

# РЕШЕНИЕ

№ 5431

гр. София, 18.08.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,**  
в публично заседание на 25.07.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Адриан Янев**

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **3863** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на Ц. И. Ц. срещу Заповед № РА-20-08 от 07.03.2022 г. на главния архитект на Столична община.

В жалбата се съдържат оплаквания, че някои от адресатите в заповедта са неправилно посочени като такива, тъй като не са собственици на имоти в сградата. Изразява се несъгласие с констатациите на органа по отношение състоянието на калканната стена. Счита, че събарянето на съседна сграда има преюдициално значение по отношение състоянието на процесната сграда. Поддържа, че в периода от 1952 г. до 1992 г. са извършени укрепителни работи (изграждане на система от вертикални колони, странични укрепвания, релсова конструкция и др.) по сградата, което я прави устойчива.

Ответната страна - главен архитект на Столична община, чрез процесуалния си представител, изразява становище за неоснователност на жалбата.

Административен съд София - град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

Не се спори, че Ц. И. Ц. (жалбоподател) и Е. К. Ц. (починала в хода на процеса) заедно с други лица са съсобственици на триетажна жилищна сграда с двуетажни и едноетажни пристройки, находящи се в УПИ IX – 19, кв. 17, м. „ГГЦ – зона Г-14“ по плана на [населено място], с административен адрес: [населено място], [улица].

Издадена е Заповед № РА-20-38/07.08.2019 г. на главния архитект на Столична община (оправомощен със заповеди № СОА17-РД09-622/19.06.2017 г. и № СОА19-РД09-934/01.07.2019 г.), с която на основание чл. 196, ал. 1 ЗУТ е определен съставът на комисия, която има за цел да установява наличието на обстоятелства по чл. 195 ЗУТ и да прави съответните предложения.

Във връзка с подадени сигнали е изготвена докладна записка от началника на отдел „ИИИКРКТД“ към район „О.“ – Столична община, с която се информира кмета на Столична община за влошеното състояние на жилищна сграда с административен адрес: [населено място], [улица].

По преписката е налично писмо на „Монтеканал България“ ЕООД, който е възложител на обект, находящ се в съседния имот с адрес [населено място], [улица], с което се информира органа за недоброто състояние на своята недоразрушена сграда и сградата на жалбоподателя. Прилага се конструктивна експертиза, според която състоянието на източната „калканна“ стена на триетажната сграда в УПИ IX – 19, кв. 17 е тревожно, тъй като са налице отделни зони, които застрашават от самосрутване. В тази връзка са посочени наличието на пукнатини в носещите ограждения и вътрешните тухлени стени, както и наличието на участъци от самосрутване, което е резултат на следните причини: а). напреднал процес на неравномерно слягане на земната основа; б). липсата на връзки за вертикална и хоризонтална устойчивост; в). извършено перфориране на отвори за закотвяне на елементи от междуетажните подови конструкции. В експертизата е констатирано още наличието на нарушена устойчивост на носещата ограждаща стена по източния калкан на сградата. С експертизата е препоръчано на възложителя да се обезопаси зоната около източната калканна стена със защитна ограда и да се пристъпи към изготвяне на конструктивен проект и реализация на укрепваща монолитна стоманобетонна скелетна конструкция по източната калканна стена.

По преписката е налично писмо от 23.08.2017 г. на началник отдел „ОП О.“ към Дирекция „Общински приходи“ на Столична община, с което се посочват лицата, декларирали собственост върху горепосочената сграда, като сред тях е Ц. И. Ц.. Приложен е още АЧОС № 604/02.10.2001 г. и АЧОС № 604/02.10.2001 г., според които Столична община притежава собственост върху самостоятелни обекти в процесната жилищна сграда.

По преписката се установява, че Е. К. Ц. е представила пред органа договор за доброволна делба на жилища, намиращ се в процесната сграда. Същата е представила още експертиза, която съдът не следва да обсъжда, тъй като е изготвена по в друго производство (гр. д. № 44631/2012 г. по описа на СРС), а и не отразява актуалното състояние на сградата.

Пред органа е представена още обяснителна записка към инвестиционен проект за укрепване на пристроена част към сградата в партера и 1-ви етаж, находящи се на [улица], [населено място], но същата не дава информация за състоянието на сградата. Приложени са още становище и протокол за трасиране, според които в УПИ IX – 19, кв. 17 се намира започнатите премахвания на подпорната калканна стена и масивна ограда.

Последвало е извършване на проверка на място и по документи, за което е съставен Констативен протокол № РОБ20-КЦ01-62 от 26.02.2020 г. от Комисията по чл. 196 ЗУТ, установяващ състоянието на триетажна жилищна сграда с двуетажни и едноетажни пристройки, находящи се в УПИ IX – 19, кв. 17, м. „ГГЦ – зона Г-14“ по

плана на [населено място], с административен адрес: [населено място], [улица].

Комисията по чл. 196, ал. 1 ЗУТ е приела, че в УПИ IX – 19, кв. 17 се намира триетажна масивна сграда с двуетажна и едноетажна пристройка към нея, като собствеността принадлежи на различни лица.

В констативния протокол е отразено, че общото състояние на сградата от конструктивна гледна точка е незадоволително, тъй като е нарушена носещата конструкция. В тази връзка е констатирано липсата на хоризонтални и вертикални връзки, които да осигуряват устойчивост за вертикални, хоризонтални сили и земетръс. Налични са участъци, застрашени от „самосрутване“. По стълбищната клетка се наблюдават коси и вертикални пукнати с различна дължина и широчина около 2-5 мм, включително по стената и пода на входното предверие на сградата. По ограждащата „калканна“ стена се наблюдават пукнатини с различна дължина и дълбочина. Вертикална пукнатина със значително разтваряне се наблюдава в контактната зона на тялото на комина и стената. Част от тухлите на комина са паднали. Изпълнената вертикална планировка във вътрешния двор на парцела е с липса на наклон и нерешено оттичане на атмосферни води. Фасадите към [улица] и вътрешния двор са с подкожушена и частично паднала мазилка. Констатира се, че неприемливото състояние на сградата създава сериозна опасност от падане на елементи от фасадата, балконите и покрива.

В констативния протокол е отразено, че едноетажната сграда е със стоманобетонова носеща конструкция, чиято армировка на места е оголена и изложена на външни атмосферни влияния. Някои от прозорците липсват, както и част от зидарията. Върху покрива е поникнала растителност.

Въз основа на направените констатации, комисията е предложила следното: 1. Да се извърши цялостно конструктивно обследване на сградата и пристройките; 2. След изготвяне на действията по т. 1, като се вземат препоръките от обследването, да се изготви конструктивен проект за укрепване и заздравяване на сградата и пристройките, включително привеждането им в добро естетическо и безопасно състояние за ползване; 3. С оглед предаварийното състояние на сградата, да се приложи разпоредбата на чл. 196, ал. 3 ЗУТ.

Констативният протокол е разгласен по реда на пар. 4, ал. 2 от ДР на ЗУТ, за което са съставени съответните протоколи. Заинтересованите лица не са подали възражение, за което е съставен констативен протокол от 01.02.2021 г.

Не се споделят възраженията на жалбоподателя, с които се изразява несъгласие с установеното състояние на сградата. Констативният протокол по чл. 196, ал. 1 ЗУТ представлява официален свидетелстващ документ по смисъла на чл. 179, ал. 1 ГПК вр. чл. 144 АПК и се ползва с обвързваща съда материална доказателствена сила, отнасящ се състоянието на сградата. В тази връзка съдът намира за вярно отразеното в констативния протокол състояние на сградата и пристройката към нея, доколкото не са представени доказателства за оборване достоверността на фактическите установявания на Комисията по чл. 196, ал. 1 ЗУТ. Същият не противоречи на писмени доказателства, представени от Е. К. Ц. пред органа – експертиза, обяснителна записка към инвестиционен проект становище и протокол за трасиране (експертизата е изготвена по друго дело, поради което не следва да се взема под внимание, а останалите документи не дават отговор за състоянието на сградата). Следва да се посочи, че констативният протокол намира опора в експертизата, представена от „Монтеканал България“ ЕООД пред органа, която е изготвена по повод образуваното

административно производство, а не във връзка с други производства.

В контекста на установеното с констативния протокол, съдът приема за недоказани и оборени твърденията на жалбоподателя, че сградата е устойчива в резултат на извършени укрепителни работи (изграждане на система от вертикални колони, странични укрепления, релсова конструкция и др.) по сградата през периода от 1952 г. до 1992 г.

Неотносими са възраженията, че събарянето на съседна сграда има преюдициално значение по отношение състоянието на процесната сграда, тъй като от значение е единствено какво е състоянието на сградата, а не действията на трети лица.

Последвало издаването на оспорваната Заповед № РА-20-08 от 07.03.2022 г. на главния архитект на Столична община, с която на основание чл. 195, ал. 4, вр. ал. 1, чл. 196, ал. 3 и ал. 5 е наредено на Столична община – район „О.“, Е. К. Ц., Ц. И. Ц., Г. Б. С., М. Г. С., Р. В. К. и К. В. К., в качеството им на собственици на триетажна жилищна сграда с двуетажни и едноетажни пристройки, находящи се в УПИ IX – 19, кв. 17, м. „ГПЦ – зона Г-14“ по плана на [населено място], с административен адрес: [населено място], [улица], да извършат следното: да предприемат действия по цялостно конструктивно обследване на сградата и постройките, по препоръките от обследването да се изготви конструктивен проект за укрепване и заздравяването им, който да се съгласува с Министерство на културата, с цел привеждането им в добро естетическо и безопасно състояние за ползване.

В своите мотиви органът изцяло е споделил констатациите, съдържащи се в констативен протокол № РОБ20-КЦ01-62 от 26.02.2020 г. на Комисията по чл. 196, ал. 1 ЗУТ, отнасящи се за състоянието на сградата и пристройката към нея. В тази връзка органът е приел, че общото състояние на сградата от конструктивна гледна точка е незадоволително, тъй като е нарушена носещата конструкция. Приел е, че липсват хоризонтални и вертикални връзки, които да осигуряват устойчивост за вертикални, хоризонтални сили и земетръс. Налични са участъци, застрашени от „самосрутване“. По стълбищната клетка се наблюдават коси и вертикални пукнати с различна дължина и широчина около 2-5 мм, включително по стената и пода на входното предверие на сградата. По ограждащата „калканна“ стена се наблюдават пукнатини с различна дължина и дълбочина. Вертикална пукнатина със значително разтваряне се наблюдава в контактната зона на тялото на комина и стената. Част от тухлите на комина са паднали. Изпълнената вертикална планировка във вътрешния двор на парцела е с липса на наклон и нерешено оттичане на атмосферни води. Фасадите към [улица] и вътрешния двор са с подкожушена и частично паднала мазилка. Направен е извод, че неприемливото състояние на сградата създава сериозна опасност от падане на елементи от фасадата, балконите и покрива. Също така е прието, че едноетажната сграда е със стоманобетонова носеща конструкция, чиято армировка на места е оголена и изложена на външни атмосферни влияния. Някои от прозорците липсват, както и част от зидарията, а върху покрива е поникнала растителност.

С оглед състоянието на сградата, органът е приел, че строежът попада в приложното поле на чл. 195, ал. 4 ЗУТ, което налага осъществяването на принудителна административна мярка по реда на ЗУТ.

Приложена е заповед № СОА21-РД-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, с която на главния архитект на Столична община се делегират правомощията да издава заповеди по чл. 195, ал. 4 ЗУТ (т. 1.37 от заповедта).

При така установените факти, Административен съд София-град достига до следните

правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, тъй като е подадена срещу подлежащ на оспорване индивидуален административен акт и от активно легитимирано лице, адресат на акта. Същата е подадена в срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ, доколкото липсват данни за датата на съобщаване на акта, въпреки дадените указания на органа. Единствено за допълнение следва да се отбележи, че е подадена жалба от Е. К. Ц., която е починала в хода на процеса, поради което е заличена като жалбоподател. Доколкото другият жалбоподател Ц. Ц. е единствен правоприемник на починалата и същият оспорва процесната заповед, за което е подал жалба, то той автоматично я замества в процесуално отношение, без да е необходимо съгласието му.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Според чл. 146, вр. чл. 168 АПК съдът следва да провери актът издаден ли е от компетентен орган и в предписаната от закона форма, спазени ли са материалноправните и процесуалноправните разпоредби и съобразен ли е актът с целта на закона.

Атакуваната заповед е издадена от компетентен орган - главният архитект на Столична община, което се установява с 1.37 от заповед № СОА21-РД-455/22.03.2021 г., с която по силата на § 1, ал. 3 от ДР на ЗУТ кметът на Столична община е делегирал на главния архитект на Столична община правомощията си да издава заповеди по чл. 195, ал. 4 ЗУТ.

Актът е надлежно мотивиран от фактическа и правна страна, като отговаря по форма на общите правила по чл. 59, ал. 2 АПК. Заповедта съдържа ясни и конкретни мотиви и разпоредителна част, позволяващи да се разберат причините за нейното издаване. В заповедта се съдържат фактически съображения за това какви дейности да извърши собственикът и кое налага извършването на тези дейности.

Заповедта е издадена при спазване на административнопроизводствени правила по ЗУТ - въз основа на констативен протокол, съставен от нарочно съставена комисия по чл. 196, ал. 1 ЗУТ. Релевантните по случая факти са правилно установени от органа, доколкото се възпроизвеждат констатации в констативния протокол, съставен след извършен оглед на място и проверка на документи.

Дадена е възможност на жалбоподателя да участва в административното производство, който не се е възползвал от правото да подаде възражения. Дори да се приеме обратното, съдът намира, че невръчването на констативния протокол не представлява съществено нарушение на процесуалните правила, водещо до незаконосъобразност на оспорвания акт. Това е така, тъй като правото на защита на адресата на последващо издадената заповед не е нарушено, доколкото той е упражнил правото си на защита по съдебен ред срещу заповедта, издадена въз основа на констативния протокол. Именно в производството по оспорване законосъобразността на заповедта, която пресъздава констатациите, залегнали в констативния протокол, задълженото лице реализира в пълен обем правото си на защита и има възможност за доказване основателността на възраженията от процесуално и материално-правно естество.

Неоснователни са възраженията, че като адресати на заповедта са посочени допълнително други лица, които според жалбоподателя не са собственици на сградата. Създаването на задължения за трети лица не рефлектира върху правната сфера на жалбоподателя, поради което е неотнормосимо горепосоченото възражение.

Заповедта е издадена при правилно приложение на материалния закон.

Съгласно чл. 195, ал. 1 ЗУТ собствениците на строежи са длъжни да ги поддържат в техническо състояние, отговарящо на основните изисквания по чл. 169, ал. 1 и 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. В чл. 195, ал. 3 ЗУТ е регламентирано, че 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.

Според чл. 195, ал. 4 ЗУТ в 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 издава заповед, с която задължава собственика да извърши в определен срок необходимите ремонтни и възстановителни дейности за поправяне или заздравяване. В чл. 196, ал. 3 ЗУТ е регламентирано, че строежите се поправят, заздравяват или премахват от собствениците за тяхна сметка в срок, определен в заповедта на кмета на общината.

Разпоредбата на чл. 195, ал. 4 от ЗУТ овластява кмета на общината да издаде заповед, с която да задължи собственика на строеж, който не се поддържа в добро състояние съобразно изискванията на чл. 169, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ, да извърши в определен срок необходимите ремонтни и възстановителни дейности за поправяне или заздравяване. Анализът на тези норми налага извод, че за законосъобразното издаване на заповедта следва да е налице соченото в нея основание, а именно процесната жилищна сграда и постройка към нея да не се поддържат в добро състояние съобразно изискванията на чл. 169, ал. 1 и ал. 3 ЗУТ.

В настоящия случай по безспорен начин се установи, че е нарушена носещата конструкция на сградата, което се отнася и за пристройката към нея. Допълнително се установи за наличието на сериозна опасност от падане на елементи от фасадата, балконите и покрива на сградата. Това налага извод, че сградата и постройката към нея са неподдържани, като състоянието им не отговоря на изискванията на чл. 169, ал. 1, т. 1 (механично съпротивление и устойчивост) и т. 4 (безопасност при експлоатация) ЗУТ. Поддържането на строежа в съответствие с изискванията по чл. 169, ал. 1 и ал. 3 ЗУТ е задължение за собствениците - чл. 195, ал. 1 ЗУТ, като в случая се касае за бездействие от страна на всички собственици.

Състоянието на сградата и постройката налага необходимостта от извършването на ремонтни и възстановителни дейности за тяхното поправяне или заздравяване. Тези дейности са свързани със засягане на нарушената конструкция на строежа, което налага извършването на обследване по реда на чл. 176в ЗУТ, за да се установят характеристиките на строежа, свързани с изискванията на чл. 169, ал. 1 и 3 ЗУТ. В тази връзка наредените със заповедта дейности са в съответствие със състоянието на сградата и са насочени за нейното поправяне, което означава, че оспорената заповед е издадена в съответствие с приложимите материалноправни разпоредби.

Оспореният акт съответства и на целта на закона, доколкото целта на издадената заповед по чл. 195, ал. 4, вр. с ал. 3 ЗУТ е да бъдат отстранени уврежданията по строежа и същият да бъде заздравен и поправен, за да може да възстанови функцията, за която е създаден.

Горното налага извод за неоснователност на жалбата срещу оспорваната заповед, поради което на чл. 172, ал. 2, предл. последно от АПК следва да се отхвърли

оспорването.

По разноските:

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 3 АПК ответната страна има право на разноски, които са в размер на 100 лева за юрисконсултско възнаграждение в минимален размер, съответстващо на чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ, вр. чл. 37 ЗПрП.

По изложените съображения, съдът

#### РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Ц. И. Ц. срещу Заповед № РА-20-08 от 07.03.2022 г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Ц. И. Ц. да заплати Столична община сумата в размер на 100 лева, представляваща направени по делото разноски.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен административен съд в 14 – дневен срок от съобщаването му на страните.

Съдия: