

РЕШЕНИЕ

№ 6128

гр. София, 27.10.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав,
в публично заседание на 29.09.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Силвия Димитрова

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **3694** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215, вр. чл.196, ал 4 ЗУТ.

Образувано е на основание изпратена от Столична община – Н. жалба от Б. И. Н. от [населено място] против Заповед №РА-2014/09.03.2021 г. на Гл. архитект на Столична община, с която е наредено на собствениците на строеж „Триетажна вътрешна сграда“ с идентификатор 68134.300.357.2 по КККР, находяща се в УПИ XII-16, ПИ с идентификатор 68134.300.357, кв.189, м. „Зона Б-2“, район „В.“ – СО, с административен адрес бул. „Х. Б. №72 да извършат необходимите ремонтни и възстановителни дейности за поправяне и заздравяване на строежа, така че същият да отговаря на съществените изисквания на чл.169, ал.1 и ал.3 ЗУТ. Твърди се, че заповедта е незаконосъобразна поради противоречие с материалноправни разпоредби и несъответствие с целта на закона. Оспорващият счита, че неправилно е задължен да участва в заздравяването, тъй като намесата на външни лица, за които не е имало позволение за достъп, е довела до това лошо състояние на сградата, констатациите за което не се оспорват. Заявява, че многократно е сезирал общинската администрация за извършваните в сградата незаконни преустройства, които са констатирани, като е установено, че се дължат на действия на определени външни лица, чиято отговорност следва да бъде ангажирана, вместо той като пострадал да прави допълнителни непосилни за него разноски за възстановяване на нанесените му вреди. Освен това счита, че доколкото основните преустройства, които компроментират цялата сграда са направени в приземния етаж, който е с общественообслужващи функции, както и доколкото с бездействието си общината е допуснала настъпването на вредите по

сградата, то цялата отговорност, включително и ремонтването и възстановяването на сградата трябва да се понесе от общината. Излага и доводи, че доколкото е констатирано, че сградата, по отношение на която е издадена оспорената заповед и пететажната сграда, представляваща недвижима културна ценност, са монолитно свързани, без дилатационни фуги между тях и конструктивно свързани по между си, то заповедта следва да включва и собствениците на пететажната сграда. По тези съображения се иска отмяна на оспорения акт. Процесуалният му представител адв. И. Г. от САК претендира присъждането на адвокатски хонорар, доколкото договорът за правна защита и съдействие относно размера на възнаграждението е сключен на основание чл.38, ал.1, т.3 предл. второ от ЗА - между близки.

Ответникът Главния архитект на Столична община, чрез процесуалния си представител ст. юриконсулт К. К. в съдебно заседание оспорва жалбата с доводи за нейната неоснователност. С постъпила на 01.10.2021 г. молба е направил искане за отмяна на определението, с което съдебното дирене е обявено за приключило и е даден ход на устните състезания и конституирана на останалите съсобственици, адресати на заповедта, като заинтересовани страни по делото. Съдът счита това искане за неоснователно. Това е така, защото всеки от адресатите на неблагоприятен за него акт има самостоятелно право на жалба. След като не се е възползвал от същото, то по отношение на останалите адресати на акта, за които същият създава задължения, следователно е неблагоприятен, заповедта е влязла в сила.

По делото са събрани писмени доказателства. Приложено е заверено копие от административната преписка.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

Не е спорно между страните, а това се установява и от приложените към административната преписка писмени доказателства, че оспорваният е един от собствениците на самостоятелен обект в процесната сграда, съгласно договор за покупко-продажба на жилище, сключен по реда на ЗОБС от 02.07.1998 г. Същият е собственик на S от обекта, заедно с В. Б. С..

На 02.08.2019 г. Комисия, назначена със Заповед №РВЕ19-РД09-149/04.07.2019 г. на Кмета на район „В.“ – СО е извършила оглед и проверка на място и по документи, в резултат на което е установена собствеността и статута на сградата и е приела решение по т.5 да се информира Направление „Архитектура и градоустройство“ на СО за направените констатации.

На основание писмо изх. №САГ18-ТК00-1522(16)13.11.2019 г. на Гл. архитект на СО от Кмета на район „В.“ заинтересованите лица, собственици на обекти в сградата, са уведомени, че във връзка с лошото и неподдържано състояние на строеж „Вътрешна триетажна сграда“ с идентификатор 68134.300.357.2 по КККР на основание чл.196, ал.2, вр. чл.195 ЗУТ следва да се извърши за изслушване на собствениците на 17.12.2019 г. от 14.00 ч. за предприемане на реални действия по обследване на строежа с цел поправяне и заздравяване, тъй като в състоянието, в което се намира строежа, изисква извършване на укрепителни и възстановителни работи. Видно от приложения Констативен протокол, на 17.12.2019 г. собствениците не са се явили. Предвид това комисията е счела, че следва да се изпрати ново писмо-покана за изслушване на заинтересованите лица.

С писмо от 27.12.2019 г. заинтересованите лица отново са поканени за изслушване на

11.02.2020 г. На 03.02.2020 г. е залепено съобщение, заедно с разпоредителното писмо от 27.12.2019 г. на обекта и са поставени на таблото за обяви в район „В.“. Същото е свалено от таблото на 11.02.2020 г., когато е прието, че всички заинтересовани лица следва да се считат за уведомени. Видно от Констативния протокол от 11.02.2020 г. на изслушването са присъствали двама от собствениците. Отражено е, че явилите се са заявили, че съвместно с район „В.“ – СО като собственик в сградата ще предприемат действия за поправка и оздравяване на триетажната сграда, както и ще представят писмено становище относно поправянето и оздравяването ѝ. Посочено е, че оглед ще се проведе на 21.02.2020 г. от 13.00 ч. Предвид това комисията е предоставила едномесечен срок за представяне на писмено становище относно извършване на необходимите и неотложни ремонтни работи.

След като оспорващият е уведомил комисията, че и дъщеря му е собственик в сградата, до същата е отправено писмо, с което е уведомена за отпочналата процедура, като е поканена за изслушване на 10.03.2020 г.

На 21.02.2020 г. работна група при район „В.“ е извършила оглед на място, при което е констатирала състоянието на сградата, подробно описано в протокола. Посочено е, че предвид констатациите работната група ще предложи на постояннодействащата комисия за сградата да се изготви проект за конструктивно укрепване на същата от лицензиран инженер конструктор или фирма, както и да се изготвят проекти по части – електро, водопровод, канализация, отопление и вентилация.

На 10.03.2020 г. е проведено изслушване на В. С., като е отразено, че същата се е явила, но е отказала да се подпише. На същата е предоставен 14-дневен срок да представи писмено становище относно извършване на необходимите и неотложни ремонти на сградата.

На 13.04.2020 г. Комисията при район „В.“ - СО, назначена със Заповед № РА-20-80 от 06.12.2017 г. на Директора на Дирекция ОСК е осъществена проверка по чл.196 ЗУТ относно сградата. Установено е, че строежът „Триетажна вътрешна сграда“ не притежава статут на единична културна ценност по смисъла на чл.59, ал.4 и чл.65 ЗКН. Територията, в която попада обектът, е със статут на групова недвижима културна ценност "Зона за исторически развия се обществен градски център - историко-археологически резерват "Централно историческо ядро на С., което обхваща площите на антична С. и средновековен С., обявен с ПМС 36/1976 г. Съгласно приложение към чл. 50, ал. 3 от ЗКН притежава статут на археологически резерват "Антична С. и Средновековен С., [община], област С.-град. Проследени са документите за собственост на обектите в сградата, като е установено кои са собствениците, както и че собствеността е частна и общинска. Установено е техническото състояние на сградата, което подробно е описано в констативния протокол. Въз основа на това е прието, че общото техническо състояние на сградата е лошо и не отговаря на съществените изисквания на чл.169, ал.1 – 3 ЗУТ. Комисията е счела, че сградата може да се поправи и оздрави, както и да се приведе във вид, кореспондиращ с изискванията на тази разпоредба. На основание чл.195, ал.4 ЗУТ комисията е решила да предложи на оправомощения административен орган сградата да бъде поправена и оздравена от собствениците на обекти в нея.

Констативният протокол е изпратен на собствениците, като обратната разписка до оспорващия се е върнала с отбелязване че не е потърсена. На 10.06.2020 г. е залепено съобщение на обекта и е свалено на 02.07.2020 г., видно от приложения по делото протокол. Съобщение е поставено и на таблото за обяви в район „В.“ на същата дата.

Постъпили са три възражения от собственици на обекти в сградата, видно от приложения Констативен протокол от 15.07.2020 г. от работна група в район „В.“.

С оспорената в настоящото производство заповед е одобрен констативния протокол от 13.04.2020 г. и на собствениците на обекти в сградата е наредено да извършат необходимите ремонтни и възстановителни дейности за поправяне и заздравяване на строежа, така че същият да отговаря на съществените изисквания на чл.169, ал.1 и ал.3 ЗУТ с цел удължаване на експлоатационните качества на сградата.

От изисканата справка от СРП се установява, че има образувана преписка за това, че в периода от 2017 г. до 2020 г. в [населено място], [улица] при извършени строително-монтажни дейности повредил противозаконно чужди недвижими вещи и с деянието са причинени значителни вреди – престъпление по чл.216, ал.5, вр. ал.1 НК, като разследването не е приключило и по същото няма постановен краен акт от страна на СРП.

С т. 1. 38 и т. 1. 42 на Заповед №СОА19-РД09-934/01.07.2019 г., с която е изменена и допълнена Заповед № СОА17-РД09-622/19.06.2017 г., Кмета на Столична община, на основание § 1, ал. 3 от ДР на Закон за устройство на територията /ЗУТ/ е предоставил свои функции по този закон на Главния архитект на общината да издава заповеди по чл. 195, ал. 4 от ЗУТ, да определя срок и да допуска предварително изпълнение на заповедта.

Със Заповед № СОА17-РД09-622/19.06.2017 г. Кмета на СО е предоставил свои функции на Директора на Дирекция "Общински строителен контрол" да назначава комисия за установяване на състоянието на обектите и необходимите ремонти и възстановителни дейности, както и обстоятелствата по чл. 195, ал. 6 от ЗУТ, на основание чл. 196, ал. 1 от ЗУТ /т. 2. 8/.

Доколкото жалбоподателят не оспорва констатациите във връзка с техническото състояние на сградата, като изрично заявява в жалбата, че те напълно съвпадат с действителността, съдът не намери за необходимо да назначава СТЕ.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи: Жалбата е депозирана в законоустановения в чл.215, ал.4 от ЗУТ срок, спазени са изискванията на закона и жалбоподателят е надлежна страна, поради което е процесуално ДОПУСТИМА. Разгледана по същество, настоящият съдебен състав счита, че същата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Съгласно изричната разпоредба на чл.168, ал.1 АПК съдът не се ограничава само с обсъждане на основанията, посочени от оспорващия, а е длъжен, въз основа на представените от страните доказателства да провери законосъобразността на оспорения административен акт, на всички основания по чл.146 АПК, като съгласно ал.2 на същия член съдът обявява нищожността на акта, дори да липсва искане за това.

Съдът счита, че обжалваният административен акт е издаден от компетентен орган. В §1, ал.3 от Допълнителните разпоредби на Закона за устройство на територията е предоставено правомощие на кмета на общината да предоставя свои функции по този закон на заместниците си, на главния архитект на общината и на други длъжностни лица от общинската /районната/ администрация. Със Заповед № СОА17-РД09-622 от 19.06.2017г. Кмета на Столична е делегирал на Гл. архитект на СО функции да издава заповеди по чл.195, ал.4 ЗУТ и да назначава комисии, които да обследват състоянието на обектите и необходимите ремонтни и възстановителни дейности по чл.196, ал.1 ЗУТ. Административният орган, издал обжалваната заповед, е действал

при условията на валидно упълномощаване и в границите на предоставената му компетентност.

Производството по чл.195 ЗУТ се реализира при задължителното спазване на процедурата по чл.196, ал.2 ЗУТ. Съгласно чл.196, ал.1 ЗУТ преценката за състоянието на строежа и за наличието на обстоятелствата по чл.195, ал.4 ЗУТ се установяват с протокол на комисия от специалисти, назначена от Кмета на общината. Съгласно ал.2 на чл.196 ЗУТ, комисията събира служебно всички необходими данни за вида и състоянието на строежа и изслушва заинтересованите лица. Нормата на чл.196, ал.2 ЗУТ е императивна, поради което нарушаването ѝ се третира като процесуално нарушение. В конкретния случай, по делото се установява, че процедурата е спазена и жалбоподателят е уведомен за резултатите и констатациите от проверката.

Разпоредбата на чл.195, ал.1 ЗУТ предвижда, че собствениците на строежи са длъжни да ги поддържат в техническо състояние, отговарящо на основните изисквания по чл.169, ал.1 и 3 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. При издаване на заповед отговорния административният орган е длъжен да изследва наличието на горепосочените предпоставки и при възможност за поправка или заздравяване на строежа посредством ремонтни и възстановителни работи, следва да издаде заповед по реда на чл.195, ал.4 ЗУТ, с която да задължи собственика на сградата да ги извърши в определен срок. Между страните не се спори, а това се установява и от събраните в хода на процеса доказателства, че процесният строеж не е в добро състояние, но може да бъде поправен, поради което следва да се извършат необходимите ремонтни и възстановителни дейности за поправка или заздравяване. Следователно за ответника са били налице материалноправните предпоставки за издаване на процесната заповед.

Спорният въпрос е кой е отговорен за поддържането на строежа. В тази връзка съдът намира, че ответникът правилно е възложил на собствениците на отделните обекти в сграда с идентификатор 68134.300.357.2 да извършат необходимите ремонтни и възстановителни дейности за поправка и заздравяване на строежа, така че същият да отговаря на съществените изисквания на чл.169, ал.1 и ал.3 ЗУТ. С нормата на чл. 195, ал. 4 от ЗУТ законодателят е предвидил случаите, в които обекти, по смисъла на ал. 1 от същата разпоредба, не се поддържат в добро състояние, както и при възникване на обстоятелствата по ал. 3 на чл. 195 от ЗУТ /аварии или други обстоятелства, застрашаващи обект с увреждане или разрушаване/, кметът на общината да издаде заповед, с която да задължи именно собствениците да извършат в определен срок необходимите ремонтни и възстановителни дейности за поправка или заздравяване. Въпреки че и в самата заповед е прието, че състоянието на сградата е такова именно поради намесата на външни лица, без да се иска позволение за достъп и без строителни книжа, то това не е причина за неиздаване на заповед за ремонтирането ѝ. Това ремонтиране се възлага на собствениците, а евентуалните вреди от увреждането им, представляващо направени разходи за възстановяването ѝ, следва да бъдат търсени от лицето, довело до увреждането, което следва да се реализира по гражданскоправен ред, а не в хода на настоящото производство. Иначе казано, дори и трето лице да е единствената причина за настъпилото лошо

състояние на сграда, което изисква репарирание, то следва да бъде издаден акт за съответното ѝ привеждане в нужното състояние с оглед изискванията на закона, като същото следва да бъде възложено на собствениците на строежа, съгласно чл.196, ал.3 ЗУТ. Разходите по извършването на възстановителните дейности не са предмет на това производство, а подлежат на репарирание на общо основание, при доказаност за причините за наложения ремонт.

Съдът намира за неоснователен доводът на оспорващия, че адресати на заповедта следва да бъдат и собствениците на пететажното крило от сградата. Макар да са свързани, двете крила са отделни обекти, извод за което се прави от това, че същите имат отделни идентификатори по кадастралната карта. Предвид това правилно като адресати на акта са посочени само собствениците на сграда с идентификатор 68134.300.357.2.

Неоснователен съдът намира и довода на оспорващия, че доколкото основните преустройства, които компроментират цялата сграда са направени в приземния етаж, който е с общественообслужващи функции, както и доколкото с бездействието си общината е допуснала настъпването на вредите по сградата, то цялата отговорност, включително и ремонтването и възстановяването на сградата трябва да се понесе от общината. Както се каза и по-горе, независимо в кого е причината за лошото състояние на обекта, привеждането му в нужното състояние с оглед изискванията на закона, следва да бъде възложено на собствениците на строежа, съгласно чл.196, ал.3 ЗУТ.

Предвид изложеното съдът приема, че не са налице основания за отмяна на оспорената заповед. Предвид това жалбата против нея следва да бъде отхвърлена.

Въпреки изхода на делото доколкото в настоящото производство от процесуалния представител на ответника не е претендирано присъждането на разноски, съдът намира, че не следва да се произнася по този въпрос.

Водим от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2 АПК Административен съд – София-град, Второ отделение, 52 състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалба на Б. И. Н. от [населено място] против Заповед №РА-2014/09.03.2021 г. на Гл. архитект на Столична община, с която е наредено на собствениците на строеж „Триетажна вътрешна сграда“ с идентификатор 68134.300.357.2 по ККР, находяща се в УПИ XII-16, ПИ с идентификатор 68134.300.357, кв.189, м. „Зона Б-2“, район „В.“ – СО, с административен адрес бул. „Х. Б. №72 да извършат необходимите ремонтни и възстановителни дейности за поправяне и заздравяване на строежа, така че същият да отговаря на съществените изисквания на чл.169, ал.1 и ал.3 ЗУТ.

Решението подлежи на обжалване пред ВАС в 14-дневен срок от уведомяване на страните, на които на основание чл.138 АПК да се изпрати препис от същото.

СЪДИЯ:

