

РЕШЕНИЕ

№ 5073

гр. София, 26.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,
в публично заседание на 19.05.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Снежанка Кьосева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **4461** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по жалба на [фирма] със седалище и адрес на управление [населено място], представлявано от управителя Е. С. Ц.-П. против Заповед № РА-20-22/02.04.2021г. на главния архитект на Столична община /СО/.

С жалбата се твърди, че оспорената заповед е издадена в нарушение на материалния закон, на законовата форма и производствените правила. като не са нарушени изискванията на чл.169 ЗУТ. Сочи се, че за посочените основания на чл.169, ал.1-3 ЗУТ не са изложени фактически съображения и административният орган не е взел отношение по нормативните изисквания към строежите, което по същество е липса на мотиви и с това е нарушено правото на защита на дружеството. Жалбоподателят твърди, че издаденото разрешение за строеж за „Реконструкция и модернизация на хотел „Простор“ е загубило правно действие и не е изпълнено, поради липса на транспортен достъп до обекта, чието осигуряване зависи от волята на компетентните държавни органи. В тази връзка се иска заповедта да бъде обявена за нищожна или алтернативно да бъде отменена, поради незаконосъобразност, неспазване на установената форма и нарушение на административно производствените правила. Претендира се присъждане на разноски.

В съдебно заседание жалбата се поддържа от упълномощен представител - адв. П.. Представени са и писмени бележки.

Със становище ответникът – главният архитект на Столична община, чрез упълномощен представител, оспорва жалбата като неоснователна. Моли жалбата да бъде отхвърлена, а оспорената заповед да бъде потвърдена. Претендира присъждане

на юрисконсултско възнаграждение и оспорва размера на адвокатското възнаграждение на евентуално упълномощен адвокат от жалбоподателя.

Софийска градска прокуратура не участва в производството.

Съдът като взе предвид събраните по делото доказателства, прие за установено следното:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на недвижим имот – сграда на хотел-ресторант „Простор“, находяща се в Национален парк „В.“, район „В.“, Столична община с представен по делото нотариален акт № 02, том I, рег. №86, дело № 02 от 2007г.

Със Заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. на кмета на Столична община са предоставени функции на главния архитект на Столична община да издава заповеди за задължаване на собствениците на строежи да извършат в определен срок необходимите ремонтни и възстановителни дейности за поправяне или заздравяването им на основание чл.195, ал.4 от ЗУТ, да определя срок за това, както и да допуска предварително изпълнение на заповедта на основание чл.196, ал.3 ЗУТ.

Със Заповед №РА-20-75/07.12.2020г. на главния архитект на Столична община е назначена комисия, която служебно с цел осъществяване на превантивен контрол или по искане на заинтересованите лица да установява състоянието на строежите на територията на СО, Район „В.“.

С писмо изх. №РВТ20-ДР00-28-/29/ от 27.01.2021г. дружество [фирма] е уведомено за образуването административно производство и е поканено за определяне на дата за оглед на обследвания хотел ресторант. Писмото е получено, видно от известие за доставяне.

След извършената на 10.02.2021г. съвместна проверка на място и по документи на строеж Хотел ресторант "Простор" от служители на СО-район „В.“ членове на комисията по чл.196, ал.1 от ЗУТ и представляващия [фирма] - Е. Ц.-П. - управител на дружество, е установено следното:

Сградата представлява комплекс от два функционално свързани правоъгълни корпуса. Корпус 1 - сутерен и шест надземни етажа, корпус 2 - сутерен и два надземни етажа. Конструкцията на сградата е монолитна със скелетно - рамкова конструкция. Носещата конструкция представлява скелет от стоманобетонени колони, пояси, греди, шайби и плочи. Покривът е стоманобетонен, скатен. Отводняването е външно, с олуци и водосточни казанчета и тръби. Към момента на проверката сградата не се ползва и е с отпаднали функции. Фасадите на сградата са във видимо не добро състояние. Наблюдават се течове по фасадите, което е предпоставка за нарушаване на обшивката. Челата на етажните плочи са обрушени, на места бетонното покритие липсва, при което е станала видима армировката. Вследствие на атмосферните условия същата е силно корозирала. Р. дограмата е със счупени стъклопакети и на места липсва. Парапетите на балконите са силно компрометирани. Дървената обшивка на бетонните стрехи е изгнила и на места липсва в следствие на неблагоприятни климатични фактори - валежи, вятър, залежаване, Внезапни температурни промени. Наблюдават се следи от течове от покрива. Липсват улуци и водосточни тръби. Извършен е само външен оглед на сградата. Достъп до вътрешността не е осигурен, поради монтиране на всички отвори на сутерен и първи етаж на Ламаринени платна- заварени, с цел обезопасяване и недопускане на външни лица до сградата. За извършения на 10.02.2021г. оглед е съставен констативен протокол, с който е прието че обектът не отговаря на съществените изисквания по чл.169, ал.1-3

от ЗУТ. Копие от протокола е получено на 10.02.2021г. от представляващия дружеството управител - Е. П., която е присъствала на проверката. Протоколът е подписан от трима членове на комисията по чл.196, ал.1 ЗУТ и от представителя на дружеството.

Срещу констативния протокол, на 15.02.2021г. до кмета на район "В." е подадено становище от управителя на дружеството.

На 19.02.2021г. е проведено изслушване в присъствието на управителя на дружеството – собственик и негов представител, за което е съставен констативен протокол, в който е отразено, че собственика изразява несъгласие с констатациите направени с Констативен протокол от 10.02.2021г. Твърди се, че обследвания обект не е компрометиран и не застрашава живота и здравето на хората, както и не създава условия за възникване на пожар и не е застрашен от самосрутване. Изнесени са данни, че за обекта има одобрен инвестиционен проект и издадено разрешение за строеж №48 от 04.03.2010 г. /РС е изгубило правно действие към момента на съставяне на протокола/, който не е реализиран поради липса на транспортен достъп до обекта.

Издаден е Протокол-решение от 11.03.2021г. на комисията във връзка с чл.195, с който е решено, че обект: „Хотел ресторант Простор“ не е в състояние в сегашния си вид да изпълнява функцията си и е необходимо да бъде ремонтиран и поддържан в изправно състояние с цел осигуряване сигурността, безопасното функциониране, здравето, безопасността на движението и спокойствието на гражданите. За тази цел с издадения Протокол-решение е предложено да се издаде Заповед по реда на чл.195, ал.4 ЗУТ, с която да се задължи „О. ДИЗАЙН“ да ремонтира и приведе в съответствие с изискванията на чл.169 ЗУТ обекта. Протоколът е съобщен на дружеството на 17.03.2021г.

На 25.03.2021г. дружеството чрез управителя подало възражение срещу констатациите в Протокол-решение от 11.03.2021г.

Представени са Разрешение за строеж № 48/04.03.2010г. на главния архитект на С. и комплексен доклад за оценка съответствието на инвестиционен проект за строеж Реконструкция и модернизация на хоте "Простор" от 18.07.2008г.

С оспорения административен акт са приети констатациите в Констативен протокол от 10.02.2021г. и Протокол – решение от 11.03.2021 г. на Комисията по чл.196, ал.1 от ЗУТ за състоянието на строеж, намиращ се в Природен парк „В.“, в ПИ с идентификатор 68134.2097.4 по КККР и собственост на [фирма]. Със Заповедта е наредено на [фирма], като собственик по смисъла на чл.195, ал.1 ЗУТ на хотел ресторант „Простор“, да предприеме действия и да извърши необходимите ремонтни и възстановителни дейности за поправяне и заздравяване, и привеждане в съответствие с изискванията на чл.169 от ЗУТ на строежа в 6 (шест) месечен срок.

По делото е приета съдебно-техническа експертиза от вещо лице архитект, с която се отговаря на въпросите, дали сградата се поддържа в съответствие с основните изисквания на строежите по отношение на: достъпност и безопасност при експлоатация, защита от шум и физическа защита на строежите. В заключение вещото лице е изразило становище, че изискванията за достъпна среда и защита от шум са неприложими към обекта, тъй като не е в експлоатация и в сегашното си състояние не може да изпълнява функциите, за които е предназначен. Достъпът до сградата е свободен, а достъпът в сградата е ограничен чрез метални листове и решетки, монтирани на всички отвори за достъп в сградата. Цялостно имотът около сградата не е защитен, няма изградена ограда, липсва бариера, липсва охранително осветление,

които биха препятствали достъпа и обезпечили защитата на терена около сградата. Според заключението, сградата на хотел „Простор“ частично се поддържа в съответствие с изискванията за физическа защита на строежите, като околното пространство е изцяло незащитено.

Допусната е и допълнителна комплексна експертиза за отговор на въпросите с №1.2. и 1.3, поставени с молбата на жалбоподателя /л.108 по делото/, а именно: Поддържа ли се сградата на хотел „Простор“ в съответствие с основните изисквания на строежите по отношение на безопасност в случай на пожар; и хигиена, здраве и околна среда. По отношение на хигиена, здраве и околна среда инж. Е. Т. е приела, че обекта не се експлоатира, не се поддържа и охранява и се оказва в недобро техническо състояние, създавайки потенциален риск за външната околна среда чрез състоянието и на вътрешната околна среда, като има потенциална опасност от разнасяне на различни болести. В заключението на инж. П. се приема, че сградата не се поддържа в съответствие с основните противопожарни изисквания.

ПРАВНА СТРАНА

Жалбата е допустима. Подадена е от адресата на заповедта. Тъй като не са представени доказателства за датата на съобщаване на акта следва да се приеме, че жалбата е подадена в законоустановения срок.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен по смисъла на чл.195, ал.4 от ЗУТ орган въз основа на надлежно оправомощаване от кмета на СО, съгласно §1, т3 от ДР на ЗУТ.

Спазена е и формата на акта – писмена, с посочени фактически и правни основания. Въз основа на фактите в протокол-решение от 11.03.2021г. и в констативния протокол от 10.02.2021г. органът е приел, че обектът хотел-ресторант "Простор" не съответства на изискванията на чл.169 от ЗУТ. Неоснователно е възражението, че липсват фактически основания за посочените със заповедта нарушения на чл.169 от ЗУТ. Действително ал.2 на чл.169 от ЗУТ е отменена към датата на издаване на заповедта, а от начина, по който е посочена нарушената нормата може да се приеме, че органът е имал предвид чл.169, ал.1, ал.2 и ал.3 от ЗУТ. Съдът намира, че в случая е допусната техническа грешка при цифровото изписване на правното основание, като вместо запетая между ал.1 и ал.3 е отбелязано тире, с което не е нарушено правото на защита на жалбоподателя, тъй като от фактическото описание следва и правното. Мотивите на акта се съдържат както в акта, така и в други документи, приложени в преписката.

Спазена е процедурата по чл.196 от ЗУТ. Разпоредбата е императивна и предвижда, че комисията, която събира данни за вида и състоянието на строежа, изслушва заинтересованите лица преди съставяне на констативния акт. В случая това изискване е спазено. Дружеството жалбоподател е участвало в административното производство чрез управителя.

С оспорения акт органът е приел, че строежът не отговаря на съществените изисквания по чл.169, ал.1 -3 от ЗУТ. Съгласно чл.169, ал.1 от ЗУТ строежите се проектират, изпълняват и поддържат в съответствие с основните изисквания към строежите, определени в [приложение I на Регламент \(ЕС\) № 305/2011](#) на Европейския парламент и на Съвета от 9 март 2011г. за определяне на хармонизирани

условия за предлагането на пазара на строителни продукти и за отмяна на [Директива 89/106/ЕИО](#) на Съвета (ОВ, L 88/5 от 4 април 2011 г.), за: 1. механично съпротивление и устойчивост; 2. безопасност в случай на пожар; 3. хигиена, здраве и околна среда; 4. достъпност и безопасност при експлоатация; 5. защита от шум; 6. икономия на енергия и топлосъхранение; 7. устойчиво използване на природните ресурси. Строежите се проектират, изпълняват и поддържат в съответствие с изискванията на нормативните актове за: 1. опазване на защитените зони, на защитените територии и на другите защитени обекти и на недвижимите културни ценности; 2. намаляване на риска от бедствия; 3. физическа защита на строежите /чл.169, ал.3 от ЗУТ/. Със събраните доказателства се установяват фактите, обосноваващи правното основание относно безопасност в случай на пожар; хигиена, здраве и околна среда; достъпност и безопасност при експлоатация. Експертите са категорични, че цялостно имотът около сградата не е защитен, няма изградена ограда, липсва бариера, липсва охранително осветление, които биха препятствали достъпа и обезпечили защитата на терена около сградата, че сградата на хотел „Простор“ частично се поддържа в съответствие с изискванията за физическа защита на строежите, че околното пространство е изцяло незащитено. По отношение на хигиена, здраве обектът не се експлоатира, не се поддържа и охранява и е в недобро техническо състояние, създавайки потенциален риск за външната околна среда чрез състоянието и на вътрешната околна среда, като има потенциална опасност от разнасяне на различни болести. Сградата не се поддържа и в съответствие с основните противопожарни изисквания и предвид факта, че е разположена в пределите на Природен парк "В." опасността от пожар в летния сезон е значително повишена с оглед посещаемостта на парка от различни по характер посетители и гости. Обстоятелството, че изискванията за достъпна среда и защита от шум в случая са неприложими към обекта, тъй като не е в експлоатация и в сегашното си състояние не може да изпълнява функциите, за които е предназначен, не е основание за отмяна на оспорената заповед, тъй като останалите основания са налице.

Собствениците на строежи са длъжни да ги поддържат в техническо състояние, отговарящо на основните изисквания по чл.169, ал.1 и ал.3 от ЗУТ, 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 /чл.195, ал.1 от ЗУТ/. В случая собственик е дружеството жалбоподател и тъй като съгласно доказателствата по делото обектът не се поддържа в добро състояние, правилно с оспорената заповед е задължен да извърши в определен срок необходимите ремонтни и възстановителни дейности за поправяне и заздравяване.

Необходимо е да се посочи, че липсата на път до хотела не е основание обектът да не се поддържа в техническо състояние, отговарящо на основните изисквания по чл.169, ал.1 и ал.3 от АПК. Това е преодолимо обстоятелство след като е възможен достъпа до сградата от различни лица.

Предвид изложеното съдът прие, че не са налице отменителни основания въз основа, на които да се приеме, че заповедта е незаконосъобразна. Не се установи и основание за обявяване на заповедта за нищожна. Жалбата е неоснователна.

При този изход на делото основателна е претенцията на ответника за присъждане на юрисконсултско възнаграждение в размер на 100,00 лв. Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 от АПК, СЪДЪТ

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на О. ДИЗАЙН“ Е. със седалище и адрес на управление [населено място], срещу Заповед № РА-20-22/02.04.2021г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА О. ДИЗАЙН“ Е., ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление [населено място], да заплати на Столична община сумата 100,00 лева, разноси по делото.

Решението може да се обжалва с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му на страните пред Върховния административен съд на Република България.

СЪДИЯ: