

РЕШЕНИЕ

№ 10612

гр. София, 03.07.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,
в публично заседание на 18.06.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Бойкинова

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разгледа дело номер **9103** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215 и следващите от Закон за устройство на територията (ЗУТ).
С. П. С.-А. и С. М. А., чрез процесуалния им представител адв. К., срещу заповед № САГ 23-РА-30-283/05.05.2023 г. на главния архитект на Столична община.
В жалбата се твърди, че съгласно Договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на Наредбата за държавните имоти от 16.01.1995 г. жалбоподателите са съсобственици в режим на СИО на гаражно място № 29, находящо се в жилищната сграда, бл. 6 и 7, построена върху държавна земя, комплекс ЕЖГ "Мотописта", ведно с 1.956% идеални части от правото на строеж върху държавна земя. Сочи се, че така придобитият недвижим имот през 1995 г. е деклариран по реда на ЗМД в Столична община и от тогава жалбоподателите заплащат данъци и такса битови отпадъци за него. Изтъкват, че макар Столична община да е наясно с това кой е собственик на гараж № 29 главният архитект е издал заповед за премахването му по отношение на неизвестен извършител. Твърди се, че констативният акт, който предхожда заповедта по чл. 225а, ал. 1 ЗУТ, не е поставен на врата на гаража, който се е ползвал ежедневно, като по този начин е възпрепятствано правото им на защита. Твърди се, че заповедта е издадена без административният орган да изследва в цялост фактическата обстановка, както и че от описанието в заповедта не става ясно къде в действителност се намира обектът, подлежащ на премахване, дали в гаражни блокове 6Е и 7Е или в гаражни блокове 6 и 7. Също така се изтъква, че в заповедта процесният гараж е индивидуализиран като самостоятелен обект в сграда 68134.1005.134.9 по КККР на

[населено място], който обаче представлява цялото гаражно пространство на блокове 6 и 7, като се посочва, че гаражното пространство на бл. 2Е е с идентификатор 68134.1005.134.8. Жалбоподателите оспорват констатацията в заповедта, че гаражът се ползва за работилница. Не оспорват обстоятелството, че е удължена стената на гаража в посока към външната стена, като се изтъква, че това пространство е усвоено от всички съседи около обекта, притежаващи гаражни места и които не възразяват срещу това. Твърди се в жалбата, че това доизграждане на една единствена стена с дължина на доизградена част от по-малко от 1 м. не представлява строеж по смисъла на закона. Искането до съда е да се прогласи за нищожна оспорената заповед, а в условията на евентуалност за незаконосъобразна, като и да бъдат присъдени сторените по делото разноски .

Ответникът – Главният архитект на Столична община, редовно уведомен, се представлява от юрк. В., която моли жалбата да се отхвърли като неоснователна.

Заинтересованата страна – Етажната собственост на гаражни блокове 6 и 7, [жилищен адрес] редовно уведомена не се представлява.

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не изпраща представител и не взема участие в делото.

Съдът, след като прецени доводите на страните и представените писмени доказателства, приема следното от фактическа страна:

Административното производство е образувано по повод подаден сигнал от Д. С. Н. за незаконно строителство на гаражи в сграда, намираща се в режим на етажна собственост-гаражни блокове 6Е и 7Е към блок 2Е и 4Е на [жк], [улица]. Въз основа на сигнала е извършена проверка от служителите на районната администрация на място в сутерена на сградата, представляваща гаражни блокове 6Е и 7Е, при която са установили, че строежът е разположен в УПИ III за ЕЖК Мотописта, кв. 12, м. Жилищна група Мотописта - II част, по плана на [населено място], [жк], в сграда с идентификатор 68134.1005.134.9 гаражни блокове 6Е и 7Е, [улица] и след съпоставка на изграденото на място с одобрения архитектурен проект на сградата-„Експериментална жилищна сграда – бл. 6 и бл. 7“, одобрен при условията на писмо АП-04006/14.07.1994 г. са установили, че обектът: гараж № 29 е разширен към общите части представляващи проход към вх. В и се използва за дърводелска работилница. Въз основа на горните констатации провиращите са окачествили строежът като „Преустройство и разширяване на гаражна клетка и ползването и като “дърводелска работилница“, без строителството да е изпълнено със съгласието на Управителния съвет на Етажната собственост на и без издадено разрешение за строителство. Констатирани са, че гаражът е разширен, чрез премахването на ограждащата стена към общи части с приблизително 5 м., чрез изграждането на нова преградна стена. Констатирани са също така, че строежът е захранен с ел. енергия и че по данни на живущите в района строителството е извършено в периода 1990 г. – 2000 г. Според проверяващите независимо от периода на изграждането не са приложими хипотезите на ЗУТ, уреждащи института на търпимост, тъй като е изграден без съгласието на собственика в чужд имот, явяващ се обща част. Строежът е определен на пета категория съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5 ЗУТ. За извършената проверка и установените от нея нарушения относно гараж № 29 е съставен констативен протокол № 29 от 01.10.2021 г., който е съобщен на заинтересованите лица по реда на параграф 4 от ДР на ЗУТ, видно от представеното по делото съобщение № 29 от 16.09.2021 г. до извършителя на строеж „Разширяване на гараж №

29 в общи части“.

От приетия като доказателство по делото констативен протокол от 24.01.2023 г. се установява, че в район „Триадица“ е образувана преписка, въз основа на която са съставени 8 бр. констативни актове по реда на чл. 225а ЗУТ за премахване на строежи в сграда, намираща се в режим на етажната собственост-гаражни блокове 6Е и 7Е към блок 2Е и 4Е. Протоколът е съставен във връзка с указания на директора на „Дирекция общински строителен контрол“ с цел да се снемат пояснения от лицето Д. С. Н. по въпроси за годината на извършването на строежите и собствеността на гаражите. Видно от съдържанието на протокола като собственик на гараж № 29 са посочени С. П. С., С. А. и П. С. П., а като година на изграждането на гаража - времето на изграждане на другите гаражи по РС16818.01.1995 г.

Въз основа на констативния акт е издадена заповед № САГ 23-РА-30-283/05.05.2023 г. на главния архитект на Столична община, с която се нарежда на Етажната собственост на с адрес [жк], [улица], гаражни блокове 6 и 7, блок 2 Е, вх. А да премахне незаконен строеж „Обособяване на гараж № 29 в общи части“, находящ се в гаражни блокове 6Е и 7Е към блок 2Е 4Е, изградени в УПИ III за Е.Ж.К. „Мотописта“, кв. 12, м. „Жилищна група Мотописта- II част“ по плана на [населено място] и идентификатор на самостоятелен обект в сграда 68134.005.134.9 по КККР на [населено място].

Не се спори между страните, а и от приетия като доказателство договор за продажба на недвижим имот по реда на Наредбата за държавните имоти от 16.01.1995 г. се установява, че С. П. С. и С. М. А. за собственици на гаражно място № 29 в жилищна сграда блок 6 и 7, построен върху държавна земя, в комплекс ЕЖГ „Мотописта“ със застроена площ от 15.596 идеални части от правото на строеж върху държавната земя и при съседни на ГАРАЖА-изток тротоар на [жилищен адрес] зарад-подземна улица, север гаражно място № 28 и юг-проход. По делото са представени настанителна заповед на жалбоподателите за апартамент № 46, вх. 3, ет. 5, бл. 2 в[жк]и гаражно място и документи и разписки за заплатени данъци на недвижимите имоти.

За изясняване на спорните по делото факти е назначена и изготвена съдебно-техническа експертиза. Съгласно заключението на СТЕ собственият на жалбоподателите гараж № 29 по данни на кадастралната карта се намира в гаражен блок 6-7, разположен до жилищен блок 2Е, който според вещото лице се използва за складово помещение. Според вещото лице за обекта гараж № 29 се установява, несъответствие с архитектурния проект от 1994 г., което се състои в усвояването на част от коридор зад гаражите и на част от прохода за достъп от [жилищен адрес] до подземните гаражи. Посочва, че с проекта от 1994 г. е предвиден достъп до гаражите в гаражен блок 6-7 от жилищната сграда – бл. 2Е през проход № 30, нанесен в кадастралната карта с идентификатор 68134.1005.134.9.30, а гараж № 29 е разположен северно от проход № 30. Според вещото лице няма данни и не може да бъде установено кога са извършвани последващите промени, свързани с разширяването на гараж № 29 към прохода от бл. 2Ее, вх. В. Вещото лице пояснява, че констативният акт № 29 от 01.10.2021 г. се отнася само за усвоената част от проход, но не и за тази от коридора. Посочва, че и останалите гаражи са завзели части от предвидения с плана от 1994 г. коридор. Според вещото лице установеното отклонение - разширение, заемащо общи части, представляващи подход от [жилищен адрес] до подземните гаражи в гаражен блок 6-7 не е сред изброените в чл. 154, ал. 2 ЗУТ и представлява несъществено отклонение от одобрения инвестиционен проект. Според вещото лице

приобщаването на допълнителна площ към гараж № 29 не нарушава или възпрепятства ползването на останалите обекти към гаражен блок 6-7.

По делото е разпитана като свидетел В. П. М., живуща в съседния блок 10 Е, която дава показания, че гаражът вероятно е построен през 1994-1995 г., като уточнява че в началото гаражното пространство е било едно общо и впоследствие е започнало преграждането им. По делото е разпитана и свидетелката В. Н. - съседка на жалбоподателите, която също дава сведения, че в началото гаражните места са били едно цяло за [жилищен адрес] 2Е и 10 Е, като впоследствие е имало фирма, която е изградила всички стени и врати на блокове 1Е, 2Е и 10Е, но за гараж № 29 посочва, че жалбоподателите през 1995 сами си построяват стената, която всъщност е една, тъй като съседите са се включили в строителството. Свидетелката посочва, че не знае някога тази стена да е събаряна и наново изградена за да се разшири гаража. Посочва, че е имало много общи събрания, но никой не е възразявал за завземането на общите части от прохода.

При така установените факти, Административен съд София-град достига до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, като депозирана в законоустановения срок по чл. 215, ал. 4 ЗУТ, срещу акт, подлежащ на съдебен контрол и от лице с правен интерес. С право да оспори заповед за премахване на незаконен строеж разполага не само адресатът на заповедта, но и лицата, които макар и да не са посочени за адресати, доказват качеството си на извършители на строежа, какъвто е настоящия случай.

Разгледана по същество същата е основателна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган – главния архитект на Столична община, на основание делегирани му правомощия със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община.

Заповедта е издадена в изискуемата писмена форма и съдържа всички реквизити по чл. 59, ал. 2 АПК. Като фактически основания за издаване на заповедта са послужили констатациите от извършената проверка на място от служителите на районната администрация - длъжностните лица по чл. 223, ал. 2 ЗУТ, които са установили, че гараж № 29 е изграден в общи части - вход към жилищен блок 2Е, без съгласието на Управителния съвет на Етажната собственост и без изядено разрешение за строеж. Като правни основания в заповедта е посочена разпоредбата на чл. 225, ал. 1 във връзка с чл. 225, ал. 2, т. 2 във връзка с чл. 223, ал. 1, т. 8 ЗУТ.

Обжалваната заповед е издадена при допуснато от органа съществено процесуално нарушение и при неизяснена фактическа обстановка, като съображенията за това са следните:

Адресати на заповедите по чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ могат да бъдат две категории лица, чиято връзка със строежа е фактическа и/или правна – неговият извършител и носителят на правото на собственост или на ограничено вещно право върху строежа или терена, на който е изграден този строеж, като компетентният орган разполага с оперативна самостоятелност да определи на кого от посочената категория лица да възложи задължението по премахване на констатирания незаконен строеж. Доколкото по делото не е спорно обстоятелството, че жалбоподателите на основание договор за продажба на държавен недвижим имот по реда на Наредбата за държавните имоти са собственици на гаражно място № 29, със застроена площ от 15.92 кв.м. заедно с 1.596 % от правото на строеж върху държавната земя, в който е изграден е изграден незаконният строеж, то неправилно и в нарушение на

административнопроизводствените правила като адресат на заповедта е посочена етажната собственост на гаражни блокове 6 и 7 към блок 2Е, вх. А. Етажната собственост не притежава правосубектност за да бъде адресат на заповедта по аргумент от разпоредбата на чл. 23, ал. 3 от Закона за управление на етажната собственост, съгласно която председателят на управителния съвет (управителят) представлява собствениците и ползвателите при извършване на всички действия, които са във връзка с обикновеното управление на етажната собственост, а за действия по учредяване на право на ползване, строеж, надстройкаване, пристрояване или промяна на предназначението на общи части той представлява собствениците само ако бъде упълномощен от общото събрание. В подкрепа на горния извод е и разпоредбата на чл. 23, ал. 4 от Закона за управление на етажната собственост, съгласно която председателят на управителния съвет (управителят) представлява пред съда собствениците в етажната собственост по исковете, предявени срещу тях във връзка с общите части, и по исковете, предявени срещу собственик, ползвател или обитател, който не изпълнява решение на общото събрание или задълженията си по този закон, като по искове срещу трети лица, във връзка с общите части, председателят на управителния съвет (управителят) представлява собствениците, ако бъде упълномощен от общото събрание. Законът за управление на етажната собственост предвижда специална процесуална правоспособност на етажната собственост по искове, касаещи управлението на общите части на сградата, какъвто не е настоящия случай. Адресат на заповедта не може да бъде етажната собственост на гаражните блокове № 6 и 7, независимо от безспорно установеното по делото, че част от изградения гараж заема общи части от прохода, тъй като съответните идеални части от общите части на гаражното място принадлежат на съответните собственици на гаражни места, а не на етажната собственост, тоест тя не е нито извършител на строежа, нито собственик на земята, върху която същият е изграден.

Видно от представения по делото констативен протокол от 24.01.2023 г. на административния орган е било известно кой е извършителят на строежа, както и на кои лица принадлежи гаражното място и независимо от горното обстоятелство административното производство се е развило без тяхно участие. Административният орган се позовава на одобрения архитектурен проект на сградата „Експериментална жилищна сграда – бл. 6 и бл. 7“, одобрен при условията на писмо АП-04006/14.07.1994 г., но не е изследвал конкретно предвидено ли е изграждането на гаражи или само на гаражни места. Неизяснената фактическа обстановка се е отразила и на разпоредителната част на акта, тъй като се установява съществено различие в описанието на незаконния строеж в мотивната част на заповедта и констативния протокол, в които същият е описан като - „Преустройство и разширяване на гаражна клетка и ползването и като “дърводелска работилница“, а в разпоредителната част като „Обособяване на гараж № 29 в общите части“, което създава неяснота и неопределеност относно какво точно представлява незаконния строеж. Видно от заключението на вещото лице и снимковия материал по делото при изграждане на гаража е приобщена не само част от прохода и но и от коридора, което обстоятелство не е изследвано от административния орган. Жалбоподателите не оспорват факта, че са удължили стената на гаража от към пространството на прохода, но твърдят че гаражът е изграден върху притежаваното от тях гаражно място № 29, което обстоятелство се установява по делото. Следователно гаражът не е изграден изцяло върху общите части, противно на приетото от органа в оспорената заповед. Предвид

горните факти според настоящия съдебен състав неправилен е извода на административния орган, че незаконният строеж представлява „Обособяване на гараж № 29 в общите части“, тъй като това не кореспондира със събраните по делото доказателства. При това положение обосновано се налага извода, че разпореденият за премахване строеж неправилно е индивидуализиран. Горните факти мотивират съдът да приеме, че заповедта е издадена без да са изследвани от органа всички факти и обстоятелства имащи значение за изясняване както на извършителя на строежа и неговите характеристики, така и по отношение на собствеността на земята върху която е изграден гаража и основанийето за това.

С оглед горното съдът намира, че при така установените по делото факти разпореденият за премахване незаконен строеж не съответства на действителното му обективно състояние, което представлява съществен порок на заповедта водещ до нейната отмяна, наред с установеното по-горе нарушение при определяне на нейния адресат.

При този изход на делото и на основание чл. 143, ал. 1 АПК основателно се явява своевременно направеното от процесуалния представител на жалбоподателите искане за присъждане на разноски.

Водим от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд – София град, Второ отделение, 50-ти състав:

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ заповед № САГ 23-РА-30-283/05.05.2023 г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на С. П. С.-А. и С. М. А. сумата в размер на 1100 (хиляда и сто) лева, представляваща разноски по делото.

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

СЪДИЯ: