

РЕШЕНИЕ

№ 240

гр. София, 09.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 14.11.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Димитър Петров

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **125** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на 145 и сл. АПК, вр. 196, ал.3, вр. чл.215 ЗУТ.

Образувано е по жалба на Л. Й. К. срещу Заповед № РД-20-48/29.11.2022г. на Главен архитект на Столична община, с която на основание чл.195, ал.4, вр. ал.1, чл.196, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, чл.4, чл.5, чл.6 и чл.11, и чл.12 от Наредба за принудителното изпълнение на заповеди по чл.195, ал.4, ал.5 и ал.6 от ЗУТ за поправяне, заздравяване или премахване на строежи или части от тях и заповеди по чл.225а, ал.1 от ЗУТ за премахване на незаконни строежи или части от тях от органите на Столична община, е наредено на Л. Й. К., и на „ЕЛ КОЗМЕТИК“ ЕООД да предприемат действия по поправяне и заздравяване на собствения им имот – „Едноетажна жилищна сграда“ с идентификатор 68134.408.132.1 по КККР, находяща се в ПИ отреден за УПИ II – 176, кв.137, м. „ПОДУЕНЕ-ЦЕНТЪР“, с адм. адрес: [населено място], [улица]. Със заповедта е определен 5-месечен срок за доброволно изпълнение.

Жалбоподателката поддържа, че заповедта е незаконосъобразна и необоснована. Поддържа, че е основана на констатации отразени в приложения констативен протокол, които обаче са непълни, тъй като при огледа, не е осигурен достъп на служителите от общинската служба до цялата сграда. По този начин изводите им се основават само на частичен оглед, от който не може да се добие реална представа за техническото и конструктивно състояние на сградата. Не оспорва констатациите за стопанисваната от нея част от сградата, но твърди че влошеното техническо състояние и констатиранияте разрушения се дължат на строителство, което се извършва в съседния имот. Поддържа, че при строителството не се предприемат никакви мерки за

обезопасяване и съхраняване на нейния имот, извършват се множество нарушения, вследствие на което се разрушава нейния имот. Твърди, че е незаконосъобразно и несправедливо тя да поеме отговорност за щетите причинени от строителството в съседния имот, с оглед на което не следва да ѝ се възлага от общината, за своя сметка да предприеме ремонтни дейности. Прави искане за отмяна на обжалваната заповед. Ответникът – Главен архитект на Столична община взема становище за неоснователност на жалбата.

Софийска градска прокуратура, не взема становище.

От приложеното към преписката известие за доставяне (лист 19 от делото) е видно, че обжалваната заповед е съобщена на заинтересованото лице – другия съсобственик на сградата „ЕЛ КОЗМЕТИК“ ЕООД, който не е подал жалба и не взема становище по настоящото дело.

След като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и взе предвид доводите на страните, съдът приема следното:

Предмет на оспорване в настоящото производство е Заповед № РД-20-48/29.11.2022г. на издадена от главния архитект на Столична община, с която на основание чл.195, ал.4 от ЗУТ собствениците - Л. Й. К. и „ЕЛ КОЗМЕТИК“ ЕООД са задължени да извършат необходимите ремонтни и възстановителни дейности за поправяне и заздравяване на притежавания от тях имот, а именно: да възложат изготвянето на конструктивно обследване на носещата дървена конструкция на сградата, което да даде отговор относно нейната надеждност и възможност за укрепване; да предприемат действия по укрепване на сградата, като се имат предвид заключенията на конструктивното становище/обследване и факта, че не се запазва като елемент на действащия застроителен план; да предприемат действия по възстановяване на настилната на двора с цел по-ефективно отводняване на същия. Заповедта е издадена въз основа на Констативен протокол № РОБ22-ТК00-6 от 18.10.2022г. на комисия по чл.196, ал.1 ЗУТ при район „Оборище“, назначена със заповед № РА-20-14/20.04.2022г. на главния архитект, приложена по делото. Комисията при огледа на сградата и двора е констатирала, че дървените греди носещи пода са в лошо състояние, на места изгнили, проядени от дървояд и с видими деформации; избеното помещение находящо се под помещението за кухня, дървената носеща греда е напълно компрометирана; покривът на западната страна на сградата е пропаднал; констатират се пукнатини в помещенията на надземния етаж, както и по фасадата. Наличието на тези повреди описани в констативния протокол, не се оспорва от жалбоподателката Л. Й. К., а и същите се установяват от изслушаното по настоящото дело заключение на СТЕ, по което вещото лице констатира уврежданията на носещата дървена греда, дървените греди на пода, наличието на пукнатини, както и лошото състояние на дворната настилка. Вещото лице констатира, че видимо са ремонтирани покривът и фасадата на сградата.

Всъщност, освен че със своето заявление до кмета на СО район „Оборище“ от 02.09.2022г. жалбоподателката признава наличието на тези повреди, на практика същата е пристъпила към изпълнение на предписаните с обжалваната заповед действия по поправяне и заздравяване. Представен е от нея като писмено доказателство Протокол подписан на 12.06.2023г. с представител на „фирма Стини ООД“, извършваща строителните дейности в съседния имот, с който се уреждат отношенията помежду им във връзка с извършването на необходимите ремонтни дейности в процесната сграда. Представено е и изготвено по възлагане от

жалбоподателката Конструктивно становище от 19.08.2022г., в което са описани констатираните дефекти и повреди в сградата, необходимите мерки за заздравяването ѝ, и предотвратяване на задълбочаването и увеличаването на дефектите в носещата конструкция. Дадено е заключение, че състоянието на сградата не може да бъде определено категорично като аварийно, но мерките за заздравяването ѝ, отстраняване на причините за развитие и задълбочаване на проблемите в елементите на носещата конструкция са неотложни и задължителни.

Въз основа на така събраните по делото доказателства, съдът намира от правна страна следното:

При обжалване на административни актове по ЗУТ, съдилищата осъществяват контрол по законосъобразността при условията и по реда на специалния закон, а по въпроси, които не са уредени в него - по Административнопроцесуалния кодекс – чл.213 ЗУТ.

Съгласно правомощията си по чл.146 АПК съдът при преценка законосъобразността на административния акт проверява дали е издаден от компетентен орган (т.1), в съответната форма (т.2), допуснато ли е съществено нарушение на административно-производствени правила при издаването му (т.3), налице ли е противоречие на административния акт с материалноправни разпоредби (т.4) и несъответствие с целта на закона (т.5), като съдът не е ограничен от посочените от оспорващия основания, а проверява всички основания по чл.146 АПК.

Съответствието на оспорения акт с материалния закон се преценява към момента на издаването на административния акт (чл.142, ал.1 АПК).

Оспореният административен акт е издаден на основание чл.195, ал.4 ЗУТ от компетентен орган – главен архитект на Столична община, оправомощен със Заповед СОА21-РД09-455/22.03.2021г. на кмета на Столична община.

Заповедта отговаря на законоустановените изисквания за форма и мотивираност на административния акт. Описаните са конкретните фактически основания, както и приложимите правни норми, мотивирали органа да издаде акта по чл.195, ал.4 ЗУТ. Заповедта съдържа ясна разпоредителна част, която съответства на изложените в мотивите фактически и правни изводи. В административното производство не са допуснати нарушения на процесуалните правила, които да са довели до ограничаване правото на защита на адресатите. Дадена е възможност на съособствениците да се запознаят с изготвените по преписката документи, да релевират своите възражения, както и да представят доказателства, които впоследствие са обсъдени от органа с крайния за производството пред него акт – обжалваната заповед.

Съдът приема и, че актът е издаден при правилно прилагане на материалноправните разпоредби. По същество жалбоподателката не оспорва, че в хода на административното производство обективно са установени дефекти и повреди по сградата, както и двора, които коректно са описани от проверяващите служители в Констативния протокол, срещу констатациите на който Л. Й. К. не е имала възражения. Напротив, с посочените по-горе – заявление до кмета на район „Оборище“, протокол с представител на строителната фирма, тя изрично признава за съществуването на тези дефекти. Те са установени и при направеното техническо обследване на сградата, изготвено по нейно възлагане и обективизирано в приложеното по делото Конструктивно становище. Тези повреди и дефекти, констатирани от комисията при огледа – лошо състояние на дървените греди носещи пода; лошо състояние на избеното помещение находящо се под помещението за кухня; пропаднал

покрив на западната страна на сградата; пукнатини в помещенията на надземния етаж, както и по фасадата на сградата, с категоричност налагат извършването на предписаните необходими ремонтни и възстановителни дейности за поправяне и заздравяване на сградата. Този извод се обосновава, както от заключението на вещото лице по допуснатата съдебна експертиза, така и от изводите на проектанта съставил Конструктивното становище. От извънпроцесуалното поведение на жалбоподателката е видно, че тя не оспорва необходимостта от извършването на ремонтните дейности, като от заключението на съдебната експертиза се установява, че част от дейностите вече са изпълнени. Предвид тези обстоятелства, правилен и обоснован е изводът на административния орган, че обектът предмет на заповедта, не се е поддържал в добро състояние и е необходимо предприемането на конкретните ремонтни, и възстановителни действия – описани в констативния протокол и заповедта, за възстановяването и заздравяването му.

Неоснователни са оплакванията на жалбоподателката по отношение адресата на заповедта, тъй като причината за повредите в нейния имот е извършването в съседство строителство. Нормата на чл.195, ал.4 ЗУТ е ясна и категорична и постановява като адресат на акта – собственика на обекта. Той е задължено лице да извърши необходимите строителни и възстановителни дейности, когато се налагат за заздравяване на сградата. Горното е с оглед необходимостта своевременно да се предприемат необходимите действия по възстановяване и укрепване на строежа за да се преустановят процесите, които евентуално да доведат до естествено износване или повреждане до такава степен, че обектът да стане опасен за здравето и живота на гражданите, негоден за използване, застрашен от самосрутване, да създава условия за възникване на пожар или да е вреден в санитарно-хигиенно отношение и да не може да се поправи или заздравя, което би било основание по чл.195, ал.6 ЗУТ за издаване на заповед за премахване на строежа. Ако между собственика на имота и друго трето лице има спор за това каква е причината за повредите по сградата, тези отношения между тях следва да се уредят на плоскостта на облигационното право, но техният спор, не може да бъде пречка за издаване на заповедта по чл.195, ал.4 ЗУТ.

По тези съображения съдът приема, че обжалваната заповед е правилна и законосъобразна, издадена е в съответствие с целите на закона, с оглед на което жалбата срещу нея следва да бъде отхвърлена.

При този изход на делото право на разноси на основание чл.143, ал.3 АПК има ответникът, като следва да се присъди юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 лева, на основание чл.37 от ЗПрП и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

Воден от горното, Административен съд София град, 27 състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалба на жалба на Л. Й. К. срещу Заповед № РД-20-48/29.11.2022г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Л. Й. К. с ЕГН [ЕГН] да заплати на основание чл.143, ал.3 АПК на Столична община сумата от 100 лева – юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния административен съд, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: