

РЕШЕНИЕ

№ 3524

гр. София, 31.05.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,
в публично заседание на 10.05.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **9181** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалба от [фирма], [населено място], представлявано от М. И. чрез процесуален представител Б. Ф. с редовно пълномощно срещу Заповед № РА-30-282/25.08.2020г. на Главния архитект на Столична община.

Считат, че заповедта е незаконосъобразна при следните съображения:

Сочат, че с оспорената заповед, издадена въз основа на Констативен акт № САГ20-ТК00-808-3/29.07.2020г., съставен от служители при Дирекция „ОСК“ при НАГ, СО, въз основа на който е прието, че е установен склад, изпълнен от дружеството – адресат и жалбоподател, без строителни книжа и в несъответствие със специализиран устройствен подробен план, което го прави незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал.2, т.1 и т.2 от ЗУТ, е незаконосъобразна.

Твърдят, че не е налице нито едно от посочените основания за незаконосъобразност на заповедта.

Съобразно преписката, складът е квалифициран като строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, а не като преместваем обект по смисъла на § 5, т. 80 от ЗУТ, какъвто в жалбата се твърди, че е. Сочат, че в хода на проверката, въз основа на която е съставен констативният акт, не е присъствал инженер-конструктор, както и липсва конструктивна експертиза, от което прави извод, че наличието на „строеж“ не е направено от лица с нужната професионална квалификация.

Сочат, че видно от характеристиките на обекта, установен като незаконен и

разпореден за премахване, установени в самия констативен акт, същият е с дървена конструкция, ламаринен покрив, изпълнени по сглобяем начин с леки материали, следователно отговаря на дефиницията на „преместваем обект“ по смисъла т. 80 от § 5 от ДР на ЗУТ.

По този въпрос било направено възражение, но направената повторна проверка не възприела твърденията от жалбата, което се квалифицира като съществено нарушение на процедурата, поради неизясняване на релевантни факти.

Твърдят, че липсва несъответствие със специализиран ПУП.

Сочат, че за процесния обект не се установява изработване или дори разработка на Специализиран устройствен план по смисъла на чл. 111, ал. 1 от ЗУТ, която норма предписва възможност за изработка за такива за защитени и горски територии. Не споделя изложеното в заповедта, че Горскостопанската карта на ДГС С., одобрена със Заповед № ЗАП-1024 от 19.12.2019г. на Изпълнителния директор на Изпълнителна агенция по горите представлява специализиран ПУП.

Сочат, че на първо място, горскостопанските карти представляват специализирана кадастрална карта по смисъла на чл. 32, ал.1, т.1 и т.2 от ЗКИР. Позовават се на Наредба № 18/07.10.2015г. за инвентаризация и планиране на в горските територии, горскостопанската карта се създава при инвентаризация на горските територии, която цели да се установят границите и релефа на територията, дървесните недървесни горски продукти, горските типове местообитания. Правят извод, че последната няма характеристиката на специализиран ПУП, съгласно Наредба № 8/2001г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

На следващо място се сочи, че горскостопанските карти се одобряват от Директора на ИАГ, който няма компетентност да одобрява специализирани ПУП-ове чл. 111, ал.1 и чл. 129 от ЗУТ.

Сочат още, че приложените към акта чертежи няма данни да представляват официална извадка от въпросната карта, която не им е предоставена, а са без наименование, без данни за органа по одобрение, и без данни за конкретния имот ПИ 464 и неговата собственост.

Според жалбата, внесените от ТП ДГС С. лесоустройствени проекти от 1999г., 2009г. и 2019г. внасят допълнителна неяснота относно чертежите, приложени към КА.

Твърди се липса на нарушение на Закона за горите и Наредба №5/2014г. за строителството в горските територии без промяна на предназначението им.

От изложеното в заповедта, че за бараката не е обособен двор за застрояване съгласно чл. 7 от Наредбата, правят извод, че органът приема, че бараката е сред обектите, посочени в чл. 54 от ЗГ. Въпреки това, в същия акт е посочено, че процесният обект не попада сред обектите по чл. 54, ал.1 от ЗГ.

Считат обаче, че правилата за двор за застрояване, уредени в ЗГ и Наредба № 5, имат действие занапред и не се отнасят до терените, върху което вече е реализирано строителство.

Считат, че процесният терен – бивш терен на хотелски комплекс „А.“, заедно с обслужващите го постройки, инфраструктура и пр., е именно такъв терен. Сочат, че комплексът е изпълнен преди 1980г., като времето на изграждане на обекта може да се предположи на основание договор от 25.06.1997г. за продажба на хотелски комплекс „А.“ в Национален парк В., обособена част от [фирма], С..

Поради това, намира, че посочените правила по ЗГ и Наредба № 5 са неприложими.

Наличието на утвърден терен за застрояване се потвърждава от Плана за управление на Природен парк „В.“, в който изрично е посочено, че териториите, които попадат в зона В1 се образуват „урбанизирани структури“. Според същата заповед, въпросното съоръжение попада именно в тази зона.

Счита, че липсата на учредено вещно право на строеж изначално не предпоставя наличието на незаконен строеж, по арг. от §127, ал.6 от ПЗР на ЗУТ.

Сочи, че липсва нарушение и на Плана за управление на Природен парк „В.“, за който сочи, че не им е предоставен и не може да се установи къде е ситуирана бараката.

Според оспорената заповед, бараката попада едновременно в две зони на ПУ за В. - зона Б.2.2. и зона В.1.1, което било необяснимо.

От материалите от интернет не било установено наличието на зона Б.2.2, а само зона Б.2 – гори.

Според заповедта, имотът попадал в подзона „А.“, за която е приложима т. 80 от плана за управление на ПП „В.“ – насърчаване на реконструкциите и модернизация за сградите, съоръженията с цел повишаване на категорията и нивото на обслужване“. Складът безспорно повишавал нивото на обслужване в комплекса, като осигурява отоплението на комплекса и допринася за поддържането в чист и организиран вид, както и е допустим съгласно Плана за управление на ПП „В.“ и режимите, предвидени в него. Сочат, че режимът и на този парк няма ретроактивно действие.

На следващо място се твърди, че дружеството не е извършител на склада, като липсват всякакви доказателства, които да сочат към обратното.

В заповедта било възприето, че тъй като складът не е нанесен в КKKP, означава, че той не е съществувал към момента на одобряването ѝ – 2011г. Считат този извод за неверен, тъй като било видно от преписката, че и други имоти в ПИ 464 също не са отразени в КKKP, въпреки че е доказано съществуването им.

Такъв бил примерът с три едноетажни сгради – КПП и две обслужващи постройки, изпълнени в ПИ 464 непосредствено след метален портал, видно от геодезическото заснемане на ГИС С. от юли, 2020г. За същите са налице данни от ДГС, че построени преди 1993г.

Сочи, че заповедта следва да бъде издадена или на собственика на имота, или на извършителя на незаконния строеж, а дружеството не е нито единият от тези субекти, което е самостоятелно основание за незаконосъобразността ѝ.

Сочи и липса на проверка за търпимостта на обекта, която е задължителна в процедура по издаване на заповед за премахване.

Моли за отмяна на заповедта.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. Ф. с редовно пълномощно, като поддържа жалбата. Депозира писмени бележки и претендира разноските по делото.

Ответникът се представлява от юрк И., който оспорва жалбата и намира заповедта за законосъобразна. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Съдът, на база данните по делото, становищата на страните, доказателства, вкл. изслушаните свидетелски показания и възприетите заключения на единична и допълнителна съдебно-технически експертизи, намира за установено следното:

Жалбата е допустима за разглеждане, като подадена от адресат на акта, неблагоприятен за него и в срок, при удостоверена представителна власт.

Разгледана по същество, същата се явява частично основателна, при

съобразяване на следното:

От данните по делото, от фактическа страна се установява следното:

На 03.07.2020г. длъжностни лица при Дирекция „ОСК“ при НАГ С. извършват проверка на място на строеж: „Едноетажен склад“, находящ се в имот с идент. № 68134.2097.464 – Природен парк „В.“.

Имотът, в който е извършен строежът е публична държавна собственост – горска територия.

Органът приема, че строежът е извършен от [фирма], [населено място], представлявано от М. И.. Съгласно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 112, том 2, рег. № 6090, дело 262/2015г., дружеството е собственик на хотел „А.“ – сгради с идент. № 68134.2097.74.1; 68134.2097.74.2 и 68134.2097.74.

Посочено е, че строежът се стопанисва и ползва от [фирма], както и че достъпът до него е предоставен от управител на хотел „А.“.

Прието е, че строежът представлява 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.

Посочено е, че имотът попада в административните граници на Столична община, в част от Природен парк „В.“. Съгласно ЗЗТ, за териториите, обявени за защитени, се изработват планове за управление. Посочено е, че съгласно Плана за управление на Природен парк „В.“ 2005-2014, приет с Решение на МС №305/22.04.2005г., имот с идент. 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.

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.“.

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 ЗЗТ и въз основа на планове за управление и други устройствени планове. Строителство се допуска при допускане от плана и при влязъл в сила ПУП.

Органът приема, че за територията има действащ специализиран план –

Горскостопанска карта на ДГС С. от 2019г. Съгласно него, не бил обособен отделен подотдел и двор за застрояване, съгласно Наредба № 5 за строителство в горски територии. Съгласно ДГ, строителство в горски територии се извършва след промяна на предназначението на земята, освен в случаите по чл. 54 от ЗГ, в което изключение е прието, че не попада процесният строеж.

Със Заповед № РД -18-41 от 2011г. на ИД на АГКК е одобрена КККР за територията. Съгласно същата, предназначението на имота е „защитена“, а начинът на трайно ползване – друг вид горски имот. Строежът не е нанесен в КККР, от което органът прави извод, че не е съществувал към датата на изработването ѝ – 2011г. Строежът не е нанесен и в Специализираната карта на туристическата инфраструктура на ПП „В.“, изработена през м. септември, 2014г.

Предходният собственик на хотел „А.“ – [фирма] дава информация, че към датата на продажбата на хотела, сградата не е съществувала – 02.10.2015г.

Поради горното, органът е извел, че строителят на обекта е именно [фирма]. 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.

Прието е още, е строежът е шеста категория.

За така установеното е съставен констативен акт № САГ20-ТК00-808-3/29.07.2020г., който е съобщен на дружеството с писмо от 30.07.2020г. Постъпило е възражение, което е прието за неоснователно, с оглед което е издадена и оспорената Заповед № РА-30-282/25.08.2020г. на Главния архитект на Столична община, с която е разпоредено на дружеството да премахне така описания и установен като незаконен строеж.

От назначената по делото съдебно-счетоводна експертиза, възприета като компетентно и безпристрастно изготвена, се установява следното:

На база прегледаните счетоводни ведомости на дружеството, вещото лице прави заключение, че по сметките на дружеството не са осчетоводявани проектантски и/ или строителни монтажни дейности относно процесния имот – барака/ пристройка, находящ се в ПИ 68134.2097.464.

В счетоводството на [фирма] не са налични данни за сключени договори, получени фактури от доставчици и извършени плащания за проектантски и/ или строителни и монтажни работи относно процесния обект.

Процесният обект не е заведен като актив в баланса на дружеството на база записванията на заприходените активи в инвентарните книги.

Относно собствеността на имота, в който е ситуиран обектът се установява следното:

През 2015г. дружеството – жалбоподател придобива собственост от [фирма] върху следните обекти: 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 с идент. 68134.2097.74.1 и се намира в имот с идент. 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.

За имота има съставени стари актове за държавна собственост №№5143/18.08.1980г. и №5154/18.08.1980г., с които е актувано както следва: 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.

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 двата обекта са предоставени с цитираните АДС за нуждите на УБО – за стопанисване и управление.

Касае се за общо наименование на хотел „А.“, състоящ се от хотел и вила, които са самостоятелни обекти.

Реализирана е приватизация през 1997г. по реда на ЗППДОП, като същите са преминали от търговско дружество с изцяло държавна собственост на капитала [фирма] в собственост на [фирма]. Съставен е нотариален акт от 1997г. за признаване на правото на собственост върху комплекс „А.“ на [фирма].

През 1999г. дружеството „П. контракт инвест“ се влива в дружество [фирма]. На 20.12.1999г. с решение на Окръжен съд Варна е внесена непарична вноса в капитала на дружеството [фирма] от дружество [фирма], която представлява именно хотелски комплекс „А.“.

През 2001г. вила „А.“ е продадена на дружество [фирма], което я продава на [фирма] през 2002г. От последното дружество е подадена информация до СО, че е собственик на вила „А.“, находяща се в ПИ 68134.2097.294. и представляваща ПИ 68134.2097.294.1.

Сочат, че на мястото ползват КПП и две обслужващи постройки, които са били налични на терена към момента на придобиване на собствеността върху вилата, както и че считат, че същите са построени още по времето, когато имотът е бил държавна собственост.

От назначената, изслушана и приета по делото като компетентно и безпристрастно изготвена съдебно-техническа експертиза се установява, както следва:

Процесният склад е едноетажен, с дървена носеща конструкция, състояща се от дървени колони с размери 10 / 20см, разположени пред 235 см двускатна дървена покривна конструкция, като покриването е с ламарина. Предвид голямата денивелация на терена, североизточната част на склада е 110 см над терена, като са видни единични стоманобетонни колони, свързани със стоманобетонна греда, на подовата стоманобетонна плоча с дебелина около 16 см. Има и изградена подпорна стена. Помещението е еднопространствено, като има двукрила врата 180/200 см. Има един двукрил прозорец с размери 140/120см. Светлата страна до носещата биндерна греда е 260 см, височината до билната греда от пода е

405 см. Стените отвътре са с плоскости от слепени със смола дървесни частици, а отвън е изпълнена дъсчена обшивка от дъски 3 см със защитно прикритие. Общо стената е дебела 10 см. Същите плоскости са положени върху ребрата на покривната конструкция. Светлите размери на помещението отвътре са 9.80/4.80м, съответно външните са 10/5 м. До обекта води павиран и черен път, сградата е захранена с електричество и се намира до закрития тенис корт.

Направен е извод, че съществуващият на място обект е коректно и точно описан в съставения от проверяващите констативен акт, съответно на описанието в заповедта, с изключение на вида плоскости, ползвани за покритие на обекта.

Относно зоната по местонахождение на обекта и устройствените планове, вещото лице е посочило следното:

Съгласно Решение № 305/2005г. на МС, е приет План за управление на Природен парк „В.“. В част трета са дадени режими, условия, норми и препоръки за осъществяване на дейностите. В т.3.1. е дадено зонироване на териториите и функционално предназначение на зоните. ПИ с идент. 68134.2097.464, в който е ситуиран обектът, попада в следните зони: Б – зони на територии с ограничено управление на природната среда и в подзони Б1- пасища и Б2 – гори, както и в зона В- зона с активно управление на природната среда, подзона В1 – туристически образувания, което представляват елементите на урбанизация, съсредоточени в няколко центъра. Зоната на процесния имот е „Център А.-1800 м“. , чиито функции са на база туризъм и изходен пункт за летовници.

Зона Б1- пасища – не се допуска строителство на сгради и съоръжения;

Зона Б2 – гори – т. 50 допускат се туристически и рекреационни дейности, които не са свързани със строителство по смисъла на ЗУТ;

Зона В – зона на територии с активно управление на природната среда – т. 76 – не се допуска изграждане на временни складови постройки и гаражи за обслужване на обектите на туристическия център.

В зона „А.“ – т. 80 – Насърчава се реконструкция и модернизация на сградите, съоръженията с цел повишаване на категорията и нивото на обслужване; т. 81 – Допуска се изграждане на временни или преместваеми едноетажни заведения за бързо хранене с капацитет до 150 места; т. 82 – Допуска се изграждането на 5 броя временни или преместваеми едноетажни бази за ски училища със ЗП до 100 квм всяка; т. 83 – Не се допуска разширяване на застроената площ и увеличаване на легловата база в центъра.

Направен е извод, че съгласно Плана за управление на ПП В., в

зоните, в които попада имотът, в който е установен обекта, не се допуска ново застрояване на обект с предназначение „склад“.

Имотът попада в устройствена зона – „Защитени територии“, съгласно ОУП на С., одобрен от МС през 2009г. В частност – група територии за природна защита, чието устройство се урежда от Закона за защитените територии и въз основа на планове за управление и други устройствени планове. Строителство се допуска, ако тези планове го предвиждат и въз основа на влязъл в сила ПУП. В административните граници на Столична община попада част от Природен парк В. - зона Рпп.

За територията е изготвена специализирана карта на туристическата инфраструктура по задание на Дирекция „Природен парк В.“. Тя е изготвена с цел актуална информация за съществуващи туристически обект, заслони, съоръжения и пр., с цел – информираност на туристите. Същата не представлява устройствен план.

За територията е налице и Заповед № ЗБП-1024/2019г. на ИД на ИА по горите за инвентаризация на горските територии, план за ловно-стопански дейности и план за дейностите по опазване на горските територии от пожари, както и Горско-стопански план за държавните горски територии на ТП ДГС С.. Не е налице изработен специализиран устройствен план.

Тези планове не представляват устройствени планове, които да предвидят режим на застрояване.

Право на строеж върху горски територии без промяна на предназначението, какъвто е процесният, се учредява при условията на чл. 54, ал.1 от ЗГ – относно сгради и съоръжения, свързани с управлението, възпроизвеждането, ползването и опазването на горите и дивеча, независимо от тяхната собственост. Съгласно Наредба №5/2014г. за строителство в горските територии без промяна на предназначението, условията и редът за определяне на обектите и строителството им следва да се съобразят чл. 6 и чл. 7 от Наредбата. Задължително изготвяне на ПУП – план за застрояване или парцеларен план за елементите на техническата инфраструктура, изработен и влязъл в сила при условията и реда на ЗУТ. За горски и защитени територии могат да се разработят специализирани планове по чл.111 от ЗУТ. С ПУП се определят: двор за застрояване – частта от ПИ, в която могат да се изграждат сгради, постройки и съоръжения, характер и начин на застрояване, показатели за застрояване – плътност и интензивност; начини на застрояване, предназначение на строежите.

За имота, в който е ситуиран процесният обект, не са провеждани

цитираните мероприятия - няма двор за застрояване и сградата не е отразена в него. Провеждането на тези мероприятия трябва да е в съответствие и след съгласуване с специфичния план за управление на ПП В..

Допълнителната СТЕ установява: Дадено е описание на обекта, идентично с установеното в първоначалната СТЕ, като е допълнено: При изпълнението на склада няма използвани тухли или стоманобетон при изграждане на стените и покривната конструкция. Подовата конструкция е бетонова плоча с дебелина 10 см, като поради голямата денивелация на терена, североизточната част на сградата е на 80-100 см над терена, като са видни единични стоманобетонени колони, свързани със стоманобетоневата греда на подовата стоманобетонена плоча.

Носещата конструкция е дървена и се състои от дървени колони с размери 10/20 см, разположени през 245 осово. На разстояние през 100 см са монтирани дървени бичмета с размери 10/10 см за поддържане на изолационния пласт, които са плоскости, закрепени с винтове. Има допълнително монтирани противовеетрови връзки.

Сградата е на дървени колони, които са закрепени отдолу с пирони през предварително пробити дупки стоманени планки, които излизат 1 см вън от колоната и са с размери 12/22/0.5см. Хоризонталното им движение е блокирано посредством лежащи върху стоманобетоневата плоча трапецовидни планки. Те са захванати към плочата с дюбели и винтове и допълнително е притисната към плочата от дървената конструкция на стената. Стоманобетоневата плоча представлява част от монолитната конструкция, представляваща стоманобетонена плоча, стоманобетонени колони, свързани със стоманобетонени греди и фундаменти под колоните, като плочата служи за основа на обекта.

Обектът е изпълнен така, че да може да се разглоби и постави чрез сглобяване на ново място. При равен терен, не би се наложило ползването на стоманобетоневата плоча, а само единични стоманобетонени фундаменти, свързани с дървена подова конструкция.

Не е налице подпорна стена, а сглобяеми стоманобетонени елементи, които служат за отвеждане на повърхностни води и са от трите страни на обекта.

При така установеното по фактите, от правна страна съдът приема:

Акът е издаден от компетентен орган, за което няма спор между страните, без оглед на това дали е установен 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 или преместваемо съоръжение.

Същият е в предвидената от закона форма, като съдържа подробни

мотиви и следващ се от тях диспозитив.

Не се установяват процесуални нарушения, доколкото е спазена процедурата по съставяне на констативен акт, в присъствието на представител на дружеството. Установява се, че описанието на обекта съгласно акта, предмет на заповедта, съответства, с незначителни отклонения, на действителното положение, съобразно с установеното от вещото лице, чието описание съдът напълно кредитира. Отклонението не се отразява на вида на строежа, респ. на законността на изводите.

Установява се и не се спори, че за обекта не се установяват строителни книжа.

Установява се и, че не са спазени изискванията на чл.6 и чл. 7 от Наредба №5/2014г. за строителство в горските територии без промяна на предназначението. Липсва задължителното изготвяне на ПУП – план за застрояване или парцеларен план за елементите на техническата инфраструктура, изработен и влязъл в сила при условията и реда на ЗУТ, както и специализиран план по чл.111 от ЗУТ. Поради липса на ПУП, не са определени двор за застрояване – частта от ПИ, в която могат да се изграждат сгради, постройки и съоръжения, характер и начин на застрояване, показатели за застрояване – плътност и интензивност; начини на застрояване, предназначение на строежите. Не е провеждано съгласуване със специфичния план за управление на ПП В..

По мнение на съда, установеният обект не е преместваемо съоръжение по смисъла на чл. 56 от ЗУТ във връзка с §5, т. 80 от ДР на ЗУТ.

От доказателствата по делото се установява, че се касае за сграда, при изпълнението на която няма използвани тухли или стоманобетон при изграждане на стените и покривната конструкция. Подовата конструкция е бетонова плоча с дебелина 10 см, като поради голямата денивелация на терена, североизточната част на сградата е на 80-100 см над терена, като са видни единични стоманобетонени колони, свързани със стоманобетоневата греда на подовата стоманобетонена плоча.

Носещата конструкция е дървена и се състои от дървени колони с размери 10/20 см, разположени през 245 осово. На разстояние през 100 см са монтирани дървени бичмета с размери 10/10 см за поддържане на изолационния пласт, които са плоскости, закрепени с винтове, с допълнително монтирани противовеетрови връзки. Сградата е на дървени колони, които са захванати към плочата с дюбели и винтове и допълнително е притисната към плочата от дървената конструкция на стената. Стоманобетоневата плоча представлява част от монолитната конструкция, представляваща стоманобетонена плоча, стоманобетонени

колони, свързани със стоманобетонкови греди и фундаменти под колоните, като плочата служи за основа на обекта. Обектът е изпълнен така, че да може да се разглоби и постави чрез сглабяне на ново място. При равен терен, не би се наложило ползването на стоманобетонската плоча, а само единични стоманобетонкови фундаменти, свързани с дървена подова конструкция. Сградата се ползва за склад и съхранение на

За определянето на обекта като преместваем по чл. 56, ал. 1 (в относимата редакция, ДВ, бр. 17/2020 г.) ЗУТ или строеж по смисъла на § 5, т. 80 ДР ЗУТ следва да се съди от неговите характеристики.

Преместваем обект е обект, който няма характеристиките на строеж и може след отделянето му от повърхността и от мрежите на техническата инфраструктура да бъде преместван в пространството, без да губи своята индивидуализация и/или възможността да бъде ползван на друго място със същото или с подобно предназначение на това, за което е ползван на мястото, от което е отделен, като поставянето му и/или премахването му не изменя трайно субстанцията или начина на ползване на земята, както и на обекта, върху който се поставя или от който се отделя. Преместваемият обект 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.

Разграничителният критерий между тях е освен конструкцията, но и предназначението на обекта, като съгласно чл. 56, ал.1 от ЗУТ той следва да е за увеселителни, търговски и други обслужващи дейности. Процесната постройка за стопански инвентар не отговаря на никоя от тези дейности, поради което не може да се квалифицира като преместваем обект, а съставлява строеж на допълващо застрояване съгласно чл. 46 ЗУТ. Начинът на свързване и прикрепване към терена не обуславя извод в обратна насока, тъй като двете изисквания следва да са налице кумулативно. Следователно, дори да се възприеме тезата, че установената бетонова основа служи само за закрепване на терена, поради голямата денивелация, т.е. не съставлява негова необходима основа, застъпена от вещото лице в допълнителната експертиза, различното предназначение на обекта от изброените в нормата на чл. 56, ал.1 от ЗУТ, го изключва от приложното ѝ поле и води до извод за наличието на строеж, а не на преместваем обект.

Съдът обаче намира, че не е доказана тезата, че извършител на строежа е дружеството-жалбоподател, както и годината на построяването му.

Видно от данните по делото е, че органът е приел, че дружеството е извършител на строежа и в това качество му е възложено премахването.

Този факт остава недоказан по делото. Твърдението в писмените бележки на процесуалния представител на ответника в тази насока почива на следните аргументи: Дружеството е собственик на хотел „А.“ и съответното право на строеж върху държавна земя, като процесната сграда „склад“ е свързана с хотела с павиран път, с монтирано осветление и охранителни камери. Няма спор, че жалбоподателят е ползвател на строежа.

Така изложените съображения не водят до категоричния извод, че дружеството е извършител на строежа. Че същото го ползва, няма спор по делото. Същият обаче е върху държавна земя- територия, стопанисвана от Държавно горско стопанство – териториално поделение на Югозападно държавно предприятие към Министерство на земеделието, храните и горите, каквото е и отбелязването съгласно КKKP.

Доказа се от назначената по делото съдебно-икономическа експертиза, че в периода, от придобиване на собствеността върху хотел „А.“ от [фирма] до изготвяне на експертизата, няма направени и осчетоводени разходи от страна на дружеството по извършване на строежа, същият не е заведен и в баланса на дружеството.

Законът разграничава ползвател от собственик, поради това не може да се презюмира изграждането му на база реалното му ползване.

Неотразяването на самия обект като такъв на КKKP от 2011г. не може отново категорично да доведе до извода, че същият е построен след това. Фактът, че складът не е бил обект на прехвърлителната сделка от 2015г., по силата на която дружеството е станало собственик на хотел „А.“ е доказан. Дали обаче същият е съществувал в имота или е построен след това, според съда е недоказано. Поради това, немотивирано се явява заключението на органа, че е построен след това именно от настоящия жалбоподател, позовавайки се на твърдението на бившия собственик [фирма].

Тежестта на доказване на всички относими обстоятелства, мотивирали акта, е върху органа, като същата му е надлежно указана. Поради това, той е следвало да установи и факта на построяването на незаконния обект именно от дружеството – адресат на акта и времето на извършването му. Непострояването от страна на същия от „Н. интернал“ се явява отрицателен факт, който не може да бъде доказан от дружеството и не е в негова тежест. Въпреки това, същият посочи доказателства в тази насока чрез ангажирането на съдебно-счетоводна експертиза, която, както бе посочено, установи липсата на документация или разходи за процесния

строеж при дружеството.

Позоваването на информация от трето лице, каквото се явява дружеството – продавач [фирма], не може да докаже безспорно тезата, че обектът не е съществувал до 2015г. Същото се явява и заинтересовано от изхода на спора, с оглед възлагането на задължение за премахване на незаконен обект именно върху извършителя. Представеното писмо от [фирма] до Главния архитект на СО /л. 284 по делото/ съдържа и вътрешно противоречие, доколкото в точка първа се заявява, че на мястото на тенис корта и в близост до него не са съществували сгради, а в точка трета се твърди, че оградата, портала и конкретно посочените сгради /3 броя/ не са изградени от дружеството. От друга страна, безспорно се оказва, че оградата е построена през 1986г. – протокол и КСС на листи 305-310 по делото.

Нещо повече, видно от Заповед № РА-30-105/08.01.2021г., издадена от Главния архитект на СО е, че със същата е възложено премахването на друг незаконен строеж – Метална бариера, находяща се в същия имот ПИ с идент. №68134.2097.464 – на Изпълнителна агенция по горите, като стопанисваща терена на имота, поради установеното, че е извършен от неизвестен извършител.

Цитираната заповед е последваща на оспорената в настоящото производство, като в хода на производството пред органа, при аналогични фактически констатации, са изведени очевидно различни изводи по отношение на извършителите на обектите.

Съдът приема, че издаването на заповед за премахване на незаконен строеж срещу лице, за което не е установено, че е извършител, противоречи на материалноправните разпоредби - [чл. 225, ал. 2 от ЗУТ](#) и [чл. 225а, ал. 5 от ЗУТ](#), установяващи задължението за премахване на незаконен строеж първо на извършителя му.

В случая съдът приема за недоказано, че извършител и собственик на процесния строеж е Н. интернал“ О., поради което посочването му за адресат на заповедта е незаконосъобразно и в противоречие с материалноправни разпоредби - отменително основание по [чл. 146, т. 4 от АПК](#).

Заповедта по [чл. 225 от ЗУТ](#) по своя характер създава единствено задължения по отношение на своя адресат. Затова административният орган е следвало в развилото се пред него административно производство по безспорен начин да установи извършителя на процесния строеж или в случай, че същият не бъде установен, заповедта да бъде издадена при неизвестен извършител, каквато възможност е уредена в [чл. 225, ал. 3, изр. 2 от ЗУТ](#). Административният орган е бил длъжен да се съобрази с

изискванията на разпоредбата на [чл. 35 от АПК](#) - да събере всички релевантни за случая факти, като във вр. с [чл. 59, ал. 2, т. 3](#) и [т. 4 от АПК](#), да изложи конкретни съображения и мотиви относно направените изводи. Като се е позовал единствено на косвено доказателство, органът е издал незаконосъобразен административен акт, който съдът следва да отмени, но само в частта, в която неправилно е посочен адресата на заповедта.

Обстоятелството дали адресатът на заповед за премахване на незаконен строеж, е извършител на незаконния строеж, е ирелевантно за законосъобразността на заповедта за премахването. То има значение само за това кой ще понесе разноските по изпълнение на заповедта - по аргумент от [чл. 225, ал. 6 от ЗУТ](#). При установяване, че адресатът на заповедта не е извършител на строежа, заповедта подлежи на отмяна, но само в частта, в която е постановено премахването от посочения субект, а не изцяло поради материална незаконосъобразност. Да се приеме обратното, означава да не се премахва незаконно строителство при промяна на собствеността върху него, какъвто не е смисълът на ЗУТ (в този смисъл Решение № 942 от 27.01.2015 г. по адм. д. № 7908/2014 г. на ВАС, II отд., Решение № 11070 от 25.09.2017 г. по адм. дело № 14402/2016 г., II отд., Решение № 7475 от 6.06.2018 г. по адм. д. № 13989/2017 г. II отдл. и др).

При този изход на спора, в полза на жалбоподателя следва да бъдат присъдени направените разноски, по съразмерност. Споделя се възражението на процесуалния представител на ответника за прекомерност на адвокатския хонорар, с оглед фактическата и правна сложност на спора. Съдът намира, че адвокатския хонорар следва да бъде уважен до размер от 1000 /хиляда/ лева, съобразно с тежестта на делото и предвид определения минимум за дела по ЗУТ от 600 лева. Доколкото по делото се установява частична основателност на жалбата, съдът приема, че разноските следва да бъдат определени по съразмерност, което налага Столична община да бъде осъдена да заплати в полза на дружеството – жалбоподател сумата от 337 лева, по съразмерност.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал.2, предл. 3 и чл. 143 от АПК, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед № РА-30-282/25.08.2020г. на Главния архитект на Столична община в частта ѝ, с която е разпоредено на [фирма] да премахне незаконен строеж „Едноетажен склад“ , находящ се в ПИ с идент. 68134.2097.464, Природен парк „В.“.

ОТХЪРЛЯ жалбата в останалата ѝ част, в която е установено наличието на незаконен строеж, представляващ Едноетажен склад“ , находящ се в

ПИ с идент. 68134.2097.464, Природен парк „В.“.

ОСЪЖДА Столична община да заплати в полза на [фирма] сумата от 337 / триста тридесет и седем/ лева, представляваща доказаните разноси, по съразмерност.

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

Преписи от решението да се връчат на страните.

СЪДИЯ: