

# РЕШЕНИЕ

№ 5585

гр. София, 06.10.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,**  
в публично заседание на 24.06.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Снежанка Кьосева**

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **4284** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.147 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на В. Г. Х. срещу Акт за узаконяване № 101/13.09.1996г. на главния архитект на район "В.", Столична община.

С жалбата се сочи, че акта за узаконяване се оспорва, поради това, че с него са узаконени Е. от 26.08.1996г., в частта за разпределение на тавански етаж - лист 3/4. Твърди се, че при изготвянето, заверяването и узаконяването на Е. е нарушено изискването на чл.192, ал.4 от З., тъй като решенията за промени, настъпили в хода на строителството по метода "Групов строеж" не са взети със съгласието на всички участници в груповия строеж; нарушени са условията на нотариално заверения договор за групов строеж, представляващ неразделна част от нотариален акт № 42/1991г., изготвен за нуждите на груповия строеж и съдържащ волята на страните при какви условия да се изгражда сградата; Е. от 26.08.1996г., в частта за разпределение на тавански етаж - лист 3/4 не представляват "снимка на действително изграденото в отклонение от строителните книжа" на таванския етаж на сградата, а узаконяват самоуправните действия, срещу които по същото време се води наказателно преследване по чл.323, ал.1 от НК; с Е. от 26.08.1996г. в частта за разпределение на тавански етаж - лист 3/4 без знанието и съгласието на собствениците на имота е извършено разпореждане с чужд имот и се променя предназначението му от ателие в складова площ; Е. от 26.08.1996г., в частта за разпределение на тавански етаж - лист 3/4 съдържат неверни данни: разрушена разделителна стена между

североизточното ат.№3 и югоизточното ат.№4 е показана като изградена, другата половина от разделителната стена в продължение на 3,00 л.м. е показана като изградена с 1,5 л.м. в площта на ат. №4 . Иска се оспореният акт да бъде отменен.

В съдебно заседание жалбата се поддържа лично от В.Х.. Претендира присъждане на разноски. Представя становище по съществото на спора.

Ответникът - главният архитект на район "В.", Столична община чрез процесуален представител оспорва жалбата.

Заинтересованите страни Е. А. Б., Б. И. Б., К. П. В., В. Л. С. чрез упълномощен представител - адв. Ст. А. оспорват жалбата като неоснователна и недопустима. Сочат, че жалбоподателката е била запозната с оспорения акт в качеството ѝ на страна по гр.д. № 1196/1993г. по описа на СРС, поради което тогава е следвало да го оспорва, а не към настоящия момент, когато правото е преклудирано. Претендира се присъждане на адвокатско възнаграждение съгласно разпоредбата на чл.38, ал.2 от Закона за адвокатурата. Представени са писмени бележки.

Заинтересованата страна С. А. А. оспорва жалбата като неоснователна и недоказана.

Заинтересованата страна Б. И. В., В. Г. Б., Н. П. Ф., Л. М. Г. не изразяват становище по жалбата.

Заинтересованата страна В. Л. Г. с писмено становище по спора моли жалбата да бъде уважена.

Заинтересованите страни В. Д. Р. и К. П. В. чрез пълномощника си адв. Я.С. оспорват жалбата като недопустима и неоснователна.Твърдят, че с Акт за узаконяване №101/13.09.1996г. се узаконяват "Отклонения от одобрен проект, състоящо се в ателие - 61,10 кв.м. и лоджии", а с жалбата се сочи незаконосъобразност на обжалвания акт в частта касаеща тавански етаж на жилищна сграда в парцел XIII-1113, кв.15, м. "М. ливади" по отношение на ателие №4 и ателие №5. Позовават се и на решение за делба от 28.07.201г. по гр.д.№1196/1993г. по описа на СРС, влязло в сила на 10.12.2013г. Застъпва се становище за недопустимост на жалбата, поради това, че жалбоподателката като страна в производството по гр.д. №1196/1993г. се е запознала с Акт за узаконяване №101/13.09.1996г. и тогава е могла да го оспори.

Софийска градска прокуратура не участва в производството.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства, прие за установено следното от фактическа страна:

Жилищна сграда, построена в дворно място, съставляващо парцел XIII-1113, в кв.15 по ПУП на [населено място] е построена по метода "групов строеж", което се установява с нотариален акт № 42/1991г. и нотариално заверен под № 5190/20.11.1991г. договор за групов строеж.

Строежът е изпълнен въз основа на Разрешение за строеж № 40/19.02.1990г. за „Триетажна жилищна сграда с гаражи“ в парцел X.-1113, кв. 15, по плана на „М. ливади“ и Протокол № 9 от 23.05.1991 г. за определяне на строителна линия и ниво.

Подадено е искане СТ-94-И-174 от 18.06.1996 г. за узаконяване с приложения екзекутиви /л.174/. Съставен е Констативен акт по чл.160 от З. от 05.08.1996г. от гл. специалист Т.М. при район „В.“ за установените отклонения, състоящи се в следното: в сутерена – ниво гаражи 1 и 2 са преобразувани в ателие; лоджа при ап.5 и ап.6 допълнително; няма изменение в основни размери на сградата л.182/. На 26.08.1996 г. екзекутиви - разпределение на тавански етаж, лист 3/4, кота + 10/60 са подписани от гл. специалист Т.М. /л.160/. Последващите актове са: Акт за узаконяване № 101/13.09.1996г. за изградени в отклонение на строителните книжа „Ателиета в

гаражни клетки № № 1 и 2 и лоджии при оси 5 и 6 по етажите“ в „Жилищна сграда – 3 жилищни етажа и гаражи“, и Акт за узаконяване № 145/26.06.1998г. за изградени в отклонение на строителните книжа „в разпределенията на всички нива без промяна общата квадратура и силует на сградата“ в „Триетажна жилищна сграда и гаражи“, в парцел X.-1113, кв. 15, м. „М. ливади“.

Страните по делото - жалбоподател и заинтересовани страни са собственици на обекти в жилищна сграда, построена в дворно място, съставляващо парцел XIII-1113, в кв.15 по ПУП на [населено място]. С решение от 28.07.2011г., влязло в законна сила на 10.12.2013г., постановено по гр.д. № 1196/1993г. по описа на СРС обектите в сградата са разпределени, както следва:

Апартамент №1, разположен на първия етаж от сградата, от изток, Апартамент №2, разположен на първия жилищен етаж от сградата - от запад, Ателие №1, разположено на партерния етаж от сградата - в общ дял на Е. А. Б., Б. И. Б. и В. Г. Б..

Апартамент №4, разположен на втория жилищен етаж - от запад, Ателие №2, разположено на партерния етаж на сградата и Гараж №4, разположен на партерния етаж на сградата - в дял на С. П. К..

Апартамент №6, разположен на третия жилищен етаж - от запад и Гараж №2, разположен на партерния етаж на сградата - в общ дял на В. Л. Г., В. Г. Х. и Л. М. Г..

Апартамент №5, разположен на третия жилищен етаж - от изток, Ателие №3, разположено в подпокривното пространство на сградата и Гараж №1, разположен на партерния етаж на сградата - в общ дял на К. П. В. и Н. П. Ф..

Апартамент №3, разположен на втория жилищен етаж - от изток, Ателие №6, разположено в подпокривното пространство на сградата и Гараж №3, разположен на партерния етаж на сградата - в общ дял на И. Н. И. и К. Н. И..

Ателие №4 и Ателие №5, разположено в подпокривното пространство на сградата и Гараж №3, разположен на партерния етаж на сградата - в общ дял на В. Г. Х. и Л. М. Г..

Конституираните заинтересовани страни В. Л. С. и С. А. А. се легитимират като собственици на Апартамент №3, Ателие №6 Гараж №3, с нот. акт №156, дело №337/2019г. за собственост на недвижим имот по давностно владение /л.472/,които обекти с решението на СРС за делбата са поставени в общ дял на И. Н. И. и К. Н. И..

В. Д. Р. и К. П. В. са конституирани като заинтересовани страни в съдебно заседание на 09.07.2020г.. Правото си на собственост по отношение на Апартамент №4 и избено помещение, с площ от 11,86 кв.м. са удостоверили с н.а. за собственост на основание давностно владение №136, д. №2107/27.11.2018г. /л.434/. Описаният в нотариалния акт Апартамент №4 с решението на СРС за делбата е поставен в дял на С. П. К..

С нотариален акт за собственост на недвижим имот по давност №11, д.№337/2019г. /л.473/ Б. И. В. е признат за собственик на Ателие №2 и на гараж №4, които обекти с решението на СРС за делбата са поставени в дял на С. П. К..

За изясняване на обстоятелствата по делото съдът прие неоспорено от страните заключение на съдебно техническата експертиза, изпълнена от вещото лице Д. В.. При оглед на място вещото лице установило, че Западното ателие е затворено, очевидно обитаемо и допълнително преградено в рамките на половината стълбищна площадка с метална решетка и врата. Източното и южните две ателиета са необитаеми и вътрешното им пространство се прелива, тъй като е съборена част от стените, които е трябвало да ги разделят. На южните две ателиета липсват дограмите, а двете южни лоджии към тях (според ексекутивния проект) са частично покрити с временни

покриви от гофрирани плоскости О..В Приложение 1 към експертизата вещото лице е показало местата на разрушените стени, както и констатирани разлики между екзекутивния проект и изпълненото на място.Стените са били изградени по екзекутивния проект, а впоследствие разрушени, но не са съборени напълно, а следи от тухлените зидове в краищата са запазени. Целият под на помещенията е покрит с купове от тухли и мазилка от съборените стени и на места не е било възможно да се мине и да се разгледа в детайли. Експертът не може да каже кога са изградени стените и дали са разрушени преди или след изготвянето на екзекутивите. Най-общо разпределението на подпокривния етаж отговаря на екзекутивите, местата на санитарните възли – също, но има и разлики: В източното ателие има следи от 25 см. зид, който също е съборен и не е отразен в екзекутивния проект – показан е с пунктир в Приложение 1, тъй като по линията има съществуваща стоманобетонна греда. Стената, която отделя източното от южното ателие е разрушена, но е видно, че е с дебелина 25см., а не както в екзекутивния проект 12см. На места има и следи от недовършено окабеляване.

Заключението на експерта е, че не може да се твърди, че чертежите са установявали именно изпълненото на място строителство, тъй като има следи от разрушени стени, някои от които отговарят на екзекутивните чертежи и някои от които не отговарят на тях. Към днешна дата чертежите не отговарят на изпълненото на място. Изпълненото на място на кота + 10,60 не може да се нарече етаж от сграда с обособени самостоятелни обекти в него, а е недовършен строеж.

Според заключението трите пълноценни етажа заедно с партерния етаж представляват средноетажно застрояване. И по действащата по време на проектиране и строителство на „Триетажна жилищна сграда с гаражи“, както и по сега действащата нормативна уредба, ателието за творческа дейност в подпокривното пространство на жилищна сграда над 3 етажа, е задължително да притежава самостоятелен санитарен възел.

В Приложение 2 към експертизата вещото лице е представило схема, в която са съпоставени графично съответствието между проекта, одобрен на 19.02.1991г. и екзекутива, одобрен на 26.08.1996г. за южната част на таванския етаж на сградата, кота + 10,60м. За основа е използван екзекутива, тъй като копието е по-четливо и по-добре запазено. Върху копието са нанесени с червен контур външните ограждащи стени на Южното Ателие, заедно с придаващите се към него 2 оси от Западното Ателие (съгласно Договора за групов строеж, заверен под № 5100/20.11.1991г.) по одобрения проект от 1991г. Видно е, че контурът на новообразуваните Ателие 4 и Ателие 5 се променя спрямо контура на Южно Ателие и придаващи се 2 оси: Ателие 3 по екзекутива („Източното“ по проекта от 1991г. и Д.) навлиза в новообразуваното Ателие 4 с около 3,8 кв.м. Или: Ателие 4 е по-малко от проектното с около 3,8 кв.м. за сметка на Ателие 3 (Източното). Новообразуваното Ателие 5 по екзекутива навлиза в Ателие 6 („Западното“ по проекта от 1991г. и Д.) с около 1,2кв.м, а Ателие 6 навлиза в Ателие 5 с около 0,4 кв.м. Или: Ателие 5 е по-голямо от проектното с около 0,8 кв.м. за сметка на Ателие 6 (Западното). Разликите се появяват при санитарните помещения на ателиетата. От схемата (Приложение 2) и от гореописаното става ясно, че двете ателиета по екзекутивите от 26.08.96г. (ателие №4 и ателие №5) на таванския етаж на сградата, взети заедно, не представляват „Южното Ателие на таванския етаж на сградата в т.ч. и придаващата се към него южна част от западното ателие по Д.“. Имат различен контур към съседните Ателие 3 и Ателие 6, и са с обща площ с около 3 кв.м. по-малка от площта на „Южното Ателие с придаваща се към него южна част от

Западното Ателие“.

Съдът кредитира всички събрани доказателства, касаещи процесния акт.

## ПРАВНА СТРАНА

Оспореният Акт за узаконяване № 101/13.09.1996г. е издаден при действието на Закон за териториално и селищно устройство - отм. /З./ и Правилник за прилагане на З. - отм. /ППЗТСУ/.

Актът за узаконяване на извършеното строителство е индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол по смисъла на чл.138 от З.. Той е самостоятелен акт, издаден на основание чл.162 от З. и за да бъде законосъобразен, следва да са налице предвидените в нормата условия. В този смисъл Опр. адм.д.№6420/1999г. ВАС, Опр., адм.д.№3352/1999г., ВАС, Опр., адм.д. №71/2013г.,АС-Габрово и др. Възможност за обжалване е предвидена и към момента на подаване на жалбата, тъй като съгласно чл.216, ал.1, т.1 от ЗУТ административният контрол е предпоставка за съдебния, но с изменението с закона – ЗИД на ЗУТ / ДВ бр. 25 от 26.03.2019 г./ жалбата се разглежда директно от съда и на основание § 44 от ПЗР на същия, е препратена от ДНСК.

Жалбата е подадена от лице с обоснован правен интерес. В. Х. е страна по договора за групов строеж, на които е издаден актът за узаконяване, респ. засегнат собственик, съгласно разпоредбата на чл.295, ал.2, т.5 от ППЗТСУ /отм./. Кръгът на заинтересованите страни се определя към момента на издаване на акта. Видно от влязлото в сила на 10.12.2013г. решение за съдебна делба /гр.д. №1196/1993г. по описа на СРС/ жалбоподателката е съсобственик на ателие №4 и на ателие №5. Съгласно чл.295, ал.3 от ППЗТСУ /отм./ „заинтересовани са тези собственици, правата и интересите на които се засягат пряко от издадения акт или отказа да се издаде акт". Този принцип е записан и в сега действащия чл.147 от АПК.

В административната преписка не са приложени доказателства за съобщаване на оспорения акт на жалбоподателката. В мотивите на решението, постановено по гражданското дело за делба е коментиран процесният акт за узаконяване и жалбоподателката, позовавайки се на това решение безспорно се е запознала и с акта. Съгласно практиката на ВАС този начин на уведомяване не поражда правни последици за адресата на акта, тъй като не е в съответствие с установения начин на съобщаване на акта - в случая, съобразно разпоредбите на З., Закона за административното производство и на АПК. Съгласно чл.138, ал.5 от З. /отм./ и чл.37, ал.1 и чл.31 от Закона за административното производство /отм./ индивидуалните административни актове следва да се съобщят на заинтересованите страни. С действащата уредба на чл.149, ал.1, във връзка с чл.61 от АПК също е създадено задължение на административния орган за съобщаване на административния акт на всички заинтересовани страни. И в двата случая 14-дневният срок за обжалването на акта, започва да тече „от съобщаването". В настоящия случай не е налице съобщаване по надлежния ред. Следователно и 14-ет дневният срок от съобщаването не е бил започнал да тече и не е изтекъл към момента на подаване на жалбата.

Предвид изложеното жалбата е процесуално допустима.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

Оспореният Акт за узаконяване № 101/13.09.1996г. на главния архитект на район „В.", СО е издаден от компетентния за това административен орган – органът, който е

издал разрешението за строеж, съгласно приложимата нормативна уредба чл.162, ал.1 от З./отм./ в приложимата му редакция към изм. и доп. - ДВ, бр. 63 от 1995г./.

Със събраните по делото доказателства се установи, че ексекутивната документация е изработена през м. април 1996г.. и е внесена в СО-район „В.“ с молба вх. № СТ-94-И-174/18.06.1996г. Този вх. № СТ-94-И-174/18.06.1996г. е цитиран в мотивите на процесния Акт за узаконяване № 101/13.09.1996г. Документите са прегледани и одобрени на 26.08.1996г..Тази дата съответства на печатите върху ексекутивните чертежи. От съдържанието на Акт № 101/13.09.1996г., издаден въз основа на посочените документи /касаещи разпределение на тавански етажи/, се установява, че се узаконяват „Ателиета в гаражни клетки № № 1 и 2 и лоджии при оси 5 и 6 по етажите“. Таванският /пети/ етаж на сградата не е предмет на Акт № 101/13.09.1996г.. Следователно Акт за узаконяване № 101/13.09.1996г. е издаден за обекти, за които няма изработени, внесени и одобрени книжа. Тъй като молба вх. № СТ-94-И-174/18.06.1996г. касае ексекутиви за таванския етаж следва да се приеме, че не е било налице и искане за издаване на акт за узаконяване на ателиета в гаражните клетки №1 и №2 и лоджиите. Фактическите основания за издаване на акта не съответстват на изразената в акта воля на органа.Противоречието между мотивите и диспозитива на оспорения акт обосновава съществено нарушение на формата на акта, което нарушение, съгласно чл.146, т.2 от АПК е основание за отмяната му.

Порокът във формата е основание за нищожност, само когато е толкова сериозен, че практически се приравнява на липса на форма и оттам - на липса на волеизявление, т.е. на невъзможност да се установи истинската воля на административния орган. В случая актът за узаконяване е издаден в писмена форма, с нормативно определените реквизити. В акта са посочени фактическите основания за издаването му. Актът е издаден на съществуващо правно основание и въз основа на предвидения в чл.162, ал.1 от З./отм./ , ред. ДВ, бр. 63 от 1995г., проект, поради което, макар и да е налице противоречие между мотивите и диспозитива, не може да се определи като нищожен акт.

Съгласно експертното заключение не може да се твърди, че чертежите са установявали именно изпълненото на място строителство, тъй като има следи от разрушени стени, някои от които отговарят на ексекутивните чертежи и някои от които не отговарят на тях, както и че към днешна дата чертежите не отговарят на изпълненото на място. Изпълненото на място на кота + 10,60 не може да се нарече етаж от сграда с обособени самостоятелни обекти в него, а е недовършен строеж. Изложеното сочи, че оспореният акт е издаден и в противоречие с разпоредбите на чл.229а,

ал.1 от ППЗТСУ и чл.312, ал.4 от ППЗТСУ, според които: ексекутивната документация отразява извършените при изпълнението на строежа отклонения от одобрените (съгласуваните) проекти, допустими по строителните правила, норми и нормативи, за които не е необходима процедура по узаконяване. Ексекутивната документация се представя след фактическото завършване на строежа от инвеститора на одобряващия орган, който удостоверява това обстоятелство пред държавната приемателна комисия /чл.229, ал.1/, узаконяването се състои в заснемане на извършения строеж, одобряване на проект за него, привеждане на строежа в съответствие с одобрения проект и издаване на акт за узаконяване. За неизвършените до момента части от строежа се одобряват проекти и се издава разрешение за строеж по общия ред /чл.312, ал.4/.

Предвид изложеното оспореният акт следва да се отмени като незаконосъобразен. Жалбата е основателна.

Преписката следва да се върне на главния архитект на район В., СО за ново произнасяне по молба вх. № СТ-94-И-174/18.06.1996г..

При този изход на спора ответникът следва да заплати на жалбоподателката сумата 10,00 лв. разноски за държавна такса.

Претенциите на останалите страни за присъждане на разноски са неоснователни.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 от АПК, СЪДЪТ

### Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Акт за узаконяване № 101/13.09.1996г. на главния архитект на район "В.", Столична община.

ВРЪЩА преписката на главния архитект на район В., СО за ново произнасяне по молба вх. № СТ-94-И-174/18.06.1996г., съобразно указанията по тълкуването и прилагането на закона.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на В. Г. Х. сумата 10,00 лв. разноски по делото.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд на Република България в 14 дневен срок от съобщението.

### СЪДИЯ: