

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 15805

гр. София, 30.08.2024 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,
в закрито заседание на 30.08.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Бойкинова

като разглежда дело номер **8547** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 166, ал. 3, вр. ал. 2 от Административно-процесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба на „Телепоинт“ ООД срещу удостоверение за въвеждане в експлоатация № 794 от 13.08.2024 г., издадено от вр. и.д. главен архитект на Столична община.

В жалбата е направено искане за спиране на допуснатото по силата на закона предварително изпълнение на административния акт - предмет на оспорване в настоящото производство.

Искането за спиране на предварителното изпълнение на издаденото удостоверение за въвеждане в експлоатация е обосновано с това, че дружеството е собственик на три апартамента, заедно със съответните идеални части от общите части сградата с идентификатор 68134.301.311.2, идеални части от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.301.311 и правото на ползване на парко-място № 8, за които е заплатена продажна цена в размер на 847 667.50 лева без ДДС. Сочи се, че посочената сума безспорно е значителна по размер, и тъй като дружеството е закупило процесните имоти с инвестиционни намерения, не би могло да ги реализира, ако не получи това за което е платило. Изтъква се, че ако има допуснати съществени отклонения от одобрените строителни книжа, водещи до съществено влошаване на качеството на строителството, на възможността за ползването на сградата и апартаментите в нея, както и на парко-местата, това ще се отрази на средната цена на кв. м. на апартаментите, поради което щетата за дружеството ще бъде значителна, в случай че не се спре предварителното изпълнение и делото продължи 3-4 години. Изтъква се, че неизпълнението на инвестиционните проекти в частта с паркирането и конкретно липсата на закупеното от дружеството парко-място като самостоятелен обект в парцела, намалява стойността на инвестицията на дружеството, тъй като разколебава потенциалните купувачи, които ще бъдат затруднени да паркират

автомобилите си в централните части на София. Посоча същи така, че липсата на монтирани системи за паркиране на две нива в сградата с допълващо застрояване лишава „Телепоинт“ ООД от място за паркиране. Наред с това се твърди, че ако не бъде допуснато от съда спиране на предварителното изпълнение на УВЕ, това ще удължи във времето на привездането на строежа във вид, отговарящ на одобрените строителни книжа.

Съдът след като се запозна с доказателствата по административната преписка намира от фактическа и правна страна следното:

Искането за спиране на изпълнението на обжалвания административен акт е процесуално допустимо - предявено в срок и от активно легитимирано лице, адресат на оспорения акт.

Преценено по същество искането за спиране на изпълнението е неоснователно.

Предмет на оспорване е удостоверение за въвеждане в експлоатация № 794 от 13.08.2024 г. на вр. и.д. главен архитект на Столична община, с което е въведен в експлоатация строеж: „Жилищна сграда и допълващо застрояване“, находящ се в ПИ с идентификатор 68134.301.311, УПИ Х-23, кв. 160, м. „Зона Б-4“, район „Възраждане“ – СО, с възложители „Катинвер“ ЕООД, „Инобилия“ ООД и Лито“ ЕООД.

Съгласно разпоредбата на чл. 217, ал. 1, т. 7 ЗУТ оспорването на индивидуалните административни актове за въвеждане на строежите в експлоатация не спира изпълнението им, какъвто е настоящият случай. По този начин законодателят е въвел изключение от общото правило в административното правораздаване, въведено в чл. 166, ал. 1 от АПК, че оспорването спира изпълнението. Презюмирал е наличието на важни държавни и обществени интереси, които трябва да бъдат защитени чрез незабавното изпълнение на издадения административен акт. Съгласно чл. 166, ал. 4 вр. ал. 2 от АПК основание за спиране на предварителното изпълнение е налице, когато то би причинило на оспорвания значителни или трудно поправими вреди, като изпълнението може да се спре само въз основа на нови обстоятелства. Следователно жалбоподателят е този, който следва да докаже съществуването на обстоятелствата, които да са противопоставими на обществения интерес при допуснато по силата на закона изпълнение на акта и конкретно, че в резултат на незабавното изпълнение на удостоверението за въвеждане в експлоатация № 794 от 13.08.2024 г. ще настъпят значителни или трудно поправими вреди. В случая жалбоподателят твърди, че оспореното удостоверение за въвеждане в експлоатация на сградата е незаконосъобразно, тъй като изграденото не съответства на одобрените проекти, в резултат на което дружеството губи ползването на парко- място, като самостоятелен обект върху парцела, което намалява стойността на недвижимите имоти, закупени от дружеството с инвестиционна цел. Посочва, че не са монтирани и системите за паркиране на две нива в сградата с допълващо застрояване, което също е във вреда на дружеството. В производството по чл. 166, ал. 2 АПК съдът не преценява законосъобразността на оспорения административен акт, а дали предварителното изпълнение на административния акт би могло да причини на дружеството значителна или трудно поправима вреда. На първо място съдът в това производство не може да извърши преценка доколко въведената в експлоатация сграда е построена в съответствие с одобрените проекти и издаденото разрешение за строеж, както и дали е спазена процедурата по издаване на удостоверението за въвеждане в експлоатация. Тези възражения и доводи ще бъдат установени и проверени в производството по

оспорване на удостоверението за въвеждане в експлоатация на сградата. Не случайно законодателят е придал предварително изпълнение на удостоверението за въвеждане в експлоатация, която процедура е сложна и обхваща изготвянето на окончателен доклад, който задължително съдържа оценка за изпълнението на строежа съобразно с одобрените проекти, и който доклад се изготвя от лицето, упражняващо строителен надзор и се подписва от управителя на фирмата консултант и от всички квалифицирани специалисти, определени за надзор на строежа по съответните части. Доколкото с разпоредбата на чл. 168, ал. 7 ЗУТ е предвидена отговорност за лицата упражняващи строителен надзор, изразяваща се в понасяне на щетите, които са нанесли на възложителя и на другите участници в строителството, причинени от неспазване на техническите правила и нормативи и одобрените проекти, правата на дружеството са обезпечени и по този ред дружеството може да търси евентуално нанесените му вреди от липсата на парко-място. По изложените съображения съдът намира, че бъдещите инвестиционни намерения на дружеството и твърдяната от него евентуално пропусната печалба не би могла да бъде значителна или трудно поправима вреда. Наред това следва да се отбележи, че изложените доводи в искането са относими към момента на издаването на удостоверението, поради което не могат да се приемат за възникнали нови обстоятелства, каквито следва да са налице съгласно чл. 166, ал. 2, изр. второ АПК.

Съдът намира, че предварителното изпълнение на удостоверението не би могло да доведе до значителна или трудно поправима вреда за дружеството на този етап, като няма пречка при възникнали нови обстоятелства да се направи ново искане за спиране.

По делото не са представени доказателства, които да водят до извода, че предварителното изпълнение на атакувания административен акт би могло да причини значителна или трудно поправима вреда за жалбоподателя по смисъла на чл. 166, ал. 2 от АПК, поради което съдът намира, че същото следва да бъде оставено без уважение.

Предвид изложеното съдът

О П Р Е Д Е Л И :

ОСТАВЯ без уважение искането на „Телепоинт“ ООД за спиране на предварителното изпълнение на удостоверение за въвеждане в експлоатация № 794 от 13.08.2024 г., издадено от вр.и.д. главен архитект на Столична община.

Определението подлежи на обжалване с частна жалба пред Върховния административен съд в 7 - дневен срок от съобщаването на страните.

СЪДИЯ: