

РЕШЕНИЕ

№ 838

гр. София, 08.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 22.01.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **8103** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145-178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл.49, ал.4 от Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС).

Образувано е по жалба на Х. И. Б., с постоянен адрес в [населено място], подадена от пълномощника ѝ адв.П. С., срещу мълчалив отказ на кмета на район „Н.“ – Столична община за издаване на заповед за неотложен ремонт на общи части в етажната собственост, находяща се в [населено място], ж.к. „Н. П“, [жилищен адрес].

Жалбоподателката Х. И. Б. оспорва мълчаливия отказ като везаконосъобразен административен акт. Твърди, че канализационната тръба, която е обща част на жилищната сграда, е компрометирана в участъка на плочата между първия и втория етаж и се нуждае от неотложен ремонт. Като заинтересован собственик е правила опити да свика общо събрание, но поради липса на избран управител на етажната собственост итактова не може да се проведе. В съдебното заседание жалбата се поддържа от адвокат Г. С. и младши адвокат К. В.. Искането към съда е мълчаливият отказ да бъде отменен със задължителни указания към ответника за издаване на заповед по чл.49, ал.3 от ЗУЕС. Заявяват претенция за разноски.

Ответникът - кметът на район „Н.“ на Столичната община, чрез процесуалните си представители юрисконсулт Н. Т. и юрисконсулт И. П.-Г. оспорва жалбата. Счита, че не са налице предпоставките по чл.49, ал.3 от ЗУЕС за издаване на заповед за неотложен ремонт, като твърди, че липсата на избран управител на ЕС не е пречка за провеждане на общо събрание. Сочи, че е налице висящо съдебно

производство по чл.109 от Закона за собствеността (ЗС) и чл.45 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) между жалбоподателката и собственика на апартамента, в участъка на който е попада компрометираната канализационна тръба, което е със същия предмет и е преюдициално за административното производство. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, претендирано от жалбоподателката. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

СЪДЪТ, след преценка на събраните по делото доказателства, прие за установено следното:

Жалбата е процесуално допустима. Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Установени факти:

Всички относимите към предмета на делото факти се установяват от административната преписка, приетото заключение на съдебно-техническата експертиза и събраните гласни доказателства.

Жалбоподателката представя Нотариален акт за признаване право на собственост на недвижим имот на основание наследство по закон, вписан в Службата по вписванията в [населено място] под акт №152, том LL, дело №47106/2016г., вх.ег.№64332 от 20.10.2016г., с който се легитимира като собственик на апартамент №2, нанесен в кадастралната карта като самосстоятелен обект в сграда имот с идентификатор 68134.1382.2075.1.2, находящ се в [населено място], ж.к. „Н. П“, [жилищен адрес]

По повод наводняване на апартамента ѝ от канализационната тръба в апартамента на горния етаж, жалбоподателката е ангажирала специализираната фирма за откриване на течове с термографско оборудване «Термотех» (<https://www.viktechovebg.com/>). На 14.12.2020г. представителите на фирмата е извършил оглед и отразил кцонстатации в Констативен протокол от същата дата. Установено е , че е компрометирана канализационната тръба ф110 в плочата между ап.2 на първия етаж и ап.5 на втория етаж. Дадена е препоръка да се изправи завоят, който вертикалната тръба ф110 прави на пода на банята на ап.5, да се смени съединението ф110 към ф110 със съединение ф50 към ф110 и да се заусти подовата канализация към него.

През 2021г. жалбоподателката е подала иск срещу собствениците на ап.5 в Софийския районен съд с правно основание чл.109 от ЗС и чл.45 от ЗЗД. Образувано е гр.д.№2865/2021г. по описа на СРС, 29 състав. Постановено е Решение №20092645 от 01.06.2023г. Видно от мотивите на съдебното решение, по делото е приета съдебно-техническа експертиза, която е установила, че канализационната тръба между ап.5 и ап.2 е спукана в дебелината на плочата. Негаторният иск по чл.109 от ЗС е отхвърлен в частта му относно спуканата канализационна тръба с мотив, че тръбата и плочата са общи части на сградата и легитимен да предяви иска е общото събрание на етажната собственост, а не едноличният собственик на засегнатия имот. Към момента на приключване на устните състезания по настоящото дело съдебното решение на СРС не е влязло в сила, тъй като е обжалвано с въззивна жалба от жалбоподателката пред Софийския градски съда.

В настоящото съдебно производство са изслушани свидетелите И. Т. А.,

дъщеря на жалбоподателката, и И. Д. М., живеещ във фактическо съжителство на семейни начала със свидетелката А.. Съдът цени свидетелските показания като обективни и добросъвестни, непротиворечиви и взаимно допълващи се. От свидетелските показания се установява, че етажната собственост няма избран управител, тъй като никой не желае да се занимава с проблемите на собствеността. Стълбището и общите части се почистват от жена, която живее във входа и тя събира средства единствено за почистването. Не се събират средства за фонд «Обновяване» или фонд «Общи части и ремонти», и няма средства, които да са събрани целево за извършване на текущи и основни ремонти. Жалбоподателката и свидетелите лично са правили опити да свикат общо събрание за решаване на проблема чрез залепване на обява на таблото във входа, чрез разговори със съседите, но всички опити са били неуспешни. Свидетелката А. се е опитвала да постави писмена покана на таблото, но поканата била премахната от друг собственик. Изготвила е подписка за устно уведомяване за свикване на общо събрание и е обиколила всички апартаменти, но собствениците или не отваряли вратата, или отказвали да се подпишат.

На 30.06.2023г. жалбоподателката е подала до кмета на СО молба с вх.№САГ23-ТК00-1267/2023г. по чл.49, ал.3 от ЗУЕС. Молбата е изпратена по компетентност на кмета на район «Н.» на 07.07.2023г. По делото няма данни кметът на район «Н.» - СО да е предприел действия по молбата.

На 11.08.2023г. жалбоподателката е подала жалба срещу мълчалив отказ да се издаде заповед да неотложен ремонт.

След подаване на жалбата, на 15.08.2023г. в 11,15ч., служители от районната общинска администрация са посетили ап.5, но достъп до жилището не им е бил осигурен. В съставения Констативен протокол е №КП-ЕС-1/15.08.2023г. е определена дата за повторна проверка 29.08.2023г. Няма данни собствениците да са уведомени за датата на проверката, нито данни да е направен ново посещение на място, както и на апартамента на жалбоподателката.

В настоящото съдебно производство е прието заключение на съдебно-техническа експертиза, което не е оспорено от страните и се цени от съда като обективно и компетентно, съответстващо и на останалите събрани доказателства. При огледа на място експертът е установил, че по тавана в санитарния възел на ап.2 има петна от ръждясала носеща арматура от междуетажната плоча, от което може да се направи извод, че вертикалният канализационен щранг може всеки момент да се разруши в участъка между първия и втория етаж и апартаментът на жалбоподателката може да бъде наводнен с фекални води. При продължаващо оводняване на носещата арматура на плочата, тя ще загуби проектната си носимоспособност, в резултат на което ще настъпят непоправими деформации и пропадане на части от хоризонталната канализация, положена на пода на ап.5.

Правни изводи

По допустимостта на жалбата

Мълчаливият отказ е уреден в чл. 58, ал. 1 АПК. Той има сложна правна природа, съчетавайки едновременно фигурите на фикцията и необоримата презумпция. Чрез фикцията непроизнасянето в законово установения срок се приравнява на волеизявление, а чрез необоримата презумпция законодателят определя, че съдържанието на това волеизявление е отрицателно. Предпоставките на

фикцията се отнасят до допустимостта на жалбата срещу мълчалив отказ, като определят кога непроизнасянето в срок е индивидуален административен акт. За да има формиран мълчалив отказ на административен орган, е необходимо да са изпълнени едновременно следните предпоставки: органът да е сезиран с редовно и допустимо искане; да е налице нормативно установена компетентност на органа да реши поставения с искането въпрос; в законово установения срок органът да не се произнесъл. В случая и трите предпоставки са налице. Органът е сезиран с редовно искане от заинтересовано лице по чл.49, ал.3 от ЗУЕС. Компетентността на органа е определена в чл.49, ал.4 от ЗУЕС и липсва произнасяне в едномесечния срок, посочен в същата разпоредба. Следователно, по аргумент от чл.58, ал.1 от АПК е формиран мълчалив отказ да се издаде актът, който подлежи на обжалване по същия ред като изричния отказ.

Жалбата е подадена от лице с правен интерес в срока по чл.149, ал.2 от АПК и е процесуално допустима.

По основателността на жалбата

– Необоримата презумпция, която законодателят въвежда, е само по отношение на съдържанието на отказа, а именно, че с мълчаливия отказ органът прави отрицателно волеизявление, но няма презумпция за незаконосъобразност на волеизявлението, поради което съдът дължи служебна проверка за законосъобразност.

Мълчаливият отказ не може да бъде отменен само поради липса на мотиви и форма - именно тяхната липса е предпоставка за фикцията – ако отказът е в писмена форма с изложени мотиви, той ще е изричен, а не мълчалив. Фингирианият характер на мълчаливия отказ като индивидуален административен акт заличава това основание за незаконосъобразност, затова съдебната проверка се извършва по основанията за материална законосъобразност и съответствие с целта на закона.

В изпълнение на правомощията си по чл.168 от АПК съдът извършва проверката за законосъобразност на мълчаливия отказ само по основанията по чл.146, т.4 и т.5 от АПК, като не е ограничен от изложените от страните аргументи.

Обхватът на управлението на сграда в режим на етажна собственост включва и ремонта, обновяването и поддържането на общите части на сградата – чл.48 -чл.54а във връзка с чл.8, ал.1 от ЗУЕС.

Законодателят специално е уредил реда за извършване на неотложен ремонт, като е предвидил правомощия на кмета като орган на изпълнителната власт в местното самоуправление в защита на обществения интерес и на заинтересуваните собственици.

Легалното определение за неотложен ремонт се съдържа в §1, т.9 от Допълнителните разпоредби на ЗУЕС: "Неотложен ремонт" е дейност за предотвратяване разрушаването на сградата, на нейни конструктивни елементи, общи части, инсталации или части от тях, както и за отстраняване на значителни повреди и деформации, водещи до опасност за живота и здравето на собствениците, ползвателите, обитателите и други лица, до нанасяне на увреждане на околната среда и на близкостоящи сгради.

В случая безспорно се установява реалната опасност да се разруши вертикалната канализационна тръба, спукана в дебелината на плочата между втория и първия етаж,

която оводнява желязната арматура на плочата и намалява по този начин нейната здравина. Канализационната тръба е част от общата канализация на сградата, поради което тя, както и разделителната плоча между първия и втория етаж представляват общи части на сградата съгласно чл.38, ал.1 от ЗС.

Принципното положение е, в случаи, когато сградата или отделният вход в режим на етажна собственост се нуждаят от неотложен ремонт, с решение на управителния съвет (управителя) незабавно да се отпускат финансови средства от фонд „Ремонт и обновяване“, в който собствениците събират средства в определен от Общото събрание размер – чл.49, ал.1 и чл.50 от ЗУЕС. Както се установи по делото обаче етажната собственост във входа, в който живее жалбоподателката, не е избрала управителен съвет (управител) и не поддържа фонд «Ремонт и обновяване». Установи се също, че свикване на общо събрание на собствениците за събиране на средства за неотложния ремонт е невъзможно. В този случай извършването на неотложния ремонт може да бъде разпоредено със заповед на кмета по чл.49, ал.4 от ЗУЕС, с която собствениците да бъдат задължени да го извършат в срок до 3 месеца.

По аргумент от чл.49, ал.4 от ЗУЕС за намесата на административния орган в управлението на етажната собственост са достатъчни само две кумулативни предпоставки: 1) да е налице нужда от неотложен ремонт; 2) общото събрание да не може да вземе решение за извършването му. В случая и двете предпоставки са налице. Доводът, изложен от ответника, за преюдициалност на негативния иск и иска за непозволено увреждане, предявени от жалбоподателката, не намират опора в закона. Двата граждански иска нямат отношение към административното производство, което е в изпълнение на специалната цел на ЗУЕС да урежда обществените отношения, свързани с управлението на общите части на сгради в режим на етажна собственост, както и правата и задълженията на собствениците, ползвателите и обитателите на самостоятелни обекти или на части от тях – чл.1 от ЗУЕС, и представлява самостоятелно средство за правна защита при накърнен или застрашен интерес. Правният резултат от административното производство е предотвратяването на настъпване на вреди за общите части, а не обезщетяването на индивидуален собственик за настъпили вече вреди или защита на индивидуалната собственост. В този смисъл заповедта по чл.49, ал.4 от ЗУЕС има характер на принудителна административна мярка по отношение на собствениците в етажната собственост в защита на обществения интерес и не е обвързана от изхода на гражданското дело по ЗС и ЗЗД, което е в защита на частен интерес.

Намесата на административния орган не е обусловена от това дали има легитимно избран управител на етажната собственост, нито от това дали се събират средства от собствениците във фонд „Ремонт и обновяване“. Когато собствениците не изпълнят разпоредената административна мярка да извършат неотложния ремонт, приложима е разпоредбата на чл.49, ал.5 от ЗУЕС, съгласно която ремонтът се извършва от кмета на общината или района в 3-месечен срок от изтичане на определения в заповедта срок, а за извършените разходи се издава изпълнителен лист в полза на общината и вземането се събира от собствениците по реда на ГПК.

По тези съображения мълчаливият отказ се отменя като незаконосъобразен. Преписката се изпраща обратно на кмета на район „Н.“ на СО за ново разглеждане в срока по чл.49, ал.4 от ЗУЕС, като събраните по делото доказателства бъдат приобщени към административната преписка. В административното производство кметът на района трябва да издири всички собственици на самостоятелни обекти в

етажната собственост, да ги уведоми за административното производство и да им даде възможност да се запознаят с административната преписка и да защитят правата си.

По разноските

При този изход на спора разноските се поставят в тежест на ответника.

На основание чл.143, ал.1 от АПК ответникът следва да възстанови от бюджета на СО направените от жалбоподателката разноски в размер на 1610 лева за държавна такса, експертиза и адвокатски хонорар, установени с представени по делото платежни документи.

Възражението на ответника дза прекомерност на адвокатското възнаграждение се отхвърля, тъй като възнаграждението е определено в минималния размер от 1000 лева по чл.8, ал.3 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Мотивиран така и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд София-град, 38-ми състав,

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ мълчалив отказ на кмета на район „Н.“ – Столична община по молба на Х. И. Б. за издаване на заповед за неотложен ремонт на общи части в етажната собственост, находяща се в [населено място], ж.к. „Н. II“, [жилищен адрес].

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Х. И. Б. разноски в размер на 1610 (хиляда шестстотин и десет) лева.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд с касационна жалба, подадена чрез Административен съд София-град в 14-дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ: