

РЕШЕНИЕ

№ 14229

гр. София, 25.04.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав, в
публично заседание на 28.03.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **11796** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145- чл.178 от АПК във вр. чл.215, ал.1 от ЗУТ.

Образувано е по жалба на В. Н. С. и Т. П. Синапова, срещу разрешение за строеж № 55/09.08.2017г. на главен архитект на Столична община, район „О. купел“.

В жалбата се навеждат доводи за нищожност на оспорения административен акт. Твърди се, че е издаден от некомпетентен орган, както и при липсата на съгласие от жалбоподателите, оформено в писмена декларация с нотариално удостоверяване на подписите. Посочват още, че не са били уведомени за издаденото разрешение за строеж, нямало съгласие и на други етажни собственици в сградата, протоколите и декларациите, приложени в административното производство били неистински документи.

В проведеното съдебно заседание на 28.03.2025г. В. Н. С. и Т. П. Синапова се явяват лично и поддържат своята жалба. В хода на устните състезания молят да бъде обявена нищожността на разрешението за строеж, като се противопоставят на насрещните страни да бъдат присъждани разноски. На 02.04.2025г. по делото са постъпили писмени бележки, в които се обобщават съображенията им за основателност на жалбата.

Ответникът – главен архитект на Столична община, район „О. купел“, чрез процесуалния си представител юрк. В. П., оспорва жалбата, като неоснователна и недоказана и моли за нейното отхвърляне. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна- С. С. С., чрез своя процесуален представител адв. Т. М. оспорва жалбата. Счита, че разрешението за строеж е издадено от компетентен орган и в изискуемата писмена форма, без да са били допуснати съществени нарушения на административнопроизводствени правила, в пълно съответствие с материалния закон и целта му.

Съгласно разпоредбата на чл. 156, ал. 8 от ЗУТ, влезлите в сила разрешения за строеж не подлежали на отмяна. За да бъде дело нищожно, несъответствието на разрешението за строеж с материални или процесуални норми следвало да е толкова тежко, че последиците му да са правно нетърпими. Посочва, че главният архитект нямал правомощия да проверява истинността на представените документи, ако същите отговарят на законовите изисквания и са валидни от външна страна (както било в настоящия случай), нито да извършва инцидентен контрол върху решенията на общото събрание на етажната собственост или да поставя под съмнение представителната власт на надлежно вписания управител на етажната собственост. Нямаło установено по надлежния ред престъпно деяние на някоя от страните в производството, нито по съдебен ред било признато, че някой от документите по преписката е подправен. Моли жалбата да бъде оставена без уважение, като се присъдят направените по делото разноски, възлизащи на стойност от 1 500, 00 лева.

Заинтересованата страна- етажна собственост на сграда с идентификатор № 68134.4334.102.1, находяща се в [населено място], район „О. купел“, ул. „662-ра“ № 3, чрез председателя на Управителния съвет, не взема участие в процеса и не изразява становище по така депозираната жалба.

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, като обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства по реда на чл.235, ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установено следното от фактическа страна:

Административното производство е иницирано от С. С. С. с искане вх. № РОК17-АП00-32/30.01.2017г. за съгласуване и одобряване на инвестиционен проект за обект- ремонт и преустройство на покривна конструкция на жилищна сграда с ателиета и гаражи, находяща се в [населено място], район „О. купел“, ул.„662-ра“ № 3.

От приложената обяснителна записка към проекта се установява, че съществуващата жилищна сграда е пет етажна, масивна, със стоманобетонна конструкция. Построена е въз основа на разрешение за строеж № 9357/26.05.2005г. и е въведена в експлоатация през 2011г. Поради некачествено изпълнени строителни работи и възникнали проблеми с хидроизолацията, имало констатирани постоянни течове в ап.№8, ап.№9, ап.№10, разположени на кота +11.20 и помещенията разположени на кота +14.00. Това налагало да се изпълни неотложен ремонт и преустройство на покривната конструкция на сградата с площ от 117, 10 кв.м.

Съществуващата покривна конструкция на кота +16.75 била дървена, с наклон на скатовете от 20% и покритие с битумна хидроизолация. В долния си край завършвала с масивни бордове, изпълнени от зидария с бетонни тухли. Отводняването било със седящи улуци от вътрешната страна на борда и външни водосточни тръби от цинкувана ламарина, отвеждащи водите от водосборните казанчета. Същите покриви били изпълнени и на кота +14.00 , по източната и западна страна на сградата.

Възложителят С. С. С. желал да се преустрои и ремонтира дървената конструкция на кота +16.75. За целта, зиданите бордове на тази кота се демонтират и дървените ребра на съществуващия покрив се удължават до стоманобетонните греди на перголата, минаващи пред фасадата и изпълняващи в момента декоративна функция.

Предвиждало се скатните покриви и вътрешни бордове на кота +14.00, изпълнени от източната и западна страна на етажа също да се преустроят частично. Частта от тях, попадаща в триметровата зона след калкана се запазвала непроменена. Останалата част от скатовете се демонтирала. Щяло да се изпълни цялостна хидроизолация по стоманобетонната плоча, с предвиден пласт

топлоизолация и дренажи и от скатни покривите ще се трансформират в плоски.

По този начин се постигало най- бързо отвеждане на атмосферните води към улиците разположени по контура на скатния покрив. Премахването на зиданите бордове, елиминирало вероятността от запушване и течове от седящите улици и в същото време максимално се улеснявало оттичането на водата към водосборните казанчета и тръби. С проекта не се променяли К., кота корниз, кота било и разгънатата застроена площ на жилищната сграда.

Предвидено било скелетът на покрива да се изпълни от дървени греди (столици), свързани с дървени колони (попове) и ребра. Върху стоманобетонния борд на кота +14.00 ще се монтира подложна столица 10/10см. Втората, билна столица с размери 12/16см. ще се анкерира към гредите от стоманобетонната конструкция на сградата.

Столиците са свързани с дървени греди (ребра) 6/12см. Ребрата ще се монтират на разстояние 50 см., осово едно от друго. Върху тях ще се монтира обшивка с „OSB” плоскости, с дебелина 2см. Завършващият слой е покривно покритие с битумна хидроизолация. Предвидени са снегозадържащи елементи, като всички дървени елементи от конструкцията на обекта се свързват помежду си с метални планки /поцинковани/с винтове. Отводняването на новия покрив се запазвало с улици и водосточни тръби от поцинкована ламарина.

При реализиране на преустройството на покрива нямало да има промени в носещата конструкция на сградата и планировката на помещенията.

Видно от протокол № 15/25.04.2017г. на РЕСУТ в район „О. купел“ е било взето решение, така внесенят инвестиционен проект да бъде одобрен. Проектът е одобрен от главен архитект на Столична община, район „О. купел“ на 19.05.2017г.

Последвало е искане вх. № РОК17-АП00-32/9/07.08.2017г. от С. С. С. да му бъде издадено разрешение за строеж за обект: ремонт и преустройство на покривна конструкция на жилищна сграда с ателиета и гаражи, находяща се в [населено място], ул. „662-ра“ № 3.

В административната преписка от заявителя са били представени следните писмени доказателства: 1. Протокол от 02.05.2017г. от проведено общо събрание на етажната собственост на сградата; 2. Протокол от 18.05.2016г. от проведено общо събрание на етажната собственост на сградата; 3. Декларация от В. Н. С. от 10.07.2017г.; 4. Декларация от Б. Н. С. от 26.06.2017г.; 5. Декларация от С. С. С. от 07.03.2017г. ; 6. Декларация от Б. Н. С. от 30.05.2017г.; 7. Декларация от В. Н. С. от 01.06.2017г.; 8. Декларация от Б. Н. С. от 17.05.2017г.; 9. Декларация от В. Н. С. от 09.05.2017г.; 10. Удостоверение № 292 относно регистрацията на управител на ЕС в[жк], ул. „662-ра“ № 3; 11. Декларация от И. К. К. от 22.08.2016г.; 12. Декларация на собственици на жилища в сградата без дата.

Заинтересованата страна С. С. С. по силата на договор за покупко-продажба от 31.03.2016г., сключен във формата на нотариален акт № 16, том I, рег. № 2355, дело № 13/2016г. на нотариус Ц. Д. с район на действие – СРС, вписан в Агенцията по вписвания, се легитимира, като собственик на: 1.самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.4334.102.1.9, находящ се в [населено място], район „О. купел“, ул. „662-ра“ № 3, ет.4, представляващ апартамент № 10, със застроена площ от 178,81 кв.м., заедно с 15,44% идеални части от общите части на сграда с идентификатор № 68134.4334.102.1 и толкова идеални части от ПИ с идентификатор № 68134.4334.102; 2. самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.4334.102.1.16, находящ се в [населено място], район „О. купел“, ул. „662-ра“ № 3, представляващ ателие № 5, със застроена площ от 41,38 кв.м., заедно с 3,49% идеални части от общите части на сграда с идентификатор № 68134.4334.102.1 и толкова идеални части от ПИ с идентификатор № 68134.4334.102, при посочените в нотариалния акт съседни на двата обекта.

Административното производство е приключило с издаването на разрешение за строеж №

55/09.08.2017г. от главен архитект на район „О. купел“ в Столична община, с което и въз основа на одобрения инвестиционен проект от 19.05.2017г. е било разрешено на С. С. С. и Етажна собственост на сграда с идентификатор № 68134.4334.102.1, да се извърши „ремонт и преустройство на покривна конструкция на жилищна сграда с ателиета и гаражи“, в ПИ с идентификатор № 68134.4334.102, УПИ VI-102, кв.15, самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.4334.102.1.9, с административен адрес: [населено място], район „О. купел“, ул. „662-ра“ № 3.

Жалбоподателите В. Н. С. и Т. П. Синапова са придобили правото на собственост чрез договор за покупко-продажба от 09.03.2016г., сключен във формата на нотариален акт № 62, том I, рег. № 2469, дело № 61/2016г. на нотариус Ц. С. с район на действие- СРС, вписан в Агенцията по вписвания върху следния недвижим имот: самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.4334.102.1.7, представляващ апартамент № 8, находящ се в [населено място],[жк], ул. „662-ра“ № 3, ет.4, със застроена площ от 63,97 кв.м., състоящ се от преддверие, дневна-трапезария с кухня, спалня, баня с тоалетна, дрешник, балкон, заедно с 5,61 % идеални части от общите части на сградата и ПИ с идентификатор № 68134.4334.102, УПИ VI-102, кв.15 по плана на [населено място], район „О. купел“.

При така установената фактическа обстановка, Административен съд София-град обосновава следните правни изводи:

Жалбата е подадена от лица, притежаващи активна процесуална легитимация, чийто интерес е засегнат пряко от издадения индивидуален административен акт- чл.149, ал.2, т.4 във вр. чл.185, ал.2 от ЗУТ. Оспорен е акт по смисъла на чл.214, т.1 от ЗУТ, подлежащ на съдебен контрол за законосъобразност, съгласно разпоредбата на чл.215, ал.1 от ЗУТ във вр. чл.156, ал.6 от ЗУТ. Оспорването на акта не е ограничено със срок на основание чл.149, ал.5 от АПК.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Съдът е сезиран с искане да бъде обявена нищожността на разрешение за строеж № 55/09.08.2017г. на главен архитект на район „О. купел“- Столична община.

„При контрола за законосъобразност се преценява съответствието на административния акт със закона, докато при нищожността - тази преценка се свежда до извеждането на един много тежък порок, тежък до степен да направи невъзможно съществуването на акта като такъв. Порокът е толкова тежък, че приравнява административния акт на „правно нищо“, на несъществуващ факт. В същото време този акт създава една привидност на правни последици, които заинтересуваното лице има интерес да отстрани. След като нищожният акт не поражда валидни правни последици, той не би могъл да породии валидни правни задължения. В същото време следва да е налице за адресата правна възможност да иска от останалите участници в административното правоотношение да се съобразят с това“ /Тълкувателно решение № 3/16.04.2013г. по т. д. № 1/2012г. на ВАС на РБ/.

Нищожен е само този акт, който е засегнат от толкова съществен порок, че актът изначално, от момента на издаването му не поражда правните последици, към които е насочен и за да не създава правна привидност, че съществува, съдът следва да го отстрани от правния мир чрез прогласяване на неговата нищожност. Съобразно това и с оглед на всеки един от възможните пороци на административните актове /чл. 146, т. 1-т. 5 от АПК/ се формират следните изводи:

1. всяка некомпетентност винаги е основание за нищожност на акта;
2. порокът във формата е основание за нищожност, когато неспазването ѝ води до недействителност на акта, приравнява се на липса на форма въобще, а оттам - и на липса на волеизявление;
3. допуснатите съществени нарушения на административнопроизводствените правила, довели до

липса на волеизявление /липса на кворум/, когато са повлияли или биха могли да повлияят върху съдържанието на акта, както и когато, ако не бяха допуснати, би могло да се стигне и до друго решение на поставения пред административния орган въпрос, са предпоставка за обявяване нищожността на акта;

4. липсата на законова опора, т.е. липсата на приложима по време, място и лица материалноправна норма при издаването на конкретния административен акт; пълна липса на предпоставките, визиращи в хипотезата на приложимата материалноправна норма; актът е изцяло лишен от законово основание; актът със същото съдържание не може да бъде издаден въз основа на никакъв закон, от нито един орган;

5. при превратно упражняване на власт. Несъответствието на административния акт с целта на закона обуславя нищожност само тогава, когато преследваната с него цел е различна от законоустановената и не би могла да се постигне с никакъв акт.

Константна е съдебната практика, че издаването на индивидуален административен акт от некомпетентен орган обуславя неговата недействителност. В конкретния случай съдът констатира, че оспореното разрешение за строеж, страда именно от този порок и поради това не поражда и никога не може да породи правните последици, към които е било насочено /Тълкувателно решение № 3 от 16.04.2013 г. по т. д. № 1/2012 г., ОСК на ВАС/. Този акт не може да бъде саниран, като при установяването на порока некомпетентност съдът е длъжен да прогласи неговата нищожност, дори и при липсата на изрично искане за това.

Съгласно разпоредбата на чл.148, ал.2 от ЗУТ, главният архитект на общината е компетентният административен орган, който може да издаде разрешение за строеж.

Разрешение за строеж № 55/09.08.2017г. е подписано със запетайка, пред името и означената длъжност главен архитект арх. Е. А.. В писмена молба изх. № РОК17-ГР94-535/22/10.02.2025г., представена по делото на 13.02.2025г., ответникът посочва, че актът е подписан от арх. В. П., която е заемала длъжността – старши експерт в отдел „Архитектура и градоустройство“, в условията на заместване на главния архитект Е. А.. Приложена е заповед № РОК17-РД15/ДС/-93/13.07.2017г. на кмета на район „О. купел“, видно от която е било разрешено на Е. В. А. да ползва платен отпуск в периода 07.08.2017г.-18.08.2017г. включително.

По делото не са представени писмени доказателства- заповед, издадена от кмета на район „О. купел“, от която да се установява, че на арх. В. П. е възложено да се ползва с правомощията и да изпълнява задълженията на главен архитект на район „О. купел“, в случаите когато той отсъства, поради ползването на отпуск. Обстоятелството, че на дата 09.08.2017г. главният архитект на район „О. купел“ е ползвал разрешен отпуск, не е достатъчно, за да се докаже, че за периода на своето отсъствие той ще бъде заместван от арх. В. П.. Липсва издадена заповед по чл.84, ал.2 ЗДСл., а именно: „при отсъствие на държавен служител изпълнението на служебните задължения се осъществява от непосредствения ръководител или от друг държавен служител от състава на съответната администрация. Заповедта за заместване се издава от органа по назначаването въз основа на искане от непосредствения ръководител“. Липсват и доказателства, че в длъжностната характеристика на заместващия- старши експерт в отдел „Архитектура и градоустройство“ е визирано правомощието да изпълнява функциите на главен архитект в негово отсъствие.

„Заместването се извършва в случаите, когато лицето, титуляр на правомощия, е в обективна невъзможност да ги изпълнява. В тези случаи, предвид необходимостта от непрекъснато функциониране на административния орган, по силата на изрична писмена заповед, отсъстващият титуляр нарежда заместването му от друго, подчинено нему лице. За определения период заместващият изпълнява

правомощията на замествания в пълен обем, като върши това от името на замествания орган.“- Тълкувателно решение № 4 от 22.04.2004 г. по адм. дело № ТР-4/2002 г., ОСС на ВАС.

Единствено издадената заповед за разрешаване на платен отпуск, не може да замени изискването за изричното определяне на длъжностно лице, което да постановява актовете, свързани с правомощието на титуляра по чл. 148, ал.2 от ЗУТ. Към момента на сезиране на съда с жалбата вх. № 31063/19.11.2024г. от ответника и заинтересованата страна не са представени доказателства, че строежът е завършен и за него е издадено удостоверение за въвеждане в експлоатация по см. на чл.177, ал.3 ЗУТ. Трайно утвърдената практика на ВАС на РБ приема, че с изграждането на строежа и издаването на разрешение за ползване, респ. удостоверение за въвеждане в експлоатация , се санират и добиват стабилитет евентуално допуснатите при издаването на разрешението за строеж нарушения. След започналото ползване на строежа на законно основание отпада действието на разрешението за строеж, както и одобрените с него проекти, поради което е недопустимо да бъдат отменяни на каквото и да е основание, дори при нарушение, обуславящо нищожност. В случая, липсват доказателства, че обектът е въведен в експлоатация от компетентния орган, поради което обявяването на разрешението за строеж за нищожен акт е допустимо. Само за пълнота на изложението, във връзка с твърденията на жалбоподателите, съдът посочва, че липсата на съгласие на съсобственик за извършване на преустройство на обща част в сграда в режим на етажна собственост, не е основание за нищожност на разрешението за строеж, понеже съставлява отсъствие само на едно от условията, визирани в хипотезата на приложимата материалноправна норма на чл. 185, ал. 2 от ЗУТ. В такъв случай се приема, че не се касае за изцяло лишен от законово основание акт или за такъв, който да не може да бъде издаден със същото съдържание въз основа на никакъв закон, от нито един орган. Липсата само на една от предпоставките е основание за унищожаемост /материалноправна незаконосъобразност/ на разрешението за строеж, която може да бъде предявена в преклузивния 14 дневен срок.

В заключение, жалбата е основателна и следва да бъде уважена, защото административният акт е недействителен, опорочен е под формата на нищожност и е налице основанието по чл.146, т.1 от АПК. При анализ поотделно и в съвкупност на приетия доказателствен материал и прилагане на правилата на разпределение на доказателствената тежест в процеса по см. на чл.170, ал.1 АПК, ответникът не установи изпълнението на законовите изисквания, които са го мотивирали при издаването на разрешението за строеж, за да настъпят разпоредените с него правни последици.

Така мотивиран, **Административен съд София-град** на основание чл.172, ал.2 от АПК

Р Е Ш И:

ОБЯВЯВА НИЩОЖНОСТТА на *разрешение за строеж № 55/09.08.2017г.* на главен архитект на Столична община, район „О. купел“, по жалбата на В. Н. С. и Т. П. Синапова и двамата от [населено място],[жк], [жилищен адрес].

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховен административен съд на Република България в 14 -дневен срок, от получаване на съобщенията до страните за неговото постановяване.

ПРЕПИС от акта да се изпрати на страните на основание чл.138 АПК.

Съдия: