които то съдържа, като установяването на посочените обстоятелства от фактическия състав по ал.3 е от компетентността

на общия съд. По делото не е представено влязло в сила решение, с което съдът признава за установено по отношение на жалбоподателката, че правото ѝ на ползване върху процесния имот е погасено по давност. Не се твърди и такова да е налице. С отговора на жалбата заинтересованата страна е представила копие от искова молба, заведена с вх.№ 59590/16.05.2025г. по описа на Софийския районен съд, с която С. А. С. е предявил срещу оспорващата установителен иск досежно погасяването на правото на ползване на имота, по която е образувано гр.д.№ 5642/2025г. Към настоящия момент производството по делото не е приключило с влязъл в сила съдебен акт, съответно липсват доказателства правото на ползване на жалбоподателката върху процесния имот да е отречено. Предвид това тя се явява заинтересовано лице по см. на чл.149, ал.2, т.1 ЗУТ. Въз основа на горното съдът приема, че жалбата е допустима, а разгледана по същество – основателна.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, сочени от жалбоподателката, на всички основания по чл.146 АПК, съдът намира, че оспореното разрешение за строеж е издадено от компетентен административен орган, в предписаната от закона форма и при наличие на изискуемите реквизити, но при допуснато съществено процесуално нарушение, довело до неправилно приложение на материалния закон.

Съгласно разпоредбата на чл.148, ал.2 ЗУТ разрешението за строеж се издава от главния архитект на общината. На съда е служебно известно, че към датата на издаване на оспорения акт, правомощия по посочената разпоредба главният архитект на Столична община е предоставил на главните архитекти на райони със Заповед № РД-09-09-28/17.03.2021г. /публично достъпна на адрес: https://nag.sofia.bg/FileBrowser/File?path=esoft.portal%2FPRAVOMOSHIA%2FRD-09-09-28_17.03.2021.pdf/. Съгласно т.6.20 от нея, главният архитект на Столична община е предоставил на главните архитекти на райони правомощията да издават разрешения за строежи от четвърта, пета и шеста категория с изключение на вътрешни преустройства със или без смяна на предназначението на сгради от първа или втора категория и недвижими културни ценности с категория „местно значение“, „ансамбловое значение“ и „за сведение“.

От тази заповед и посочената законова разпоредба ответникът черпи властническите си правомощия в конкретния случай като е издал оспореното разрешение за строеж от пета категория.

Съгласно ал.4 на чл.148 ЗУТ, разрешението за строеж се издава на възложителя въз основа на одобрен технически или работен инвестиционен проект, когато такъв се изисква. В случая инвестиционният проект е одобрен на 03.11.2023г. като същият, видно от съдържанието на оспорения акт е придружено от комплексен доклад за оценка на съответствието, изготвен от лицензиран консултант, с което са изпълнени законовите изисквания. Спорът между страните не е по отношение спазване на законово регламентираната процедура, а правен и се свежда до това може ли собственикът на имота да го застрои законосъобразно без съгласието на лицето, на което е учредено пожизнено право на ползване.

Отговорът на този въпрос е отрицателен.

Съдържанието на правото на ползване обхваща правомощието да се използва веща, съгласно нейното предназначение и ако тя дава добиви /естествени и/или граждански/ – да се придобиват и те, без да се променя съществено обременената вещ и нейното предназначение – чл.56, ал.1 ЗС. Правата и задълженията между собственика и носителя на ограниченото вещно право на ползване се определят както с уговореното в акта за учредяване /договора/, така следват и от съдържанието на това ограничено вещно право и установените в закона права и задължения. Правото на ползване включва задължение на собственика да предаде вещта във фактическа власт

на ползвателя и да не му пречи да я използва по предназначение. Носителят на ограниченото вещно право има задължение към собственика да използва вещта и да се грижи за нея с грижата на добър стопанин, да плаща присъщите разноски за вещта и дължимите данъци.

Границите, в които носителят на ограниченото вещно право на ползване може да упражнява правото си са да не променя съществено вещта и предназначението ѝ. Носителят на ограниченото право на ползване няма право да прави подобрения и преустройства в имота без съгласието на собственика. Извършването на такива без изричното съгласие на собственика може да е основание за прекратяване правото на ползване по съдебен ред, по аргумент от чл.61 ЗС.

Ответно на правото на ползвателя е задължението на собственика да не пречи на ползвателя да упражнява учреденото му право по начина, посочен в чл.56, ал.1 ЗС - да ползва вещта съгласно нейното предназначение и да получава добивите от нея без тя да се променя съществено.

Безспорно застрояването на имота представлява разпореждане с него, което накърнява правото на ползването му като дворно място, каквото предназначение на имота е обективизирано в Нотариален акт за възстановено право на собственост върху недвижим имот по ЗСПЗЗ № ХС, том XXVII, дело № 5269/1995г. и Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 176, том II, рег.№ 3690, дело № 350/2001г., с който е учредено правото на ползване на жалбоподателката. Поради това в този случай е било необходимо нейното изрично съгласие. Аргумент в тази насока може да бъде изведен и от разпоредбата на чл.148, ал.5 вр. чл.183 ЗУТ, постановяваща, че при застрояване в съсобствен имот от един или повече съсобственици това може да бъде извършено въз основа на договор в нотариална форма с останалите собственици.

Като е издал процесното разрешение за строеж без това съгласие, административният орган е допуснал нарушение на чл.35 АПК – актът е издаден без да са изяснени всички факти и обстоятелства от значение за случая, което е довело до неправилно приложение на материалния закон, а именно до извод, че са налице всички материалноправни предпоставки, предвидени в чл.148 ЗУТ.

По изложените съображения съдът намира, че оспореното разрешение за строеж е незаконосъобразен административен акт и следва да бъде отменено.

При този изход на спора на жалбоподателката се следват разноски. Такива са доказани в размер на 10 лева за внесена държавна такса по оспорването. Доказателства за направени разноски за адвокатско възнаграждение по делото не са представени, поради което претенцията в тази част е неоснователна.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.1 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ по жалбата на Е. А. С. Разрешение за строеж № 308/03.11.2023г., издадено от главния архитект на Район „В.“-СО.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Е. А. С. сумата в размер на 10 /десет/ 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: