

РЕШЕНИЕ

№ 2900

гр. София, 28.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав,
в публично заседание на 29.03.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Стоева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **11293** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. АПК.

Образувано е по жалба на „Верико София“ ООД, представлявано от управителя Х. Р. Ш., срещу заповед № РСЦ22-РД09-283/17.11.2022 г. на кмета на СО, район „С.“.

С обжалваната заповед е наредено на „Верико София“ ООД, в качеството на собственик на недвижим имот, представляващ самостоятелен обект в сграда, апартамент № 5, ет. 3 в шестетажна жилищна сграда с идентификатор 68134.107.66.1 в УПИ I-8, кв. 11, м. „, III-та извънградска част“, по плана на [населено място], с административен адрес: [населено място], район „С.“, [улица], да осигури свободен достъп на инж. Ч. С. за извършването на контролни работи по реда на чл. 6, т. 12 от Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/ на 22.11.2022 г., от 10,00 часа до 12,00 часа.

С жалбата се твърди, че процесната заповед е незаконосъобразна по подробно изложени съображения, че цитираното в заповедта писмо с изх. № РСЦ21-ЕВ00-235[6] от 25.07.2022 г. е извън пределите на оперативната самостоятелност на административния орган, както и че правното основание, на което е издадена, а именно чл. 6 ЗУЕС не дава правомощия на административния орган да издава такава заповед. Сочи се, че съгласно чл. 54а ЗУЕС при наличието на съответните законови предпоставки кметът има право на достъп – лично или чрез надлежно оправомощено длъжностно лице, а посоченото в заповедта лице не попада в обхвата на лицата, имащи право на достъп по чл.54а ЗУЕС. Поддържа се, че оспорваната заповед предвижда незаконосъобразно задължение за осигуряване на

достъп, преди да изтече срокът за обжалването ѝ. По изложените съображения се прави искане за отмяна на заповедта.

Ответникът – Кметът на СО, район „С.“, оспорва жалбата, като взема становище, че процесната заповед е издадена законосъобразно, в изискуемата от закона форма и при спазване на административнопроизводствените правила, като съдържа всички необходими реквизити.

Заинтересованата страна – ЕС на сграда с административен адрес: [населено място], [улица], чрез представляващия сдружението на собствениците, оспорва жалбата.

Софийска градска прокуратура не се представлява в производството.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства, приема за установено следното:

В Дирекция „Национален строителен контрол“ /ДНСК/ е постъпил сигнал с вх. № СО-2243-13-447/01.10.2021 г. с приложение от К. Т. – председател на СС „П. Военно училище“, относно законосъобразността на извършваните ремонтни дейности в ап.5, вх.1 на жилищната сграда, находяща се на [улица], [населено място].

С писмо с вх. № РСЦ21-ДИ05-429/06.10.2021г. на Главен директор на главна дирекция „Строителен контрол“ до директора на дирекция „Общински строителен контрол“ при Н. – Столична община и кмета на район „С.“, Столична община, ДНСК е уведомял кмета на район „С.“, СО за подадения сигнал, като е определен срок от пет работни дни за извършване на проверка.

Във връзка с изпратеното писмо в район „С.“, СО е образувана административна преписка № РСЦ21-ЕВ00-235.

С писмо с вх. № РСЦ21-Е800-235-[12]/12.10.2022 г. в районната администрация е предоставен Протокол № 20 от 16.06.2022 г. на общото събрание на етажната собственост, с който собствениците на 38,9 ид.ч. от собствеността настояват за изготвяне на независима конструктивна експертиза за извършените строително-монтажни и ремонтни работи в апартамент № 5, ет. 3. Предоставени са уведомление за предоставяне на достъп на 29.01.2022 г. и констативен протокол за отказан достъп от собственика от 29.01.2022 г., уведомление за предоставяне на достъп на 23.06.2022 г., протокол за поставяне на уведомление на дата 11.06.2022 г. и констативен протокол за отказан достъп от собственика от 23.06.2022 г. и уведомление за предоставяне на достъп на дата 10.08.2022г., протокол за поставено уведомление от 01.08.2022 г. и констативен протокол от 10.08.2022 г. за отказан достъп от собственика.

В районната администрация е извършена проверка по документи съгласно чл.54а, ал.1 и ал.2 от ЗУЕС, вследствие което е изпратено писмо с изх. № РСЦ21-ЕВ00-235-[6]/25.07.2022г. с приканване на собственика на апартамент № 5 да осигури достъп до имота си за изготвянето на конструктивна експертиза.

Със заповед № РСЦ22-РД09-283/17.11.2022 г. на кмета на район С. – Столична община на жалбоподателя, в качеството му на собственик на апартамент №5, ет.3 на [улица], [населено място], е наредено да осигури свободен достъп в имота за извършване на контролни работи по реда на чл. 6, т. 12 ЗУЕС в периода от 10,00 ч. до 12,00 ч. на 22.11.2022 г.

По делото са приети административната преписка по издаване на оспорената заповед № РСЦ22-РД09-283/17.11.2022г., както и всички документи по административна преписка с вх. №РСЦ21-ДИ05-429/18.10.2021 г.

При така установеното от фактическа страна съдът формира следните правни изводи:

Жалбата е допустима, тъй като е подадена срещу подлежащ на оспорване пред съд административен акт, от страна, чиято правна сфера актът засяга неблагоприятно, и в законоустановения срок.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Законът за управление на етажната собственост (ЗУЕС) урежда обществените отношения, свързани с управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, както и правата и задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти или на части от тях.

Оспорената заповед № РСЦ22-РД09-283/17.11.2022 г. на кмета на СО, район „С.“ е издадена на основание чл. 54а, ал. 1 ЗУЕС, съгласно която разпоредба при прието решение от общото събрание на собствениците и/или на сдружението на собствениците за извършване на дейности по чл. 6, ал. 1, т. 12 и отказ за осигуряване на достъп от страна на собственик до притежавания от него самостоятелен обект кметът на общината или района или оправомощено от него длъжностно лице извършва проверка и издава заповед, с която задължава собственика да осигури необходимия достъп. Според чл. 6, ал.1, т. 12 ЗУЕС собствениците са длъжни да осигуряват достъп в своя самостоятелен обект или в част от него за извършване на необходимите проучвателни, проектни, измервателни, строителни и монтажни работи, свързани с поддържане, ремонт, реконструкция, преустройство, основен ремонт или основно обновяване на общи части или на други помещения и за проверка на състоянието на инсталациите и на конструктивните елементи на сградата. С издаването на заповедта кметът упражнява специфични правомощия, заместващи волеизявление на гражданскоправни субекти, с оглед необходимостта от регулиране на отношенията относно етажната собственост.

Предвид изложеното настоящият съдебен състав приема, че оспореният административен акт е издаден от компетентен административен орган в кръга и пределите на предоставената му от горесцитираната норма власт.

Спазено е изискването за форма, регламентирано в чл. 59 АПК, доколкото приложимият специален закон не съдържа особени изисквания към формата и съдържанието на акта – заповедта е издадена в писмена форма и съдържа задължителните реквизити, предвидени в ал. 2 на чл. 59 АПК.

В разглеждания случай не се констатира да са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и съответно обосноваващи отмяната на акта само на това основание. Действително заповедта е издадена извън срока по чл. 54а, ал. 2 ЗУЕС, но съдът намира, че нарушаването му не води до съществено процесуално нарушение, доколкото този срок има инструктивен характер и с изтичането му не се преклудира възможността на административния орган да упражни правомощията, предоставени му от закона. Заповедта е връчена на собственика, отказал достъп, и на управителя на етажната собственост.

Правилно е приложен и материалният закон. Както се посочи по-горе, разпоредбата на чл. 54а ЗУЕС регламентира специфични правомощия на кмета на общината, респ. района, в случаите, когато не може да бъде постигнато съгласие между собствениците в етажната собственост за извършване на ремонтни и други подобни дейности по общите части на сградата или в други помещения. Правната възможност за административна намеса в гражданскоправни отношения и регулирането им е обусловена от естеството на собствеността и необходимостта от извършване на

конкретни действия, засягащи собствеността на отделни етажни собственици. Тази възможност възниква не по решение и преценка единствено на административния орган, а е обусловена от настъпването на определени предпоставки, които в случая съдът приема, че са осъществени.

Налице са всички изискуеми по смисъла на чл. 54а, ал. 1 от ЗУЕС материалноправни предпоставки, доколкото е проведено общо събрание на етажната собственост, на което с необходимото мнозинство е взето решение да се осигури достъп на независим екип от специалисти и да се осигури достъп до ап. 5. Протоколът е подписан от протоколчика и председателя на общото събрание, като съдържа и подписите на собствениците, участвали в събранието.

По делото не са представени доказателства и не се твърди от жалбоподателя да е оспорил решението на общото събрание по реда на чл. 40 ЗУЕС и същото да е отменено с влязло в сила решение. Разпоредбата на чл. 40 ЗУЕС предвижда, че всеки собственик може да иска отмяна на незаконосъобразно решение на общото събрание, като молбата се подава пред районния съд по местонахождението на етажната собственост в 30-дневен срок от получаването на решението по реда на чл. 16, ал. 7. Подаването на молбата не спира изпълнението на решението, освен ако съдът не постанови друго. Предвид това и с оглед обстоятелството, че настоящото производство се развива по правилата на АПК, инцидентният съдебен контрол в него върху решението на ОС на ЕС е недопустим.

На следващо място, решението на ОС на ЕС касае именно извършването на дейности по чл. 16, ал. 1, т. 12 ЗУЕС - проучвателни, проектни, измервателни, строителни и монтажни работи, свързани с поддържане, ремонт, реконструкция, преустройство, основен ремонт или основно обновяване на общи части или на други помещения и за проверка на състоянието на инсталациите и на конструктивните елементи на сградата. Установява се и другата необходима предпоставка по чл. 54, ал. 1 ЗУЕС - отказ за осигуряване на достъп от страна на собственика, обективиран в приетите по делото като доказателства уведомления за предоставяне на достъп и констативни протоколи. Заповедта е и съответна на целта на закона – осигуряване изпълнение на задълженията на собствениците в ЕС по чл. 6, ал. 1 ЗУЕС.

Предвид гореизложеното съдът приема, че като издадена от компетентен орган, в предвидената форма и при наличие на материалноправните предпоставки на закона, заповедта е законосъобразна и жалбата срещу нея следва да бъде оставена без уважение.

Независимо от изхода на спора, на ответника не следва да се присъждат разноски, доколкото не претендира такива.

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2, предл. последно АПК, Административен съд София – град, 72 с-в,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „Верико София“ ООД, ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя Х. Р. Ш., срещу заповед № РСЦ22-РД09-283/17.11.2022 г. на кмета на СО, район „С.“.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: