

РЕШЕНИЕ

№ 3026

гр. София, 11.05.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,
в публично заседание на 19.04.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **7776** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалба на И. Г. Г. от [населено място] срещу Заповед № РА-20-23/23.04.2020г. на Главния архитект на Столична община.

С жалбата се иска отмяна на заповедта при следните съображения:

Сочи, че е собственик на идеална част от търговски обект с площ от 35 кв.м. и прилежащо избено помещение, представляващ самостоятелен, обособен обект „сграда за търговия на един етаж с идент. № 68134.300.1 по КККР , одобрен през 2016г. на ИД на АГКК, находяща се в УПИ III-3, кв. 149, местност „Зона Б2“ по плана на [населено място], район „В.“, [улица]. Оспорената заповед е издадена на основание чл. 196 от ЗУТ, въз основа на констативен протокол от 26.08.2019г. за обследване на състоянието на обекта. Оспорва отразените в констативния протокол констатации, в частност – че калканната стена на строеж „Триетажна масивна сграда с магазин и етаж“, находяща се на уличната регулационна граница в северната част на УПИ II—2, кв. 149, м. „Зона Б2“, с административен адрес [населено място], [улица], район В. СО не е премахната и е свободно стояща и не е привързана към съседната едноетажна сграда, ползвана за търговия, с идент. № 68134.300.396.1 по КККР, която се намира в УПИ III-3, с площ 751 кв.м.

Оспорва и направените изводи относно собствеността на калканната стена, а именно – че същата, по силата на приращение, собственост на съсобствениците на УПИ 2-2, с идент. № 68134.300.395 по КККР на С.. Счита, че се касае за вещноправен въпрос, което е извън компетентността на административния орган.

Сочи, че съгласно нотариален акт от 1952г. нейният наследодател М. Р., респ.

жалбоподателката, е съсобственик на търговски обект от 35 кв.м., ведно с прилежащо избено помещение, който е самостоятелен, обособен търговски обект в сграда за търговия на един етаж с идент. №68134.300.396.1. Сочи, че имотът е придобит преди повече от 50 години след изграждането му. При придобиването е приет такъв, какъвто е бил изграден и съответно заварен – с калканна обща тухлена стена от 50 см, който свързва търговския самостоятелен обект с триетажната сграда с магазин в съседния УПИ II-2. Сочи, че през 2003г. е осъществена процедура за заснемане, въз основа на одобрен проект и възстановяване на загубени строителни книжа, при което е съставен Акт за узаконяване № 27/22.04.2003г. на район В. СО. При същото е отразена калканната стена с дължина около 7.40 м, височина 3.50 м и дебелина 0.5 м. Тази стена не била типично калканна, а от вида, отнасящ се сгради тип „близнаци“ – обща за съсобствения обект и за съборената вече съседна триетажна сграда. Сочи, че така извършеното строителство през двадесетте години на миналия век не било променяно в годините и до момента, поради което процесната стена, от изграждането на сградата до момента, е обща част на собствениците на двата съседни имота. В констативния протокол не били изложени фактите, на които се дължи лошото състояние на стената, въпреки че в администрацията се съдържат такива данни, които са от съществено значение на кого следва да бъде възложено възстановяването на нормалното състояние на стената.

Счита, че събарянето на съседната триетажна сграда с магазин и етаж, находящ се в УПИ II-2, кв. 149, с която съпритежават процесната стена, било довело до нейното повреждане. Сочи още, че това събаряне е извършено неправомерно, без одобрен проект и разрешение, както и без уведомяване на собствениците на съседната сграда, с която е налице обща стена. Счита, че са нанесени вреди на имота ѝ, именно вследствие от това събаряне, поради което възлагането на разходи от страна на администрацията било недопустимо.

По изложените съображения, моли за отмяна на заповедта.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателката не се представлява.

Ответникът се представлява от юрк С. с редовно пълномощно, който оспорва жалбата, поддържа депозираното писмено становище и претендира юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна М. Г. се явява лично, като счита жалбата за основателна.

Заинтересованата страна Д. Р. се представлява от адв. Ц., която също счита жалбата за основателна и претендира разноски по делото.

Останалите заинтересовани страни не се явяват, не се представляват и не ангажират становище по спора.

Съдът, на база данните по делото, становищата на страните, като съобрази закона и приетата по делото съдебно-техническа експертиза, намира следното:

Жалбата е допустима за разглеждане, като подадена от правнозасегнато от акта лице и в срок.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

По делото се установява следното от фактическа страна:

Изпратена е покана до заинтересованите лица от 10.04.2019г. за процедура по реда на чл. 196, ал.2 от ЗУТ, по повод което е съставен констативен протокол от 14.05.2019г. /л. 72 по АД 6140/2020г., приобщено към настоящото дело/. От последния е видно, че присъствалите са заявили, че ще представят документи за собственост,

строителни книжа, както и становища относно установеното ползване от едноетажната сграда на недосъборената калканна стена на строеж с издадена Заповед № РА-20-76/12.09.2016г. за премахване на триетажна масивна сграда , съседна на процесната.

На 26.08.2019г. комисия при Район В. СО, назначена със Заповед № РА-20-80 от 06.12.2017г. на Директора на Дирекция ОСК е осъществена проверка по чл. 196 от ЗУТ относно сграда в район „В.“ СО за обследване на едноетажен строеж с идент. №68134.300.396.1 по КККР от 2016г. Установено е, че строежът /сграда за търговия на един етаж/ е със ЗП 106 кв.м., съгласно цифровия модел на [населено място] и се намира в УПИ 3-3 с площ 751 кв.м. В същото УПИ се намират сгради с идент. № 68134-300.396.2 и 68134.300.396.3, които не са били предмет на производството пред органа. КККР за район „В.“ е одобрена със Заповед № РД-18-32 от 01.04.2016г. ПУП за УПИ III-3, кв. 149, м. „Зона Б2“, е одобрен със Заповед № РД-09-50-670/09.12.1994г. на Главния архитект на С.. В имота е предвидено четириетажно застрояване с едноетажно допълващо. Сградата за търговия на един етаж не е запазена с плана, а строителството на същата е извършено през двадесетте години на двадесети век.

Установено е, че територията, в която попада обектът, е със статут на групова недвижима културна ценност „Зона за исторически развия се обществен градски център - историко-археологически резерват „Централно историческо ядро на С. , което обхваща площите на антична С. и средновековен С., обявен с ПМС 36/1996г. Съгласно приложение към чл. 50, ал. 3 от ЗКН притежава статут на археологически резерват „Антична С. и Средновековен С.“, [община], област С. град.

Проследени са документите за собственост на сградата, като е установено, че същата е частна собственост.

Проследена е цялата хронология на преписка № РВЕ16-МК92-42, касаеща премахването на съседната сграда, вкл. статута на калканната стена между двете сгради.

Установено е техническото състояние на сградата, както следва:

Сградата е построена през 20-те години на двадесети век и следва да бъде квалифицирана като пета категория по смисъла на ЗУТ. Процесната сграда не е обект на културно-историческо наследство, но попада на територията на групова недвижима културна ценност и в границите на първа защитена зона на Археологически резерват „Антична С. и Средновековен С.“. Установено е, че калканната стена на строеж „Триетажна масивна сграда с магазин и етаж“, находящ се на уличната регулационна граница с УПИ II-2 от северната му част не е премахната изцяло и е свободностояща и не е привързана към съседната едноетажна сграда в ПИ 68134.300.396.1, която е именно процесната. Конструкцията на сградата е от носещи тухлени зидове, а покривът е покрит с поцинкована ламарина. На южната страна на сградата, на разстояние от около 3 метра от западната фасада, се намира комин, който е свободностоящ. По южната страна на сградата съществуват остатъци от тухлена стена, която изцяло попадат в УПИ II-2, видно от представено геодезическо заснемане. Не са установени несъответствия или непълноти и грешки в действащата КККР по отношение на разглежданата имотна граница между имоти с ПИ 68134.300.395 и 68134.300.396. Стената попада изцяло в ПИ 68134.300.395.

Направен е извод, че стената не е прилежаща калканна стена на едноетажната сграда, като не са представени документи, които да обосноват друго правно основание

за ползване или собственост върху същата.

Изведен е извод, че сградата може да се поправи и заздравя при изискванията на чл. 53 от ЗУТ, с оглед това, че сградата не се запазва съгласно регулационния и застроителен план от 1994г.

Изведени са следните правни изводи:

Процесният строеж може да се поправи и заздравя, като безспорно състоянието му не отговаря на изискванията на чл. 169, ал.1 и ал. 3 от ЗУТ.

На тази база е издадена процесната и оспорена Заповед, с която е разпоредено на М. Г., И. Г., И. Д., И. Й., Д. Р. и Д. Й., в качеството им на собственици на едноетажната сграда по смисъла на чл. 195, ал.1 от ЗУТ, да предприемат действия по извършване на строителни и ремонтни и възстановителни дейности за поправяне и заздравяване на строежа, вкл. необходими поправки за заздравяване на сградата с изграждане на нова калканна стена, както и извършване на други възстановителни дейности по сградата и боядисването на фасадите, съответстващо на околното пространство, така, че строежът да отговаря на изискванията на чл. 169, ал.1 и ал.3 от ЗУТ.

Установява се, че със Заповед №РА-20-76/12.09.2016г. на Главния архитект на район В. СО е разпоредено премахване на триетажна сграда, ситуирана в имот ПИ 68134.300395, с която граници процесната сграда с визираната калканна стена. Същата е съдебно потвърдена с окончателен съдебен акт Решение № 15016/07.12.2017г. по АД 6471/2017г. на ВАС. Подаден е сигнал от собственици на сградата в ПИ 68134.300.396 за незаконно събаряне на триетажната сграда. В тази връзка е издадено предписание от Кмета на район В. за преустановяване на премахването на триетажната сграда от 26.11.2018г., със срок – до извършване на геодезическо заснемане за установяване на принадлежността на стените в северна и източна посока. Извършени са геодезическите заснемания, като е изискано и становище от НАГ. Съгласно същото, било установено, че полуразрушената сграда /триетажна в ПИ 68134.300.395/ със своята дебелина изцяло попада в ПИ 68134.300.395, като имотната граница между двата имота съвпада с всички предходни кадастрални планове , няма нанасяни корекции по нея и същата е идентична с кадастралната граница между ПИ 68134.300.395 и 68134.300.396 по действащата КKKP.

За така реализираното премахване е образувана и прокурорска преписка, приключила с Постановление за отказ за образуване на досъдебно производство от 04.10.2019г. на СГП.

От назначената и приета по делото съдебно-техническа експертиза се установява следното: Наличната на място калканна стена се явява южна на сградата с идент. 68143.300.396.1 по действащата КKKP е с дължина от 21.53 м, като същата, измерена на място в частта на магазин №1 е с дължина 7.46 м и дебелина 0.5м, а в останалата част към дъното на имота е с дължина 14.07 и дебелина 0.30м. Представените от район В. СО документи – план от 1922г. не съответстват на съществуващата на място едноетажна сграда. Представеното РС № 599/13.08.1996г. за преустройство на магазин в кафене е без приложени проекти, тъй като няма графична част. Представено е заснемане на основание чл. 145, ал.5 от ЗУТ и е съставен акт за узаконяване №27/22.04.2003г. , съгласно което южната стена на магазин №1 е с дължина 8.40 и дебелина 0.33м. Отразената ширина на сграда с идент. 68134.300.396.1 по КKKP е 5.43м, в това число и зидове от юг и север. Представено е и следващо

заснемане от 29.04.2004г., одобрено от Главния архитект на район В. СО, съгласно което южната стена на магазин 1 е с дължина 7.88м и дебелина от 0.32м и 0.25м.

От огледа на място се установява, че калканната стена е била прилежаща към триетажната сграда, разположена в имот с идент. 68134.300.395 на уличнорегулационната линия. Няма привръзка с калканната стена, а е долепен до калкана, а покривът не ляга върху калканния зид, а е до него. В останалата част към дъното на имота, таванската плоча на сграда с идент. 68134.300.396.1 ляга върху калканната стена. Калканната стена е изпълнявала функцията на обща стена за сграда с идент. 68134.300.396.1 и сградите в имот с идент. 68134.300.395, които са били изградени до североизточната имотна граница.

С писмо от 23.07.2018г. собствениците на процесната сграда са подали сигнал за разрушаване на съседната такава към ПИ 68134.300.395, с което е разрушена и част от тяхната калканна стена. Няма данни кой е реализирал това разрушаване, нито проект за запазване или оздравяване на общата калканна стена.

При така установеното от фактическа страна, от правна съдът приема:

Заповедта е издадена от компетентен орган, съобразно с делегацията на правомощия по заповед от Кмета на Столична община, приложена по делото.

Заповедта съответства на предвидената от закона форма, като съдържа подробни мотиви и следващ от тях диспозитив.

Спазени са предвидените в разпоредбата на чл. 196 от ЗУТ производствени правила, като е съставен протокол за проучване, предоставена е възможност за депозиране на възражения, становища и нови доказателства на всички заинтересовани лица, а именно – собствениците на сградата, за която е предписано санирането.

По мнение на съда, пълно са събрани данните, относими за спора и правилно са подведени под съответната норма на закона, поради което правилно е приложен и материалният закон.

Нормата на чл. 195, ал.4 от ЗУТ предписва, че в случай че обект по ал. 1 не се поддържа в добро състояние, както и при възникване на обстоятелствата по ал. 3, кметът на общината издава заповед, с която задължава собственика да извърши в определен срок необходимите ремонтни и възстановителни дейности за поправяне или заздравяване.

С процесната заповед, собствениците на сградата са задължени да предприемат действия по възстановяването ѝ, с оглед установеното ѝ състояние, което включва: да предприемат действия по извършване на строителни и ремонтни и възстановителни дейности за поправяне и заздравяване на строежа, вкл. необходими поправки за заздравяване на сградата с изграждане на нова калканна стена, както и извършване на други възстановителни дейности по сградата и боядисването на фасадите, съответстващо на околното пространство, така, че строежът да отговаря на изискванията на чл. 169, ал.1 и ал.3 от ЗУТ.

Съдът намира, че с оглед безспорно установеното състояние на сградата, което не съответства на изискванията на ЗУТ, подробно изброени в заповедта, заповедта се явява безспорно правилна и целесъобразна.

Следва да бъде отбелязано, че и в жалбата не се съдържат твърдения, че сградата е в такова състояние, което не изисква нейното саниране. Напротив, от подадените от собствениците ѝ сигнали до общината и до Прокуратурата е видно, че собствениците са наясно с необходимостта от извършването на възстановителни и укрепващи дейности. Спорът се свежда до това, че според жалбата, причината за

лошото състояние на сградата, е извършено премахване на съседна сграда, чиито стени са калканни. Тезата е, че именно последното е довело до нуждата от укрепване на сградата, предмет на заповедта и делото.

На първо място, съдът обръща внимание, че разпореденото укрепване не касае само частично разрушената калканна стена, а предписва и други дейности, които следва да бъдат извършени, с оглед привеждането ѝ в съответствие с изискванията на чл. 169, ал.1 и ал.3 от ЗУТ, които безспорно са необходими, с оглед установеното и техническо състояние, вкл. от назначената по делото експертиза.

На следващо място, съдът приема, че органът съвместно е извършил проверка, вкл. е налице предписание за спиране на премахването, до установяване на относими факти, в частност – установяване на обща стена по обща граница, за което е възложено изготвянето на геодезическо заснемане. След така направените проверки, на място и по документи, е прието, че се касае за разпоредено премахване на стена, която изцяло попада в съседния имот, която не е прилежаща калканна стена на процесната сграда.

Назначената по делото експертиза приема, че стената е изпълнявала функциите на сградата, предмет на делото и на сградите в ПИ 68134.300.395.

Така установените различия по възприемане на фактите в хода на преписката, и тези от съдебно-техническата експертиза, не променят изводите на съда за законосъобразност на заповедта.

Това е така, защото предпоставките за нейното издаване са: да е налице сграда, която се нуждае от саниране, което да е възможно, според установеното от комисията, което следва да бъде възложено на нейните собственици.

И двете предпоставки са налице в процесния случай, което води до извод за законосъобразно прилагане на закона чрез издаването ѝ.

Съдът отбелязва, че приема за недоказана тезата, че именно само и единствено реализираното събаряне на съседната сграда е довело до състоянието на обекта, което е предписано да бъде поправено. Видно от приложения снимков материал към СТЕ е, че действително е налице частично разрушаване стената от страната, от която е премахната съседната сграда. Последното обаче не доказва, че именно това премахване е причината за състоянието на обекта такова, каквото е в момента. Това следва, както от факта, че не цялата стена по протежението ѝ след премахване на съседната е компрометирана, така и от цялостното лошо състояние на сградата, чието поправяне е предписано.

Нещо повече, дори да се установи, че само и единствено това е причината за лошото състояние на сградата / която теза съдът не приема/, то последното не е причина за неиздаване на заповед за санирането ѝ. Това саниране се възлага на собствениците, а евентуалните вреди от увреждането им, представляващо направени разходи за възстановяването ѝ, следва да бъдат търсени от лицето, довело до увреждането, което следва да се реализира по гражданскоправен ред, а не в хода на настоящото производство. Иначе казано, дори и трето лице да е

единствената причина за настъпилото лошо състояние на сграда, което изисква репарирание, то следва да бъде издаден акт за съответното й привеждане в нужното състояние с оглед изискванията на закона, като същото следва да бъде възложено на собствениците на строежа, съгласно чл. 196, ал.3 от ЗУТ. Разходите по извършването на възстановителните дейности не са предмет на това производство, а подлежат на репарирание на общо основание, при доказаност за причините за наложения ремонт.

С оглед изложеното, съдът приема жалбата за неоснователна, а оспорената заповед за съответна на закона.

При този изход на спора, в полза на ответника следва да бъдат възложени претендираните разноски за юрисконсултско възнаграждение в размер от 100 лева.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал.2, предл. 2 във връзка с чл. 143 от АПК, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на И. Г. Г. от [населено място] срещу Заповед № РА-20-23/23.04.2020г. на Главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА И. Г. Г. да заплати в полза на Столична община сумата от 100 /сто/ лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на оспорване пред ВАС в 14-дневен срок от връчването му на страните.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: