

# РЕШЕНИЕ

№ 5258

гр. София, 15.08.2018 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,**  
в публично заседание на 16.07.2018 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Калина Пецова**

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **5863** по описа за **2017** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по повод подадена жалба от [фирма], [фирма], З. Р. Р., И. А. Т., С. А. С., К. Д. Г. и К. И. П. срещу Заповед № РИВ17-ДД71 от 09.05.2017 г. на кмета на район „Изгрев“ Столична община, с която се определя прилежаща площ към сграда, находяща се в УПИ I-за ЖС и ОО, кв. 25, м. „Изток-Изток“ по плана на [населено място], с административен адрес – [населено място] 1113, район „Изгрев“, ул. „Ф. Ж.-К.“ № 16, бл. 155.

С жалбата се иска отмяна на оспорения акт и връщане на административната преписка за произнасяне, при следните съображения:

Заповедта е издадена в нарушение на изискването за форма, тъй като в нея не са изложени фактическите обстоятелства, които да обосноват определените по скица-копие извадка от ПУП-ПРЗ, неразделна част от нея, прилежащи площи. За такива са определени единствено площадката пред блок № 155, която представлява обща част към сградата по смисъла на чл. 38 от Закона за собствеността. Допуснато е недопустимо сместване на понятията „прилежаща площ“ и „обща част“ на сграда в режим на етажна собственост и грубо нарушение на материалноправните разпоредби, регламентиращи прилежащ терен и начинът му на определяне. Счита се, че заповедта противоречи и на целта на закона – да бъдат определени прилежащи площи на сградата за установяване на контрол и поддръжка на площите с цел оптимално използване на сградата от етажните собственици.

С определение № 4716/10.07.2017 г. по адм. дело № 5863/2017 г. по описа на Административния съд С.-град, производството по делото е било прекратено и така подадената жалба е оставена без разглеждане. Съдът се мотивирал с неизпълнение на указания за отстраняване на нередовности по жалбата от страна на жалбоподателя [фирма] и с липсата на процесуална легитимация за останалите жалбоподатели по аргумент от чл. 2, ал. 1 от Наредба № 6 от 18 септември 2009 г. за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване (Наредба № 6 от 18 септември 2009 г.). Съгласно тази разпоредба определянето на прилежащата площ се извършва въз основа на заявление, което се внася в общинската администрация от председателя на управителния съвет или управителя на етажната собственост. Според съда, щом управителят или председателят на управителния съвет единствено може да внесе заявлението на определяне на прилежащата площ, само той има право да обжалва издадената заповед. Отделните собственици на жилища в етажната собственост нямали право да подадат заявление, и затова нямали и право да обжалват заповедта. С определение № 13216 от 02.11.2017 г. по адм. дело № 11565/2017 г. Върховният административен съд, Четвърто отделение е отменил определението за прекратяване на производството по адм. дело № 5863/2017 г. по описа на Административния съд С.-град в частта по отношение на жалбата на [фирма] по съображения, че не е изяснено качеството на подалата жалба от името на дружеството Р. С., която внесла и заявлението за определяне на прилежащата площ в общинската администрация. В останалата част определението било оставено в сила. С определение № 8385 от 04.12.2017 г. по адм. дело № 5863/2017 г. Административният съд С.-град повторно е прекратил производството по жалбата на [фирма] (същата е определена като недопустима), като е отбелязал, че по делото не са представени доказателства, според които Р. С. е управител на етажната собственост и има процесуална легитимация съгласно чл. 23, ал. 3 и 4 от Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС). Прието е че С. не е управител на ЕС, подала е молбата за определяне на прилежаща площ като упълномощен представител на управителя на ЕС, но жалбата с която е сезиран съдът е подадена не от управителя на ЕС, а от собственик на самостоятелни обекти в сградата в режим на ЕС, което изрично е заявено. С определение № 4121 от 29.03.2018 г. по адм. дело № 736/2018 г. Върховният административен съд, Трето отделение е отменил определението за повторно прекратяване на производството по адм. дело № 5863/2017 г. по описа на Административния съд С.-град и е върнал преписката по жалбата на [фирма] срещу Заповед № РИВ17-ДД71 от 09.05.2017 г. на кмета на район „Изгрев“ Столична община за разглеждането ѝ по същество.

Във връзка с гореизложеното, преписката е върната за разглеждане по същество, като след извършен отвод на 32-ри състав на АССГ, в проведено открито съдебно заседание жалбоподателят [фирма] се представлява от юрк. О., който поддържа жалбата на изложените в същата основания. Моли за отмяна на процесната заповед като незаконосъобразна и за постановяване на решение по същество, с което да се дадат изрични указания на административния орган по прилагането на закона, според посочения от първото вещо лице практически начин за определяне на прилежащата площ. Претендира направените по делото разноски.

Жалбоподателите [фирма], З. Р. Р., И. А. Т., С. А. С., К. Д. Г. и К. И. П., редовно призовани, не се явяват и не се представляват.

Ответникът – кметът на район „Изгрев“ СО, чрез юрк. П., оспорва жалбата като

неоснователна и необоснована. Представя писмени бележки, в които излага мотиви за това, че обжалваната заповед е издадена в съответствие с материалния и процесуалния закон. Претендира разноси.

СГП не изпраща представител и не ангажира становище по жалбата.

Административен съд София - град, в настоящия състав, като обсъди събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съобрази доводите на страните и извърши цялостна проверка на оспорения акт във връзка с правомощията си по чл. 168 АПК, намира за установено следното от фактическа страна:

Административното производство е започнало по заявление с вх. № РИВ17-ГР94-598/25.04.2017 г. от Р. Т. С. – управител на етажната собственост на сграда на ул. „Ф. Ж.-К.“ № 16, [жилищен адрес] с което на основание чл. 4 ЗУЕС, се иска от административния орган – кметът на район „Изгрев“ СО да бъде определена прилежаща площ към бл. 155. Към заявлението са приложени копие от протокола на проведено общо събрание на ЕС от 29.03.2017 г., на което е взето решение от ОС да упълномощи [фирма], като управител на блока, да предприеме необходимите действия за определяне на прилежащата територия към блока; пълномощно от 23.03.2017 г., с което Р. С. е упълномощена да представлява [фирма] пред ЕС на ул. „Ф. Ж.-К.“ № 16, бл. 155. Със заповед № РИВ17-РД91-13/11.04.2017 г. кметът на район „Изгрев“ СО, на основание чл. 46 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) и чл. 3 от Наредба № 6 от 18 септември 2009 г., вр. чл. 4 ЗУЕС, е назначил състава на комисията, която да разглежда заявленията за определяне на граници и предназначение на прилежаща към сграда площ. На заседание, проведено на 05.05.2017 г. комисията на район „Изгрев“ за определяне на прилежаща площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване (Протокол № 2) е разгледала така подаденото заявление, като е приела, че няма пречка да се определи прилежаща площ към сградата на ул. „Ф. Ж.-К.“ № 16, [жилищен адрес] единствен вход и да се издаде заповед за определяне на прилежаща площ за цялата сграда.

Въз основа на тези факти, с процесната заповед, на основание чл. 3, ал. 1 от Наредба № 6 от 18 септември 2009 г., вр. чл. 4 ЗУЕС и чл. 46, вр. чл. 44, ал. 2 ЗМСМА, кметът на район „Изгрев“ СО е определил прилежащата площ към сграда, находяща се в УПИ I-за ЖС и ОО, кв. 25, м. „Изток-Изток“ по плана на [населено място], с административен адрес – [населено място] 1113, район „Изгрев“, ул. „Ф. Ж.-К.“ № 16, бл. 155. Като неразделна част от заповедта е издадено и копие-извадка от ПУП-ПРЗ на м. „Изток-Изток I и II част“, кв. 25, УПИ I-за ЖС и ОО, приет с Решение № 241 от 16.04.2009 г. по протокол № 38/16.04.2009 г. т. 35 на СОС, върху която са отразени границите на прилежащата към сградата площ. Видно от графичната част на определените прилежащи площи са съобразени с приетия с Решение № 241 ПЗП-ПРЗ на м. „Изток-Изток I и II част“ по плана на [населено място]. Заповедта, на основание чл. 5 от Наредба № 6 от 18 септември 2009 г., е връчена на заинтересованите лица чрез съобщение по чл. 149, ал. 1 и 2 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

В хода на делото са назначени и изслушани две съдебно-технически експертизи. Вещото лице Б., от извършения оглед на място е установила, че територията от югоизточната част на сградата, отбелязана като прилежаща към бл. 155 е заета от подземен гараж, чийто покрив е оформен като тераса през която е достъпът до магазините заемащи партерния етаж и до входа на сградата. Височината на терасата над ниво терен в северния ѝ край е около 2.30 м., а в южния край е около 0.60 м. При

входа на сградата височината на терасата е около 0.20 м. над ниво терен. Пред входа е изпълнена стоманобетонна козирка с размери около 4.50 м. по фасадата и излизаща със 7.50 м. пред нея. При оглед на гаража се установи, че същият е разположен под сградата (бл. 155) и е с обща конструкция със сградата. Подходът към сградата е оформен като алея с обособени места за паркиране. От северозападната страна на сградата има изпълнена [улица] м. с възможност за едностранно паркиране, която е прекъсната с метални колове, ограничаващи достъпа до останалата част от улицата преминаваща покрай [жилищен адрес] съседен на процесния. В участъка на ограничаване на достъпа в рамките на платното има пораснала дървесна растителност. От североизток блок 155 граничи с улица осигуряваща входа на още три имота. От югозапад блокът граничи с междублоково пространство, оформено като зелена площ. Посочва се, че с ПУП - ПРЗ на м. „Изток-Изток I и II част“ по плана на [населено място], приет с Решение № 241/16.04.2017 г. не е предвиден самостоятелен урегулиран поземлен имот за бл. 155. Същият попада в УПИ I за ЖС и ОО, кв. 25, м. „Изток-Изток“ заедно с още две седеметажни жилищни сгради и една сграда за обществено обслужване. Допълва се, че съгласно ОУП на СО и действащия ПУП - ПРЗ, одобрен с Решение № 241/16.04.2009 г. (л. 13) сградата - [жилищен адрес] попада в устройствена зона „Жк“, представляваща жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване. Видно от приложените по делото документи, сградата попада в квартал с комплексно застрояване и се намира в режим на етажна собственост. При направено измерване на място, експертът е установил, че сградата е с дължина около 61 м., ширина около 2 м. и има 7 етажа. Същата се състои от един вход, като през общо фойе на партерно ниво, се стига до две отделни стълбища, обслужващи две части от сградата. Посочва се, че при определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване се извършва съгласно Приложение № 1 към чл. 21 на Наредба № 7/22.12.2003 г. За сгради с дължина по-голяма от 20 м., прилежащите терени се определят като разстоянията от страничните (късите) им оградащи стени са най-малко  $\frac{1}{3} H$ , а от дългите им оградащи стени  $\frac{1}{2} H$ . С нормативната уредба е определено, когато към някои от дългите страни не може да се осигури изискваното разстояние, към срещуположната страна да се осигурява по-голямо разстояние, така че сборът от двете разстояния да е равен на  $H$ . Когато към къса страна на сграда не може да се осигури изискваното разстояние от  $\frac{1}{3} H$ , към срещуположната оградаща страна се осигурява по-голямо разстояние, така че сборът от двете разстояния да е равен на  $\frac{2}{3} H$ . Приложени са скици (три варианта) с определени граници на прилежаща площ към процесната съществуваща сграда на [жилищен адрес] изготвени по описания практически начин в приложение № 1 и следващите към чл. 21 от Наредба №7 от 22 декември 2003 г. (Приложение 1 към СТЕ). Изяснява се, че улицата от северозападната част на бл. 155 на [улица] с ширина 6.5 м., като същата е прекъсната в югозападната си част с ограждение от метални колове и дървесна растителност. [улица], предвидена с ПУП-ПРЗ, одобрен с Решение № 241/16.04.2009 г. не е реализирана. Приложена е схема с фактическото състояние (Приложение 2 към СТЕ). Определената прилежаща площ към сградата [жилищен адрес] находящ се в УПИ I - за жс и оо, кв. 25, м. „Изток-Изток“ съгласно приложената скица към обжалваната заповед обхваща: 7 м. от югоизточната страна, като включва пространството до границата с УПИ III - за движение и транспорт; 6.64 м. от югозападната (къса) страна на сградата; от северозападната страна на сградата не е

определена прилежаща площ, тъй като сградата е разположена на улична регулация на [улица] g до о.т.74w; от североизточната страна на сградата е определена площ до уличната регулация на [улица]. Според вещото лице Б. с оглед нормативните изисквания, прилежащата площ успоредна на дългите страни на блока, сумарно би следвало да бъде с размер 21 м., при приета етажна височина равна на 3 м., съгласно т. 1 на приложение №1 към чл. 21 от наредба № 7/22.12.2003 г. Разстоянието от късите страни на сградата е минимум 7 м. за всяка една от страните или 14 м. сумарно разстояние. Като заключение се сочи, че определените с оспорваната заповед прилежащи площ към жилищната сграда при геометрична проверка не отговарят на нормативните изисквания. В съдебно заседание изяснява, че когато няма възможност за осигуряване на необходимата площ при определяне на прилежаща площ в дадена посока, тя се компенсира от другата страна на сградата или съобразно установените улични регулации ако има такива. При определяне на прилежащата площ към съществуващи жилищни блокове, уличните регулации се изключват.

От допълнителната съдебно-техническа експертиза и след направена проверка на място се установява, че процесната сграда се състои от подземен гараж, чийто покрив представлява тераса през която се осигурява достъпът до сградата, партерен етаж и шест жилищни етажа. Г., според вещото лице Б., попада в обхвата на т. 49 на § 5 от ДР на ЗУТ – „полуподземен етаж“, тъй като подът на който е разположен се намира под котата на средното ниво на прилежащия тротоар (на прилежащия терен към улицата), а таванът - на повече от 0.3 м. над тази кота и до 1.5 м. над нея. Подходът към сградата става посредством ПИ с идентификатор 681134.801.2257, публична общинска собственост — урбанизирана с начин за трайно ползване за алея. От северозападната страна на сградата има изпълнена [улица] м. ПИ с идентификатор 68134.801.2041 е публична общинска собственост, урбанизирана територия предназначение за второстепенна [улица] м<sup>2</sup>. Северозападната улица е реализирана до края на процесната сграда, където е прекъсната с метално заграждение с невъзможност за преминаване на автомобили към съседния блок. От югозапад сградата граничи с междублоково пространство. Изяснено е, че понятието „прилежаща площ“ се отнася само до сгради, които са изградени в режим на комплексно застрояване по смисъла на чл. 22, ал. 1 ЗУТ. За да е комплексно застрояването, трябва да се изгради група от сгради в голям урегулиран поземлен имот (УПИ), които да са разположени свободно стоящи или допреди една до друга - § 5, т. 23 от ДР на ЗУТ. Начинът на застрояване се определя в подробния устройствен план (ПУП), разрешението за строеж и инвестиционния проект, а не по фактически белези. В този смисъл е и легалното определение в § 1, т. 2 от ДР на ЗУЕС – „прилежаща площ към сграда в режим на етажна собственост“ е част от територията на поземлен имот с комплексно застрояване, в който е построена сградата в режим на етажна собственост, и която включва заедно или поотделно обекти като озеленени площи, площадки за игра, паркоместа и други. В приетия ПУП за м. „Изток-Изток - I и II част“ по плана на [населено място], с Решение № 241/16.04.2009 г., не е предвиден самостоятелно УПИ за блок 155. Сградата попада в УПИ I с идентификатор 68134.801.2044 с площ 6856 м<sup>2</sup> предназначен за ЖС и ОО, кв. 25, м. „Изток-Изток“, заедно с още две седеметажни жилищни сгради и една сграда за обществено обслужване. Блок 155 с административен адрес: [населено място], р-н Изток, [улица], попада в квартал с комплексно застрояване и се намира в

режим на етажна собственост - 38 броя самостоятелни обекти. След направено измерване експертизата установява, че действителните размери на сградата са дължина 61.69 м. и широчина 11.93 м. Същата се състои от 7 надземни етажа (жилища и офиси), 1 полуподземен гараж с обособени паркоместа. Входът на сградата е един, с две отделни стълбища (секции). Уточнено е, че обикновено прилежащата площ се отнася към заварени сгради в режим на етажна собственост (почти винаги жилищни сгради) и тя е по-скоро характеристика на самата сграда, а не на правото на собственост на лицата, като нейният териториален обхват (размера на площта) зависи изцяло от големината на сградата (височина, дължина и ширина), а не от броя на собствениците, нито от разгънатата застроена площ на всеки обект. И вторият експерт сочи, че определянето на прилежащата площ към сградата (блок 155) следва да се извърши съгласно Приложение № 1 към чл. 21 на Наредба № 7/22.12.2003 г. При сгради, с дължина, по-голяма от 20 м., разстоянията от страничните (късите) им ограждащи стени са най-малко  $\frac{1}{3} H$ , а от дългите им ограждащи стени  $\frac{1}{2} H$ . С нормативната уредба е определено, когато към някоя от дългите ограждащи стени на сградата е невъзможно да се осигури изискваното разстояние от  $\frac{1}{2} H$ , (например при наличие на калканна стена за пристрояване, на изградена улица и др. п.), към срещуположната ограждаща стена се осигурява по-голямо разстояние, така че сборът от двете разстояния да е равен на  $H$ . Когато към някоя от късите ограждащи стени на сградата е невъзможно да се осигури изискваното разстояние от  $\frac{1}{3} H$ , към срещуположната ограждаща стена се осигурява по-голямо разстояние, така че сборът от двете разстояния да е равен на  $\frac{2}{3} H$ . За процесната сграда е разгледана всяка една от страните ѝ, като се установява, че:

- От *северозападната страна* на сградата има изпълнена [улица] м. - ПИ с идентификатор 68134.801.2041, публична общинска собственост, урбанизирана територия с предназначение за второстепенна [улица] м<sup>2</sup>. Северозападната улица е реализирана до края на процесната сграда, прекъсната в този участък с метални колове. Експертизата счита, че няма значение обстоятелството дали въпросната улица и процесната част от нея са благоустроени, понеже предвиденото по действащия ПУП предназначение е валидно, докато не бъде променено. В тази част на сградата **не може да се определи прилежаща площ** съобразно нормативните изисквания, тъй като попада в предвидена инженерна инфраструктура. ЗУТ предвижда основанията в чл. 134 и процедурата за промяна на конкретното по чл. 8, т. 1 предназначение на имота.

- От *североизточната страна* на сградата има изпълнена [улица] м. - ПИ с идентификатор 68134.801.2041, публична общинска собственост, урбанизирана територия с предназначение за второстепенна улица обслужващи и други имоти. В тази част на сградата **не може да се определи прилежаща площ** съобразно нормативните изисквания, тъй като попада в изградена инженерна инфраструктура.

- От *югоизточната страна* на сградата е изпълнен подземен гараж приобщен

към сградата с обща конструкция, с граница ПИ с идентификатор 68134.801.2257, публична общинска собственост, урбанизирана територия с начин за трайно ползване (НТП) за движение и транспорт, с площ от 495 м<sup>2</sup>. В конкретния случай налице е действащ ПУП-ПРЗ на местност „Изток-Изток I и II част“, по плана на [населено място], приет с Решение № 241/16.04.2009 г. по Протокол № 38/16.04.2009 г. т. 35 на СОС, с който се определя предназначението на ПИ с идентификатор 68134.801.2257, с НТП за движение и транспорт. В тази част на сградата **не може да се определи прилежаща площ** съобразно нормативните изисквания, тъй като попада в изградена алея публична общинска собственост.

- От югозападната страна на сградата **може да бъде определена прилежаща площ** с граница по средата на разстоянието между двете седем етажни сгради (Приложение № 1 към СТЕ, зелен контур, л. 197).

От северозападната страна на сградата има изпълнена [улица] м., реализирана до края на процесната сграда, прекъсната в този участък с метални колове. Към настоящия момент действително съществува [улица] в участъка до края на процесната сграда, но цялостното ѝ изграждане, съгласно предназначението по ПУП, не е извършено, т.е. тя е прекъсната с метални колове и дървесна растителност. Според експерта без значение е обстоятелството дали въпросната улица и процесната част от нея са благоустроени, понеже предвиденото по действащия ПУП предназначение е валидно, докато не бъде променено (Приложение № 2, л. 196). Определената прилежаща площ към процесната сграда, съгласно приложената скица към обжалваната заповед, е със следните размери: югоизточна страна - 7 м. до границата с УПИ III - публична общинска собственост; югозападната страна – 6.64 м. до границата по средата на разстоянието между двете седем етажни сгради; северозападната страна - не е определена прилежаща площ, тъй като същата попада в изградена инженерна инфраструктура на предвидена съгласно ПУП улична регулация; североизточна страна - определена прилежаща площ до уличната регулация от о.т.62а до о.т.62с с предназначение за второстепенна улица обслужващи и други имоти. Допълва се, че обикновено прилежащата площ се отнася към заварени сгради в режим на етажна собственост (почти винаги жилищни сгради) и тя е по-скоро характеристика на самата сграда, а не на правото на собственост на лицата, като нейният териториален обхват (размера на площта) зависи изцяло от големината на сградата (височина, дължина и ширина), а не от броя на собствениците, нито от разгънатата застроена площ на всеки обект. Определянето на прилежащата площ, има смисъл, когато собствениците на сградата (като в процесния случай), нямат право на собственост върху земята. Ако едно лице е собственик на самостоятелен обект в етажна сграда, без да притежава самата земя, той има право да се ползва от прилежащия терен, доколкото това му е необходимо при ползването на обекта в сградата, независимо дали околната земя е УПИ, или не - чл. 64 ЗС. Съгласно нормативните изисквания прилежащата площ успоредна на дългите страни на

блока следва да бъде 21 м.- 7 етажа с приета височина 3 м. Съгласно т. 1 на приложение № 1 към чл. 21 от наредбата прилежащата площ успоредна на късите страни на сградата е минимум 7 метра за всяка от страните. Когато не е възможно урегулиране при спазване изискванията на Наредба № 7 от 2003 г., от околната земя ще се определи, каква площ ще бъде прилежаща към съответната сграда. Това твърдение на експертизата е обусловено от факта, че съгласно действащия ПУП определената по норматив прилежаща площ навлиза в инфраструктурни имоти с конкретно предназначение което е валидно, докато не бъде променено. В съдебно заседание вещото лице Б. отбелязва, че прилежащите площи са съгласно предназначението на ПУП, като същите не трябва да попадат в територия с предназначение за транспортна достъпност за улици. По отношение на югоизточната част на сградата се изяснява, че прилежащата площ попада в изградена алея, публична общинска собственост за транспортна достъпност и движение и че там нещата могат да се променят едва след изменение на ПУП и изменение от публична общинска собственост в частна собственост. Може от тази страна да бъде определена прилежаща площ от 21 м. при положение, че се промени предназначението на тази територия за алея и транспортна достъпност и с решение на СОС се определи за частна общинска собственост.

При така установените обстоятелства съдът формира следните правни изводи: Въпросът по допустимостта на жалбата е решен с влязъл в сила съдебен акт. С определение на ВАС № 13216/02.11.2017 г. по адм. дело № 11565/2017 г. се установява, че прекратителното определение на АССГ № 4716/10.07.2017 г. не е обжалвано от страна на [фирма], И. А. Т. и С. А. С. и като такова е влязло в сила спрямо тях, а по отношение на жалбоподателите З. Р. Р., К. Д. Г. и К. И. П. – като отделни етажни собственици, които не са легитимирани лица при оспорване на заповедта, е определено за правилно оставянето на техните жалби без разглеждане. Поради посоченото, настоящият съдебен състав счита, че жалбата на [фирма], И. А. Т., С. А. С., З. Р. Р., К. Д. Г. и К. И. П. се явява недопустима и спрямо тях производството следва да бъде прекратено. Жалбата на [фирма] се явява допустима за разглеждане, с оглед посоченото в определение № 4121/29.03.2018 г. на ВАС по адм. дело № 736/2018 г., а именно: „Съгласно чл. 11, ал. 3 от Наредба № 6 от 18 септември 2009 г. за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване, към която препраща чл. 4, ал. 2 ЗУЕС, прилежащата площ се определя със заповед на кмета на общината (района) по искане на заинтересуваните лица или по негова инициатива. Заповедите се връчват на заинтересуваните лица по реда на Административнопроцесуалния кодекс (чл. 5 НОППСРЕС). Според § 1 от допълнителните разпоредби на Наредба № 6 от 18 септември 2009 г. „заинтересувани лица“ по смисъла на наредбата са собствениците на самостоятелни обекти в съществуващи сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване. Въз основа на тези разпоредби следва да се направи извод, че именно собствениците на

индивидуални обекти в етажната собственост имат право на жалба срещу заповедта по чл. 4, ал. 3 от Закона за етажната собственост. Те могат да бъдат представлявани пред съда от управителя на етажната собственост или да подадат самостоятелни жалби. Административният съд не е разграничил процесуалното представителство от процесуалната легитимация, които са понятия с различно правно съдържание. Всички собственици на обекти в етажната собственост са легитимирани да подадат жалба в защита на свое право или законен интерес. Председателят на управителния съвет (управителят) може да представлява собствениците в предвидените от закона случаи, което не изключва възможността те да подадат индивидуални жалби. След като е цитирал чл. 23, ал. 3 и 4 от Закона за управление на етажната собственост, административният съд е следвало да съобрази значението и на алинея 5 на същата разпоредба, според която всеки собственик може да участва в делото, по което управителят представлява собствениците. Ако [фирма] е подало жалба като управител, представлявайки собствениците в етажната собственост, съдът е следвало да се приеме жалбата за редовна, с аргумент, че дружеството разполага с представителна власт и без решение на общото събрание, тъй като подаването на жалба в разглеждания случай е действие на обикновено управление (чл. 23, ал. 4, предл. 1 ЗУЕС). Жалбата е допустима и ако се приеме, че [фирма] е оспорило заповедта на кмета на Район „Изгрев“, Столична община, като собственик, тъй като всеки собственик на самостоятелен обект в етажната собственост е заинтересовано лице.“ Разгледана по същество жалбата на [фирма] се явява неоснователна.

Заповед № РИВ17-ДД71 от 09.05.2017 г. на кмета на район „Изгрев“ Столична община е издадена от компетентен административен орган, в рамките на предоставените му правомощия, съгласно чл. 3, ал. 1 от Наредба № 6 от 18 септември 2009 г. във вр. с чл. 46 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА). Същата е в писмена форма и съдържа фактически и правни констатации, определящи волята на издателя ѝ.

При издаването на акта съдът не установя съществени нарушения на административнопроизводствената процедурата. По повод подаденото заявление с вх. № РИВ17-ГР94-598/25.04.2017 г. от управителя на ЕС - Р. Т. С. и взето решение на Общото събрание на Етажната собственост на жилищна сграда блок 155 на [улица] се е развила процедурата, установена в Наредба № 6 от 18 септември 2009 г. вр. с чл. 4 ЗУЕС. Спазен е и материалният закон. Разпоредбата на чл. 64 от Закона за собствеността (ЗС) изрично установява правото на собственика/ците на постройката (в случая жилищна сграда блок 155 на [улица]) да ползва земята доколкото това е необходимо за използването на постройката според нейното предназначение. Това ползване се ограничава само до безпрепятствен достъп до сградата, доколкото това е необходимо за ползването ѝ като елемент на градоустройството с оглед на физическите характеристики на жилищната сграда. С оглед правилото на посочената правна норма правото на собственика/ците на сградата се ограничава само до

правомощията, установени с тази разпоредба - ползване на такава част от мястото, върху което е построена сградата, която им осигурява нормален достъп до сградата, включително до входа ѝ, и за поддържането ѝ в нормално и годно за ползване състояние. Според Решение № 538/09.07.2010 г. по гр. д. № 519/2009 г., Г.К., IV Г.О. на ВКС собственикът на постройката може да се ползва от земята само доколкото това е необходимо за ползването на постройката съобразно нейното предназначение. Целта на разпоредбата на чл. 64 ЗС е при разделна собственост на земята и постройките върху нея да бъде максимално защитена възможността за ползване на земята от нейния собственик. Ползването на чуждия имот е допустимо в обема на необходимото за ползването на сградата пространство. Регламентираните в Наредба № 6 от 18 септември 2009 г. условия и ред за обособяване на прилежащи площи към съществуващи сгради по аргумент от чл. 1, освен изискването да е налице сграда в режим на Етажна собственост в квартал с комплексно застрояване и/или преструктуриране на квартал с комплексно застрояване, включват и изискването прилежащите площи да не могат да се урегулират като самостоятелен поземлен имот съгласно чл. 21 от Наредба № 7 от 22.12.2003 г., както и при определяне на прилежащата площ към съществуваща сграда да се ползва практическия начин, посочен в приложение № 1 към тази Наредба (чл. 1 от Наредба № 6/18.09.2009 г.). Според приложение № 1 към Наредба № 7 от 22.12.2003 г., определянето на прилежащите площи около изградените жилищни сгради следва да отговарят и на изискването да не подлежат на възстановяване и урегулиране за други нужди, като определянето им следва да е „при съобразяване на изискванията на ЗУТ и на чл. 20 от наредбата“ и по указания в приложението начин. В случая съдът установява че при издаване на процесната заповед са изследвани всички относими материалноправни предпоставки и в съответствие с действащия ПУП-ПРЗ на м. „Изток-Изток - I и II част“ по плана за [населено място] е определена прилежащата площ. Както вещото лице Б. е посочило от северозападната и североизточната част на сградата има изпълнена [улица] м. - ПИ с идентификатор 68134.801.2041, публична общинска собственост, урбанизирана територия с предназначение за второстепенна улица обслужваща и други имоти. В тези части на сградата не може да се определя прилежаща площ, тъй като попада в изградена инженерна инфраструктура. От югоизточната страна на сградата е изпълнен подземен гараж приобщен към сградата с обща конструкция, с граница ПИ с идентификатор 68134.801.2257, публична общинска собственост, урбанизирана територия с начин за трайно ползване за движение и транспорт. Според правилото, обсъдено по-горе, определянето на прилежаща площ към съществуваща сграда в режим на етажна собственост, не би следвало да доведе до засягане на поземлени имоти, публична общинска собственост. Процесният имот граничи с алея, която е публична общинска собственост по силата на закона - чл. 3, ал. 2, т. 1 и т. 3 от Закона за общинската собственост (ЗОС) във връзка с § 7, т. 4 ЗМСМА и ЗУТ. Съгласно чл. 6, ал. 1 ЗОС имотите и вещите,

които са престанали да имат предназначението по чл. 3, ал. 2 ЗОС се обявяват от общинския съвет за частна общинска собственост. Следователно, общинският съвет може да промени характера на собствеността на общинския имот от публична в частна, само ако имотът е престанал да има предназначението си по чл. 3, ал. 2 ЗОС. Понятието „предназначение на имота“ по чл. 3, ал. 2 ЗОС следва да се разбира по смисъла на чл. 8 ЗУТ, който гласи, че конкретното предназначение на имота се определя от подробния устройствен план. По аргумент от чл. 8 ЗУТ конкретното предназначение на имота се определя от подробния устройствен план. Административният орган, при издаване на заповедта, е съобразил, че е налице действащ ПУП-ПРЗ на местност „Изток-Изток-I и II част“, по плана на [населено място], приет с Решение № 241/16.04.2009 г. по Протокол № 38/16.04.2009 г. т. 35 на СОС, с който се определя предназначението на ПИ с идентификатор 68134.801.2257, с НТП за движение и транспорт. Поради това и за тази страна не може да се определи прилежаща площ, тъй като попада в изградена алея публична общинска собственост. Правилно със Заповед № РИВ17-ДД71 от 09.05.2017 г. на кмета на район „Изгрев“ Столична община и копие-извадка от ПУП-ПРЗ на местността, неразделна част от обжалвания акт, прилежаща площ е определена само за югозападната и югоизточната страна на сградата с граница по средата на разстоянието между двете седем етажни сгради. При определянето им са спазени изискванията на приложение № 1 към чл. 21 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 г., в случая (дължината на сградата, според вещите лица е 61 м.) при сгради, състоящи се от две и повече на брой жилищни секции (сгради с дължина, по-голяма от 20 м), разстоянията от страничните (късите) им ограждащи стени са най-малко 1/3 Н, а от дългите им ограждащи стени - 1/2 Н. Констатациите на втората СТЕ за размерите на прилежащата площ изцяло съвпадат с тези на административния орган, издал заповедта за определянето им. Определената прилежаща площ към сградата [жилищен адрес] намира се в УПИ I - за ЖС и ОО, кв. 25, м. „Изток-Изток“ по плана на [населено място], с административен адрес: [населено място], р-н Изток, [улица] от югоизточната страна е с размери 7 м. до границата с УПИ III – публична общинска собственост, определена с конкретно предназначение съгласно приетия ПУП и с размери от 6.64 м. до границата по средата на разстоянието между двете седем етажни сгради за югозападната страна. Спазено е изискването правата на собственика на терена, в случая Столична община, да се ограничават в минимална степен, само доколкото е необходимо за използването на сградата, тъй като правото на ползване на терена, определен за прилежаща площ е безсрочно и безвъзмездно. На страните от сградата, граничещи с улица и алея – публична общинска собственост, не е възможно определянето на прилежаща площ.

Съдът не се кретицитира първата експертиза по отношение на предложените варианти за определяне на прилежаща площ, която навлиза в изградени улици, публична общинска собственост, тъй като както беше посочено по-горе,

прилежащата площ не е допустимо да навлиза в изградени улици и уличните регулации се изключват. Настоящият съдебен състав споделя разбирането, че не следва прилежащата площ да навлиза в улици и обекти публична общинска собственост.

По изложените съображения, жалбата на [фирма] като неоснователна следва да се отхвърли, а жалбата на [фирма], И. А. Т., С. А. С., З. Р. Р., К. Д. Г. и К. И. П. като недопустима следва да бъде оставена без разглеждане.

При този изход на спора, на ответника се дължат разноски в общ размер от 600 лева - за юрисконсултско възнаграждение в размер от 200 лева, 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 и 400 лева депозит за вещо лице.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 и чл. 143, ал. 4 АПК и чл. 159, т. 2 и т. 4 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 48-ми състав

### Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на [фирма] срещу Заповед № РИВ17-ДД71 от 09.05.2017 г. на кмета на район „Изгрев“ Столична община, с която се определя прилежаща площ към сграда, находяща се в УПИ I<sub>за ЖС и ОО</sub>, кв. 25, м. „Изток-Изток“ по плана на [населено място], с административен адрес – [населено място] 1113, район „Изгрев“, ул. „Ф. Ж.-К.“ № 16, бл. 155.

ОСЪЖДА [фирма] да заплати на кмета на Столична община, район „Изгрев“ сумата в размер на 600 /шестстотин/ лева, разноски за първоинстанционното съдебно производство.

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалбата на [фирма], И. А. Т., С. А. С., З. Р. Р., К. Д. Г. и К. И. П. срещу Заповед № РИВ17-ДД71 от 09.05.2017 г. на кмета на район „Изгрев“ Столична община И ПРЕКРАТЯВА ПРОИЗВОДСТВОТО по административно дело № 5863/2017 г. в тази му част.

Решението подлежи на оспорване с касационна жалба пред Върховен административен съд в 14-дневен срок от получаване на съобщението, че е изготвено, а в прекратителната му част – с частна жалба пред Върховен административен съд в 7-дневен срок от получаване на съобщението, че е изготвено.

СЪДИЯ: