

# РЕШЕНИЕ

№ 3773

гр. София, 04.06.2013 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,**  
в публично заседание на 14.05.2013 г. в следния състав:

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Аглика Адамова**

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **6765** по описа за **2012** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 АПК вр. чл. 215 ЗУТ.

Жалбоподателката П. К. Т. оспорва заповед № РД-20-66/11.06.2012г., издадена от Директора на дирекция „Общински строителен контрол” при СО, с която на собствениците на апартаменти в бл. 208 вх. „Б”, [жк] е наредено в срок от 2 месеца от получаване на заповедта да възложат на оторизираните органи НИСИ или В. изготвяне на конструктивна експертиза относно състоянието на сградата и начина за нейното заздравяване или при невъзможност за възстановяване да се изготви проект за премахването и. Жалбоподателката, чрез процесуалния си представител твърди, че организирането на изпълнение на заповедта трябва да се възложи на Столична община, която е собственик на терена. Твърди, че след като собствениците са се изнесли, достъпът до сградата е бил ограничен чрез заваряване на решетки.

Ответникът – Директорът на Дирекция „Общински строителен контрол” при СО оспорва жалбата. Твърди, че са спазени всички изисквания за законосъобразността на административния акт. Претендира разности.

Заинтересуваната страна Е. Д. К. поддържа жалбата.

Заинтересуваните страни Л. Г. Н. и Р. Н. К. предоставят на съда.

Заинтересуваните страни С. Т. К., Д. Т. З., Д. Д. З., Д. Г. Орева, Б. Д. О., Л. Л. Т., В. Л. Д., В. И. Г., П. П. П., В. П. К., В. Т. П., Я. А. Р., М. С. Ц., Н. А. Г., В. Ц. Г., В. И. М., С. Х. С., Р. Я. Г., И. Н. С., Д. П. А., К. К. Б., Г. Х. М., С. П. П., Р. Н. О., Г. Р. М. не вземат становище по основателността на жалбата.

Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства, доводите и възраженията на страните и ги прецени в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа страна следното:

Не се спори, че П. К. Т., както и заинтересованите страни, адресати на заповедта, са собственици на самостоятелни обекти в жилищната сграда в[жк], 2 част, блок 208, вх. „Б” и като такива са вписани и в кадастралния регистър, извадка от който е представена по делото.

На 03.05.2012г. комисия, назначена със заповед № РД-20-31/05.04.2012г. на директор дирекция „О.” е съставила констативен протокол № 102, с който е установено състоянието на обект – жилищен блок 208 в[жк]. Констатирано е, че сградата е изградена в периода 1958-1962г. по безскелетно-панелна система.Първите повреди са констатирани през 1997г. с отваряне на фугите между панелите на площадката на стълбището на четвъртия етаж във вх. „Б”. отварянето продължава, като засяга и долните етажи и през 2003г. ширината на отворената fuga достига 12 см. През същата година е изработен проект, инвестиран от СО, за конструктивно укрепване на сградата. В момента на огледа отварянето на вертикалните и хоризонталните фуги продължава, увеличават се пукнатините, пропадат ивичните основа и входните стълбища, плочниците и бетоновите настилки около сградата са нарушени. През месец септември 2000г. е изпълнено временно укрепване за подпиране на напуканите участъци. Със заповед № РД-09-478/03.08.2006г. на кмета на район „Надежда” на собствениците е наредено да изпълнят предписанията на техническата експертиза и да извършат действия по трайно прекратяване на достъпа до входа. Това разпореждане не е изпълнено. Техническата експертиза, възложена от кмета на СО със заповед № РД-09-862/30.08.2000г. е приложена към преписката. Установено е, че в проектирането са допуснати пропуски – високи стойности на напрежения, недостатъчни и ненадеждно закотвени връзки, ниска якост на бетона. Освен това значително влияния за влошаване на якостните и деформационните характеристики на земната основа са оказали и наводняванията на терена поради аварии на подземните инсталационни мрежи, допускане на проникване на повърхностни дъждовни води в основите на сградата, течове от инсталационните мрежи в сградата.

По време на огледа комисията е установила безстопанственост и разруха: апартаментите са разбити и разграбени, липсват прозорци и врати, ел. и ВиК инсталации, както и парапетът на стълбището. Премахната е капандурата към покрита. Помещенията са свърталища на клошари и бездомни кучета, пълни са с отпадъци. Поне 6-7 пъти са гасени пожари. Състоянието на входното помещение и жилищата във вх. „Б” представлява потенциална опасност, както за живота на неправомерно обитаващите ги лица, така и за нарушаване на целостта на сградата.

С оспорената заповед № РД-20-66/11.06.2012г., издадена от Директора на дирекция „Общински строителен контрол”, на собствениците на апартаменти в бл. 208 вх. „Б”, [жк] е наредено да Контрол по строителството” при СО, с която им е наредено в срок от 2 месеца от получаване на заповедта да възложат на оторизираните органи НИСИ или В. изготвяне на конструктивна експертиза относно състоянието на сградата и начина за нейното заздравяване или при невъзможност за възстановяване да се изготви проект за премахването и.

От заключението на назначената съдебно-техническа експертиза се установява, че жилищен блок 208 в[жк] представлява трисекционна, 4-етажна сграда с два входа и сутерен по скелетно-панелна система /ЕПЖС/, изградена 1958-1962г. Носещата

конструкция се състои от напречни носещи стенни панели и една надлъжна панела. Външните, надлъжни фасадни панели са неносещи и изпълняват ограждащи и фасадни функции. К. стени са носещи. Към датата на огледа се забелязва пропадане на сутерена в първите две секции около и пред вход „Б” в северната и западна част, като видимо са пропаднали и разрушени тротоарните настилки. Това предразполага външните повърхностни води да проникват в основите на сградата и да компрометират фундаментите. Пропадането на теренната част е вследствие неравномерните слягания на земната основа и поддаване на фундаментите. Влошаването на якостните и деформационните характеристики на земната основа се е получило вследствие многократни наводнявания на терена и проникване на води в основите на сградата. Има видима отворена фуга между тротоара и хоризонталния ръб на сградата при кота терен. При така очевидното слягане и пропадане на терена в северната и западната части на сградата има вероятност от усукване на същата и промяна на геометрията. Наблюдават се с просто око огромни клиновидни пукнатини и деформации, както и видимо прозиране на пространството през тях вляво от стълбищната клетка на вход „Б”, отваряне на хоризонтални фуги между подовите конструктивни елементи при стълбищните площадки и напречните носещи панели по всички нива. Има пукнатини с различна дължина по стени и стълби, поява на вертикални пукнатини по стени в сутеренно ниво, които видимо идват от основите и излизат на горните нива над сутеренна кота. Връзките между конструктивните елементи са започнали процес на изкубване от бетона, което е довело до появата на видимите пукнатини. Има промяна в геометрията на сградата. Има течове и наводнени участъци в сутеренно и другите нива. Във вход „Б” няма ВиК, електро и ОВК инсталации, няма парапет на стълбището, открадната е капандурата към покрива, има остатъци от пожарни действия. Няма фасадна дограма, прозорците са счупени, вътрешните интериорни врати са демонтирани и изнесени. След земетресението на 22 май 2012г. не са наблюдавани отклонения и задълбочаване на съществуващите до този момент конструктивни деформации от съблюдаващите органи в [община].

За да се предотвратят последващи отклонения в конструкцията на сградата е необходимо да се направи обстойно изследване на фундаментите и напреженията в земната основа към настоящия момент и ако те позволяват да се усилят основите в компрометираните участъци. Необходимо е да се възстанови носещата способност на напуканите стени, да се усилят и заздравят връзките в засегнатите участъци, ако вече не е достатъчно късно, както и да се укрепят подовите панели и тяхната стабилност. Необходимо е укрепване на все още незасегнатата част от сградата, изолиране и укрепване на конструкцията в частта при вход Б. Да се направи обстоен анализ на подпочвените води и слягането на земната основа, което може да стане причина и за евентуални бъдещи конструктивни промени и във вх. „А”. Констатациите на ответника, отразени в съставения констативен протокол 102/03.05.2012г. на комисията по чл. 196, ал.1 ЗУТ, са верни и подробно отразени. Вещото лице е съгласно със заключението на комисията.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е допустима, като подадена в срок и от лице с правен интерес, срещу подлежащ на обжалване индивидуален административен акт. Разгледана по същество, е неоснователна. Заповедта е издадена от компетентен орган, в кръга на

предоставените му правомощия. Със заповед № РД -09-178 от 19.03.2012г. на кмета на СО на директора на дирекция „Общински строителен контрол” са делегирани правомощия да издава заповеди за назначаване на комисии за установяване състоянието на обектите и необходимите ремонтни и възстановителни дейности, както и да издава заповеди за премахване, преобразуване или ремонтване на неподходящи по местонахождение, разположение, вид и материали постройки, както и да извършат необходимите работи в интерес на сигурността, безопасността на движението, здравеопазването, хигиената, естетиката, чистотата и спокойствието на гражданите, както и да издава заповеди за премахване на строежи, които поради естественото износване или други обстоятелства са станали опасни за здравето и живота на гражданите, негодни са за използване, застрашени са от самосрутване, създават условия за възникване на пожар или са вредни в санитарно-хигиенно отношение и не могат да се поправят или заздравят, на основание чл. 195 и 196 ЗУТ / т. II.9/. Възможността за делегиране на тези правомощия е изрично предвидена в §1, ал.3 ДР ЗУТ. Съдът намира, че със заповедта са делегирани изцяло на директора на дирекция „Контрол по строителството” всички правомощия по чл. 195 и чл. 196 ЗУТ. Задълженията, описани в заповедта, са вменени на жалбоподателя и заинтересованите страни в съответствие с правомощията на административния орган да извършва необходимите работи в интерес на сигурността.

Заповедта е издадена в предвидената от закона форма, като съдържа изискуемите реквизити – наименование на органа, наименование на акта, адресат на акта, фактически и правни основания за издаването му, разпоредителна част, дата на издаване и подпис на административния орган.

Заповедта е издадена въз основа на констативен протокол, съставен от длъжностни лица на дирекция „Контрол по строителството” по реда на чл. 196, ал.1, и ал.2 ЗУТ. Липсват доказателства протоколът да е съобщен на адресатите на заповедта и да им е дадена възможност за представяне на възражения. Приложения по делото списък с подписи на лица, които са присъствали при огледа, извършен от комисията, не доказва, че на тези лица е било оповестено съдържанието на протокола, както и че са били уведомени за възможността да подадат възражения. Независимо от това, описаното нарушение на административно-производствените правила не е съществено, тъй като не се отразява на верността на крайните изводи на комисията. Страните в съдебното производство са имали възможност да се запознаят с протокола и не са го оспорили. В протокола са описани установените на място обстоятелства, сградата е индивидуализирана по площ, местонахождение, вид и състояние. Касае се за официален свидетелстващ документ, издаден от длъжностни лица в кръга на службата им по установените в закона форма и ред. Съгласно чл. 179 ГПК вр. чл. 144 АПК той съставлява доказателство за изявленията пред него, за извършените от него и пред него действия. Жалбоподателят и заинтересованите страни не оспорват констатациите по протокола, но считат, че отговорност за състоянието на сградата носи общината. Констатациите се потвърждават и от заключението на изслушаната експертиза.

Разпоредбата на чл. 195, ал.1 ЗУТ задължава собствениците на строежи да ги поддържат в техническо състояние, отговарящо на съществените изисквания по [чл. 169, ал. 1 - 3](#), да не извършват и да не допускат извършването на промени в тях, които водят или могат да доведат до влошаване на проектните нива на съответствие с изискванията за целия строеж или за отделни негови характеристики. Съгласно ал.3,

при аварии или други обстоятелства, застрашаващи обект по ал. 1 с увреждане или разрушаване, собственикът на обекта е длъжен да предприеме незабавни действия за тяхното предотвратяване или за отстраняване на причинените увреждания, възстановяване на обекта и да уведоми общината. Разпоредбата на чл. 195, ал.4 предвижда, 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 да издаде заповед, с която задължава собственика да извърши в определен срок необходимите ремонтни и възстановителни дейности за поправка или заздравяване.

Неоснователни са доводите на жалбоподателката, че адресат на заповедта следва да е общината. Както жалбоподателката, така и заинтересованите страни – адресати на заповедта не оспорват, че са собственици на апартаментите в процесната сграда, а общината има само голата собственост върху терена. Задължението за обезопасяване на строежа тежи върху собствениците на сградата, а общината не е сред тях. Съгласно чл. 38 от Закона за собствеността, при сгради, в които етажи или части от етажи принадлежат на различни собственици, общи на всички собственици са земята /респективно правото на строеж/, върху която е построена сградата, дворът, основите, външните стени, вътрешните разделителни стени между отделните части, вътрешните носещи стени, колоните, трегерите, плочите, гредоредите, стълбите, площадките, покривите, стените между таванските и избените помещения на отделните собственици, комините, външните входни врати на сградата и вратите към общи тавански и избени помещения, главните линии на всички видове инсталации и централните им уредби, асансьорите, водосточните тръби, жилището на портиера и всичко друго, което по естеството си или по предназначение служи за общо ползуване. Поради това изцяло неоснователни са доводите, че собственикът на терена следва да отговаря за стопанисването и управлението на сградата. Въпросът кой е виновен за безстопанствеността и разрухата, които царят в сградата, не може да бъде разрешен от административния съд, тъй като е извън неговата компетентност. Административният съд не може да установява вина, а правомощията му се изчерпват с контрол за законосъобразност над актовете и действията на администрацията, с които е сезиран. Придобиване на общински имоти се извършва в рамките на граждански оборот, между равнопоставени страни и също е извън обхвата на контрол на административния съд. Евентуални претенции за вреди в случая са от компетентността на гражданския съд. Следва да се отбележи обаче, че от момента на придобиване на собствеността, отговорността за изрядното техническо състояние на сградата по смисъла на Закона за устройството на територията пада изцяло върху нейните собственици.

Нарежданията на ответника са ясни, кореспондират на установената фактическа обстановка и са изцяло изпълними в указаните от него срокове. На собствениците е наредено да възложат изготвяне на конструктивна експертиза относно състоянието на сградата и възможността за заздравяването и, а ако такова не е възможно – на проект за премахването и. Самото премахване на този етап не е разпоредено. Разпоредбата на чл. 195, ал.4 ЗУТ, която е правното основание за издаване на заповедта, визира като задължени лица именно собствениците на сградата.

При така извършената проверка на законосъобразността на акта по реда на чл.168 АПК и по изложените съображения съдът намира, че при издаване на оспорвания административен акт не са допуснати нарушения на материалния и процесуалния закон. Жалбата, като неоснователна, следва да бъде отхвърлена.

На основание чл. 143, ал.4 АПК жалбоподателят следва да заплати на ответника съдебни разноски в размер на 150 лв – за юрисконсултско възнаграждение, на основание Наредба № 1 за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Жалбоподателят не е заплатил и определения от съда депозит за работата на вещото лице, поради което следва да бъде осъден за това.

Воден от горното Административен съд София-град

### **Р Е Ш И :**

**ОТХВЪРЛЯ** жалбата на П. К. Т. от [населено място],[жк], вх.1, ет. 6, ап.30 против заповед № РД-20-66/11.06.2012г. на Директора на дирекция „Общински строителен контрол”.

**ОСЪЖДА** П. К. Т. да заплати на дирекция „Общински строителен контрол” при Столична община съдебни разноски в размер на 150 лв.

**ОСЪЖДА** П. К. Т. да заплати по депозитна сметка на Административен съд София град депозит в размер на 250 лв.

Решението е необжалваемо.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: