

РЕШЕНИЕ

№ 1727

гр. София, 15.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав,
в открито заседание на 14.02.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Красимира Милачкова

при участието на секретаря Спасина Иванова, като разгледа дело номер **8595** 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 М. А. Х. против заповед № РА-30-827/19.08.2022г. на главния архитект на Столична община (СО). Ответникът в писмено становище излага доводи за неоснователност на жалбата.

След като обсъди доводите на страните и приетите по делото доказателства, съдът в настоящия състав приема следното от фактическа и правна страна.

Жалбата е допустима, като подадена в законоустановения за това срок от лице, което има правен интерес от оспорването. Разгледана по същество, тя е основателна.

С процесната заповед на основание чл. 225а, ал. 1, във връзка с чл.225, ал. 2, т.2 от ЗУТ, във връзка с чл. 223, ал. 1, т.8 от ЗУТ на жалбоподателя е наредено да премахне обект, наименован „Пристройка към съществуващ магазин за хранителни стоки“, находящ се в жилищна сграда с административен адрес: [населено място], [улица], [жилищен адрес] приземен етаж (кота ± 0) на Ж. „Орех“, район „И.“ на СО. Издателят на оспорения акт приел, че обектът представлява незаконен строеж въз основа на обстоятелствата, отразени в представения констативен акт № РИВ22-ГР94-33/24.03.2022г. (КА), съставен от длъжностни лица от районната администрация при извършена проверка на обекта на посочената дата(л.38-39 от делото). Съгласно изложението в КА, теренът, върху който е разположен процесният обект, е частна общинска собственост съгласно Акт за общинска собственост № 2553/03.11.1998г. (л.55). Строежът представлява пристройка, изпълнена от

югозападната страна към съществуващ магазин за хранителни стоки с размери 600/830см и височина около 300 см, с обща площ от около 50,00 кв. м. Носещата конструкция е метална с ограждащи стени и покрив - тип сандвич панели 100/300 см и остъклена част с алуминиева дограма със стъклопакет откъм улицата. Металната конструкция е монтирана и закрепена чрез крепежни елементи към съществуващата бетонова настилка и не може да бъде преместена, без да изгуби своята индивидуализация. Строежът се ползва като търговска площ към съществуващия магазин за продажба на хранителни стоки и същият е захранен с ел. енергия. Магазинът, към който е изградена пристройката, е собственост на М. А. Х., съгласно нотариален акт (НА) вх. рег. № 67596/12.10.2018г. на Службата по вписванията (л.10-12). От извършена справка в електронната система на <https://www.google.com/maps/place> (заснемане на изображение) било установено, че строежът е извършен след м. март 2012 г. и не попада в разпоредбите на § 16 от Преходните разпоредби (ПР) на ЗУТ и на § 127 от Преходните и заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за устройство на територията (ПЗРЗИДЗУТ, ДВ, бр. 82/2012 г.). Строежът е четвърта категория, съгласно чл. 137, ал. 1 т. 4, буква „д“ от ЗУТ.

Посочва се в обстоятелствената част на оспорения акт и, че след връчване на КА на пълномощник на жалбоподателя същият подал възражение, с което не са представени доказателства за налично разрешение за строеж (РС) и одобрен инвестиционен проект за обекта. Макар жалбоподателят да твърди, че не е извършител на незаконния строеж, той и към момента е собственик на магазина, към който пристройката е функционално свързана и се използва за упражняваната от него търговска дейност.

В производството пред съда е представената молба от 23.02.2007г. (л.60), подадена от «МИД трейдинг» ЕООД до главния архитект на район «И.» на СО, с нея е поискано разрешение за пристрояване на съществуващ магазин в свободното пространство пред него, с площ около 52 кв. м. По тази молба не се установява да е одобрен инвестиционен проект и издадено РС. В представения споразумителен протокол от 09.06.2015г. (л.118-119) е обективизирано съгласие на собственици от етажна собственост на адрес: кв. Д., [улица], [жилищен адрес] за монтаж на преместваем обект с предназначение – магазин за хранителни стоки. С горепосочения НА от 12.10.2018г. «МИД трейдинг» ЕООД е продало магазина, преустроен от ателие, на жалбоподателя.

Управителят на дружеството е изслушан в качеството на свидетел в открито съдебно заседание на 08.02.2023г. Съдът в настоящия състав възприема показанията му като обективни, последователни и безпротиворечиви. Свидетелят Я. А. И. посочва, че закупил магазина от Ж. „Орех“ през 1998 г. Още като се строяла самата кооперация - като ателие, а след това било получено разрешение за магазин за хранителни стоки. Магазинът бил 161 кв. м., без пристройката. След като 2005 г. свидетелят подал инвестиционен проект с молба до Столична община, след известно време му отговорили, че е необходима консултация от архитектурния отдел в район „И.“ и въпросът останал така до 2015 година. През 2015 година свидетелят се консултирал с архитектурния отдел в район „И.“, бил посъветван да изготви проекти за изграждане на това пространство, което било като паркинг. Било непосредствено пред магазина и се използвало за паркинг за изоставени коли, което пречело на работата на магазина. Направили всички проекти и ги подал с молба в общината. Чакали, като имали уверение, че ще бъдат съгласувани и тогава свидетелят построил пристройката.

Обаждали му се няколко пъти по телефона, свидетелят минал, но нямало резултат и в един момент му казали, че трябва да си вземе проектите обратно, че засега няма одобрение. Така си останал въпросът. Тогава, когато го преустроил това нещо, му поискали от общината съгласие от всичките съседи, живущи във входа. Всичките били съгласни, носи споразумението, сключено с тях. Има всички инвестиционни проекти, които били представени. Направил подобрене. Общината трябвало да извърши ремонт на паркинга. Свидетелят го асфалтирал, направил озеленяване, ремонт на паркинга, детска площадка. Всичко това било с негови средства. Разрешение за постройката до ден днешен, докато го продал, не получил. Представените по делото две писма, от 24.04.2007 година и от 23.02.2007 година, приложени на л. 60 и 61 от делото, са подписани от него. С писмото, което моли да му бъде разрешено пристрояването на магазина, не е имал уведомление. С второто писмо мисли, че представил инвестиционния проект. Няма одобрение на този проект. Пристройката е 49-50 квадрата. При продажбата на магазина през 2018 година пристройката съществувала, непосредствено свързана с магазина, едно цяло. През 2018 година го продал в същия вид и обем, какъвто е бил към момента на построяването на пристройката, когато я изградил. Пристройката не била включена в нотариалния акт. Не била заснета и нанесена. Продадени са 161 квадрата, както е по нотариалния акт. Пристройката не е включена в него. По телефона му се обадили от район «И.», след като постоянно поддържал връзка, и му казали да вземе проектите без официален документ, че са му били върнати, като въпросът останал висящ. Свидетелят заявява, че няма писмен отказ. Устно уведомяване и си взел проектите.

По делото е представен одобрен инвестиционен проект за преместваем обект (л.134-174 от делото), съответстващ на наличната пристройка съгласно констатациите на вещите лица, обсъдени по-долу. Ирелевантни за настоящия спор са представените строителни книжа за преустройството на ателие в магазин и поради това, не следва да се обсъждат.

По делото са приети две заключения на съдебно-техническа експертиза, които съдът в настоящия състав възприема като обективни, компетентни и съответни на обстоятелствата по делото, с изключение на изложените от вещите лица правни изводи. Посочва се в първото заключение, прието в открито съдебно заседание на 29.11.2023г., че при извършено посещение и измерване на имота - „Магазин за хранителни стоки“, за който има НА, вещото лице установила, че така наречената „пристройка“ към магазина за хранителни стоки е направена по очертаанията на схемата за преместваемия обект - павилион. Няма никакво значение кога е строена сградата, с която е увеличен обемът на първоначалния търговски обект, който е закупен от общината, съгласно от 13.10.1998 г. Тя не се отразява в кадастъра, защото е със статут на преместваем обект — павилион. Не е отразена и в извадката от застроителен и регулационен планове на м. Д., одобрени с решение № 307 по протокол № 82/28.05.2015 г. Магазинът е с идентификатор 68134.803.4153.3.97, с площ от 161,30 кв. м., за търговска дейност. Част е от многофамилна жилищна сграда с три входа, с идентификатор 68134.803.4153.3. Преместваем обект не се отразява в кадастъра.

Посочва се във второто заключение, прието в открито съдебно заседание на 14.02.2024г., че изграденият на място обект, отговаря на одобрения през 2015г. проект «Павилион» в част от УПИ III «за О.», кв. 16, м. „Д.“, район И. по конструкция, строителни материали и размери. Вещото лице установила след направен оглед на

обекта, че той представлява павилион от метална конструкция - метални колони и греди, със стени и покрив от панели, с размери 100/300см. Основите и подовата настилка на обекта са монолитни. Описаните материали и конструкцията отговарят на одобрения през 2015г. проект.

При така установените от вещите лица обстоятелства следва, че на място е изграден преместваем обект съгласно одобрен проект. Не се установява, нито се твърди да е издавано разрешение за поставяне на обекта. Същият като преместваем по определението на § 5, т.80 от Допълнителните разпоредби на ЗУТ може да се закрепва временно върху терена, като при необходимост се допуска отнемане на повърхностния слой, чрез сглобяем или монолитен конструктивен елемент, който е неразделна част от преместваемия обект и е предназначен да гарантира конструктивната и пространствена устойчивост на обекта и не може да служи за основа за изграждане на строеж. Описаните от вещите лица характеристики на обекта попадат в пределите на това определение. Наред с това, видно от представения инвестиционен проект за павилион, същият носи печати за одобряването му от главния архитект на район «И.» на СО. Ето защо, макар проектът да е бил реализиран преди издаване на разрешение за поставяне съгласно чл.56, ал.1, т.2 ЗУТ, установеното съответствие с одобрения проект за преместваем обект налага извода, че обектът не представлява строеж. Следователно, неприложими са разпоредбите на чл.223, ал.1, т.8 във вр. с чл.225, ал.2, т.2 във вр. с чл.225а, ал.1 ЗУТ, посочени като основание за издаване на процесната заповед.

Предвид изложеното и като прецени законосъобразността на оспорения акт на основание чл.168, ал.1 АПК, съдът намира, че заповедта е издадена в установената форма от компетентен орган – лице, надлежно овластено с представената заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. на кмета на СО, т.1.46. При това са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, изразяващи се в неизясняване на релевантните обстоятелства съгласно чл.35-36 АПК, тъй като съществуващият одобрен инвестиционен проект за преместваем обект не е бил съобразен от административния орган. В резултат, оспореният акт не е в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона.

С оглед изхода на делото и съгласно чл.143, ал.1 АПК следва да бъде уважено искането, своевременно направено от страна на жалбоподателя, за възстановяване на разноските по делото. Установява се общ размер на последните: 479,10 лв., от които 10 лв. – държавна такса и общо 469,10 лв. – изплатени възнаграждения на вещи лица. Надвнесенят остатък от депозита в размер на 30,90 лв. подлежи на възстановяване от съда при поискване от жалбоподателя. Сумата на направените разноси следва да бъде възстановена от СО, която е юридическо лице съгласно чл.14 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

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

РЕШИ:

ОТМЕНЯ заповед № РА-30-827/19.08.2022г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на М. А. Х., с ЕГН [ЕГН], сумата 479,10 лева (четиристотин седемдесет и девет лева и десет стотинки) – разноси по делото.

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

Съдия: