

РЕШЕНИЕ

№ 6679

гр. София, 10.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,
в публично заседание на 19.10.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилска

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **5892** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) във връзка с чл. 145 и сл. от Административно процесуалния кодекс (АПК).
Образувано е по жалбата на „А1 БЪЛГАРИЯ“ ЕАД, ЕИК[ЕИК] представлявано от юрк. З. срещу заповед № ДК-11-С-3/08.02.2021г. на началника на РДНСК-С., с която на основание чл. 156, ал. 3 от ЗУТ е отменено разрешение за строеж № 4/27.01.2021г. за „Приемно-предавателна станция SOF2100.A000 „Vidbol“ с честотен обхват 900-2100 MHz на „А1 България“ ЕАД на покрива на [жилищен адрес] вх. „В“, [жк], находяща се в поземлен имот с идентификатор 68134.600.1086, сграда (СОС) с идентификатор 68134.600.1086.1, пл. район „Х. Д. 1-ва част“, пл. №1086 УПИ за О. кв. 17, м. „ж.к. „Х. Д.“, издадено от главния архитект на район „П.“ - Столична община. Изложени са доводи за незаконосъобразност, поради съществено нарушение на процесуалните правила и противоречие с материалния закон - отменителни основания по чл. 146, т. 3 и т. 4 от АПК. Сочи се, че разрешението за строеж е издадено за обект, разположен на асансьорната надстройка над вх. В от бл. 102 в [жк], [населено място], която макар и разположена на покрива на сградата е пряко и единствено свързана с асансьора, обслужващ само вх. В, поради което не е необходимо да се взема решение от Общото събрание на всички собственици. Твърдението за допуснато съществено нарушение на процесуалните правила се обосновава с извършването единствено на документална проверка, но не и на фактическа такава, при което административният орган не е изяснил всички факти и обстоятелства от значение за случая. Претендира са отмяна на оспорената заповед и

присъждане на разноски за юрисконсултско възнаграждение.

Ответникът (Началника на РДНСК-С.), чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата по съображения подробно изложени в депозираните по делото писмени бележки. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна Главния архитект на район „П.“, Столична община в депозираното по делото писмено становище излага доводи за основателност на жалбата на „А1 България“ ЕАД.

Настоящият съдебен състав, след като обсъди релевираните с жалбата доводи и прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 144 от АПК във връзка с чл. 235, ал. 2 от ГПК намира за установено следното от фактическа страна:

При извършена проверка по реда на чл. 156 от ЗУТ от длъжностни лица към РДНСК-С. на разрешение за строеж № 4/27.01.2021 г., издадено от главния архитект на район „П.“, Столична община и издадените на 21.01.2021 г. инвестиционни проекти за строеж: „Приемно-предавателна станция SOF2100.A000 „Vidbol“ с честотен обхват 900-2100 MHz на „А1 България“ ЕАД на покрива на [жилищен адрес] вх. „В“, [жк] е установено следното:

На 03.01.2020г. е проведено Общо събрание на собствениците на самостоятелни обекти в сграда в режим на етажна собственост - вх. В на [жилищен адрес][жк], [населено място], на което е взето решение за предоставяне на „А1 България“ ЕАД за ползване на 30 кв.м. от асансьорната надстройка на покривното пространство за монтиране и използване на комуникационни съоръжения. Решението е взето с мнозинство от 16 гласа на собственици на самостоятелни обекти от общо 24. Въз основа на така взетото решение на 10.02.2020 г. е сключен договор за наем с „А1 България“ ЕАД. Предмет на договора е отдаване под наем на 30 кв.м. от асансьорната надстройка на покривното пространство на вход „В“ на жилищна сграда – [жилищен адрес][жк] за монтиране и използване на комуникационни съоръжения.

Със заявление вх. № РПД20-АП00-74/25.08.2020 г. до Столична община, район „П.“ е поискано одобряване на инвестиционни проекти и издаване на разрешение за строеж за обект „Приемно-предавателна станция SOF2100.A000 „Vidbol“, с честотен обхват 900-2100 М.“ с административен адрес: [населено място],[жк], [жилищен адрес] имот с идентификатор № 68134.600.1086.1.

Издадено е разрешение за строеж № 4/27.01.2021 г. от главния архитект на район „П.“, Столична община за строеж „Приемно-предавателна станция SOF2100.A000 „Vidbol“ с честотен обхват 900-2100 MHz на „А1 България“ ЕАД на покрива на [жилищен адрес] вх. „В“, [жк], находяща се в поземлен имот с идентификатор 68134.600.1086, сграда (СОС) с идентификатор 68134.600.1086.1, пл. район „Х. Д. 1-ва част“, пл. №1086 УПИ за О. кв. 17, м. „ж.к. „Х. Д.“. Като възложител на строежа са посочени: „А1 България“ ЕАД и „ВХОД МЕНИДЖЪР“ ЕООД.

Резултатите от проверката са обективирани в Констативен протокол № РС-ПОД-216/27.01.2021 г. Въз основа на тези констатации е обоснован извод за липсата на данни и доказателства за проведено съвместно Общо събрание на Етажната собственост на петте входа на бл. 102 (от А-Д), съгласно разпоредбата на чл. 18, ал.1 от ЗУЕС, доколкото покривът на сградата, където следва да бъде разположен строежа, представлява обща част. Това от своя страна съставлява нарушение на чл. 185, ал. 2 от ЗУТ.

Въз основа на така проведеното административно производство и като изцяло е възприел изводите, отразени в Констативен протокол № РС-ПОД-216/27.01.2021 г., началникът на РДНСК-С. е издал оспорената заповед, с която е отменил разрешение за строеж № 4/27.01.2021 г., издадено от главния архитект на Столична община, район „П.". От фактическа страна, същата е мотивирана с липсата на проведено Общо събрание на Етажната собственост на бл. 102 с участието на собствениците на самостоятелни обекти, находящи се от вх. А до вх. Д. Посочено е, че съгласно приложената в административната преписка скица №15-425436-26.05.2020г. от АГКК, блок 102 е нанесен в КККР, като обект с идентификатор 68134.600.1086.1, състоящ се от 120 броя самостоятелни обекти в сградата, от което следва извода, че всички части посочени в чл. 38 от Закона за собствеността /ЗС/, и по-конкретно покривът, са общи части. Позовал се е на чл.18, ал.1 от Закона за управление на етажната собственост /ЗУЕС/, съгласно който при необходимост от решаване на въпрос, свързан с общи части на две или повече етажни собственности, може да се проведе съвместно общо събрание, за участие в което етажните собственности излъчват равен брой представители. Посочено е, че съгласно чл. 8, ал. 2 от ЗУЕС, когато сградата е с повече от един вход, управлението може да се осъществява във всеки отделен вход. Това управление обхваща и общите части на сградата, прилежащи към самостоятелните обекти на входа, но не и тези общи части за цялата сграда, каквато обща част е покривът. От правна страна оспорената заповед е мотивирана с нарушение на чл. 185, ал. 2 от ЗУТ. Отделно от това е посочено, че като възложител в разрешението за строеж е посочено юридическо лице, което не отговаря на изискванията на чл. 161, ал. 1 от ЗУТ.

Въз основа на така установеното от фактическа страна настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като подадена в законоустановения срок от адресат на издадения административен акт, чиито права и законни интереси са накърнени.

Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Оспорената заповед е издадена в производство по чл. 156 от ЗУТ при служебна проверка на органите на Дирекцията за национален строителен контрол за законосъобразност на издадените разрешения за строеж. Съгласно разпоредбата на чл. 156, ал. 5 от ЗУТ, при констатиране на нарушения по ал. 2 и 3, както и на други нарушения, водещи до незаконосъобразност на издадените строителни книжа, отразени в констативния протокол, съставен по ал. 4, началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или оправомощено от него длъжностно лице отменя с мотивирана заповед разрешението за строеж или заповедта за допълване по чл. 154, ал. 5, заедно с одобрените инвестиционни проекти, с изключение на издадените и одобрени от министъра на регионалното развитие и благоустройството. По делото е приета като доказателство заповед № РД-13-171/13.068.2019г., с която началникът на ДНСК е делегирал правомощията си за издаване на заповеди по чл. 156, ал. 5 от ЗУТ на началниците на РДНСК. Следователно, оспорената заповед е издадена от материално и териториално компетентен административен орган.

Административният акт е постановен в предвидената от закона писмена форма и съдържа всички изискуеми реквизити по чл. 59, ал. 2 от АПК, доколкото в ЗУТ липсват специални изискванията за формата и съдържанието му. Посочено е правното основание за издаването на заповедта, както и приетите за установени факти и

обстоятелства, които административният орган е преценил и определил като релевантни за упражняване на делегираното му правомощие по чл. 156, ал. 5 от ЗУТ.

В хода на административното производство не са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила. Оспорената заповед е издадена при извършена служебна проверка и осъществен контрол по реда на чл. 156 от ЗУТ в рамките на законово регламентирания 14-дневен срок от получаването на уведомлението по чл. 149, ал.5 от ЗУТ (вх. № РС-ПОД-216-00-548/27.01.2021г.). Служебната проверка по чл. 156, ал. 1, 2 и 3 от ЗУТ е извършена и констативен протокол № РС-ПОД-216/ 27.01.2021 г. е съставен и подписан от длъжностни лица от РДНСК С. при упражняване на правомощия в качеството им на органи на ДНСК. В случая специалната процедура по ЗУТ е спазена, с оглед на което съдът приема, че по отношение на оспорената в настоящото производство заповед не е налице отменителното основание по чл.146, т. 3 от АПК.

Съдебният контрол за материална законосъобразност на обжалваната заповед следва да обхване преценката дали са установените от административния орган юридически факти (изложени като мотиви в акта) и дали тези факти и обстоятелства правилно са преценени като такива, обуславящи направения извод за несъответствие с нормативно регламентирания изисквания на издаденото от Главния архитект на район „П.“, Столична [община] за строеж №4/27.01.2021г., като основание за неговата отмяна.

Съгласно чл. 64, ал. 1, т. 6 от ЗУТ приемно-предавателните станции и останалата физическа инфраструктура, предназначена за разполагане на електронни съобщителни мрежи представлява елемент на техническата инфраструктура. Според ал. 4 на същата разпоредба проектирането и строителството на обектите на техническата инфраструктура се извършват по общия ред, определен в този закон. Легална дефиниция на понятието „техническа инфраструктура“ се съдържа в разпоредбата на § 5, т. 31 ДР ЗУТ и съгласно нея това е система от сгради, съоръжения и линейни инженерни мрежи на транспорта, водоснабдяването и канализацията, електроснабдяването, топлоснабдяването, газоснабдяването, електронните съобщения, хидромелиорациите, третирането на отпадъците и геозащитната дейност. Приемно-предавателните станции съставляват строеж III-та категория по смисъла на чл. 137, ал. 1, т. 3, б. „з“ от ЗУТ, за разрешаването на които е необходимо одобряването на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж, по аргумент от разпоредбата на чл. 147, ал. 1 във връзка с чл. 148, ал. 1 от ЗУТ.

С оглед на това, по делото не е спорно че обект: „Приемо-предавателна станция SOF2100.A000 „Vidbol“, с честотен обхват 900-2100 М.“, разположена на покрива на [жилищен адрес][жк]в УПИ „за О.“, кв. 17 по плана на [населено място] представлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ. Не спорно и, че липсва съгласие от собствениците на жилища, разположени във вх.„А“, „Б“, „Г“ и „Д“ на бл.102 в[жк]. Спорно е дали такова съгласие е нормативно изискуемо.

Съгласно нормата на чл. 38 от ЗС при сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, общи на всички собственици са: земята, върху която е построена сградата, дворът, основите, външните стени, вътрешните разделителни стени между отделните части, вътрешните носещи стени, колоните, трегерите, плочите, гредоредите, стълбите, площадките, покривите, стените между таванските и избените помещения на отделните собственици, комините, външните

входни врати на сградата и вратите към общи тавански и избени помещения, главните линии на всички видове инсталации и централните им уредби, асансьорите, водосточните тръби, жилището на портиера и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползване. Покривът е обща част на цялата сграда, както по своето естество, така и по предназначението си.

Съгласно чл. 23 от ЗКИР недвижим имот - обект на кадастъра е сграда, включително изградена в груб строеж, както и съоръжение на техническата инфраструктура, в което има самостоятелен обект, а съгласно чл. 26 ал.1 от ЗКИР всеки поземлен имот, сграда, съоръжение на техническата инфраструктура, в което има самостоятелен обект, и самостоятелен обект в сграда или в съоръжение на техническата инфраструктура получават идентификатор.

Видно от приложената по делото скица № 15-425436/26.05.2020 г. на СГКК-гр.С., сграда с административен адрес[жк], [жилищен адрес] е нанесена с идентификатор 68134.600.1086.1. От тук следва изводът, че бл. 102 е една сграда и всички изброени в чл. 38 от ЗС елементи са общи части.

Нормата на чл. 185, ал. 2 от ЗУТ, сочена като нарушена в оспорената заповед, изисква - съгласието на всички собственици, изразено с нотариална заверка на подписите при преустройство, при което се завземат общи части.

ЗУЕС не съдържа легално определение на понятието общи части, поради което приложение следва да намери общата норма на чл. 38 от ЗС. Съгласно на чл. 18 от ЗУЕС при необходимост от решаване на въпрос, който е свързан с общи части на две или повече етажни собственици, може да се проведе съвместно общо събрание, за участието в което етажните собственици излъчват равен брой представители. Съвместното общо събрание се свиква по инициатива на управителния съвет (управителя) на една от етажните собственици и се провежда по общите правила за провеждане на общо събрание по този закон. Решенията се приемат с мнозинство две трети от присъстващите.

В настоящия случай такова съвместно общо събрание на вх."А" до вх."Д" не е проведено и това обстоятелство не се оспорва от страните. След като не е взето решение от съвместно общо събрание на всички входове, то не е налице едно от основанията за издаване на оспореното решение за строеж - искане от собствениците и притежателите на вещни права в процесната сграда, формирано по решение на 2/3 от присъстващите на съвместното общо събрание. Наличието само на решение на Общото събрание на Етажната собственост с адрес: [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх."В", не е достатъчно за издаване на разрешение за строеж № 04/27.01.2021 г.

Съгласно нормата на чл. 182, ал. 1 от ЗУТ строежи в чужд имот имат право да извършват лицата, в полза на които е учредено право на строеж или право на пристрояване или надстрояване на заварена сграда. Строежът на станцията следва да се извърши върху покрива на съществуващата жилищна сграда в режим на етажна собственост в [населено място], [жилищен адрес][жк].

Покривът на сградата представлява обща част по предназначение си

съгласно разпоредба на чл. 38, ал. 1 от ЗС и предвиденото строителство ще завземе част от тази обща част.

След като е налице завземане на общи части от сградата, то за целта несъмнено е нужно съгласието на всички собственици, изразено с нотариална заверка на подписите (чл. 185, ал. 2, пр. 2 от ЗУТ). Изискуемото от закона съгласие обаче не е налице. Още повече, че според разпоредбата на чл. 17, ал. 2, т. 1 от ЗУЕС, решението на общото събрание на собствениците в етажната собственост за предприемане на действия за надстрояване и пристрояване, за учредяване право на ползване или право на строеж и за промяна предназначението на общите части следва да бъде взето със 100 на сто идеални части от общите части, докато според протокола от 03.01.2020 г. на общото събрание на собствениците в етажната собственост за взимане на решение за отдаването под наем на процесния имот е взето с гласовете на 16 от 24-те собственици.

За пълнота на изложението, следва да се посочи, че съгласно чл. 69 ал.1 от Закона за електронните съобщителни мрежи и физическа инфраструктура изграждането на физическа инфраструктура за разполагане на елементи на електронни съобщителни мрежи в съсобствена сграда или в общи части в сграда - етажна собственост, се извършва въз основа на договор в писмена форма със съгласие на собствениците, притежаващи най-малко една втора от собствеността в сградата, а в случаите на етажна собственост - въз основа на решение на общото събрание на собствениците по реда на чл. 17 ал.3 от ЗУЕС /извън случаите по ал. 2 решенията се приемат с мнозинство, повече от 50 на сто от представените идеални части от общите части на етажната собственост/.

Предвид изложеното, правилен и обоснован се явява изводът на административния орган за допуснато нарушение на чл. 185, ал. 2 от ЗУТ при издаване на разрешение за строеж № 4/27.01.2021 г. от главния архитект на район „П.“, Столична община.

Нормата на чл. 161, ал. 1 от ЗУТ определя кои лица имат качеството възложител на строежа и това са: собственикът на имота, лицето, на което е учредено право на строеж в чужд имот, и лицето, което има право да строи в чужд имот по силата на закон.

В разрешението за строеж № 4/27.01.2021 г. от главния архитект на район „П.“, Столична община като възложители на строежа са посочени: „А1 България“ ЕАД и „ВХОД МЕНИДЖЪР“ЕООД. По делото не са представени доказателства „ВХОД МЕНИДЖЪР“ЕООД да е сред лицата посочени в чл. 161, ал. 1 от ЗУТ.

Предвид изложеното, настоящият съдебен състав приема, че оспореният акт е издаден от компетентен орган и в съответната форма, като са спазени процесуалните и материалноправните разпоредби по издаването му и не страда от пороци обуславящи неговата отмяна. Това налага отхвърляне на жалбата.

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 4 АПК на ответника се дължи присъждане на разноски, които в случая са за юрисконсултско възнаграждение, в размер определен на основание чл. 144 АПК във връзка с чл. 78, ал. 8 от ГПК във връзка с чл. 24 от Наредба за заплащането на правната помощ.

Предвид изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „А1 БЪЛГАРИЯ” ЕАД, ЕИК[ЕИК] представлявано от юрк. З. срещу заповед № ДК-11-С-3/08.02.2021г. на началника на РДНСК-С..

ОСЪЖДА „А1 БЪЛГАРИЯ” ЕАД, ЕИК[ЕИК] да заплати на РДНСК-С. разноски по делото в размер на 100 (сто) лева.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване в 14-дневен срок от съобщаването му на страните пред Върховния административен съд.

СЪДИЯ: