

РЕШЕНИЕ

№ 5287

гр. София, 07.08.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 14.06.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **12172** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.226 от Административно-процесуалния кодекс (АПК).

Образувано е във връзка с Решение №12320 от 01.12.2021г. на Върховния административен съд по адм.д.№836482021г., с което е отменено Решение №3524 от 31.05.2021г. на Административен съд София –град по адм.д.№9181/2021г.

Предмет на делото е жалбата „Нове интернал“ ЕООД, със седалище и адрес на управление в оград С., подадена от пълномощника адвокат Б. Ф., срещу Заповед № РА-30-282/25.08.2020г. на главния архитект на Столична община, с която е наредено премахването на незаконен строеж: „Едноетажен склад“, находящ се в поземлен имот с идентификатор (ПИ) 68134.2097.464 в Природен парк „В.“.

Жалбоподателят „Нове интернал“ ЕООД, чрез пълномощника си адвокат Б. Ф., оспорва административния акт като незаконосъобразен. Твърди, че складът не е строеж, а преместваем обект. Евертуално, в случай, че се приеме, че складът е строеж, твърди, че той е изграден като допълваща постройка с обслужващо предназначение за съхранение на дърва и материали едновременно с основните сгради на бившата правителствена резиденция „А.“, стопанисвана от Управление „Безопасност и охрана“ (УБО) още преди 1980 година. Оспорва заснемането в кадастралната карта и в едрогабаритната топографска карта, като твърди, че то не е точно – позовава се на обстоятелството, че складът е с малка площ и е в местност с висока растителност, поради което не може да бъде заснет. Твърди, че е бил допустим по тогава действащите правила и нормативи. Подробни съображения излага в писмени бележки.

Заявява претенция за разноски.

Ответникът – главният архитект на Столична община, чрез процесуалния си представител юрисконсулт М. И., оспорва жалбата. Поддържа фактическите и правните основания за издаване на акта Твърди, че складът е изграден след 2015г., не е допустим по действащите правила и нормативи и не попада в хипотзите на търпимост. Претендира разноски.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства, прие за установено следното:

Жалбата е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Установени факти:

Относимите към делото факти се установяват от административната преписка, писмените и гласните доказателства и заключенията на съдебно-счетоводната експертиза и съдебно-техническите експертизи, приети в предходното и в настоящото съдебно производство.

По отношение на вещните права

ПИ 68134.2097.464 попада в горска територия и е публична държавна собственост.

За ПИ 8134.2097.464 са съставени стари актове за държавна собственост №№5143/18.08.1980г. и №5154/18.08.1980г., в които са описани следните постройки: 1) масивна двуетажна сграда – почивна станция, находяща се в парк „В.“ на шосето за хотел „Щ.“, на 2 км преди хотел „Простор“, застроена на 910 кв.м. площ, състояща се от 6 апартамента, 7 стаи и 4 зали, като на приземния етаж на сградата има офис и кухня с 3 склада към нея, както и гараж за 4 автомобила; и 2) масивна двуетажна административна сграда, находяща се в парк „В.“ на шосето за хотел „Щ.“ на 2 км преди хотел „Простор“, застроена на площ от 204 кв.м., състояща се от 1 апартамент, 11 стаи, 1 зала, като към сградата има общ гараж за 4 коли, баня и две складчета и една допълнителна постройка, представляваща гараж за една кола и кухня.

И двете са предоставени с цитираните А. за нуждите на УБО – за стопанисване и управление и са използвани като резиденция „А.“ на висшите държавни и партийни ръководители .

След реализирана приватизация през 1997г. по реда на ЗППДОП собствеността върху сградите е преминала последователно върху „Пирин контракт Инвест“ ООД, „Капатово“ ЕООД, „Турист тръст“ ЕООД, „Ривиера Мениджмънт“ АД и „Ривиера“ АД.

С Решение от 20.12.1999г. на В по ф.д.№3716/1990г. Варненския окръжен съд „Ривиера Мениджмънт“ АД апортира в капитала на „Ривиера“ АД следните недвижими имоти: хотелски комплекс „А.“ с разгърнатата застроена площ 2 447 кв.м.; дваброя площадки за паркиране собща застроена площ 552,8 кв.м. и тенис корт със застроена площ 600 кв.м.

С Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти №199 том СХХХVI, дело №42101/2015г. „Нове Интернал“ ЕООД придобива от „Ривиера“ АД собствеността от върху следните имоти: Хотел „А.“ с РЗП 2 447 кв.м. , а по оценка с РЗП 2848.80 кв.м. Касае се за две сгради, едната от които се състои от сутерен,

приземен етаж и подпокривно пространство, в част от което са обособени помещения (2 стаи) , помещение за електрогенератор със ЗП 28.20 кв.м., площадка за паркиране, разположена пред хотел и тенис корт със ЗП 600 кв.м, ведно със съответното право на строеж върху държавна земя, който имот съставлява ПИ 68134.2097.74.1 и се намира в 68134.2097.74, както и сграда със ЗП 163 кв.м., двуетажна, предназначение – хотел с идент. 68134.2097.74.2, находяща се в същия ПИ 68134.2097.74. и сграда със ЗП 566 кв.м. , триетажна, находяща се в същия имот 68134.2097.74.

Владението върху имотите е предадено с Приемо-предавателен протокол от 02.10.2015г., в който имотите са описани съобразно нотариалния акт.

По отношение на административното производство

На 03.07.2020г. длъжностни лица при Дирекция „Общински строителен контрол“ при Направление „Архитектура и градоустройство“ С. са извършили проверка на място на строеж: „Едноетажен склад“, находящ се в имот с идент. № 68134.2097.464 – Природен парк „В.“. Проверката е извършена м присъствието на управителя на хотел „А.“, който се стопанисва от жалбоподателя.

При огледа на място е установена едноетажна сграда с носеща дървена конструкция, със ЗП от 50 кв.м. и височина от 2.59 м. Изпълнена е върху бетонова плоча с единични стоманобетонени елементи, двускатен покрив с ламаринена обшивка, дъсчена обшивка по стени, отвътре с фазерни плоскости. Сградата е разположена в непосредствена близост от западната страна на офисната сграда и е защитена с ток, до нея води черен път.

Длъжностните лица са извършили проверка за градоустройствения статут на имота, при която са установили, че той попада в административните граници на Столична община, в част от Природен парк „В.“. Съгласно ОУП на С., приет с Решение № 697/2009г. на СОС и изменен с Решение № 960/19.12.2009г. на МС, ПИ попада в устройствена зона „ група територии за природна защита – природни паркове /Рпп/. Устройството на тези територии се осъществява съгласно Закона за защитените територии и въз основа на планове за управление и други устройствени планове. Строителство се допуска при допускане от плана и при влязъл в сила подробен устройствен план (ПУП).

Съгласно Плана за управление на Природен парк „В.“ 2005-2014, приет с Решение на МС №305/22.04.2005г., ПИ 68134.2097.464 , заедно с построената в него сграда, попада в зона Б.2.2 „Зона територии с ограничено управление на природната среда – гори и зона В. – Зона за територии с активно управление на природната среда ; В.1. – Туристически образувания В.1.1. Център А.. За тази част важат следните норми: 1. Насърчава се реконструкция и реорганизация на сградите и съоръженията с цел повишаване категорията и нивото на обслужване; 2. Допуска се изграждане на временни или преместваеми съоръжения за бързо хранене с капацитет до 150 места общо; 3. Допуска се на пет броя временни или преместваеми едноетажни бази за ски училища със ЗП до 100 кв.м.; 4. Не се допуска разширяване на застроената площ и увеличаване на легловата база в центъра.

Със Заповед № РД -18-41 от 21.07.2011г.на изпълнителяния директор на АГКК са одобрени кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) за територията. Съгласно КК, предназначението на имота е „защитена територия“, а начинът на трайно ползване – друг вид горски имот. Двете сгради, описани в нотариалния акт са нанесени с идентификатори 68134.2097.74.1 и 68134.2097.74.2. Складът не е нанесен

в КККР.

Одобрена е и Специализирана карта на туристическата инфраструктура на ПП „В.“, изработена през м. септември, 2014г., в която складът също не е нанесен.

За територията има действащ специализиран план – Горскостопанска карта на Д. С. от 2019г. Съгласно него, не е обособен отделен подотдел и двор за застрояване, съгласно Наредба № 5 за строителство в горски територии. Предходният собственик на хотел „А.“ – „Ривиера“ АД дава информация, че към датата на продажбата на хотела, сградата не е съществувала – 02.10.2015г.

Горните констатации и изводи са отразени в Констативен акт № САГ20-ТК00-808-3/29.07.2020г., който е съобщена на жалбоподателя и той е подал възражение.

Възражението е разгледано от главния архитект на СО и е прието за неоснователно. Въз основа на констативния акт е издадена оспорената Заповед № РА-30-282/25.08.2020г. ,с която е разпоредено на дружеството да премахне така описания и установен като незаконен строеж..

Органът прави извод, че реализираният строеж не попада в изброените допустими изключения за вида зона дейности. С плана за управление на ПП „В.“ се въвежда забрана за промяна на предназначението на поземлени имоти с цел застрояване, а именно: не се допуска промяна на предназначението на земите и горите от горския фонд и строителството в тях, с изключение на прокарване на проводи и съоръжения, свързани с техническата инфраструктура. Посочено е, че до датата на издаване на заповедта не е утвърден паркоустройствен проект на ПП „В.“. Органът е извел извод, че строителят на обекта е именно „Нове интернал“ ЕООД. Приел още, че с оглед датата на извършване на строежа – след 02.10.2015г., за него е неприложим § 127 от ПЗР на ЗУТ, следователно не е търпим. Строежът е определен като строеж от шеста категория.

Градоустройствен статут на имота

Г. статут на имота, установен от административния орган, е потвърден от всички експертизи, приети в съдебното производство.

От заключението на съдебно техническата експертиза, изготвена от вещите лица арх.В.-П. и инж.А. се установява, че хотел „А.“, който е нанесен като две самостоятелни сгради с идентификатори 68134.2097.74.1 и 68134.2097.74.2., представлява една сграда, състояща се от две тела с различна етажност. Хотелът е правилно заснет като местоположение и площ, но двете му части е трябвало да бъдат нанесен с един общ контур. Изпълнението и фасадното оформление на склада е подобно на изпълнението и фасадното оформление на покрития двуетажен тенис корт, а цветовото решение е идентично. Нанесен е павиран път, обслужващ основната сграда на хотела. От павирания път има отклонение, което също е павирано и което осигурява достъп до процесния склад, тенис корта, оранжерия и барака – това отклонение не е нанесено на кадастралната карта. По вида и износването на вложените материали не може да се определи периодът на извършване на строителството.

В едрогабаритната топографска карта (ЕТК), изработена през 1989г., която е най-старият графичен материал, ПИ 68134.2097.464 попада в картен лист К-9-34-(55) – липсват нанесени павираният път и процесният склад. Представени са извадки от ортофотоплан на Столична община, изработен от аерозаснемане през май

2008г. и октомври 2020г., съдържащ се в информационна система „СОФКАР“ на които процесният склад не се индивидуализира. От представеното писмо от управителя на „ГИС София“ ЕООД - дружеството, което поддържа информационна система „СОФКАР“, се установява, че обектите с малка площ в гористи местности с висока растителност, попадат в засенчване и не са ясно различими.

От заключението на вещото лице арх.Я. се установява, че теренът, в който се намира хотел „А.“ и обслужващите постройки е отреден за специални нужди на МВР с ПМС №П-330/01.06.1953г., като в скица са определени границите му. Част от документацията за правителствения почивен дом е била секретна и практически е извадена от нормативната уредба за гражданското строителство. Изграждането на почивен дом и спомагателните постройки към на територията на Природен парк „В.“ е бил допустимо по всички действащи планове в периода от 1952-1980г. и до 31.03.2001г., когато влиза в сила ЗУТ.

Време на изграждане на строежа

От назначената по делото съдебно-счетоводна експертиза, изготвена на база прегледаните счетоводни ведомости на жалбоподателя, се установява, че складът не е заведен като актив в баланса на дружеството на база записванията на заприходените активи в инвентарните книги. Не са налични и данни за сключени договори, получени фактури от доставчици и извършени плащания за проектантски и/или строителни и монтажни работи относно процесния обект.

Представена е декларация от „Турист Гръст“ ЕООД, в която се посочват КПП и прилежащите към него постройки като изградени още преди 1993г., но не се споменава за процесния склад.

Представена е декларация от „Ривиера“ АД, от която се установява, че към момента на продажбата на хотел „А.“ – 02.10.2015г. на мястото на тенис корта и в непосредствена близост до него не са съществували сгради.

По делото е изслушана като свидетел Д. Х. Т., управител на „Ривиера“ АД към момента на прехвърляне на собствеността върху хотелски комплекс „А.“. От нейните обяснения, се установява, че приемо-предавателният протокол е съставен по документи, а тя самата не е присъствала на предаването на владението и не знае какви точно обслужващи сгради е имало.

Правни изводи:

В изпълнение на правомощията си по чл.168 от АПК съдът извършва пълна проверка за законосъобразност на оспорения административен акт по всички основания по чл.146 от АПК.

1. Заповедта е издадена от компетентен орган в рамките на предоставените му с правомощия със Заповед № СОА17-РД09-622 от 19.06.2017г. на кмета на Столична община.

Въпросът за характера на процесния обект като строеж, а не като преместваемо съоръжение, е решен с Решение №12320 от 01.12.2021г. на Върховния административен съд, което обвързва и настоящия съдебен състав, поради което не се налага повторно излагане на мотиви в този смисъл. Строежът е правилно категоризиран като строеж от VI-та категория по смисъла на чл. 137, ал.1, т. 6 във

връзка с чл. 147, ал.1 т.1 от ЗУТ.

2. Заповедта е издадена в писмена форма, като в нея се посочват фактическите и правните основания за издаването ѝ.

3. При издаване на заповедта не се установяват съществени нарушения на административнопроизводствените правила.

4. Заповедта е издадена при правилно приложение на материалния закон.

За строежа не се представиха стротиелни книжа, няма и данни такива някого да са били съставяни. С. не е описан в ните един от документите за собственост, представени по делото – нито в А., нито в документите на праводателите на жалбоподателя, където впрочем са описани подробно и площадките за паркиране и тенис корта, който е в близост до процесния склад. Логично, ако тогава процесният склад беше изграден въз основа на строителни книжа, той щеше да бъде посочен в документите за собственост.

При това положение следва се прецени дали незаконният строеж не е търпим, защото това би препятствало неговото премахване.

Търпимостта на строежите, за които няма строителни книжа, се преценява съобразно §16, ал.1 от ДР на ЗУТ или §127 от ПЗР на ЗИДЗУТ.

И двете разпоредби уреждат две алтернативни предпоставки – строежът трябва да е бил допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно ЗУТ.

Разликата е в първата предпоставка за допустимост - по §16, ал.1 от ДР на ЗУТ строежите трябва да са извършени преди 7 април 1987г, а по §127 от ПЗР на ЗИДЗУТ - до 31 март 2001 г.

Разпоредбата на чл.2, ал.5 т ЗКИР въвежда оборима презумпция относно данни за местоположението, границите и размерите на недвижимите имоти на територията на Република България набирани, представяни и поддържани в актуално състояние по реда на ЗКИР - те се считат за доказателство за обстоятелствата, за които се отнасят, до доказване на противното – доказателствената тежест е на жалбоподателя.

Кадастралната карта за територията е одобрена през 2011г. и в нея процесният склад не е нанесен – по аргумент от чл.2, ал.5 от ЗКИР той не е съществувал. Тази презумпция би могла да бъде успешно оборена, ако са налични други доказателства, от които да се направи извод за грешка при заснемането на кадастралната карта. Такива в случая не бяха представени. Напротив, законното предположение за липса на такъв обект към 2011г. се потвърждава и от останалите събрани доказателства – нотариални актове, декларации на праводателите на жалбоподателя, заснемането на ЕТК. Неоснователно е възражението на жалбоподателя в смисъл, че процесният обект е с малка площ не би могъл да бъде заснет. Видно от чл.18 от Наредба № 3 от 28.04.2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (действаща към момента на одобряване на КК за територията), КК се изработва с точност на геодезическите измервания в сантиметри до подробните точки. Процесният склад е с размери 5м/10м, с обща площ 50 кв.м., следователно той е обект, който може да бъде заснет геодезически с голяма точност. Аргументи за неточност на заснемането не могат да се черпят от представените ортофото изображения, получени чрез аерозаснемане, тъй като то не отговаря на изискванията за точност, които са приложими към геодезическите

измервания при създаване на КК .

Съдът приема – по данните от кадастралната карта и останалите доказателства в тяхната съвкупност, че строежът е извършен след 31.03.2001г., което изключва приложението на §127, ал.1 от ПЗР на ЗИДЗУТ.и прави безпредметно обсъждането на допустимостта му по градоустройствените планове.

5. Заповедта е в съответствие с целта на закона.

Общата цел на ЗУТ е да гарантира устойчиво развитие и благоприятни условия за живеене, труд и отдих на населението – чл.1, ал.1 от ЗУТ.

За постигане на тази цел законодателят е уредил производство по разрешаване на строителството въз основа на действащите устройствени планове и съответно по премахване на незаконните строежи, които са изградени без строителни книжа.

С института на търпимост на незаконните строежи се да поддържа баланс между частния и обществения интерес, отчитайки се промяната в строителните правила през годините, като дава възможност да не се премахват заварени незаконни постройки, изградени преди влизането на ЗУТ в сила – 31.03.2001г., ако те са били допустими по действащите към момента на изграждането им градоустройствени планове или по сега действащите планове. След тази дата обаче режимът за разрешаване на строителството съгласно ЗУТ се прилага за всички нови строежи и няма основание незаконното строителство да бъде обявявано за търпимо. Обратното разбиране не допринася за устойчивото развитие на територията и съответно би било в противоречие с целта на закона. Неотнормено е обстоятелството кой е извършителят на строежа. Правилно адресат на заповедта е жалбоподателят, който е ползвател на строежа като собственик на хотелската част и тенис корта, за чието обслужване е предназначен складът – обстоятелство, което не е спорно. Единствено като се ангажира правната сфера на жалбоподателя, може да се постигне целта на закона.

Разноски:

При този изход на правния спор разноските са в тежест на жалбоподателя.

На основание чл.143, ал.3 от АПК жалбоподателят следва да заплати на ответника сумата 700 лева, представляваща разноски за експертиза в размер на 500 лева, и възнаграждение за процесуално представителство в размер на 200 лв., определено съгласно чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и съобразено с фактическата и правната сложност на делото.

Така мотивиран и на основание чл.173, ал.2 от АПК , Административен съд София-град, II отделение, 38-ми състав,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „Нове интернал“ ЕООД срещу Заповед № РА-30-282/25.08.2020г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА „Нове интернал“ ЕООД да заплати на Столична община разноси в размер на 700 лв (седемстотин лева).

Решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд с касационна жалба, подадена чрез Административен съд София-град в 14-дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ: