

РЕШЕНИЕ

№ 351

гр. София, 23.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав,
в открито заседание на 30.11.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Красимира Милачкова

при участието на секретаря Спасина Иванова, като разгледа дело номер **3251** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) във вр. с чл. 145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).
Образувано е по жалба на „Кутузов пропърти“ ЕООД против заповед № РА-30-214/01.03.2022г. на главния архитект на Столична община (СО). Жалбоподателят твърди, че фактическите установявания от страна на административния орган не съответстват на правните норми, под които същите са субсумирани и, че липсва правна квалификация и посочени нормативни разпоредби досежно твърдените неотстраними съществени отклонения от одобрените инвестиционни проекти за процесния строеж. В жалбата е посочено, че административният орган не може да счита, че е било налице строителство, извършено в противоречие с предвижданията на ПУП, при положение, че самият той е констатирал, че в случая на допълващото застрояване не е предвидено с ПУП, а с Виза за проучване и проектиране по реда на чл. 41, ал. 2 от ЗУТ. Не е посочено от издателя на оспорения акт и точно в кои хипотези на чл. 154, ал. 2 т. 1, 2, 3 и 4 от ЗУТ попадат констатираните нарушения.

Ответникът чрез процесуалния си представител оспорва като неоснователна и недоказана и моли да бъде отхвърлена. Намира, че заповедта е издадена от компетентен орган в рамките на предоставените му правомощия и в предписаната от закона форма.

След като обсъди доводите на страните и представените по делото

доказателства съдът в настоящия състав приема следното от фактическа и правна страна:

Жалбата е процесуално допустима, подадена в законоустановения за това срок от лице с правен интерес. Разгледана по същество, тя е неоснователна.

С оспорената заповед е наредено на жалбоподателя да премахне обект, наименован: „Допълващо застрояване към жилищна сграда – подземен басейн, спа зона, тренировъчна зала и хоби работилница, подземни обслужващи помещение, офис на охрана и беседка“, находящ се в поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1936.1358, урегулиран ПИ (УПИ) X.-670, кв. 7, м. „Панорамен път“, по плана на [населено място], р-н „В.“, с административен адрес [улица], кв. Б.. Издателят на заповедта приел, че обектът представлява незаконен строеж и разпоредил последният да бъде приведен във вида, съгласно инвестиционни проекти, одобрени към разрешение за строеж (РС) № 228/04.07.2017г. на главния архитект на р-н „В.“ инвестиционни проекти. РС е издадено по молба № РВТ17-АП00-130 от 04.04.2017г., подадена от „Ергомап“ ЕООД. Поискано е РС за допълващо застрояване в горепосочения ПИ с идентификатор 68134.1936.1358, като са приложени следните документи – предварителен договор с Ч., становище от „Софийска вода“ АД, съгласие за присъединяване от „Овергаз Инк“ АД, чертеж А2/4-А част ОВК (отопление, вентилация, климатизация), доклад № 1578/ 19.06.2017г. относно оценка за съответствието и спазване на изискванията за безопасност, предвидени в чл. 169, ал. 1 от ЗУТ и изискванията на чл. 142, ал. 5 от ЗУТ, извършен от „Арка Консулт“ ЕООД.

Установено е, че строежът е V категория по ЗУТ, като в имота съществува основно застрояване, двуетажна жилищна сграда, разположена в североизточната част на имота. По масивната ограда към [улица]са разположени два входа. Основният води към жилищната сграда, второстепенният е към съществуващ охранителен пункт в западния край на оградата. Допълващото застрояване е към жилищната сграда, като включва подземен басейн подз. 197,60 кв.м., спа зона, тренировъчна зала и хоби работилница със ЗП 62,10 кв.м. и ЗП подз. 184,70 кв.м., подземни обслужващи помещения със ЗП подз. 149,20 кв.м., офис на охрана със ЗП 56,00 кв.м. и беседка със ЗП 25,00 кв.м. В доклада са описани подробно предвидените за строене обекти. Проектант на строежа е „Конкурент-90“ ООД. Заключение от доклада е положително, като се предлага на главния архитект на район „В.“ на СО да одобри на основание чл. 145, ал. 1 във вр. с чл. 143, ал. 1 т. 1, във вр. с чл. 142, ал. 5 и 6, т. 2 от ЗУТ изготвения инвестиционен проект и да издаде РС V категория. С Нотариален акт вх. № 31080/17.06.2020г. на Службата по вписванията (л.25-31 от делото) за замяна на недвижими имоти дружеството – жалбоподател придобило ПИ с идентификатор 68134.1936.1358 и три находящи се в него сгради: една жилищна и две на допълващо застрояване.

Собственик на съседна сграда - „Инвест мениджмънт“ ООД, подал Жалба № РВТ21-ТД26-3606 от 23.11.2021г. до СО, р-н „В.“, с характер на сигнал по смисъла на чл.119, ал.1 АПК. С нея било направено искане за извършване на проверка на имота, собственост на „Кутузов пропърти“ ЕООД, за извършено незаконно строителство. Според подателя нарушенията включват неспазване на изискванията за отстояване от съседните огради и имоти съгласно действащия план за застрояване и устройствения план и липса на нормативно установени за въвеждането на сградата в експлоатация

книжа. Извършена била проверка от работна група на отдел „Контрол по строителството“ („КС“), р-н „В.“ от съседен обект, притежаван от подателя на сигнала. В Констативен акт (КА) № 2021-52/06.12.2021г. са описани установените нарушения. Към основната жилищна сграда № 1, находяща се в северозападната част на УПИ Х.-670, е построена пристройка-допълващо застрояване в отклонение от одобрените строителни книжа. Пристройката, която е долепена до източната фасада на основната жилищна сграда съгласно одобрените проекти, надземната част е с предназначение за фитнес център със спа зона. На място пристройката е на отстояние 0,15 м. от страничната регулационна линия с УПИ VI-2,3, - собственост на „Инвест мениджмънт“ ООД. Същата по проект е на отстояние 1,50м. от общата за двата имота регулационна граница. Фитнес центърът представлява метална конструкция с размери 20,00 м. х 5,3 м. с двускатен покрив. Представлява изцяло остъклено тяло с височина от к. терен +2,00 м. до к. било +4,00 м. Застроената площ на фитнес центъра е увеличена с 26,00 кв.м., което е и отклонение от одобрените строителни книжа. Като естествено продължение на фитнес центъра е построена спа зона с размери 5,00 м х 4,70 м. на един надземен етаж. Спа зоната е с монолитна стоманобетонена конструкция, измазана с монтирана дограма. Не е спазено проектното отстояние от 1,50 м., а същото е изпълнено от отстояние 0,15 м. от страничната регулационна линия с УПИ VI-2,3. Покривната плоча на спа зоната на к. + 2,85м. е изпълнена като тераса. Над терасата допълнително е монтирана метална конструкция с покрив на отстояние също на 0,15 м. от общата граница. В отклонение от одобрените строителни книжа застроената площ на спа зоната к. -0,30 м. е увеличена с 7,00 кв.м., а на к. +2,85 м. е изпълнена надстройка от 20,00 кв.м. Пристройката и надстройката са изпълнени в периода 2020-2021г. по данни на представителя на собственика осигурил достъп вътре в УПИ VI-2,3. Фитнес центърът и спа зоната, като пристройки към основната жилищна сграда са на етап напълно завършени. Обектът е категория V съгласно чл. 137, ал. 1, т. 5 от ЗУТ и е запазен с ел. енергия.

С оглед описаните констатации е направен извод, че строежът е изпълнен при съществени отклонения по смисъла на чл. 154, ал. 2, т. 1, в несъответствие с предвижданията на действащия ПУП и е незаконен по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 3 от ЗУТ. Въз основа на така установената фактическа обстановка главният архитект на СО издал процесната заповед, с която разпоредил привеждане на обекта в съответствие с издаденото РС и инвестиционни проекти към него. За постановяване на актове от вида на оспорения издателят му е бил надлежно овластен с представената Заповед № СО121-РД09-455/ 22.03.2021г. на кмет на СО. Видно от т. 1.46. на тази заповед, на главния архитект е предоставена възможността да издава заповеди за премахване на незаконни строежи по смисъла на чл. 225, ал. 2 от ЗУТ от IV до VI категория или на части от тях на основание чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ.

В производството пред съда не бяха събрани доказателства за съществуването на обстоятелства, годни да обосноват извод, различен от формирания от административния орган. Прието е заключение на съдебно-техническа експертиза, което съдът в настоящия състав възприема като обективно, компетентно и съответно на обстоятелствата по делото. В заключението са описани наличните разлики между представените в заповедта на главния архитект и изградените на място тренировъчна зала и спа зона, касаещи отстоянието от дворищно-регулационната граница с УПИ VI_{2,3} и техните размери. Вещото лице посочва, че отстоянието от

дворишно-регулационната граница с посочения УПИ е реално от 0.35 м. до 0.50 м., а не 0.15 м.; и техните размерите на тренировъчната зала и спа зона съответно са реално 16.15 м. x 4.10 м. и 6.50 м. x 4.80 м., а не 20.00 м. x 5.30 м. и 5.00 м. x 4.70 м. Съдът в настоящия състав намира, че тези разлики в размерите са несъществени и са естествена последица от това, че служителите, извършили проверката, не са били допуснати от жалбоподателя за извършване на точни измервания, след двукратна покана за това. Еднозначно е обаче изявлението на вещото лице при изслушването на заключението в открито съдебно заседание на 30.11.2022г., че обектът на място не съответства на РС.

Посочва се в заключението и, че действащият регулационен план е Частично изменение на регулационния план за имот 670, кв. 7, в.з. „Панорамен път - Специални нужди Б. път“, Б., С., утвърден със Заповед № 452/09.11.1962 г. на заместник-председателя на ИК на СГНС, Заповед № РД-50-34/19.02.1999 г. и Заповед № РД-09-50-536/18.12.2000 г. на Главния архитект на [населено място]. Действащият застроителен план е Частична квартално-застроителна разработка за имот 670, кв. 7, в.з. „Панорамен път - Специални нужди Б. път“, Б., С., утвърдена със Заповед № РД-09-50- 536/18.12.2000 г. на Главния архитект на [населено място]. Според гореописаните регулационен и застроителен план в УПИ XII-680, кв. 7, в.з. „Панорамен път“,[жк]се предвижда запазване на 1 1/2 масивна жилищна сграда, находяща се в южната част на парцела. Тези констатации съдът в настоящия състав намира, че не установяват нови, релевантни за спора обстоятелства, както и изслушаните показания на свидетелите В. И. Г. и Н. Г. З., които са последователни, обективни и безпротиворечиви.

Свидетелката В. Г. посочва, че за измерване на отстоянието от страничната регулационна линия до полуподземната постройка към основната сграда в проверявания имот са използвали обикновена строителна рулетка. Проверката е направена от съседния имот. Там оградата е прозрачна и всъщност проверили отстоянието от терен на съседния имот. Защото не бил осигурен достъп вътре в имота на нарушителя. Установила точното разположение на регулационната линия - към момента на проверката има изпълнена ограда по общата граница на двата имота. Дали съвпада с регулационната линия, свидетелката не е проверявала. Не поръчвали геодезия. Не проверили, но се приема, че оградата е изпълнена на място, тъй като до този момент нямало сигнали за местоположението на оградата. Оградата е стъпаловидно изпълнена. Налице са снимки. Има бетонов цокъл и прозрачна част оградата. Не извършили проверка в имота на жалбоподателя, защото не бил осигурен достъп. Оставили 2 предписания, но нямало никаква реакция от страна на собствениците на имота.

Свидетелката Н. З. посочва, че установили отстоянието от страничната регулационна линия до полуподземната пристройка към основната сграда в проверявания имот с обикновена рулетка от съседен имот, тъй като достъп в имота, където се извършва строежът, не бил осигурен. По същия начин установили отстоянието от страничната регулационна линия до подземните части на полуподземната постройка, с рулетка от оградата между двата парцела. Никой не представил възражение и документи, доказващи, че направените констатации не са правилни. Мерят от ограда между два УПИ. Ако регулационната линия е по-наляво или по-надясно, е следвало да се

представят доказателства, че констатациите на проверката не са правилни. Извършили проверка от съседен имот, защото нямали достъп при двете посещения. Били дадени предписания за това по преписката.

Както беше посочено по-горе, в производството пред съда не бяха установени нови факти, релевантни за спора. Безпротиворечиво се установява, че е налице строеж, изпълнен в отклонение от строителните книжа. Поради това, същият е незаконен по смисъла на чл.225, ал.2, т.3 ЗУТ. Във връзка с доводите на жалбоподателя е необходимо да се отбележи, че неточността в измерванията, отразени в обстоятелствената част на оспорения акт, се дължи на възпрепятстването на служителите, извършващи проверката, да достъпят имота. По арг. от чл.161 от Гражданския процесуален кодекс, субсидиарно приложим съгласно чл.144 АПК, това възпрепятстване и само по себе си подкрепя извода за наличието на незаконен строеж. Доколкото с процесната заповед е разпоредено привеждането му в съответствие с одобрените строителни книжа, ирелевантни са изложените съображения за несъответствие с ПУП. В тази връзка следва да се отбележи и, че като основание за издаване на заповедта са посочени не само т.1 на чл.225а, ал.2 ЗУТ, но и чл.225, ал.2, т.3 ЗУТ – незаконност на строежа поради извършването му при съществени отклонения от одобрения инвестиционен проект по чл. 154, ал. 2, т. 1, 2, 3 и 4 ЗУТ. Ето защо, същият строеж подлежи на премахване по реда на чл. 225а, ал. 1 ЗУТ.

По изложените съображения, като прецени на основание чл. 168, ал. 1 от АПК законосъобразността на оспорения акт, съдът намира, че заповедта е постановена от компетентен орган и в установената форма; при издаването ѝ не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и тя е в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона. С оглед изхода на спора, и на основание чл. 143, ал. 3 от АПК, следва да бъде уважено своевременно направеното от страна на ответника искане за юрисконсултско възнаграждение. Последното съдът определя в размер на 100 лева, съгласно чл. 37, ал. 1 от Закона за правната помощ, във вр. с чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ. Предвид чл.14 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, сумата следва да бъде възстановена на СО.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „Кутузов пропърти“ ЕООД, с ЕИК[ЕИК], против заповед № РА-30-214/01.03.2022г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА „Кутузов пропърти“ ЕООД, с ЕИК[ЕИК], да заплати на Столична община сумата 100 (сто) лева – възнаграждение за юрисконсулт.

Решението подлежи на касационно оспорване в 14-дневен срок от съобщаването му, пред Върховния административен съд.

Съдия: