

# РЕШЕНИЕ

№ 6639

гр. София, 09.11.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,**  
в публично заседание на 12.10.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Татяна Жилова**

при участието на секретаря Кристина Петрова, като разгледа дело номер **4569** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Съдебното производство е по реда на чл. 145 -178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл.215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на „Нове Интернал” ЕООД със седалище и адрес на управление в [населено място], подадена от пълномощника адвокат Б. Ф., срещу Заповед №РА-20-23 от 07.12.2021г., издадена от главния архитект на Столична община.

С оспорената заповед административният орган е наредил на жалбоподателя да предприеме действия и извърши необходимите ремонтни и възстановителни дейности за поправяне, заздравяване и привеждане в съответствие с изискванията на чл.169 от ЗУТ строеж: Санаториум „Д.“, представляващ сграда с идентификатор 68134.2097.529.1 по действащата кадастрална карта, находяща се в поземлен имот с идентификатор 68134.2097.529 в Природен парк „В.“. Определен е 6-месечен срок за доброволно изпълнение на разпореденото задължение при спазване на нормативните изисквания за одобряване на техническата документация и нормите за безопасност.

Жалбоподателят „Нове Интернал” ЕООД оспорва заповедта като незаконосъобразна. Не оспорва, че санаториумът е в лошо състояние и е неизползваем, но сочи, че непосредствено след придобиване на собствеността върху него е предприел необходимите действия по привеждането му в съответствие с изискванията на ЗУТ. Възложено е обследване на обекта и е изготвен технически паспорт. През 2019г. е бил изготвен инвестиционен проект за конструктивно

укрепване, което е внесен в Направление „Архитектура и градоустройство“ на СО за одобряване. В хода на производството по одобряване на проекта е изискано становище от Дирекция Природен парк „В.“, която е дала указание проектът да се съгласува с Регионалната инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – С.. Твърди, че инвестиционният проект е внесен в РИОСВ – С. още през 2020г., но административното производство по съгласуването му не е приключило и към настоящия момент. При това положение счита, че не са налице фактически основания за издаване на заповедта. Отделно от това счита, че предоставеният срок за изпълнение на разпореденото задължение е нереалистичен и не може да бъде обективно спазен. Заявена е претенция за разноски.

Ответникът – главният архитект на Столична община, чрез процесуалния си представител юрисконсулт М. И. оспорва жалбата. Счита, че неприключилото административно производство пред РИОСВ- С. е неотнормимо към законосъобразността на оспорената заповед. Сочи, че жалбоподателят разполага с друг път за защита срещу бездействието на РИОСВ- С.. Претендира заплащане на възнагрждение за процесуален представител.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства, прие за установено следното:

Жалбата е процесуално допустима. Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Установени факти:

Относимите към предмета на делото факти се установяват от представената административна преписка, съдебно-техническата експертиза и събраните в хода на производството писмени доказателства.

Жалбоподателят е собственик на следния недвижим имот: монолитна сграда с идентификатор 68134.2097.529.1 по действащата кадастрална карта, находяща се в поземлен имот с идентификатор 68134.2097.529, в Природен парк „В.“, придобита с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, съставен на 29.02.2016г. от нотариус Б. Б. и вписан в Службата по вписванията под акт №90 том XXIV, дело №7410/2016г., вх.рег.№10526/2016г. Сградата е закупена от „Първа многопрофилна болница за активно лечение – София“ ЕАД.

Сградата се състои от три взаимно свързани корпуса, конструктивно отделени с дилатационни фуги, които имат и различна функция. Сграда 1 (блок I) е предназначена за административна и лечебна дейност с профилактични кабинети и болнични стаи, Сграда 2 (блок II) е обособен за столова с кухненски бокс с хладилни камери и Сграда 3 (блок III), в който са разположени лаборатории, сауна, съблекални, кабинети и зали. Между сграда 1 и сграда 3 има топла връзка.

Сградата е построена през 1973 г., а през 1989г. преустроена в рехабилитационна болница. Сградата е с монолитна скелетно рамкова конструкция от пояси, греди, колони, шайби и плочи. Предишният собственик е извършил обследване на обекта и през 2016 г. е издаден „Сертификат за енергийни характеристики на обект в експлоатация“. Жалбоподателят е възложил и има изготвено обследване за изготвяне на технически паспорт за обекта. Съставен е Технически паспорт за обекта по части „Конструктивна“, „Архитектурна“, „Електротехническа“, „ВиК“, и „ОВК“, регистриран в регистъра на техническите паспорти с № ДОСК- 207/21.09.2017 г.

На основание заключенията и препоръките в техническия паспорт жалбоподателят е възложил изготвянето на проект за конструктивно укрепване, като същият е внесен в СО със заявление № САГ19 - АП00 - 413 / 10.10.2019 г. за съгласуване. До момента няма съгласуване на проекта поради обстоятелството, че документацията не е съгласувана от РИОСВ - [населено място]. С писмо изх.№722-3903 от 19.04.2022г., изпратено до съда, директорът на РИОСВ – С. уведомява съда, че в инспекцията е внесено инвестиционно предложение за „Конструктивно укрепване на обект Санаториум „Д.“, заведено с вх.№722/21.01.2020г., по което производството не е приключило, поради събиране на допълнителна информация и представяне на доказателства от инвеститора. Изразено е уверение, че РИОСВ – С. ще се произнесе по предложението в най-кратък срок. С писмо изх.№7264/22.07.2022г. РИОСВ – С. уведомява съда, че процедурата по разглеждането на инвестиционното предложение още не е приключила. Няма данни на жалбоподателя да са дадени указания за отстраняване на нередовности по проекта.

Ответникът е назначил комисия, която да извърши оглед на място на сградата. В присъствието на управителя на дружеството жалбоподател е извършен оглед на сградата на 29.01.2021г., за който е съставен констативен протокол от същата дата. Констатациите на комисията са потвърдени и от съдебно-техническата експертиза. Комплексът не е използван по предназначение за голям период от време - по данни на жалбоподателя от 2003г. Фасадите на комплекса, облицовани с каменна и дървена обшивка, са в добро състояние, като на места в следствие дългата експлоатация по дъсчената обшивка има изгнили елементи; в топлатата връзка между бл. 1 и бл. 3 се наблюдават пукнатини както по стените, така и по пода; покривът е изпълнен от стоманобетонова плоча и е със сравнително добра изолация - в бл 1 и бл 2 не се наблюдава проникване на външна влага, докато в бл. 3 има нарушена хидроизолация и течове от покрива в участъците на вентилационните инсталации; дограмата е дървена слепена и в лошо състояние. В лошо състояние са електро, ВнК и О. инсталациите, като същите не са в състояние да изпълняват функциите си. Заключение на експертизата е, че е неотложно конструктивно укрепване в частта от топлатата връзка между бл. 1 и бл.3 и укрепване на целия [жилищен адрес] както и цялостно конструктивно укрепване на всички сгради от комплекса.

На 15.02.2021г. е проведено заседание на комисията, на което е изслушан управителят на дружеството. Видно от представения констативен протокол от изслушването, управителят на дружеството М. И. е уведомил комисията за предприетите действия по съгласуването на инвестиционното предложение за конструктивно укрепване.

На 09.03.2021г. комисията е провела заседание, на което е взела решение да предложи на главния архитект на СО да издаде заповед по чл.195, ал.4 от ЗУТ, тъй като сградата не е в състояние да изпълнява функциите си и необходимо да бъде ремонтирана и поддържана в изправно състояние с цел осигуряване сигурността, здравето и безопасността на движението и спокойствието на гражданите.

Въз основа на становището на комисията ответникът е издал оспорената заповед.

При извършения оглед за изготвянето на съдебно-техническата експертиза вещото лице е установило, че обектът е затворен, има наличие на жива охрана, същият е отдалечен от основния път и в него не може да се осъществява свободен достъп от случайни граждани, както и около сградата не се наблюдават слягания на

терена в околното пространство.

Като отчита видовете строително-монтажни работи, предвидени за изпълнение на инвестиционното предложение „Конструктивно укрепване на обект: Санаториум Д.“, и от от количествената сметка, вещото лице обосновава извод, че след издаването на разрешението за строеж за предвидения основен ремонт, реалистичният срок за изпълнение при добър изпълнител и добра организация, както и при благоприятно метеорологично време ще бъде между осем и десет месеца.

#### Правни изводи:

Административното производство е проведено по реда на чл.195, ал.4 и чл.196 от ЗУТ. В съдебното производство съдът преценява дали са спазени както специалните процесуалноправни и материалноправни разпоредби на ЗУТ по издаването на оспорената заповед, така и общите разпоредби на АПК, като извършва преценка по всички основания за незаконосъобразност по чл.146 от АПК и не се ограничава до основанията, посочени от жалбоподателя .

1. Заповедта е издадена от компетентния административен орган. Със Заповед №СОА21-РД09-445/22.03.2021г. кметът на Столична община е оправомощил главния архитект на СО да издава заповеди по чл.195, ал.4 от ЗУТ.

2. Заповедта е издадена в изискуемата писмена форма и отговаря на изискванията за мотивирано съдържание, като в нея са изложени подробно фактическите и правните основания за издаването ѝ.

3. При издаване на заповедта не са допуснати нарушения на административно-производствените правила.

Съгласно чл.196, ал.1 от ЗУТ състоянието на обектите и необходимите ремонтни и възстановителни дейности, както и обстоятелствата по чл. 195, ал. 6 се установяват с протокол от комисия, назначена от кмета на общината. Съгласно разпоредбата на чл.196, ал.2 ЗУТ комисията събира служебно всички необходими данни и изслушва заинтересованите лица. Цитираните разпоредби гарантират правото на защита на засегнатите лица. В случая комисията е изслушала жалбоподателя и е обсъдила възраженията му и представените от него доказателства. Правото на защита на жалбоподателя не е накърнено.

4. Заповедта е издадена в противоречие с материално-правните разпоредби на закона. Безспорно сградата е в лошо техническо състояние и не се използва по предназначението си. За да са налице предпоставките по чл.195, ал.1 и ал.4 от ЗУТ, е необходимо не само сградата да се нуждае от ремонт, но и нейният собственик да не проявява активно действие за поддържане на сградата в добро състояние. В случая жалбоподателят е извършил необходимите действия за заздравяването и поправянето ѝ, като е иницирал производство по одобряване на строителни книжа за конструктивно укрепване, което както към момента на издаване на оспорената заповед, така и към момента на последното съдебно заседание не е приключило. Възражението на ответника, че неприключилата съгласувателна процедура е неотнормирана към законосъобразността на заповедта, е неоснователен.

Конструктивното укрепване на сградата представлява строеж от четвърта категория съгласно чл. 137, ал. 1 т. 4 буква „б“ и „д“ - реконструкция и основен ремонт на обществена сграда с разгъната застроена площ от 1000 до 5000 м<sup>2</sup>, поради което извършването на строителни работи без одобрен инвестиционен проект и без издадено разрешение за строеж е незаконосъобразно. По тази причина жалбоподателят не може да започне изпълнението на укрепителните дейности без да приключи производството по съгласуване на проектите. Доколкото не се установява съгласувателната процедура да се бави по причини, които могат да се вменят на жалбоподателя, и не се представят доказателства жалбоподателят да не изпълнява дадените му от административните органи указания за отстраняване на нередовности или несъответствия по представеното за одобрение инвестиционно предложение, то не може да се обоснове извод за негово пасивно поведение и дезинтересиране от сградата. Установи се също, че до сградата няма свободен достъп на граждани, поради която те не създава опасност за движението, здравето и сигурността на гражданите. Следователно не са налице предпоставките за намеса на държавния орган и оказване на административна принуда по реда на чл.195, ал.4 от ЗУТ.

Отделно от това, даденият срок за извършване на ремонтните и възстановителните работи е неразумен – той е по-кратък от обичайния срок, както става ясно от заключението на съдебно-техническата експертиза. А като се вземе предвид, че административният орган е уведомен, че строителните книжа не са съгласувани, обективно невъзможно е да се спази даденият срок. С това ответникът нарушава основния принцип за съразмерност и пропорционалност, прогласен в чл.6, ал.1 и ал.2 от АПК, който задължава административните органи да упражняват правомощията си по разумен начин, добросъвестно и справедливо и да не засягат права и законни интереси в по-голяма степен от най-необходимото за целта, за която актът се издава.

5. Производството по чл.195 от ЗУТ е с цел да гарантира безопасността на строежите, здравето и живота на гражданите. Формално погледнато заповедта е издадена в съответствие с целта на закона, но доколкото тя е издадена в противоречие с материалноправните разпоредби на закона – без установените факти да съответстват на правното основание - тя не спомага за постигане на целта му.

По тези съображения съдът отменя заповедта като незаконосъобразна на основание чл.146, т.4 и т.5 от АПК

Разноски:

При този изход на спора разноските се поставят в тежест на ответника. Направеното възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение в размер на 4 620 лева се отхвърля предвид фактическата и правната сложност на делото.

На основание чл.143, ал.1 от АПК ответникът следва да заплати от бюджета на СО направените от жалбоподателя разноски в общ размер на 5 330 лева за държавни адвокатско възнаграждение, държавни такси и експертиза.

По изложените съображения и на основание чл.172, ал.2 от АПК съдът

