

РЕШЕНИЕ

№ 404

гр. София, 20.01.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,
в публично заседание на 14.01.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Стефан Станчев

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **10275** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

К. И. С. от [населено място], оспорва разрешение за строеж № 29/16.04.2019 г., издадено от гл. архитект на район Б., СО, в полза на П. И. от [населено място] за „Укрепване на 6 броя колони в сутерена на жилищна сграда с подземни гаражи, помещения за магазини и складове към тях“, адм. адрес [населено място], [улица]. В жалбата се твърди, че издаденото разрешение за строеж е незаконосъобразно: не е издадено в полза на етажна собственост; не е съобщавано от административния орган на собствениците в ЕС, няма валидно решение на собствениците от ЕС за реконструкция-укрепване на шест броя колони, а такова има само за една. Процедурата пред административния орган се е развила по искане на П. К. П. и разрешението за строеж е издадено в негова полза, което предполага неправилно образувано административно производство, приключило с административен акт, засягащ общи части от сграда, в която собственост, освен заявителя и титуляр на РС имат и други лица. Иска се отмяна на оспорваното РС, претендира присъждане на разноски.

Ответникът по оспорването – гл. архитект на р-н Б., СО, чрез процесуален представител оспорва основателността на жалбата.

Заинтересована страна – П. Кр. П., чрез пълномощник оспорва жалбата: 1. По допустимост – подадена извън процесуалните срокове за обжалване на административен акт. Правото на оспорване било погасено по давност, а съобщаването на акта от П. П. по електронна поща до различни собственици на самостоятелни обекти на собственост в ЕС не валидира срок за обжалване, за да се

новира изтекъл срок за обжалване. Според заинтересованата страна, административният орган не е задължен да уведоми персонално оспорващата, тъй като тя не е била страна в административното производство. Меродавно било уведомяването на домоуправителя, което било изпълнено от администрацията. Тъй като оспорващата не е подала жалба в рамките на преклузивния срок за оспорване, жалбата е процесуално допустима. 2. Алтернативно възражение за неоснователност на жалбата – заинтересованата страна твърди, че в качеството на домоуправител е извършил действия, за които е длъжен по закон за създаване организация по неотложен ремонт на компрометирани носещи строителни елементи от общите части на сградата. Това било наложителна с оглед становища на административни органи и извършена експертиза, като необходимостта от ремонт на шестте броя носещи колони била доказана. Според доклад на субект, осъществяващ строителен надзор било наложително аварийно укрепване на колоните, което на по силно основание създавало задължение на етажните собственици да извършат действия по ремонт на колоните. След като етажните собственици не вземат такова решение, 3. страна, в качеството си на домоуправител е влязъл в правоотношение с местната администрация, от която имал предписания да се извършат действия по ремонтни и възстановителни дейности. Противно на изложението на оспорващата, ремонта на шестте строителни елемента бил неотложен, което е аргумент за отхвърляне на жалбата и като неоснователна. Иска се прекратяване на производството по недопустима жалба, алтернативно отхвърляне на жалбата като неоснователна. Претендира присъждане на разноски. Конституирана по нейно искане заинтересована страна, Г. С., се присъединява към жалбата.

Съдът, като обсъди доказателствата по делото и доводите на страните прие следното. Не е спорно, че жалбоподателят е собственик на самостоятелен обект - апартамент в ЕС [улица]. Не е спорно, че от 2017 г. за етажната собственост е възникнал проблем във връзка с компрометирани носещи елементи от конструкцията на сградата. В тази връзка са предприети действия от заинтересованата страна – П. П., в качеството му на домоуправител, за което страните не спорят, по укрепване/реконструкция, ремонт/ на строителни колони в приземния етаж на сградата. Не е спорно, че етажната собственост е формирана от собственици на самостоятелни обекти, разпределени в два входа. Към доказателствата по делото е представен протокол от ОС на ЕС, проведено на 27.11.2018 г.; към този протокол има списък на присъстващите, посочени са процентно идеални части от общите части на сградата. Протоколът не е воден и съставен коректно – не се установява начина, по който са гласували лицата – "за", "против" или "въздържал се", техен подпис, същността на изявленията, направените предложения и приетите решения, но при посочване на процентното участие на отделни собственици, в списъка към протокола, се прави извод, че ОС на ЕС е приело валидни решения. По същество ОС на ЕС е взело позитивно решение за укрепване на „напуканата“ колона, без да се уточнява начин на укрепване след разрешение от общината(т.2). Взето е решение и за процедура пред общинска администрация, както и провеждане на ново ОС на ЕС(т.1). Не е взето решение за укрепване на останалите пет колони – т. 3 – „решението не се приема“.

В доказателствената част от РС № 29/16.04.2019 г., за „Укрепване на 6 броя колони в сутерена на жилищна сграда с подземни гаражи, помещения за магазини и складове към тях“ е посочен „протокол от ОС на ЕС, проведено на 27.11.2018 г.“ РС е издадено по молба/заявление № РБН17-ТК00-47-(9) от 02.01.2019 г., според ответника. Такава

молба има, но е уточняваща към прекратена преписка РБН17-ТК00-47(8) от 19.04.2018 г. – л. 79 от а.д. 10679/19, приложено.

Обжалваното РС е съобщено единствено на П. Кр. П. в лично качество – препис от разписан лист за уведомяване от 16.04.2019 г..

При тези безспорни обстоятелства, съдът приема, че е сезиран с допустима и основателна жалба.

По допустимостта на жалбата – безспорно е, че жалбоподателят притежава СОС в процесната сграда, участва в ОС на ЕС, съобразно дяла от идеални части от общите части на сградата. Качеството му на собственик го обвързва с решенията на ОС на ЕС. В жалбата основателно се възразява, липсата на основание за образуване на административно производство за укрепването на общи части от сградата, ЕС. Изтъква се аргумент, че оспорваното разрешение за строеж е в противоречие с решение на ОС, което е за укрепване на една колона.

Основателно е възражението в жалбата, че не са спазени правилата за уведомяване. Развилото се производство е по искане на з. страна П. П. до общинска администрация. Няма данни: заявителят да е оправомощен от ОС на ЕС да прави такова искане; заявителят да се е легитимирал като представител на ЕС, така че административния акт да обвързва самата ЕС, а не з. страна в лично качество. Уведомяването за издадено РС е до з. страна П., отново в лично качество. От това следва, че освен този собственик, никой от собствениците на СОС не е уведомяван за РС за укрепването на шест броя колони. Освен за заявителя, срок за оспорване не тече за никой от собствениците, поради ненадлежащото им уведомяване. Не е от значение, дали жалбоподателят е уведомен чрез електронно съобщение от з. страна или не, тъй като по отношение на него не е извършено съобщаване на РС по реда на чл. 61, ал. 1 от АПК. Такова съобщаване не може и да се извърши, тъй като документално производството се развива между гл. архитект на район Б., СО и заявителя – з. страна. Това, че П. П. е уведомен срещу подпис на 16.04.2019 г. не влече до преклудиране на сроковете за оспорване по отношение на жалбоподателя. Както е отчетено, П. П. не е сочен като управител на ЕС [улица], [населено място].

От това следва, че възражението на представляващия з. страна П., за недопустимост на оспорването поради просрочие е неоснователно.

За инициране на производството по издаване на разрешението за строеж, не е било взето валидно решение на общото събрание на етажната собственост, в съответствие с разпоредбите на чл. 15, ал.1 във вр. с чл. 17, ал.2, т.5 от ЗУЕС. Без съмнение, в случая спорът е за ремонт на една или шест носещи колони. Факт, който не е спорен между страните. Решението на ОС на ЕС е за една колона, а РС е издадено за шест, без да има такова обективизирано волеизявление на ОС. Това решение е било взето на 27.11.2018 г. и предхожда подаване на искането за одобряване на проект за укрепване на колони и издаване на разрешението за строеж.

Производството по издаване на разрешението за строеж е започнало въз основа на искане, подадено от физическо лице, а разрешението за строеж е издадено на негово име. Лицата, взели решението от 27.11.2018 г. не са адресати на РС. Доколкото РС се отнася за укрепване на обща част от сградата, следва това РС да е обвързващо за отделните собственици от ЕС, дори и за определяне дължимите суми по извършване на укрепването от отделен собственик. Решението на общото събрание по см. на чл. 144, ал.1, т.1 пр.2 ЗУТ, не е само необходима кумулативна предпоставка за издаване на РС. То е документ, удостоверяващ правото на възложителя да поиска издаване на

РС, тогава, когато възложител е етажната собственост. Този извод се налага от логическото тълкуване на нормата: когато възложител на строежа е отделно физическо или юридическо лице, то трябва да удостовери правата си с документ за собственост. В случай, че възложител на строежа е етажна собственост, правото се удостоверява с решение на общото събрание. Законът презюмира, че ако решението на общото събрание е валидно, т.е. взето от лица, които имат право на собственост върху самостоятелни обекти и ид. части от общите части на сградата, самото РС следва да е съобразено с решението на ОС.

Действително, несъответствието при посочване на адресата на издаденото разрешение за строеж, е нарушение на правилото, регламентирано с нормите на чл. 144, ал.1 и чл. 148, ал.4 ЗУТ, разрешението за строеж да има един и същ адресат - възложителя на строежа. Съобразено с представено в административното производство решение на ОС на ЕС за укрепване на една колона, издаденото РС на собственик на СОС в ЕС за укрепване на шест колони няма отношение към ЕС. В случая, според решението на общото събрание на ЕС от 27.11.2018 г., възложител на строежа е етажната собственост, за укрепване на една колона. Няма решение на ОС на ЕС за оправомощаване управител или представител на ЕС за образуване административно производство по издаване на разрешение за строеж, съответно на приетото решение.

Разрешението за строеж следва да се отмени, тъй като е издадено на лице, което по закон не може да е възложител на строеж по смисъла на чл. 161 от ЗУТ.

В полза на оспорващата се присъждат направените в производството пред съда разноси в размер на 10 лева, платена държавна такса.

По изложените съображения, съдът

РЕШИ

ОТМЕНЯ по жалба на К. И. С. [населено място], [улица] разрешение за строеж № 29 от 16.04.2019 г. на гл. архитект на р-н Б., СО за „Укрепване на 6 броя колони в сутерена на жилищна сграда с подземни гаражи, помещения за магазини и складове към тях“, адм. адрес [населено място], [улица], на П. К. П..

ОСЪЖДА Столична община, район Б. да заплати на К. И. С. [населено място], [улица] сумата 10 (десет) лева, деловодни разноси.

Решението може да се обжалва пред ВАС в 14 дневен срок от съобщението до страните.

Съдия