

# РЕШЕНИЕ

№ 4647

гр. София, 11.07.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав,**  
в публично заседание на 19.06.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Веселина Женаварова**

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **10305** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл.215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба от Народно читалище „В.-1928“, подадена чрез адв.А., срещу Заповед №РА-20-36/14.09.2022г. на главния архитект на Столична община, с която на основание чл.195, ал.6 вр. ал. 1 вр. чл.196, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ е наредено на Столична община, Район „П.“, да премахне строеж: „Едноетажна жилищна сграда с идентификатор 68134.610.2163.1, със застроена площ около 49кв.м., заедно със складово помещение с площ от 36,49кв.м. и мазе с площ 8,58кв.м.“, находящ се в имот с идентификатор 68134.610.2163, УПИ Х-835, 836, кв.12 по плана на [населено място], м.“Суха река-запад“, район „П.“-СО, с административен адрес: [населено място],[жк], [улица], който не може да се поправи и заздравя, като теренът бъде освободен от всички отпадъци и околното пространство се възстанови във вида преди изграждането му. Излагат се съображения за нарушения по чл.146, т.1, т.3 и т.4 АПК. Конкретно се твърди некомпетентност на органа, издал заповедта; че необосновано и неправилно е прието от административният орган, че сградата е била застрашена от самосрутване; като не му е дадена възможност да се запознае със съставените в административното производство констативни актове и да направи възраженията по тях. Претендира се оспорената заповед да бъде отменена.

В съдебно заседание жалбоподателят Народно читалище „В.-1928“, чрез адв.А. и председателя В., и в представени по делото писмени бележки, поддържат жалбата.

Претендира за направените по делото съдебни разноски.

Ответникът – гл.архитект на Столична община, чрез юриск.Г., оспорва жалбата.

Административен съд София-град, като прецени доводите на страните, събраните по делото доказателства и заключението на вещото лице инж.С. Й. по назначената по делото съдебно-техническа експертиза, приема за установено от фактическа страна следното:

Видно от Акт за частна общинска собственост №3683/17.08.2021г., поземлен имот с идентификатор 68134.610.2163, УПИ Х-835, 836, кв.12 по плана на [населено място], м.“Суха река-запад“, район „П.“-СО, и съществуващата в него сграда, със застроена площ 49кв.м., заедно със складово помещение с площ от 36,49кв.м. и мазе с площ 8,58кв.м., находящи се в подземната част на сградата, са общинска собственост; като по отношение на сграда с идентификатор 68134.610.2163.1 е отстъпено безвъзмездно право на ползване на НЧ“В.-1928“.

По делото е представен протокол от 28.06.2022г. на Постоянно действащата комисията по чл.196 ЗУТ, назначена със Заповед №РД-20-10/11.03.2020г. на гл.архитект на Столична община, за извършен оглед на сградата, съгласно който сградата е с трискатен покрив, покрит с керемиди, тухлени ограждащи и преградни сетни, без колони, греди и плочи. При огледа са констатирани изгнили подове, пукнатини по вътрешните зидове на сградата и множество течове по стените и таваните на помещенията. Покривната конструкция е дървена и в лошо състояние, с изгнили и на места липсващи конструктивни елементи. В следствие на множество течове и неподдържане на сградата, фасадите са в лошо състояние, като мазилките на много места липсват и тухлените ограждащи зидове са компрометирани. Сградата е неподдържана и необитаема. Поради естественото си износване сградата е станала опасна за здравето и живота на гражданите, негодна за ползване, застрашена от самосрутване, създават се условия за възникване на пожар и е вредна в санитарно отношение, не може да се поправи или заздравя. Предлага се да бъде издадена заповед за премахването на сградата.

По делото е представен и протокол за оглед от 02.09.2021г. от Комисията по чл.196 ЗУТ, назначена със Заповед №РД-20-10/11.03.2020г. на гл.архитект на Столична община, съгласно който подовата конструкция на сградата е от градоред, като в източното помещение се наблюдават провисвания, забелязват се множество вертикални и коси пукнатини в тухлени стени. Във всички помещения част от мазилката по таваните е паднала в следствие на течове, което предполага компрометирани елементи по дървената конструкция В лошо експлоатационно състояние са и външните стълби.

В горния смисъл са и показанията на разпитаните като свидетели членове на Комисията по чл.196 ЗУТ - М. Б.-П. и Ц. В. В., гл.архитект на Район „П..

Съгласно Протокол №РПд21-ВК91-3309/15.09.2021г. на Постоянно действащата комисията по чл.196 ЗУТ, представители на читалището са изслушани от комисията за обсъждане на горните констатации, като те са заявили , че сградата може да бъде ремонтирана и укрепена, че имотът се ползва под наем за склад, и че сградата не е опасна за обитаване/ползване/.

Разпитаните по делото свидетели А. В. А., секретар на читалището, и И. В. А., наемател на сградата, установяват, че същата се ползва за склад на театрален декор; че след пренареждане на керемидите преди 4-5 години ремонт не е имало течове във сградата.

Съгласно действащия план за регулация и застрояване, сградата няма постоянен градоустройствен статут и не се предвижда нейното запазване.

Въз основа на горните констатации, с оспорената Заповед №РА-20-36/14.09.2022г. на главния архитект на Столична община, на основание чл.195, ал.6 вр. ал. 1 вр. чл. 196, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, е наредено на Столична община, Район „П.“ да премахне строеж: „Едноетажна жилищна сграда с идентификатор 68134.610.2163.1, със застроена площ около 49кв.м., заедно със складово помещение с площ от 36,49кв.м. и мазе с площ 8,58кв.м.“, находящ се в имот с идентификатор 68134.610.2163, УПИ Х-835, 836, кв.12 по плана на [населено място], м.“Суха река-запад“, район „П.“-СО, с административен адрес: [населено място],[жк], [улица], който не може да се поправи и заздравя, като теренът бъде освободен от всички отпадъци и околното пространство се възстанови във вида преди изграждането му. Заповедта е съобщена на 28.09.2022г., а жалбата срещу нея е подадена по пощата на 11.10.2022г.

Съгласно заключението на вещото лице по назначената съдебно-техническа експертиза, понастоящем състоянието на сградата е добро, няма недопустими деформации или пукнатини в носещите елементи на сградата. Видни са пукнатини по мазилката вътре в сградата, които по-скоро се дължат на естествени процеси в следствие стареене на сградата и реакцията при земетръсни натоварвания. От външната страна са видни само две пукнатини по фасадата, като те са следствие от остаряване на сградата и напукване на мазилката. Площадката на стълбището към входа на сградата е компрометирана, но това по-скоро се дължи на неподходящо армиране и подпирание. Основите на сградата са във видимо добро състояние, не се наблюдават провадания, поддавания и пукнатини. Доколкото всички стени на сградата могат да бъдат сметени за носещи, състоянието им е добро, не се наблюдават деформации и недопустими пукнатини. По покривната конструкция не се наблюдават недопустими провисвания, което говори за добро състояние на конструкцията на покрива. Необходимите СМР за привеждане на сградата, по скоро, в естетичен вид и с цел защитаване на конструкцията са отвън: измазване на цялата сграда отвън, възстановяване на водоотвеждането на покрива, преправяне на площадката на стълбището пред входа /преподпирание, укрепване, забетониране/; на етаж: изчукване на мазилката на таваните и затваряне с гипсокартон, изчукване на напуканата мазилка по стените и измазване наново на участъците, шпакловане, боядисване, прогонка на дограма; в мазето: възстановяване на прозорците или трайното им затваряне, възстановяване на вратата към мазето и основно почистване, сваляне на мазилката от кара тавана и захващане на гипсокартон, изчукване на компрометираната мазилка по стените и измазването на участъците, цялостно боядисване. Вещото лице дава заключение, че сградата е в добро общо състояние, няма видими деформации или пукнатини, конструкцията е устойчива и не може да се говори към момента на огледа тя да се самосути. По негова преценка, в настоящото си състояние конструкцията би издържала още 10-15години без да се увреди. При ремонт съгласно предписанията, би издържала още 20-30 години, при липса на извънредни обстоятелства.

При така установената фактическа обстановка и след преценка за законосъобразност на оспорената заповед съгласно чл.168 АПК, съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е подадена от надлежна страна - с ограничено вещно право на ползване по отношение на сградата, чието премахване е разпоредено, против акт, който подлежи на оспорване съгласно чл. 215, ал. 1 във вр. с чл. 196, ал. 4 от ЗУТ и в преклузивния

срок по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ, поради което е допустима. По съществуто ѝ, съдът взе предвид следното:

Съгласно чл.195, ал.6, кметът на общината издава заповед за премахване на строежи, които поради естествено износване или други обстоятелства са станали опасни за здравето и живота на гражданите, негодни са за използване, застрашени са от самосрутване, създават условия за възникване на пожар или са вредни в санитарно-хигиенно отношение и не могат да се поправят или заздравят.

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган – главния архитект на Столична община, комуто кметът на общината е предоставил правомощия за това съгласно § 1, ал.3 от ДР на ЗУТ със Заповед №СОА-РД-09-455/22.03.2021г.-т.1.39.; във изискуемата от закона писмена форма и с реквизитите по чл. 59, ал.1 и 2 от АПК. В тази връзка съдът приема за неоснователно възражението на жалбоподателя за нищожност на оспорения административен акт, като издадено от некомпетентен орган.

При издаването на заповедта е спазена приложима в случая процедура, предвидена по чл. 196 от ЗУТ. Съгласно чл. 196, ал.1 от ЗУТ, състоянието на обектите и необходимите ремонтни и възстановителни дейности, както и обстоятелствата по чл.195, ал.6 се установяват с протокол от комисия, назначена от кмета на общината. Съгласно чл. 196, ал.2 от ЗУТ, комисията действа служебно или по искане на заинтересованите лица, като събира всички необходими данни за вида и състоянието на строежа и изслушва заинтересованите лица. Въз основа на констатациите, отразени в протокола, комисията предлага на кмета на общината строежът да се поправи, заздравя или да бъде премахнат. Съгласно чл. 196, ал.3 от ЗУТ, строежите се поправят, заздравяват или премахват от собствениците за тяхна сметка в срок, определен в заповедта на кмета на общината по чл. 195, ал. 4, 5 или 6.

Видно от събраните по делото доказателства, е била изпълнена изискуемата от закона процедура по чл. 196, ал.1 и ал.2 от ЗУТ за установяване на състоянието на обекта от комисия, назначена от кмета на общината, с протокол.

По делото са налице и данни, че е спазено и изискването на чл. 196, ал.2 от ЗУТ за изслушване на жалбоподател, като заинтересовано лице– с вещно право на ползване по отношение на имота.

Въпреки, че жалбоподателя не е бил уведомен за насрочения оглед на 28.06.2022г. и няма данни изпратената за огледа на 02.09.2022г. покана да му е връчена, това не представлява процесуално нарушение, доколкото те са могли да оспорят констатациите в административното производство, съответно пред съда.

Фактическият състав на разпоредбата на чл. 195, ал. 6 от ЗУТ за премахване на строеж включва два елемента: наличие на някое от изброените обстоятелства, засягащи техническото състояние на строежа, както и липса на възможност същият да се поправи или заздравя. В тази връзка съдът взе предвид следното:

Съгласно заключението на вещото лице – инженер-конструктор, констатираните и от него и от комисията по чл.196 ЗУТ изгнили участъци по пода, пукнатини по стените, следи от течове по стените и тавана, липсващи части от кара тавана, паднала и напукана мазилка не застрашават сградата от самосрутване. Описаните от вещото лице необходими строително-монтажни дейности за отстраняване на констатираните недостатъци по сградата, доколкото не засягат нейната конструкция и не променят предназначението на помещенията и натоварванията в тях, по мнение на настоящият съдебен състав, не представляват „основен ремонт“ по см. на § 5, т. 42 от ДР на ЗУТ, а

„текущ ремонт“ съгласно §5, т.43, за който съгласно чл.151, ал.1, т.1 ЗУТ не се изисква разрешение за строеж. Т.е. съдът приема, че сградата е възможно да бъде възстановена при условията на текущ ремонт. Ирелевантно е в тази връзка, обстоятелството, че по действащия ПУП не се предвижда запазването на сградата. Доколкото съгласно чл.170, ал.1 АПК, в тежест на административният орган е да докаже съществуването на фактическите основания, посочени в заповедта, като по делото не се установява констатираните по сградата недостатъци да я застрашават със самосрутване, а и че съществуват фактически или юридически пречки същите да бъдат отстранени с ремонт, съдът намира, че оспорената заповед ще следва да бъде отменена.

При този изход на делото на жалбоподателят ще следва да се присъдят направените и доказани разноски – за държавна такса – 10лв. и за експертиза – 500лв.

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 31-ви състав

### Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ Заповед №РА-20-36/14.09.2022г. на главния архитект на Столична община. ОСЪЖДА Столична община да заплати на Народно читалище „В.-1928“-гр.С., с ЕИК[ЕИК], съдебни разноски в размер на 510 /петстотин и десет/ лева.

Решението подлежи на касационно обжалване пред ВАС в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: