

РЕШЕНИЕ

№ 3342

гр. София, 21.05.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,
в публично заседание на 23.04.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **6234** по описа за **2018** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на с чл.145 - чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл.215 ЗУТ. Образувано е по жалба на Й. Ч. К. срещу Заповед № РА-20-48 от 18.05.2016г. на директор на Дирекция „Общински строителен контрол“ в Столична община. В жалбата се твърди, че оспорваната заповед е издадена при допуснати нарушения на административно-производствените правила и относимите материално-правни разпоредби. Излага се, че фактическите констатации в акта не отговарят на действителното положение, защото ремонт на покривната конструкция и положените върху нея керемиди е бил извършен през 2008г. и не било необходимо отново да се извършва цялостен такъв. Електрическата инсталация на стълбището била в исправност, използвала се по предназначение, а домофонната уредба била изцяло подменена през 2015г. Никой от етажните собственици не бил уведомен за образувано административно производство, не им били връчени и съставените констативни протоколи от 11.12.2015г. и от 11.03.2016г. Моли да се отмени оспорената Заповед № РА-20-48 от 18.05.2016г. на директор на Дирекция „Общински строителен контрол“, поради нейната незаконосъобразност. Заявено е искане за присъждане на направените в процеса разноски, съгласно приложен списък по чл.80 ГПК. Ответникът – директор на Дирекция „Общински строителен контрол“ чрез процесуалния си представител юрк. К. К., оспорва жалбата, а по същество на спора, моли съдът да я отхвърли като неоснователна, съобразно изложеното в писмено

становище, депозирано по делото на 23.04.2021г. Заявена е претенция за присъждане на юрисконсултско възнаграждение и е направено възражение за прекомерност на заплатения адвокатски хонорар на адв.П. К..

Заинтересованите страни- Етажна собственост на [улица], представлявана от председателя на УС Д. К. И., Л. В. Л., Г. М. М., Р. К. К. са редовно уведомени, но не взимат участие в процеса и не изразяват становище по основателността на жалбата.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени представените по делото доказателства по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установена следната фактическа обстановка:

Административното производство е започнало със съставянето на констативен протокол от 04.12.2015г. В същия е отразено, че сградата, находяща се в [населено място], [улица] 4/3 етажна, масивна, построена през 1928г . По застроителен план сградата се запазва, триетажната част се надстроява с един етаж. Покривът на сградата е дървена конструкция, покрита с керемиди. В частта на покрива над мансардния апартамент на г-жа Ю. С. Д. и над стълбищната площадка по дървената конструкция и дървените обшивки има следи от множество течове. Дървената конструкция на много места е провиснала и изгнила. На места има счупени и разместени керемиди. Фасадите на сградата са надраскани с графити. В общото стълбище осветителната и домофонната уредба са повредени. Покривната конструкция над апартамент на г-жа Д. и над стълбищната площадка е силно дефектирала, естествено износена, вредна в санитарно-хигиенно отношение, като е необходимо да се подмени и ремонтира. Необходимо е да се подмени инсталацията на стълбището за осветление и домофон, както и да се боядиса и освежи сградата.

Проведено е било заседание на комисията по чл. 196, ал.1 от ЗУТ на 11.12.2015г. Съставен е протокол № 2, като по т.1 е разгледана процесната преписка, като при идентично фактическо описание на установеното състояние на сградата е взето решение да се изготви проекто-заповед по чл. 195, ал.4 от ЗУТ за частичен ремонт на покрива и покривната конструкция на сградата, за подмяна на ел. инсталацията на стълбището за осветление и домофон, за боядисване и освежаване на фасадите.

Това решение на комисията е сведено до знанието на собствениците от ЕС на проведено общо събрание на 19.01.2016г. – протокол № 3.

Комисията по чл.196 от ЗУТ в Столична община, район „Т.“ е провела още едно заседание на 11.03.2016г., за което е бил съставен констативен протокол № 4. На това заседание е присъствала Ю. Д. в качеството и на председател на ЕС, която е представила декларация, че не е проведено общо събрание на ЕС и домова книга на собствениците. Съгласно решението на комисията, следвало да бъде издадена заповед по чл. 195, ал.4 от ЗУТ.

С оспорената по настоящото дело Заповед № РА-20-48 от 18.05.2016г. на основание чл.195 ал.4 и чл.196 ал.3 от ЗУТ, ответникът е наредил на ЕС на [улица], район „Т.“, като собственик на строеж „жилищна сграда“, разположена в УПИ I-10 от кв.305 по плана на [населено място], местност „Зона Г-Център“ с административен адрес: [населено място], [улица] да извърши необходимите ремонтни дейности, с които да приведе строежа в съответствие с изискванията на чл.169 ЗУТ, както следва:

- 1.Ремонт на покрива и покривната конструкция.
- 2.Подмяна на ел.инсталацията на стълбището за осветление и домофони.
- 3.Боядисване и освежаване на фасадите на сградата.

С решение № 4541/06.07.2017г. по адм.дело № 6157/2016г. на АССГ, 48 състав е била

отхвърлена жалбата на Й. Ч. К. и Л. Д. С., насочена срещу този административен акт. С решение № 7715/11.06.2018г. по адм.дело № 12192/2017г. на ВАС на РБ, II-ро отделение, първоинстанционният съдебен акт е бил отменен и делото е върнато за ново разглеждане, което се осъществява в настоящото производство.

В процеса е допуснато и прието експертно изследване, изготвено от арх. А. Б., от данните по което се установяват следните релевантни за предмета на спора факти и обстоятелства:

При извършения оглед на място вещото лице е установило, че фасадата на сградата, находяща се в [населено място], [улица] преобоядисана, подменена е входната врата, има монтирано видеонаблюдение, домофоните функционират. Сменена е дограмата по стълбището с ПВЦ прозорци, като строителните работи около прозорците са изпълнени. Стълбищното осветление функционира. На последния етаж над стълбищната клетка се наблюдават следи от течове по тавана и напуквания на мазилката. Следите от течове са стари, има обрушване на мазилката при рамката на капака монтиран на отвора за достъп до покрива. Над последното стълбищно рамо е пробит отвор в тавана над стълбищната клетка (причината не може да бъде установена). Според експерта, ремонт в тази част на стълбищната клетка не е правен. При огледа достъп до покрива не е бил осигурен на вещото лице. Процесната сграда няма видими дефекти. Сградата е без корниз и без стреха. На горен ръб фасадна плоскост са монтирани улуци за оттичане на дъждовните води от скатния покрив. Улиците и водосточните тръби са в добро състояние. Вътре са констатирани следи от течове от покрива и напукани мазилки, които свидетелстват за дългогодишни проблеми с покрива. Необходимо е покривът да се ремонтира, като се прередят или подменят керемидите и при необходимост се заменят износени или счупени дървени елементи от него, както и да се свали напуканата мазилка по тавана на стълбищната клетка, да се измаже и да се преобоядиса. Стълбищното осветление и домофоните в сградата към момента на огледа работят. Фасадите на сградата към улицата са боядисани и освежени. Като цяло строежът отговаря на изискванията на чл.169 от ЗУТ, с изключение на установените на място повреди по тавана над стълбищната клетка вследствие на течове от покрива.

Дейностите описани в т. 2 и т.3 от заповедта са свързани с обичайна поддръжка и не представляват дейности необходими за заздравяване и поправка на сградата като цяло и се определят като текущи ремонти.

Дейността описана в т.1 от заповедта, свързана с поправка на елементи от дървения покрив и подмяна на покривно покритие също не представлява такава по заздравяване и поправка на сградата като цяло. Подмяната на първоначално вложени, но износени материали се определя като основен ремонт по см. на § 5 т.42 от ДР на ЗУТ. Всички описани дейности не засягат конструктивни елементи на сградата. Изпълнението на тези дейности не може да се определи като основно обновяване по см. на §5, т.66 от ЗУТ. В случай, че се заменят съществуващи елементи от покривната конструкция с нови, дейностите се определят като основен ремонт. В случай, че се подменят покривно покритие и дъсчена обшивка, дейностите се определят като текущ ремонт. Ремонт на покрива е необходимо да се направи, за да се спре навлизането на атмосферни води в строежа водещи до увреждането му.

Предвид установеното от фактическа страна, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град обосновава следните правни изводи:

Оспорва се подлежащ на контрол индивидуален административен акт по чл.214 т.2

от ЗУТ, от надлежна страна, за която е налице и интерес от отмяната му. Жалбата е подадена в преклузивния 14 дневен срок, доколкото от ответника не са представени писмени доказателства за съобщаване на акта на Й. Ч. К..

Разгледана по същество е ОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

Атакуваната Заповед № РА-20-48 от 18.05.2016г. е издадена от компетентен административен орган – директор на Дирекция „Общински строителен котрол“. Функции да издава заповеди по чл.195 ал.4 от ЗУТ, кметът на Столична община е делегирал на този орган със заповед № РД-09-1423/05.12.2012г. /т.2.6/, издадена на основание §1 ал.3 от ДР на ЗУТ.

На второ място, оспорваният акт отговаря на изискванията за форма. Заповед № РА-20-48 от 18.05.2016г. е индивидуален административен акт, съгласно чл. 214, т.2 от ЗУТ. Като такава за нея се прилагат правилата предвидени в чл.59 ал.2 АПК. Заповедта съдържа всички реквизити, които законодателят е посочил като задължителни за спазване при оформянето на административен акт. Изложени са фактически и правни основания за издаването ѝ, коректно е индивидуализиран недвижимия имот и конкретните ремонтни и възстановителни дейности, които трябва да бъдат извършени от неговите собственици.

На трето място, мотивирането на акта следва да бъде разгледано в съответствие с правилата за провеждане на процедурата пред административния орган, доколкото същественото им нарушаване води до ограничаване правото на защита и правото на участие в административния процес /широк смисъл/, съответно до отмяна на издадения акт /чл. 168, ал. 1 и ал.3 във връзка с чл. 146, т. 3 от АПК/. В хода на протеклото административно производство са допуснати нарушения на процедурните правила от категорията на съществените, които са ограничили правото на защита на оспорвания и са го препятствали да я упражни в пълен обем. Административният орган не е изяснил релевантните за случая факти и обстоятелства и не е извършил проверка на приетите доказателства. Констатира се нарушения по см. на чл. 34, чл.35 и чл.36 от АПК.

Установяване състоянието на строежите по чл. 195, ал. 4 ЗУТ, се извършва по процедура, подробно регламентирана в чл. 196 ЗУТ. Констативният протокол за вида и състоянието на строежа се съставя след изслушване на заинтересованите лица. В случая това не е направено. Длъжностните лица от Столична община, район „Т.“, извършили проверката на обекта на 04.12.2015г., не са изслушали собствениците на жилищни имоти, разположени в сградата на [улица]. На заседанието на комисията, проведено на 11.03.2016г. е присъствала г-жа Ю. С. Д., в качеството ѝ на председател на УС на ЕС. Но тя също не е изслушана, а единствено е отразено, какви документи е представила. Касае се за съществено нарушение на административно-производствените правила, което представлява абсолютно основание по чл.146 т.3 от АПК за отмяна на постановения акт.

Целта на законодателя при поставяне на условието за изслушване по см. на чл.196 ал.2 от ЗУТ е да бъдат защитени правата на засегнатите от издаването на акта лица, от евентуално неоснователно нарушаване на собствеността им, чрез изследване на всички техни искания и възражения във висящото производство. В случая тази цел не е изпълнена, тъй като до знанието на жалбоподателя Й. Ч. К. не е доведено съдържанието на протокол № 4/11.03.2016г., като той не е могъл да се противопостави на констатациите в него. След като на страната не е била гарантирана възможността за участие в производството, се налага разбирането, че

органът не е осигурил начин и способ за организиране и провеждане на защитата на накърнените права и интереси.

На четвърто място, обжалваната заповед е издадена и в противоречие с приложимите материално-правни разпоредби- отменително основание по чл.146 т.4 от АПК.

Разпоредбата на чл.195 ал.4 от ЗУТ предписва, че строеж, който не се поддържа в добро състояние, както и при възникване на обстоятелствата по ал. 3 /напр. аварии и други/, 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 ремонтни действия, с които да я приведат в съответствие с изискванията на чл.169 от ЗУТ, които конкретни действия са посочени изчерпателно и представляват: ремонт на покрива и покривната конструкция; подмяна на ел.инсталацията на стълбището за осветление и домофоните; боядисване и освежаване на фасадите.

Съгласно чл. 169, ал.1 и ал.3 от ЗУТ, строежите се поддържат в съответствие с основните изисквания към тях за механично съпротивление и устойчивост, безопасност в случай на пожар, хигиена, здраве, околна среда, достъпност, защита от шум и други.

Съдът намира, с оглед безспорно установеното техническо състояние на сградата, че същото съответства на изискванията на чл.169 от ЗУТ и тя не се нуждае от поправяне и заздравяване.

Основният спорен момент по делото, който не е изяснен в хода на протеклото административно производство е какъв е характерът на ремонта, който според ответника трябва да се направи на сградата от нейните собственици.

В ЗУЕС се съдържа разграничение между "необходим ремонт" и "неотложен ремонт", като редът за извършването им е уреден съответно в чл.48 и чл.49 от ЗУЕС.

"Необходим ремонт" по смисъла на § 1 т.8 от ДР на ЗУЕС е „дейност за привеждане на сградата, на общи части, инсталации или части от тях в съответствие с нормативните изисквания за техническа пригодност на сградата и инсталациите, включително и покривите, с оглед отстраняване на създадени пречки или неудобства за нормалното използване на сградата и самостоятелните обекти в нея“.

"Неотложен ремонт" според дефиницията, дадена в § 1 т.9 от ДР на ЗУЕС е „дейност за предотвратяване разрушаването на сградата, на нейни конструктивни елементи, общи части, инсталации или части от тях, както и за отстраняване на значителни повреди и деформации, водещи до опасност за живота и здравето на собствениците, ползвателите, обитателите и други лица, до нанасяне на увреждане на околната среда и на близкостоящи сгради“. В зависимост от характера на ремонта в закона е разписана и процедурата за отстраняване на повредите в общите части на етажната собственост. Когато ремонтните работи във връзка със състоянието на сградата и нейните конструктивни части са неотложни е необходимо да бъде проведена процедурата по чл.49 ал.1 и ал.2 от ЗУЕС. В случаите когато общото събрание не бъде свикано или не вземе решение за набиране на средства за извършване на ремонта, тогава възниква правото за уведомяване на кмета на общината и инициране на производство по проверка на конкретните обстоятелства, за които се твърди, че налагат произнасяне със заповед, респ. издаване на заповед.

От приетото заключение на вещото лице арх. А. Б., се установи по безспорен начин, че сградата няма видими дефекти. Отвън тя е добре подържана, измазана, входната врата е подменена, монтирано е видеонаблюдение, подменени са прозорците на стълбището. Монтирани са улуци за оттичане на дъждовните води от скатния покрив, улуците и водосточните тръби са в добро състояние. Единствено са констатирани течове от покрива, които се намират по тавана над стълбищната площадка.

Дейностите, посочени от ответника „подмяна на ел.инсталацията на стълбището за осветление и боядисване и освежаване на фасадата“ са свързани с обичайна поддръжка и не представляват действия необходими за заздравяване и поправка на сградата като цяло. Тези работи се определят като текущи ремонти по см. на § 5 т. 43 от ДР на ЗУТ. Към момента на приключване на устните състезания в процеса-23.04.2021г. стълбищното осветление и домофоните в сградата работят, както и фасадите й към улицата са боядисани и освежени.

Дейността, която е наредена да се извърши и описана като „ремонт на покрива и неговата конструкция“ е свързана с поправка на елементи от дървения покрив и подмяна на покривно покритие. Тази дейност също не представлява такава свързана със заздравяването и подобряването на сградата като цяло. В тази хипотеза се касае за „необходим ремонт“ по см. на § 1 т.8 от ДР на ЗУЕС, който трябва да се извърши след решение на ОС на ЕС- чл.48 ал.1 и ал.5 от ЗУЕС, като се отпускат финансови средства незабавно с решение на управителния съвет (управителя). Общото събрание утвърждава направените разходи, които са удостоверени с платежни документи. Административна намеса от страна на общинската администрация в този случай не се допуска.

В това отношение трябва да се кредитират изводите на вещото лице арх. Б., че не е нарушена устойчивостта на конструкцията на сградата. Покривните елементи отговорят на условията за пожарна безопасност. Констатираните по покрива повреди са локални и не влияят върху цялостното състояние на сградата. Покривната конструкция не застрашава сградата от пълно увеждане и разрушаване. Не съществуват конструктивни дефекти или други видове увреждания, с изключение на течовете по тавана над стълбищната клетка. Тези течове не могат да достигнат до ел. инсталацията, както и до етажите на сградата. Установените течове не водят до създаване на вредни условия на живот в санитарно-хигиенно отношение, което застрашава здравето на обитателите на апартаментите, както и до опасност от конструктивни нарушения. В заключение, съдът приема, че се касае до обикновено поддържане на сградата, а не до извършване на СМР, които са задължителни, за да бъде същата поправена или заздравена.

Фактическите констатации на ответната страна залегнали в мотивната част на оспорения административен акт бяха оборени от жалбоподателя

в хода на съдебния процес. Правилната преценка на административния орган по отношение на фактите предопределя и съответствието на заповедта с материалния закон. Съдът е длъжен да провери, дали установените от ответника фактически обстоятелства са верни и дали съответстват на относимите към тях разпоредби на ЗУТ. Тази преценка и новонастъпилите факти се извършва към датата на приключване на устните състезания в процеса- чл.142 ал.2 от АПК. След като се доказва, че обектът е в нормално техническо състояние и не нуждае от възстановяване или заздравяване, то не е необходимо етажните собственици да извършват ремонтни дейности в него, такива каквито неправилно е разпоредил директор на Дирекция „Общински строителен контрол“.

По изложените съображения, съдът заключава, че подадената жалба е доказана по своето правно основание и следва да бъде уважена, а постановената **Заповед № РА-20-48 от 18.05.2016г.**, като незаконосъобразен акт подлежи на отмяна на основание чл.146 т.3 и т.4 от АПК. Съдът извежда своите окончателни правни изводи при прилагане на правилата на разпределение на доказателствената тежест в процеса по см. на чл.170 ал.1 АПК, защото ответникът не доказва съществуването на фактическото и правно основание посочено в акта и изпълнението на законовите изисквания, които са го мотивирали при неговото постановяване, за да настъпят разпоредените с издаването му неблагоприятни за оспорващата страна Й. Ч. К. правни последици.

При този изход на спора искането на жалбоподателя за присъждане на направените по делото разноски е основателно и те представляват заплатено адвокатско възнаграждение за осъществено процесуално представителство от адв. П. К. в размер на сумата от 1 035.00 лева. Направено е възражение от юрк. К. К. за прекомерност на адвокатския хонорар. В мотивите на Тълкувателно решение № 1/15.03.2017 г. на ВАС на РБ, е отбелязано, че съдът, спазвайки принципа на справедливостта и съразмерността, следва да присъди само и единствено такъв размер на обезщетение, който да отговаря на критериите на чл.36 ал.2 от ЗА - да е "обоснован и справедлив", т.е да е съразмерен на извършената правна защита и съдействие и да обезщети страната за действително понесените от нея вреди от причиненото от държавния орган непозволено увреждане, без да накърнява или да облагодетелства интересите на която и да е от страните в производството. Съгласно чл.8 ал.2 от Наредба №1/09.07.2004г. на Висшия адвокатски съвет минималното възнаграждение за адвокатска защита по този вид дела е 900.00 лева. С участието на адв. П. К. по делото са проведени общо шест

заседания. Претендирата сума от 1 035.00 лева е много близка до този минимум, напълно съответства на фактическата и правна сложност на процеса и не е необходимо нейното редуциране. На жалбоподателя не следва да се присъжда сумата от 200.00 лева, която представлява изплатено възнаграждение за работата на вещото лице, защото тази сума е внесена на 27.02.2020г. не от Й. Ч. К., а от Д. К. И.. /потвърждение за платежно нареждане, приложено на л.117/. От заинтересованата страна не е постъпило искане за възстановяване на посочената сума.

Така мотивиран, **АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град**, II-ро отделение, 22 състав на основание чл.172 ал.2 от АПК

Р Е Ш И

:

ОТМЕНЯ по жалбата на Й. Ч. К., **Заповед № РА-20-48 от 18.05.2016г.** на директор на Дирекция „Общински строителен контрол“ в Столична община.

ОСЪЖДА Столична община с адрес: [населено място], [улица] да заплати на Й. Ч. К. ЕГН [ЕГН] със съдебен адрес: [населено място], [улица], ет.2, офис № 5-6, чрез адв.П. К. сумата от 1 035.00 /хиляда тридесет и пет/ лева на основание чл.143 ал.1 от АПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба пред ВАС на РБ в 14 дневен срок от получаване на съобщенията до страните за неговото постановяване.

Съдия: