

# РЕШЕНИЕ

№ 2872

гр. София, 29.04.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, второ отделение 27 състав,**  
в публично заседание на 12.03.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Димитър Петров**

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **6393** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.91 АПК, вр. 145 и сл. АПК, вр. 195, ал.4, вр. чл.215 ЗУТ.

Образувано е по жалба на К. Т. срещу Заповед НАГ № САГ23-РО-28/05.05.2023г. издадена от главния архитект на Столична община, с която е изменена Заповед № САГ-23-РА-20-16/07.02.2023г. на главния архитект на Столична община.

Жалбоподателката поддържа, че предприетото от административния орган изменение на първоначалната заповед, с която са предписани необходимите ремонтни и възстановителни дейности за поправяне на сградата, е незаконосъобразно. Поддържа, че в нарушение на административните правила административният орган е преразгледал въпроса, без да е бил сезиран за това от заинтересованите лица. Възразява и, че оспорената заповед е в нарушение на материалния закон, тъй като се предписва извършването на действия посочени в технически паспорт рег.№ 1076/02.03.2021г., който обаче е непълен и неточен. В него не е описан партерния етаж, не е изготвен на база конструктивно и геоложко обследване. Жалбоподателката не е уведомявана за изготвяне на техническия паспорт. В тази връзка поддържа, че със заповедта не могат да се постигнат целите на закона – да се предприемат всички необходими действия за да се поправи и възстанови сградата, с оглед на което прави искане за нейната отмяна.

Ответникът – главен архитект на Столична община, чрез своя пълномощник оспорва жалбата.

Заинтересованите страни – адресати на акта - Р. С. Ц., С. Ц. Ц. и М. Б. Л., оспорват жалбата.

Софийска градска прокуратура не взема становище.

След като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и взе предвид доводите на страните, съдът приема следното:

Процедурата по реда на чл.196 ЗУТ по отношение на процесния имот – „Жилищна сграда“ с идентификатор 68134.407.999.2, находяща се в УПИ XI-7а, кв.538, м. „ГГЦ“, зона „Г-12“ по плана на [населено място], с административен адрес: [населено място], [улица], е започнала във връзка с получени в СО, район „О.“ молба с вх.№ РОБ18-ГР94-542/8/17.08.2022г. и разпоредително писмо изх.№ РОБ18-ГР94-542/9/25.08.2022г. Назначена е проверка от постоянно действаща комисия по чл.196 от ЗУТ, назначена със Заповед № РА-20-14/20.04.2022г. на главния архитект на СО, вр. Заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. на кмета на Столична община. С протокол от 08.12.2022г. на комисията е установено състоянието на обекта – жилищна сграда, в която се намират самостоятелните обекти на страните по делото.

Протоколът е приложен на лист 62 от делото, като в него е отразено, че на 26.09.2022г. е извършена проверка на място, представени са документи, в това число технически паспорт рег.№ 1076/02.03.2021г., с който са препоръчани задължителни мерки за поддържане на сградата по части „Архитектура“, „Конструктивна“, „Електрическа“, „Водоснабдяване и канализация“, „ОВК“ и част „Пожарна безопасност“. При огледа извършен от комисията, в това число оглед на покрива с дрон, са констатирани повреди – вертикална пукнатина по външната западна стена на стълбищната клетка; подкожушена и на места паднала мазилка по фасадите; подкожушена и ронеща се мазилка непосредствено до входната врата на избените помещения; следи от влага и течове на различни места в сградата; паднала мазилка и пукнатина на дължината на металната 2Т греда на пруския свод – носеща подова конструкция в жилището на ет.3; следи от влага и пукнатини в жилището на ет.1. С оглед така констатираните повреди, комисията е дала заключение, че появилите се пукнатини на партера са безпокоителни и е необходимо да се направи по-задълбочен анализ на конструкцията на сградата, под формата на обследване, с оглед установяване на цялостното ѝ състояние. Изготвеният технически паспорт не дава пълнота, относно състоянието на носещата конструкция на сградата. Сградата се запазва в застроителния план и при препоръчани съществени укрепителни мерки, при необходимото конструктивно обследване, същите могат да бъдат реализирани след изготвяне на проект и одобряването му. След като е дадена възможност на собствениците на самостоятелни обекти да вземат становище, комисията е обективизирала препоръките си в приложения Протокол.

Преписката, заедно с протокола изготвен от комисията по чл.196 ЗУТ е докладвана на главния архитект на Столична община, който със своя Заповед № САГ-23-РА-20-16/07.02.2023г. изцяло възприема констатациите на комисията за състоянието на сградата, както и изводът, че изготвеният технически паспорт не дава пълнота, относно състоянието на носещата конструкция на сградата. В тази връзка на основание чл.196, ал.2 ЗУТ и делегираните със Заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. на кмета на Столична община правомощия, одобрява Констативен протокол № РОБ18-ГР94-542 от 08.12.2022г. на Комисията по чл.196, ал.1 ЗУТ при район „О.“. Приел е, че установените обстоятелства обосновават извода, че строежът попада в приложното поле на чл.195, ал.4 от ЗУТ и налага

осъществяването на ПАМ по реда на ЗУТ и Наредба за принудително изпълнение на заповеди по чл.195, ал.4 и ал.5 и ал.6 ЗУТ за поправка, заздравяване или премахване на строежи или части от тях и заповеди по чл.225а, ал.1 ЗУТ или части от тях от органите на Столична община – Наредбата. По тези мотиви на основание чл.195, ал.4, вр. ал.1 ЗУТ, чл.196, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, както и чл.4, чл.5, чл.6, чл.11 и чл.12 от , е наредил на собствениците да предприемат действия по възлагане извършването на цялостното и конструктивно обследване и вземайки предвид препоръките от последното да възложат изготвянето на инвестиционен проект за ремонт и заздравяване на сградата, и привеждането ѝ в добро естетическо и безопасно състояние за ползване. Определил е 5 месечен срок за изпълнение на предписанието.

От приетите по делото писмени доказателства се установява, че с „молба за изменение“ подадена от заинтересованите страни Р. Ц., С. Ц. и М. Л. на 15.03.2023г., са заявили, че даденият им 5-месечен срок за изпълнение на предписанието е непосилен и невъзможен за изпълнение, с оглед обема на възложените дейности и необходимите финансови ресурси, както и споровете с жалбоподателката относно поемането на разходи за поддържане на сградата. По тези съображения са поискали срокът да бъде продължен от 5 месеца на 1 година. На следващо място заявяват, че вече са възложили извършването на конструктивно обследване на сградата, въз основа на което е издаден и технически паспорт, регистриран в район „О.“ с № 1076 на 02.03.2021г. В тази връзка заявяват несъгласие с изискването да заплащат за ново обследване и правят искане на основание чл.91 АПК заповедта да бъде изменена в тези две части.

По делото е приложена Заповед № САГ23-РА-20-22/21.03.2023г. на главния архитект на СО, с която въз основа постъпилата молба от Р. Ц., С. Ц. и М. Л. от 15.03.2023г., е изменил своя Заповед № САГ-23-РА-20-16/07.02.2023г., в частта за определения срок за изпълнение на възложеното задължение, като е определил срок до 31.12.2023г., с изрично указание, преди извършване на необходимите СМР, собствениците да се снабдят с всички изискуеми за дейността разрешителни и съгласувания (документация), с цел спазване на нормативните изисквания. По делото няма данни заповедта да е обжалвана.

Приложена към преписката е нова молба от Р. Ц., С. Ц. и М. Л. от 04.05.2023г. (лист 94 от делото), с която заявяват, че всички констатации за състоянието на сградата са намират в изготвения технически паспорт 1076/02.03.2021г., с оглед на което правят искане да бъде отменена т.1 от Заповед № САГ-23-РА-20-16/07.02.2023г. за извършване на конструктивно обследване, тъй като то е част от изготвения технически паспорт.

С обжалваната в настоящото производство Заповед НАГ № САГ23-РО-28/05.05.2023г., главният архитект на Столична община, позовавайки се на обсъдените по-горе молби от заинтересованите страни подадени на 15.03.2023г. и 04.05.2023г., „за промяна на диспозитива на влязла в сила Заповед № САГ-23-РА-20-16/07.02.2023г.“, както и на разпоредбите на чл.195, ал.4, вр. ал.1 на чл.195 от ЗУТ, е постановил акт, с който изменя диспозитива на Заповед № САГ-23-РА-20-16/07.02.2023г. на главния архитект на Столична община, като т.1 от него да се чете, че нарежда на собствениците, „да предприемат действия по възлагане извършването на задължителните мерки за поддържане на сградата, препоръчани в технически паспорт рег.№ 1076/02.03.2021г.

Цитираният технически паспорт е приет като писмено доказателство по делото.

Приети са и подадени възражения от жалбоподателката срещу исканията за изменение на първоначалната заповед на гл. архитект на СО.

За установяване текущото състояние на сградата и необходимостта от предприемане на мерки за нейното укрепване и заздравяване, по делото е изслушано и прието заключение на СТЕ.

Въз основа на така събраните по делото доказателства, съдът намира от правна страна следното:

Административното производство пред главния архитект на Столична община е по реда на чл.195 и следв. ЗУТ. 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. Оспорената заповед е издадена на основание чл.195, ал.4 ЗУТ, съгласно който 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.

С процесната Заповед № САГ23-РО-28/05.05.2023г., административният орган (оправомощен със Заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. на кмета на Столична община) по същество преразглежда предходния си акт - Заповед № САГ-23-РА-20-16/07.02.2023г., като задължава собствениците на сградата, вместо „да предприемат действия по възлагане извършването на цялостното ѝ конструктивно обследване и вземайки предвид препоръките от последното, да възложат изготвянето на инвестиционен проект за ремонт и заздравяване на сградата, и привеждането ѝ в добро естетическо и безопасно състояние за ползване“ – ги задължава „да предприемат действия по възлагане извършването на задължителните мерки за поддържане на сградата, препоръчани в технически паспорт рег.№ 1076/02.03.2021г.“.

Настоящият състав намира, че с оглед съдържанието и обективизираната воля на административния орган, обжалваната Заповед № САГ23-РО-28/05.05.2023г. има характер на отзив, т. е. на упражняване на правомощието на административния орган сам да отмени или измени издаден административен акт. Отзивът по чл. 91, ал. 1 от АПК е правомощие на органа по отношение на административен акт, подлежащ на обжалване по административен или съдебен ред. Това правомощие се упражнява, включително по отношение на актове, неподлежащи на обжалване по административен ред, а направо пред съда. В ЗУТ не съществува разпоредба, която да урежда отзива на административни актове по ЗУТ. Поради това и на основание препращащата норма на чл. 219, ал. 3 от ЗУТ, за неуредените въпроси по ЗУТ, е приложим АПК и в частност чл. 91 от АПК. В този смисъл и безпротиворечивата практика на ВАС, обективизирана и в Решение № 9290 от 20.10.2022 г. на ВАС по адм. д. № 11102/2021 г., II о., Решение № 5745 от 13.06.2022 г. на ВАС по адм. д. № 1022/2022 г., II о., Решение № 3093 от 9.03.2021 г. на ВАС по адм. д. № 12646/2020 г., II о., Решение № 3850 от 25.03.2021 г. на ВАС по адм. д. № 13571/2020 г., III о. и др.

Правото на отзив е уредено в закона с цел процесуална икономия и отстраняване на допуснати нарушения при издаването на акта от неговия издател. В тази връзка и правото на отзив е допустимо само при наличие на предпоставките по чл. 91, ал. 1 от АПК, а именно когато е налице административен акт, подлежащ на оспорване, била е

подадена редовна и допустима жалба в сроковете по посочената разпоредба. Ако органът не упражни правото си по чл. 91 от АПК, нормата го задължава да препрати жалбата до съда и последният да се произнесе по законосъобразността на административния акт.

В случая, главният архитект на Столична община, след изготвен констативен протокол от комисията по ал.196,ал.1 ЗУТ, е упражнил правомощието си по чл.195, ал.4 ЗУТ и е издал Заповед № САГ-23-РА-20-16/07.02.2023г., с която е задължил собствениците на сградата, която не се поддържа в добро състояние, да извършат посочените в заповедта дейности за нейното поправяне и заздравяване. Това е крайният административен акт в производството, същият представлява индивидуален административен акт по смисъла на чл.214 ЗУТ, създаващ задължения за неговите адресати – собственици на сградата и подлежащ на оспорване от тях по съдебен ред в сроковете по чл.215, ал.4 ЗУТ. След постановяване на акта, единственият ред по който органът може да го преразгледа и да го отмени или измени в случай на допусната грешка, е именно редът по чл.91 АПК. За да е приложим обаче, органът следва да е бил сезиран с редовна и допустима жалба и да се произнесе в сроковете посочени в разпоредбата - в 7-дневен срок, а когато органът е колективен - в 14-дневен срок, от получаване на жалбата. В конкретния случай тези предпоставки не са налице. Липсват доказателства, срещу Заповед № САГ-23-РА-20-16/07.02.2023г. да е постъпила редовна и допустима жалба от страна на заинтересованите страни, за да възникне правомощието на органа да преразгледа вече издадения акт. Дори и да се приеме, че посочената по-горе „молба за изменение“ от 15.03.2023г. има характер на жалба срещу заповедта, доколкото с молбата се изразява несъгласие с необходимостта от възлагане на ново конструктивно обследване на сградата и с определения срок за изпълнение на дейностите, то с последващия си акт - Заповед № САГ23-РА-20-22/21.03.2023г., издадена в срока по чл.91, ал.1 АПК, органът е приел за основателна молбата (жалбата) само в частта за определения от него срок за изпълнение на дейностите, като на основание чл.91, ал.1 АПК е изменил първоначалния си акт, само в тази част. Срещу Заповед № САГ23-РА-20-22/21.03.2023г. няма данни да са постъпвали жалби, с оглед на което същата следва да се зачете като стабилен административен акт.

В тази връзка, нито за заинтересованите страни е съществувал процесуален ред, по който с молбата им от 04.05.2023г. да поискат ново преразглеждане на стабилизирания Заповед № САГ-23-РА-20-16/07.02.2023г., частично изменена със Заповед № САГ23-РА-20-22/21.03.2023г., нито административният орган е разполагал с правомощие отново да я преразглежда, както това е направил с оспорената по настоящото дело Заповед № САГ23-РО-28/05.05.2023г. Нещо повече, в самия акт органът изрично сочи, че Заповед № САГ-23-РА-20-16/07.02.2023г. е влязла в сила, тоест това обстоятелство не е спорно нито за страните, нито за административния орган. Последният обаче няма компетентност да преразглежда стабилизирания административен акт по реда на ЗУТ. Издаване на административен акт при липса на компетентност и при липса на предвидена в закона възможност за това, е тежък порок, водещ до невъзможност този акт да породи правни последици, респ. и води до извод за неговата нищожност. Още повече, че Заповед № САГ23-РО-28/05.05.2023г. е издадена при вътрешно противоречие и грубо нарушение на административнопроизводствените правила и материалния закон. Изрично разпоредбата на чл.196, ал.1 ЗУТ предвижда състоянието на обектите, предмет на заповедта по чл.195, ал.4 ЗУТ и необходимите ремонтни и възстановителни

дейности, да се установяват с протокол от комисия, назначена от кмета на общината. Такъв протокол има изготвен и е приложен по делото. Установените от комисията обстоятелства и предложените необходими ремонтни и възстановителни дейности, са изцяло възприети от решаващия орган и са обективирани в Заповед № САГ-23-РА-20-16/07.02.2023г., в това число и органът е обективирал извода, че технически паспорт рег.№ 1076/02.03.2021г. „не дава пълнота, относно състоянието на носещата конструкция на сградата“ – изрично посочено в мотивната част на заповедта. В същото време, в пълно противоречие с мотивите на заповедта от 07.02.2023г., както и констативния протокол на комисията по чл.196, ал.1 ЗУТ, с обжалваната в настоящото производство Заповед № САГ23-РО-28/05.05.2023г., органът задължава собствениците да предприемат действията посочени именно в този технически паспорт, за който самият орган сочи в предходната заповед, че не дава пълнота относно състоянието на носещата конструкция на сградата.

Всички тези констатирани обстоятелства – липса на компетентност на органа за изменение на стабилен административен акт; съществени нарушения на процесуалните правила и явно противоречие в мотивите на издадените от органа заповеди по чл.195, ал.4 от ЗУТ, мотивират извода на съда, че оспорената в настоящото производство Заповед НАГ № САГ23-РО-28/05.05.2023г. на главния архитект на Столична община, не отговаря на изискванията за валиден административен акт и следва да бъде обявена нейната нищожност. Правоотношенията между страните следва да се развият при съобразяване със стабилизираната Заповед № САГ23-РА-20-22/21.03.2023г. на главния архитект на Столична община.

Предвид изхода на спора, жалбоподателката на основание чл.143, ал.1 АПК има право на направените разноси в размер на общо 794 лева, от които 10 лева-платена държавна такса и 784 лв. – разноси за вещо лице.

Воден от горното, Административен съд – София-град, 27 състав

### **РЕШИ:**

**ОБЯВЯВА** по жалба на К. Т. С., **НИЩОЖНОСТТА** на Заповед НАГ № САГ23-РО-28/05.05.2023г. издадена от главния архитект на Столична община.

**ОСЪЖДА** Столична община, **да заплати** на К. Т. С. [населено място], [улица], вътрешна къща, партер, на основание чл.143, ал.1 АПК, сумата от **794 лева** – съдебни разноси.

Решението е постановено с участието на Р. С. Ц., С. Ц. Ц. и М. Б. Л., като заинтересовани страни.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния административен съд, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

**СЪДИЯ:**