

# РЕШЕНИЕ

№ 6089

гр. София, 05.11.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,**  
в публично заседание на 22.10.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Луиза Христова**

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **7547** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 от АПК. Образувано е по жалба на М. М. К. от [населено място], чрез адв. Т., срещу виза за проектиране на гл. архитект на СО на аварийен ремонт на подови конструкции на самостоятелен обект с идентификатор 68134.107.132.1.1 в сграда №1, разположена в УПИ XII-14, к. 16, м. „Трета извънградска част“, р-н С., СО с № САГ20-ГР00-537 от 14.04.2020г. В жалбата се твърди, че визата се отнася за изготвянето на инвестиционен проект с предмет обща част на сградата, в която жалбоподателят притежава самостоятелен обект, но съгласието му не е искано. Не е ясно и дали аварийния ремонт няма да прерасне в цялостен ремонт, без да е изготвено конструктивно становище и без да са изпълнение изискванията на чл. 148, ал.13 от ЗУТ. Поради това се иска оспорената виза да бъде отменена. Претендират се разноси за държавна такса и депозит за вещо лице. Подробни съображения се развиват в писмени бележки по съществуването на спора. Ответникът - главния архитект на Столична община, чрез НАГ, изразява становище от 04.08.2020г., че жалбата е неоснователна. Заявлението е подадено от лице с качеството на възложител по смисъла на чл. 140, ал.1 във вр. с чл. 161 от ЗУТ. За издаването на визата не е необходимо съгласието на други лица. Поради това се иска отхвърляне на жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Заинтересованата страна В. Л. З. изразява становище от 02.10.2020г., че жалбата е неоснователна. Позовава се на конструктивна експертиза от декември 2018г., според която са налице повреди по подовите конструкции на сградата, които са локално аварийно състояние. Горното е потвърдено от извършена проверка на място от

служители на район „С.“, които са установили, че междуетажната подова носеща дървена конструкция между сутерена и първия етаж е изгнила и дървения гредоред е с напълно компроментирана носеща способност, и са дали указания да бъде извършено временно укрепване до издаване на разрешение за строеж. За целта е издадена и заповед № СОА 18-РД09-1253 от 07.11.2018г. на СО. Тази заповед обаче се изпълнява само от ЗС, не и от жалбоподателя. Тъй като сградата е паметник на културата, ЗС е внесла в Министерството на културата за съгласуване по реда на чл. 84 от ЗКН инвестиционен проект и е поискала издаване на виза за проектиране – изцяло за своя сметка. Жалбоподателят е поканен да даде съгласие за ремонта, но не се е явил, за да го изрази. Такива е искано общо с три нотариални покани, без резултат, което показва нежеланието му да участва в извършването на ремонта. Поради това и съгласно чл. 48, ал.6 от ЗУЕС с оглед аварийния характер на ремонта, ЗС сама е предприела необходимото за извършването му като не е необходимо съгласие на другите етажни собственици. Същото не е необходимо и съгласно чл. 185, ал.1, т.3 от ЗУТ. В този смисъл следва да се имат предвид и задълженията на собствениците съгласно чл. 195, ал.1 и 3 от ЗУТ. Не е необходимо обследване, тъй като същото се извършва преди издаване на разрешение за строеж. Поради това се иска отхвърляне на жалбата. В съзрели възражение за недопустимост на жалбата, защото жалбоподателят няма качеството на заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал.2 от ЗУТ. Претендира разности.

Административният съд С. – град, II Отделение, 41 – ви състав, обсъди събраните по делото доказателства във връзка с доводите на страните и приема за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на втория етаж от двуетажна жилищна сграда, находяща се на [улица], застроен на 82,50 кв.м., заедно с две северни мазета с квадратура 15 кв.м. и 4/9 ид. части от дворното място, върху което е построена сградата, съставляващо УПИ XV-14 от кв.16 по плана на [населено място] с обща площ от 466 кв.м. по силата на съдебна спогодба, съгласно протокол от 24.10.1989г. на ИРС – С. по гр.д. № 707/89г., вписана в Службата по вписванията под № 23746. Сградата е нанесена в КККР с идентификатор 68134.107.132.

Заинтересованата страна В. Л. З. от [населено място], се легитимира като собственик на жилището, заемащо първи етаж от същата с града със ЗП от 112, 50 кв.м., заедно с три мазета с обща площ от 31,90 кв.м., заедно със съответните ид. части от общите части на сградата и 5/9 ид. части от дворното място, съставляващо УПИ XII-14 от кв.16 по новия план на [населено място] съгласно нотариален акт № 79 от 13.10.2017г., том X, рег. № 23407, дело № 1528 от 2017г. Видно от удостоверение от 12.12.2017г., сградата притежава статут на единична недвижима архитектурно-строителна културна ценност с предварителна категория „за сведение“. Производството по издаване на обжалваната виза е започнало по повод заявление от В. Л. З. за издаване на виза за проучване и проектиране № САГ20-ГР00-537 от 11.03.2020 г., придружено от комбинирана скица на л. 35 и нотариален акт за собственост.

По делото е представен констативен протокол по чл. 72, ал.3 от ЗКН от 21.02.2017г., в който е установено, че междуетажната подова носеща дървена конструкция между сутерена и първия етаж е изгнила, като на места дори липсва – дървеният гредоред е с напълно компроментирана носеща способност. Поради това е дадено указание в 10-дневен срок да бъде извършено временно укрепване на дървената подова

конструкция по начин, указан от лицензиран инженер- конструктор до получаване на съответното разрешение за строеж. Изготвено е конструктивно становище от ноември 2017г. (л.86-90), от което става ясно, че е необходимо възстановяване на подовата конструкция между сутерен и партер по посочен в становището начин. Въпреки това указанието не е изпълнено, видно от констативен протокол № САГ18-ТК00-262 от 12.03.2018г. на комисия по чл. 73, ал.1 от ЗКН, като аварийно укрепване на пода не е предприето. Поради това е издадена заповед № СОА18-РД09-1253 от 07.11.2018г. на кмета на СО, с която отново се нарежда на жалбоподателя и ЗС: 1) в 10-дневен срок да изпълнят предписаните мерки за аварийно временно укрепване съгласно констативен протокол по чл. 72, ал.3 от ЗКН; 2) в 30-дневен срок да се изготви техническа експертиза за състоянието на носещата конструкция на сградата и оценка на възможностите за осигуряване на нейната експлоатационна надеждност и дълготрайност; 3) в 30-дневен срок след изтичане на срока по т.2 да се представи в Министерството на културата за съгласуване по реда на чл. 84 от ЗКН технически инвестиционен проект за КРР, след което проектът да се внесе в НАГ за одобряване и издаване на разрешение за строеж. В тази връзка е изготвена техническа експертиза през декември 2018г., която установява повреди по подовите конструкции, класифицирани като локално аварийно състояние, правещо опасно пребиваването на хора в зоната на обследваната конструкция. Поради това е предписано демонтаж на междуетажните подови конструкции между сутерен и партер и между партер и етаж около кухнята, хола и тоалетната, и монтаж на нова такава пак с дървена конструкция, като между сутерен и партер може да бъде и с метални греди или частични стоманобетонени плочи. С решение № 1617 от 05.03.2020г. по адм. дело № 1771/2-019г. на АССГ, 52 с-в е отменена т.1 от заповед № СОА18-РД09-1253 от 07.11.2018г. на кмета на СО. Решението не е влязло в сила.

Въз основа на проведената процедура и представените по делото доказателства е издадена оспорената в това производство виза за проектиране на Главния архитект на С. № САГ20-ГР00-537 от 14.04.2020г., с която на основание чл. 140, ал.2 вр. ал. 3 от ЗУТ и §25, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО е одобрена виза за проектиране на аварийен ремонт на подови конструкции на самостоятелен обект с идентификатор 68134.107.132.1.1, в сграда №1 в УПИ XII-14, кв.16, м. „Трета извънградска част“, съгласно влязъл в сила ПУП, одобрен със заповед № РД-50-09-198 от 18.10.1991г. на главния архитект на СО. Във визата са поставени ограничения да не се допуска промяна на кота корниз, кота било и други намеси с цел промяна на външния обем на сградата, както и съгласуване с МК по чл. 83 и 84 от ЗКВ преди одобряване на инвестиционния проект.

По делото е изслушана и приета СТЕ, от заключението по която става ясно, че подлежащата на ремонт подова конструкция е гредоред и ремонтът, разрешен с визата, представлява подмяна на старите греди с нови, т.е. възстановяване на амортизирана подова конструкция между ап.1 на ет.1 и мазетата в сутерена, вкл. и мазе на жалбоподателя. Според вещото лице става въпрос за основен ремонт – възстановяване на конструктивни елементи – гредореди, които са общи части. Неизвършването на този ремонт ще доведе до разрушаване на носещата конструкция на сградата и пропадането на пода на първия етаж, което влияе върху състоянието на цялата сграда. Не е необходимо съгласие на съсобствениците по отношение на основен ремонт на носеща конструкция, а се касае за задължения на собствениците по чл. 195, ал.1 и 3 от ЗУТ. Обследване по чл. 176в от ЗУТ не е необходимо преди

издаване на визата, а преди изработване на техническия проект. Визата ограничава проектирането в обхвата на аварийен ремонт и не може да се одобри проект, който да съдържа други видове строителни работи.

При така изложената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е допустима като подадена срещу акт, който подлежи на съдебен контрол, тъй като видно от текста на самата виза същата е издадена в хипотезата на чл. 140 ал. 3 във връзка с ал. 2 от ЗУТ. Жалбата е подадена от страна, имаща качеството на заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 2, т. 1 и 2 от ЗУТ, а именно лице, собственик на обект в сградата – мазе, чийто таван е засегнат от аварийния ремонт, както и на обект на ет.2, достъпът до който се извършва през подове – общи части на сградата. Неоснователно е възражението на ЗС, че щом ремонтът може да се изпълни изцяло от имота на ЗС, то жалбоподателя няма правен интерес да подава жалба. Правният интерес произтича от това дали имотът на жалбоподателя е засегнат от процесния акт, а не от това как ще бъде изпълнен ремонтът. Жалбата е подадена в срока по чл. 149, ал.1 от АПК – на 20.07.2020г., при съобщаване на оспорената виза на жалбоподателя на 08.07.2020г. (известие на л. 27). Във връзка с гореизложеното настоящият състав намира, че жалбата е процесуално допустима. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна, по съображенията изложени по - долу.

Съобразно задължението на съда по чл. 168 ал. 1 от АПК настоящият състав, счита, че следва да провери законосъобразността на оспорения административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК.

Оспорената виза е издадена от компетентен орган в рамките на предоставените му правомощия съгласно чл. 140, ал.7 от ЗУТ. Оспорената виза е издадена при спазване на установената от закона форма и административно – производствените правила, в съответствие с материалния закон.

Съгласно чл. 140, ал.3 от ЗУТ за строежите по чл. 12, ал. 3, чл. 41, ал. 2, чл. 5051, 58, 59, чл. 133, ал. 6 и чл. 134, ал. 6, както и за обекти - недвижими културни ценности, издаването на виза е задължително. За тези строежи визата за проектиране се съобщава на заинтересуваните лица по чл. 131 с изключение на случаите, когато са представени декларации за съгласието им с нотариална заверка на подписите или заинтересувани лица са само лицата, по чиято инициатива се издава визата. В случая се касае за сграда недвижима културна ценност, като поради липса на съгласие от другия етажнен собственик, визата му е съобщена. Следователно съгласието не е предпоставка за издаване на визата, а само за нейното съобщаване.

Процесната виза не променя начинът и характерът на застрояването и правилата и нормативите за съответната устройствена зона. Визата е в съответствие с предвижданията на действащия ПУП за имота от 1991г. Същата представлява копие (извадка) от действащ подробен устройствен план с обхват поземления имот и съседните му поземлени имоти, с означени налични сгради и постройки в него и в съседните имоти и с нанесени линии на застрояване и допустими височини, плътност и интензивност на застрояване и други изисквания, ако има такива, както и допустимите отклонения по чл. 36 от ЗУТ. Издадената на основание чл. 140, ал. 2 ЗУТ виза, каквато е оспорената, определя само параметрите на допустимото застрояване в конкретния поземлен имот и е предпоставка за издаване на инвестиционни проекти и разрешение за строеж. С нея не се допуска строителство, различно от предвиденото в

плана за застрояване. Напротив, същата е за аварийен ремонт на подови конструкции като са поставени ограничения относно всякакви промени във височината и обема на сградата. Този ремонт по същество представлява основен ремонт на носеща конструкция – гредоред, чрез замяната му с нов, с цел възстановяване на експлоатационната годност на сградата и безопасното ѝ използване. Същият е в изпълнение на дадените с протокола по чл. 72, ал.3 от ЗКН от 21.02.2017г. указания, които изискват не само временно укрепване, но и получаване на разрешение за строеж за траен ремонт на подовата конструкция. Въпреки че заповед № СОА18-РД09-1253 от 07.11.2018г. на кмета на СО не е влязла в сила, това не отменя задълженията по чл. 195, ал.1 и 3 във връзка с чл. 169, ал.1, т.4, ал.3 и 4 от ЗУТ на собствениците на самостоятелни обекти в сградата, сред които е и жалбоподателя. Вътрешните отношения между жалбоподателя и ЗС относно това кой да извърши ремонта и как същия да се финансира са ирелевантни и не освобождават нито един от тях от изпълнението на посочените задължения. Поради това визата е законосъобразно издадена. Неоснователни са възраженията на жалбоподателя, че не е спазен чл. 148, ал.13 от ЗУТ, защото същият не е необходимо да бъде съобразяван при издаване на виза за проектиране, а при издаване на разрешение за строеж, което е следващ етап от процедурата. Правата на жалбоподателя са защитени чрез правото му да оспори разрешението за строеж заедно със съгласуваните и одобрени инвестиционни проекти съгласно чл. 216 от ЗУТ. С оглед изложеното жалбата срещу процесната виза като неоснователна следва да бъде отхвърлена.

По отношение на претенцията на ответника и заинтересованата страна за присъждане на разноски, същата следва да се уважи в размер на 200 лв. юрисконсултско възнаграждение за ответника, и 1800лв. адвокатско възнаграждение за ЗС, платено в брой съгласно чл.3 от договор за правна защита на л.122. Воден от горното и на основание чл. 172 ал. 2 от АПК, съдът

#### РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на М. М. К. от [населено място], чрез адв. Т., срещу виза за проектиране № САГ20-ГР00-537 от 14.04.2020г. на гл. архитект на СО.

ОСЪЖДА М. М. К. от [населено място] да заплати на Столична община сумата от 200 лв. разноски по делото, и на В. Л. З. – сумата от 1800лв. разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред ВАС на РБългария в 14-дневен срок от съобщаването му на страните. Преписи.

СЪДИЯ: