

РЕШЕНИЕ

№ 4703

гр. София, 12.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 30 състав,
в публично заседание на 26.04.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мая Сукнарова

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **2798** 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 Гражданско дружество (ГД) „М.“ с ЕИК[ЕИК] и седалище в [населено място], срещу заповед № РА-30-93/31.01.2022 г., издадена от главния архитект на Столична община. С нея на ГД „М.“ и „Спортна София-2000“ ЕАД е наредено да премахнат като незаконен строеж: „Тераса от югоизток“ към Планинска база „М.“ (Гостилница „М.“), находящ се в ПИ с идентификатор 04234.6074.265 по КККР на [населено място], район „П.“ – СО, попадащ в територията на Природен парк „В.“.

С жалбата се твърди, че оспорената заповед е незаконосъобразна и необоснована, постановена при съществено нарушение на административнопроизводствените правила и в противоречие с материалния закон. В открито съдебно заседание жалбоподателят се представлява от упълномощения процесуален представител – адв.М., която пледира за отмяна на оспорената заповед и претендира присъждане на сторените по делото разноски.

Ответникът – главният архитект на Столична община, чрез процесуалния си представител – юрк.Й., оспорва жалбата като неоснователна. Моли съда да я отхвърли, както и да му присъди юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна – „Спортна София-2000“ ЕАД, представлявано от адв.П. поддържа жалбата. Иска от съда да отмени оспорения акт. Претендира и разноски.

Софийска градска прокуратура не взема участие в производството по делото.

Настоящият състав на Административен съд – София град, второ отделение, 30-ти състав, намира жалбата като подадена от надлежна страна, при наличие на правен интерес, срещу подлежащ на обжалване административен акт и в срока по чл.215, ал.4 от ЗУТ за процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е и основателна.

От данните по делото се установява следното:

На 10.12.2021 г. длъжностни лица от Отдел „Оперативна дейност и регистрация на строежите” към Дирекция „Общински строителен контрол” при Столична община в изпълнение на дадените им с чл.223, ал.2 от ЗУТ правомощия са извършили проверка на място и по документи на строеж: „Тераса от югоизток” към Планинска база „М. (Гостилница „М.-1999“), находящ се в ПИ с идентификатор 04234.6074.265 по КККР на [населено място], район „П.” – СО, одобрени със заповед № РД-18-42/21.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в територията на Природен парк „В.”. Съставен е Констативен акт (КА) № 3/10.12.2021 г. Видно от съдържанието му, проверяващите са установили, че имотът е собственост на „Спортна София-2000” ЕАД, съгласно следните документи за собственост: АОС № 741/06.03.2000 г. и решение № 42 по протокол № 21/19.02.2001 г. на СОС, а извършител на строежа е ГД „М.”. Строежът се стопанисва и използва от ГД „М.” по силата на договор за наем. За строежа не са представени строителни книжа. Същият не е нанесен в КККР. С акт за узаконяване № 12/19.01.2001 г. на главния архитект на СО и одобрени към него проекти „Заснемане за узаконяване” е узаконен строежът Планинска база „М.”. В одобрените проекти и в трасировъчния план към тях не фигурира тераса, изградена от югоизточната страна на основната сграда. С удостоверение № 8/07.02.2002 г. на район „В.” за ползване на строеж по предназначение Планинска база „М.” е въведена в експлоатация, въз основа на акта за узаконяване и одобрените към него проекти, като не се посочва да има допълнителна тераса, изградена от югоизточната страна на сградата. С това е прието, че обектът на проверката е изграден след 2001 г. С оглед на това е направен извод, че същият не е търпим по смисъла на §16, ал.1 от ПР на ЗУТ и на §127, ал.1 от ПЗРЗИД на ЗУТ.

Обектът на проверката е категоризиран като пета категория, съгласно чл.137, ал.1, т.5 от ЗУТ. Описан е по следния начин: Строежът представлява „тераса” от югоизток на основната сграда – прилежаща към незаконно изградената „пристройка” (констативен акт № 2/01.12.2021 г.). Изградена е върху метална носеща конструкция от греди и колони, с покритие от плочи. Терасата е с Г-образна форма и площ от около 57 кв.м. Има дървени парапети околоръст. От запад се достига до терасата с 9 каменни стъпала. Под нея има ограждение с дървени летви. От изток под терасата се вижда открито пространство, като теренът е наклонен и има камък-морена. На това място се вижда добре металната носеща конструкция. От юг терасата е на височина от терена около 80-90 см. От север същата граничи с „пристройката” към основната сграда и със „стопанската постройка – склад”.

Поземления имот, в който е изграден строежът, съгласно ОУП на С. попада в устройствена зона с предназначение: защитена с НТП – „Друг вид недървопроизводителна горска площ”, за който действа План за управление на Природен парк „В.”, вид територия: „Защитени територии”, група устройствени зони – Група територии за природна защита.

Прието е, че е осъществено нарушение, изразяващо се в изграждане на строежа без одобрени инвестиционни проекти и без издадено разрешение за строеж, с което били

нарушени разпоредбите на чл.148, ал.1 и чл.137, ал.3 от ЗУТ, поради което строежът е определен като незаконен по смисъла на чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ.

Вследствие на така развитото се производство е издадена оспорваната в настоящето производство заповед, с която на основание чл.225а, ал.1 във вр. с чл.225, ал.2, т.2 главният архитект е наредил премахването на процесния строеж като незаконен.

По делото е изслушана и приета като неоспорена от страните съдебно-техническа експертиза (СТЕ). Според заключението по нея, площадката е изпълнена от монолитна стоманобетонна плоча, подпряна на зидове от камък, завършващи със стоманобетонен пояс. Конструкцията на сградата е стоманобетонна, като сутеренните стени са изпълнени с каменна зидария. Не се установявала разделителна фуга между конструкцията на площадката пред входа и конструкцията на сградата. В сутерена се различавали сутеренните стени на сградата преди реконструкцията, които видимо не били по очертанията на площадката, а приблизително повтаряли южната фасада на сградата.

Процесната тераса била функционално свързана със сградата, като през нея се осигурявал входът към планинската база. Пространството под терасата представлявало оборудвано и функциониращо котелно помещение. Съобразявайки това, че терасата е изградена в по-късен период след построяването на сградата, същата не следвало да се разглежда като част от конструкцията ѝ, независимо, че е изградена без фуга към нея.

Площадката с обособеното помещение под нея представлява полуподземна пристройка към сградата и е строеж по см. на §5, т.38 от ДР на ЗУТ.

Частта от терасата, изпълнена от метална конструкция с дървен под и с площ 23 кв.м не била трайно закрепена към земята, а закрепена странично към каменните стени с единични бетонни стъпки към земята, при което не били изпълнявани фундаменти. Така изпълнената част от терасата попадала в определението за преместваем обект по см. на §5, т.80 от ДР на ЗУТ.

С процесната тераса от югоизток, изпълнена от каменна зидария и стоманобетонна плоча с греди, се покривала изградената отоплителна инсталация, която обслужвала цялата сграда. Видно от приемо-предавателен протокол от 02.09.1999 г. (приложение 1 към жалбата), подписан от „Озеленяване“ ЕАД и БФ „Сноуборд“ бил направен оглед на обекта и описано състоянието му. В част „Вътрешно състояние на обекта“ в т.1 били описани „Бетонни стълби и външна тераса № 4 – лошо състояние, външна входна врата за подмяна.“ Към протокола нямало приложена схема с разпределение, от която да бъде установено точното разположение и размери на терасата. От описанието се установявало, че стълбите са бетонни и площадката е на първия етаж (етажът над приземния).

При извършения оглед вещото лице, съобразявайки местоположението на терасата – първи етаж и описаната входна врата и това, че втората тераса към сградата е изпълнена с приземен етаж с дървена конструкция и е разположена в северозападната част на сградата, предполага, че процесната „тераса от югоизток“ отговаря по място на описаната в приемо-предавателен протокол от 02.09.1999 г. на външна тераса № 4. Съгласно проекта от 2001 г., терасата от югоизток, отбелязана с „12“ била с трапецовидна форма и размери от 2,05 м до 1,20 м/4,17 м, стълбището - фронтално разположено пред входа, а терасата - в страни от него (югоизток). Южната фасада на сградата имала Г-образна форма в тази част като стълбището и площадката били разположени в „засечката“.

От тези констатации, според експерта, можела да се установи идентичност само по място, но не и по размери и вид. От приложените документи и след извършения оглед не се установявала пълна идентичност на описаната площадка в приемо-предавателния протокол от 02.09.1999 г.

Приложеният по делото доклад за технически контрол в проектирането бил за издаване на акт за узаконяване на обект: „Планинска база „М.“ – заснемане на узаконяване, местонахождение В., м.,„А.“. В част „Констатации“ на доклада е посочено, че строежът е изпълнен и не са констатирани неизвършени, недовършени или недобре извършени работи.”

В обяснителната записка на проектите „Заснемане за узаконяване“ е посочено, че сградата е реконструирана след пожар. В проекта по част „Архитектура“, чертеж „Разпределение първи етаж“, както и от чертеж „Вертикална планировка“ по част „Геодезия“ е обозначена тераса в югоизточната част на сградата с трапецовидна форма и площ около 11 кв.м, включително стълбището.

Въз основа на така приетата фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Заповедта е издадена от компетентен орган, предвид разпоредбата на чл.225а, ал.1 от ЗУТ и представената заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. на кмета на СО.

Спазена е изискуемата форма на акта, като са съобразени изискванията на чл.59, ал.2 от АП с посочване на фактическите и правни основания, обосновавали издаването му.

Заповедта обаче е издадена при съществено нарушение на административнопроизводствените правила и в противоречие с приложимия материален закон.

В случая административният орган е провел формално производство, като не е събрал релевантни доказателства относно констатирания незаконен строеж. Точното установяване на фактите и обстоятелствата по административната преписка и посочването им коректно в административния акт представлява гаранция за реализиране правото на защита на адресатите на акта. Не е изяснена фактическата обстановка, тъй като в нарушение на чл.35 от АПК не са установени в цялост всички обстоятелства от значение за случая. От изслушаната по делото СТЕ се установява, че процесната тераса се явява покрив на обособено под нея помещение, в което се намира котелното на планинската база и следва да се определи като полуподземна пристройка към сградата. Това води до извод, че се касае до строеж по смисъла на §5, т.38 от ДР на ЗУТ. Съгласно тази допълнителна разпоредба, „строежи“ са надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни работи, консервация, реставрация, реконструкция по автентични данни по смисъла на чл.74, ал.1 от Закона за културното наследство и адаптация на недвижими културни ценности, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения, както и техните основни ремонти, реконструкции и преустройства със и без промяна на предназначението.

Тъй като обаче по делото е представен акт за узаконяване на Планинска база „М.“, в който, както е констатирало и вещото лице, съобразявайки местоположението на терасата – първи етаж и описаната входна врата и това, че втората тераса към сградата е изпълнена с приземен етаж с дървена конструкция и е разположена в северозападната част на сградата, процесната „тераса от югоизток“ отговаря по място на описаната в приемо-предавателен протокол от 02.09.1999 г. В него изрично е

описано наличието към първия етаж на външна тераса № 4, за която съдът приема, че съответства на процесната тераса. Съгласно проекта от 2001 г., терасата от югоизток, отбелязана с „12” е с трапецовидна форма и размери от 2,05 м до 1,20 м/4,17 м, стълбището е фронтално разположено пред входа, а терасата е в страни от него (югоизток).

При това, от приетото заключение на СТЕ се установява неяснота по отношение на обекта, определен като незаконен строеж, съответно строеж, подлежащ на събаряне. Това съмнение се поражда поради посочените в констативния акт установявания, че процесната тераса е изградена без съответните строителни книжа, а по делото съществуват данни, че именно тази тераса е следвало да бъде ремонтирана, съответно възстановена, тъй като е съществувала по основния проект при изграждането на постройката на планинската база. Наличието на посоченото противоречие не може да обоснове категоричност на извода за незаконност на процесния строеж, каквато сигурност се търси при осъществяване от компетентните органи на техните правомощия по премахване на незаконно строителство. Посочените нарушения са съществени и са основание за отмяна на заповедта, тъй като сочат на липса на индивидуализация на строежа, който следва да бъде премахнат по силата на оспорената заповед.

Според заключението на експертната, от южната страна на основната сграда е изградена стена, която играе ролята на подпорна стена, възпрепятстваща свличането на земни маси. Върху тази стена е изградена процесната тераса. Под нея е разположено котелното, оборудвано със съответните съоръжения за отопление на сградата. Над котелното е терасата, която служи за негов покрив и през която се влиза във входа на базата. Към материалите по делото е приложен и инвестиционен проект, по който не е нанесен целият реален размер на терасата. Нанесени са 11 кв.м площадка със стълбище, като вещото лице счита, че изграждането на тази част на терасата, която е над котелното е след 2001 г., когато е узаконяването.

Видима разлика между двете изграждания на терасата не можела да се установи, тъй като отгоре всичко е с еднаква настилка, не се виждало къде точно е снаждането между старо и ново, т.е. към момента било направено като едно цяло. При огледа не е установено да има фуга.

Площадката се състои от две части – стоманобетонна и дървена, а в акта е описана една обща площадка с една квадратура, а всъщност на място се установявало, че пред входа има една част, която е стоманобетонна и под която е котелното и друга част – изпълнена от дърво, като пространството под нея служело за склад.

При това не може да се установи с категоричност нито точното местоположение, нито площта на определената от органа като незаконна тераса. В тежест на административния орган е да установи изпълнението на законовите изисквания при издаване на административния акт, което в настоящия случай не е сторено. От приетите доказателства се установяват допуснати съществени нарушения на процесуалните правила и на материалния закон, водещи до отмяна на атакуваната заповед.

По изложените съображения оспорената заповед като незаконосъобразна следва да бъде отменена.

При този изход на спора основателни се явяват претенциите на жалбоподателя и на заинтересованата страна за присъждане на разноски. От страна на жалбоподателя са представени доказателства за направени разноски в общ размер на 1630 лв., от които

50 лв. за държавна такса, 500 лв. заплатен депозит за вещо лице и 1080 лв. за адвокатско възнаграждение. От страна на заинтересованата страна е представен списък по чл.80 от ГПК, видно от който, както и от приложения договор за правна защита и съдействие, са заплатени 500 лв. за възнаграждение за един адвокат. Възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение не е направено. Поради това ответникът следва да бъде осъден да заплати на жалбоподателя сумата от 1630 лв. и на заинтересованата страна сумата от 500 лв., представляващи разноси по делото.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд – София град, второ отделение, 30-ти състав,

РЕШИ:

ОТМЕНЯ заповед № РА-30-93/31.01.2022 г. на главния архитект на Столична община. ОСЪЖДА Столична община да заплати на Гражданско дружество „М.“ с ЕИК[ЕИК] сумата от 1630 (хиляда шестстотин и тридесет) лева разноси по делото.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „Спортна София-2000“ ЕАД с ЕИК[ЕИК] сумата от 500 (петстотин) лева разноси по делото.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщението пред Върховния административен съд.

Съдия: