

РЕШЕНИЕ

№ 2452

гр. София, 10.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав,
в открито заседание на 08.03.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Красимира Милачкова

при участието на секретаря Спасина Иванова, като разгледа дело номер **7737** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) във вр. с чл.145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).
Образувано е по жалба на Г. С. Г. и Н. С. Г. против заповед № РА-20-25/11.07.2022г. на главния архитект на Столична община (СО). Ответникът чрез процесуалния си представител оспорва жалбата като неоснователна. Заинтересованите страни (ЗС) СО чрез кмета на район „С.“, З. Т. С., Л. К. П., Х. Т. Л., А. П. С., Г. А. С. и М. С. Б. – законен наследник на Д. Т. Ч. съгласно удостоверение изх. № 02788/04.10.2022г. на [община] (л.173 от делото) не изразяват становище относно допустимостта и основателността на жалбата.

След като обсъди доводите на страните и представените по делото доказателства, съдът в настоящия състав приема следното от фактическа и правна страна.

Жалбата е допустима, като подадена в законоустановения за това срок от лица, които имат правен интерес от оспорването. Разгледана по същество, жалбата е основателна.

С оспорената заповед на основание чл. 195, ал. 6 във връзка с ал. 1 на чл.195 от ЗУТ, чл. 196, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 4, чл. 5, чл. 6, чл. 11 и чл.12 от Наредбата за принудителното изпълнение на заповеди по чл. 195, ал. 4, ал. 5 и ал. 6 от за поправка, 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 СО е наредено на жалбоподателите, на СО чрез кмета на район „С.“ и на З. Т. С., Л. К. П., Д. Т. Ч., Х. Т. Л., А. П. С. и Г. А. С. като собственици по смисъла на чл. 195, ал. 1 от ЗУТ да премахнат строеж: сграда с идентификатор 68134.513.285.1 по кадастрална

карта и кадастрални регистри (КККР), одобрени със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес: [населено място], [улица], която не може да се поправи и заздравя, по указания, дадени от районната техническа служба, като теренът бъде освободен от всички отпадъци и околното пространство се възстанови във вида преди изграждането му.

В обстоятелствената част на оспорената заповед издателят ѝ възприел констатациите, изложени в представения протокол от 07.04.2021г., съставен от комисия по чл.196, ал.1 ЗУТ (л.29-33). В протокола се посочва, че до съсобствениците били изпратени писма за образуването на производството. О. на място на сградата е извършен в присъствието на З. Т. С., Г. С. Г., Д. В. П. - представител на Л. К. П.. Съставен с констативен протокол (КП) К-РСР19-ВК08-2212/06.02.2020 г. с приложен към него снимков материал (л.80-92). На 07.02.2020 г. било проведено заседание за изслушване на заинтересованите лица, на което присъствали З. С., Н. Г. и Л. П.. Съставен е протокол № И-РСР19-ВК08-2212/07.02.2020 г. (л.93). С писмо с рег. № към РСР19-ВК08-2912-/7/12.05.2020 г. от директор на Дирекция „Общински строителен контрол" на СО (л.59) било указано на съсобствениците в сградата, която е в режим на етажна собственост - общинска и частна, да бъде проведено общо събрание и да бъде взето „решение за изготвянето на оценка за състоянието на триетажна сграда, като финансирането на Конструктивното обследване и оценката за ремонта да се разпредели на всеки собственик спрямо идеалните части, които притежава от сградата“. На 15.06.2020 г. било проведено общо събрание на етажната собственост присъствието само на С. С. - представител на жалбоподателите като собственици на самостоятелен обект на 2-я етаж и идеални части от земята и представители на районната администрация, на което били обсъдени обстоятелствената по преписката. Със следващи писма до съсобствениците – физически лица последните били уведомени за насрочените нови дати за оглед и изслушване. На 11.08.2020 г. бил извършен оглед на място, за което е съставен КП № К-РСР19-ВК08-2212-2/11.08.2020 г. с приложен към него снимков материал (л.99-108). На 12.08.2020 г. било проведено заседание за изслушване на заинтересованите лица, за което е съставен протокол (л.108). След изпратени покани за изслушване, на 30.09.2020 г. се явил М. Б. - пълномощник на Г. С. (л.114). Последният, заедно с А. С. и Х. Л. изразили съгласие сградата с идентификатор по КККР 68134.513.285.1 да бъде премахната, със заявление с рег. № към РСР19-ВК08-2912-/25/25.01.2021 г. (л.117).

Относно собствеността е отбелязано в протокола от 07.04.2021г., както и в обстоятелствената част на оспорения акт, че собственици на сградата с идентификатор по КККР 68134.513.285.1 са:

- СО, съгласно акт за общинска собственост (АОС) 2003/27.11.2019 г., на апартамент на 3-я етаж със застроена площ 51,00 м2, заедно със зимнично помещение, 32,64 % ид. ч. от общите части на сградата и 23,30 % ид. ч. от поземлен имот (ПИ) с идентификатор по КККР 68134.513.285;

- Г. С. Г. и Н. С. Г., съгласно Нотариален акт (НА) № 146, т. VIII, дело 1294/1976 г., на апартамент на 2-я етаж със застроена площ от 52,59 м2 и зимнично помещение от 30,10 м2, с 37,59 % ид. ч. от общите части на сградата и 20,24 % от земята;

- З. Т. С., Л. К. П., Д. Т. Ч., Х. Т. Л., А. П. С., Г. А. С., съгласно Решение от 27 януари 1973 г. на Софийски районен съд II р. 1 с-в по гр. д. 3442 по описа от 1972 г., вписано в книгите по вписване с рег. № 4633, 09.V.1973, том 4, № 6 като наследници на К. Р. Д., Ф. Т. Г. и Н. Т. Г., на 12,05 % от ид.ч. от общите части на сградата и 7,47 от ид.ч.

от дворното място.

Относно устройствения статут е отбелязано в протокола от 07.04.2021г., както и в обстоятелствената част на оспорения акт, че по действащия план за застрояване и регулация, одобрен със заповед № РД-50-09-287/02.11.1992 г. на главния архитект на С., в УПИ XV-18, кв. 76, м. „ГГЦ Зона В-16“ се предвижда запазването на съществуващата триетажна сграда с идентификатор по КККР 68134.513.285.1.

В протокола от 07.04.2021г. и в обстоятелствената част на оспорения акт се посочва, че сградата е построена през 1911 г. Тя е триетажна, изпълнена от тухлена зидария и дървен гредоред, с частични метални елементи в зоната на балконите. Покривът е скатен с дървена конструкция с покритие от керемиди. Конструкцията му е силно компрометирана: с хлътвания по източния скат, с изгнили елементи, някои от които са и с нарушена цялост. Констатира се разместване на керемиди по всички скатове. По западния скат се наблюдава и свличане на част от тях. Част от уллиците са провиснали. Други изцяло липсват. Водосточните тръби са с нарушена цялост. Съществува опасност от възникване на инциденти с падане на керемиди и откъсване на ламаринени парчета, както и риск от падане на изгнили дървени елементи от покривната конструкция /летви от стрехите и челни дъски/. По всички фасади се установяват участъци с обрушена мазилка. Наблюдава се и липса на тухли в надзида на западната фасада. В мазето има следи от влага и се констатира изгнили елементи от подовата конструкция на първия етаж. Достъпът до северозападното помещение на партерния етаж се осъществява с вход на западната фасада. Помещението е с изгнило дървено дюшеме, мухъл и следи от течове по таваните и стените. Констатира се и участъци с липсваща мазилка. Металната козирка над входа на източната фасада е опасна. П. перваз на прозореца на втория жилищен етаж по източната фасада е обрушен. Балконите на втория и третия етаж са с компрометирана конструкция: корозирала армировка и липсващи парчета от бетоновото покритие. Достъпът до жилищните етажи се осъществява чрез вход на източната фасада и дървено стълбище. Електроинсталацията е в крайно незадоволително състояние: с провисвания на електропроводниците и другите елементи на електрическата мрежа. Достъп до жилището на втория жилищен етаж не се осигурява. Таванският апартамент /собственост на СО/ е необитаем. Подът е покрит с дюшеме, което е с частично изгнили елементи. Мазилката по стените на места е обрушена и подкожушена, с множество пукнатини и участъци, покрити с мухъл и следи от течове. Каратаванът е силно увреден: големи участъци от него са с обрушена и подкожушена мазилка, с изгнили и на места провиснали летви. В санитарния възел липсва необходимото оборудване /с изкл. на тоалетна чиния/. Стените и подът в помещението са без облицовъчно покритие.

Комисията, съставила протокола, приела, че жилището не отговаря на санитарно-хигиенните норми. Издателят на оспорения акт възприел този извод. От правна страна приел, че техническото състояние на горепосочената сграда не съответства на чл. 169, ал. 1 от ЗУТ за механично съпротивление и устойчивост, безопасност в случай на пожар, хигиена, здраве и околна среда, достъпност и безопасност при експлоатация, защита от шум, икономия на енергия и топлосъхранение. Състоянието на покривната конструкция и покритието от керемиди, които са силно увредени, както и изцяло компрометираната водоотвеждаща система, липсата на мазилка в големи участъци обуславя изветряването на свързващия разтвор. Липсата на тухли в зоната на надзида на западната фасада нарушава устойчивостта

му. Изгнилите елементи от подовите конструкции между етажите компрометират устойчивостта на сградата. След преценка на моментното техническо състояние на сградата административният орган приел, че същата е изгубила качествата си на годен за експлоатация строеж. Съществува опасност от самосрутването ѝ и възникване инциденти от различен характер. Състоянието на строежа не може да бъде приведено във вид съответстващ на изискванията на чл. 169, ал. 1-3 от ЗУТ. Констатира се невъзможността за извършване на ремонтни и възстановителни дейности за поправяне и заздравяване на строежа, който поради естествено износване е с изчерпана експлоатационна годност и е вреден в санитарно-хигиенно отношение. Извършване на реконструкцията на сградата е икономически неизгодно. Предвид наличната документация, направените констатации, изказаните мнения на членовете на комисията издателят на оспорения акт приел, че описаният строеж попада в приложното поле и осъществява състава на чл. 195, ал. 6 от ЗУТ. По изложените съображения наредил премахването на сградата с процесната заповед.

Не се установява безпротиворечиво наличието на предпоставките за постановяване на последната както от приложените в административната преписка писмени доказателства, така и от приетото в производството пред съда заключение на съдебно-техническа експертиза, което настоящият състав възприема като обективно, безпротиворечиво и съответно на обстоятелствата по делото. Вещото лице посочва, че на 31.01.2023г. извършил оглед на процесната сграда, в присъствието на представители на жалбоподателя Г. С. Г. и на районната администрация. О. се осъществил в етажа на жалбоподателя - първи надпартерен етаж, таванския етаж и мазето. В двете помещения на партера откъм [улица] оглед не бил извършен, тъй като не бил осигурен достъп. Извършен бил и визуален оглед на фасадите и покрива на сградите. В архивите на администрацията не били открити строителни книжа за сграда с административен адрес: [населено място], [улица]. От огледа на място се установило, че сградата е триетажна със сутерен (мазе). На партера са разположени две помещения, до които нямало достъп и входа към сградата. На етажа над партера е разположено жилището на жалбоподателя, а над него таванският етаж. Конструкцията на сградата е монолитна с носещи тухлени стени и подови конструкции, както следва: между сутерена и партера - тип „пруски свод“ с носещи стоманени греди и пълнеж от тухли; между първия етаж и таванския етаж - дървен гредоред; над таванския етаж - дървен гредоред. Покривът е дървен, скатен с покривно покритие от керемиди. Вещото лице приело, че сградата е построена през 1911 г., тъй като това е годината, изобразена в мозайка при входа. Извършен бил визуален външен оглед и вътрешен оглед частично на сутерена (в местата, които били възможни), първия етаж и таванския етаж. От огледа се установило, че фасадите на сградата са с обрुшена мазилка; дограмата е дървена, като само на първия етаж има следи от боядисване; покривът е в недобро състояние, като се наблюдават размествания на керемиди, частична липса на улуди и водосточни тръби, както и пропадания на места; на първия етаж се установила положена топлоизолация отвън и отвътре, както и плоскости по тавана. Етажът е в сравнително добро състояние и е видно, че е поддържан; в подпокривния етаж се установили поражения по каратавана (напукана и паднала мазилка), както и обрुшена мазилка по стените. От огледа се установило, че етажът не е поддържан; около сградата се установили много отпадъци; над входната врата на стълбището липсвала козирката; при огледа нямало достъп до помещенията на партера; не се установили пукнатини и деформации в тухлените стени.

Вещото лице заключава, че процесната сграда е в недобро общо състояние, не е поддържана с изключение на първия етаж (над партера) и създава предпоставки за възникване на проблеми от падащи предмети от покрива или други елементи на сградата, както и от наличните отпадъци около нея в двора. В сградата има множество дървени материали, които не са защитени надлежно и с оглед и струпаните около нея отпадъци се създават предпоставки за възникване на пожар. Към момента на огледа се установило, че сградата не се ползва. За да стане безопасна за ползване, е необходимо да се извърши ремонт на покрива, включително и на дървената покривна конструкция, която е амортизирана, поради дългия срок на експлоатация, както и да се направи вътрешен ремонт на помещенията - стени и тавани. По време на ремонта следва да се проверят и междуетажните конструкции (дървения гредоред) и ако се налага, той следва да се ремонтира. За състоянието на партерните обекти експертизата не може да се произнесе, поради липсата на достъп. В тухлените стени на сградата не се установили пукнатини и деформации. Повреди се установили само в покрива, балконите и над входа. Не е извършен оглед на помещенията на партера, поради неосигурен достъп. Сградата може да се ремонтира и приведе в състоянието в която е била. Необходимо е да се извърши подробно конструктивно обследване, статически и динамичен анализ и се разработи проект за усилване на съществуващата тухлена конструкция. Т. конструктивно обследване следва да се извърши и във връзка с бъдещи ремонтни дейности. То се извършва от лице с пълна проектантска правоспособност - инженер-конструктор, който надлежно да определи и състоянието на конструкцията - носещи тухлени стени, междуетажни конструкции. Към момента не се установили пукнатини и деформации в носещите тухлени стени. Повреди се установили в дървената покривна конструкция. Възможни са локални разрушения - в частта на покрива. Ако сградата продължава да не се поддържа и състоянието ѝ се влошава, при екстремални хоризонтални въздействия (земетресение или силни ветрови пориви) може да се стигне до разрушаване на отделни нейни елементи. Тъй като сградата не се поддържа и е налице струпане на много отпадъци в и около нея, тя създава предпоставки за възникване на проблеми в санитарно-хигиенно отношение. Санитарните помещения в таванския етаж също не са поддържани и създават предпоставки за течове, ако се използват в този вид. В мазето също се установи наличие на влага, както и струпането на много отпадъци. Ако обаче се извърши подмяна на инсталациите и се почисти околното пространство и помещенията вътре, то сградата би могла да се подобри в санитарно-хигиенно отношение.

Така изложените обстоятелства не обосновават извод за наличие на предпоставките за разпореждане до собствениците да премахнат сградата на основание чл.195, ал.6 ЗУТ. Сградата се запазва съгласно действащия подробен устройствен план, както е посочено по-горе. Видно от приложената в преписката кореспонденция, жалбоподателят Г. Г. неколкократно е сезирал районната администрация за необходимостта от предприемане на ремонти съвместно с останалите собственици, в т. ч. СО. Последната притежава не само описания в процесната заповед апартамент, но и двата магазина на партера, видно от АОС № 2004/29.08.2019г. (л.133). В този АОС, както и в № 2003/27.11.2019г. (л.132) е посочена година на построяване на сградата – 1939г. Съгласно чл.5, ал.2 от Закона за общинската собственост, АОС е официален документ, съставен от длъжностно лице по ред и форма, определени в закона. Поради това следва да се приеме за доказано, че 1939г. е годината на построяване на сградата. Видно е също от двата АОС, че СО притежава 50,37 % ид. ч.

от общите части на сградата. Последната се състои от обекти, принадлежащи на различни собственици и поради това представлява етажна собственост (ЕС) по смисъла на чл.37 от Закона за собствеността (ЗС). Ето защо, вземането на решения по управлението ѝ следва да се извършва съобразно разпоредбите на Закона за управление на етажната собственост (ЗУЕС). Не се установява, нито се твърди да е провеждано редовно свикано събрание на собствениците в ЕС, на което да бъдат приети решения по чл.11, ал.1, т.10, б.„а“ и „в“ от ЗУЕС за необходимите ремонти. По арг. от чл.41 ЗС, СО като собственик съразмерно с дела си в общите части, в случая – над 50%, е длъжна да участва в разноските, необходими за поддържането или за възстановяването им. В случай, че не е разполагала с необходимите средства, е длъжала своевременно да предвиди такива съобразно правилата за съставяне на следващия бюджет. Във всички случаи, недопустимо е неизпълнението на задълженията на общината като собственик да поддържа сградата в необходимото състояние съобразно чл.195, ал.1 ЗУТ да послужи за основание за издаване на заповед за премахване на същата сграда. Обратното тълкуване би означавало да се предоставяне възможност на общината да не изпълнява задълженията си като собственик в процесната и/ или други сгради, поставяйки ги в подобно състояние, осуетявайки прилагането разпоредбите на ЗС и ЗУЕС посредством упражняване правомощията на длъжностни лица от общинската администрация, предоставени съгласно чл.195-196 ЗУТ.

Наред с горното, безпротиворечиво се установява в случая, че поправяне и заздравяване на сградата е възможно, както и необходимото почистване. Посочено е в заключението на вещото лице, един от трите етажа на сградата е и поддържан в необходимото състояние. Конструктивно обследване не е било проведено в хода на производството по издаване на процесната заповед. Поради това, необоснован се явява изводът, формиран от издателя на оспорения акт, че сградата не може да се поправи и заздравя. Преценката, доколко стойността на необходимите дейности е оправдана, не е в правомощията на посочения административен орган, а е изцяло въпрос на решение на собствениците. В случая не е налице решение на последните да не запазят сградата; не е и предприемано обследване и проучване за възможната стойност на ремонта. В тази връзка следва да се отбележи и, че на проведените изслушвания не е присъствал надлежен представител на СО като собственик, а заявеното съгласие за премахване на сградата е изразено от представители на собственици, притежаващи общо едва 12,05 % от общите части на сградата. По тези съображения, не може да се приеме, че е било проведено изслушването, изискуемо съгласно чл.196, ал.2 ЗУТ.

По изложените и и като прецени изцяло законосъобразността на оспорения акт на основание чл.168, ал.1 АПК, съдът в настоящия състав приема, че заповедта е издадена в установената форма от компетентен орган – лице, надлежно овластено с представената заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на СО, т.1.37. При постановяване на оспорения акт обаче са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и той не е в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона. По-специално следва да се отбележи и, че част от сградата се явява жилище, а съответно - обект на изрична закрила, предвидена в чл. 33, ал.1 от Конституцията. Поради това, административният орган не може да тълкува разширително правомощията, предоставени му в случаите, предмет на уредбата на чл.195-196 ЗУТ.

С оглед изхода на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК следва да бъде уважено своевременно направеното от страна на жалбоподателя искане за възстановяване на разноските. Установява се такива да са направени в общ размер 509,02 лв. – депозит за възнаграждение на вещо лице, внесен от процесуалния представител на жалбоподателя, както и държавната такса в размер на 20лв. Поради това, сумата в общ размер 529,02 лв. следва съответно да бъде възстановена на посочения представител. Ответникът не е внесъл сумата 300 лв. – депозит за вещо лице, съгласно определение от 08.03.2023г. Същата следва да бъде събрана, заедно с остатъка от 0,02 лв. до размера на определеното възнаграждение, съгласно чл.77 от Гражданския процесуален кодекс, като бъде постановено заплащането ѝ на вещото лице.

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

РЕШИ:

ОТМЕНЯ заповед № РА-20-25/11.07.2022г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на И. М. И., с ЕГН [ЕГН], сумата 529,02 лева (петстотин двадесет и девет лева и две стотинки) – разноски по делото.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на А. С. Г., с ЕГН [ЕГН], сумата 300,02 лева (триста лева и две стотинки) – възнаграждение за вещо лице.

Решението подлежи на касационно оспорване в 14-дневен срок от съобщаването му, пред Върховния административен съд.

Съдия: