

РЕШЕНИЕ

№ 1289

гр. София, 28.02.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,
в публично заседание на 27.01.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Дилияна Николова

при участието на секретаря Мая Георгиева, като разгледа дело номер **9180** по описа за **2020** 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 връзка с чл.215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на [фирма] срещу Заповед № РА-30-281/25.08.2020г. на главния архитект на С., с която на основание чл.225а, ал.1 ЗУТ е наредено премахването на незаконен строеж „Двуетажна офисна сграда с гараж, складове и два навеса“, находящ се в поземлен имот с идентификатор 68134.2097.464, Природен П. „В.“.

Жалбоподателят моли за отмяната на оспорената заповед като незаконосъобразна – издадена при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и неправилно приложение на материалния закон. На първо място се сочи, че констативният акт, въз основа на който е издадена обжалваната заповед, не съдържа технически и регулаторни мотиви, въз основа на които административният орган е приел, че е налице строеж по см. на § 5, т.38 ДР ЗУТ, а не преместваем обект по см. на § 5, т.80 ДР ЗУТ. Соочи се, че при извършване на проверката не е участвал инженер – конструктор, а към констативния акт не е приложена конструктивна експертиза. Предвид това заключението, че се касае за строеж, било направено при неизяснена фактическа обстановка. Процесният обект бил изпълнен от метална конструкция – метални рамки и метални греди, по сглобяем начин, със стени от сандвич-панели и гипсофазерни плоскости, поради което следвало да се преценява като преместваем обект, а обстоятелството, че е

замонолитен в стоманобетонова плоча не променяло факта, че той е поставяем. Щом обектът не представлявал строеж по см. на § 5, т.38 ДР ЗУТ, то за него не следвало да се издава заповед по реда на чл.225а, ал.1 ЗУТ. Независимо от направените възражения в тази насока пред административния орган, той не разпоредил извършването на допълнителна проверка, нито квалифицирал правилно обекта. С оглед това жалбоподателят намира, че при издаване на оспорената заповед е осъществено отменителното основание по чл.146, т.3 и т.4 АПК. Освен изложеното, се мотивира възражение, че за обекта – предмет на заповедта за премахване, са налице строителни книжа. Макар в констативния акт да било посочено, че на мястото на разпоредения за премахване обект е бил разположен тенискорт с метална конструкция, всъщност не бил налице нов обект, а се касаело все до същия покрит тенискорт, който единствено бил ремонтиран. Това се потвърждавало от приложените с административната преписка снимки, на които ясно се виждали очертанията с жълта боя. Некоректно било посочено в обжалваната заповед, че се касае за офисна сграда, некоректно били описани помещенията, находящи се втория етаж на сградата. Сочил се, че покритият тенискорт е изпълнен преди 1980г. от българската държава и е бил предмет на приватизационен договор от 25.06.1997г. за продажба на хотелски комплекс „А.“ в Национален парк „В.“, обособена част на [фирма], С.. В приватизационния договор тенискортът бил посочен като част от техническата инфраструктура, а в документите за собственост след приватизационния договор било посочено, че тенискортът е със застроена площ от 600 кв.м, което е индикация, че той не е представлявал само игрище, а е включвал сервизни и обслужващи помещения. Наличието на обслужващи помещения според жалбоподателя може да се презумира и предвид ноторно известното предназначение на обекта до 1990г., а именно като правителствена резиденция на Т. Ж., потвърдено и от декларация на инж.З. М., бивш заместник-директор на Д. С.. Що се отнася до описаните в заповедта площадки, това били площадките за паркиране, описани в приватизационния договор.

Посоченото по-горе, а именно, че се касае не за нов, а за съществуващ строеж, опровергава според оспорващия твърдението на административния орган, че разпореденият за премахване обект е изпълнен без отстъпено право на строеж. Освен това, в нотариалния акт от 2015г. изрично било посочено, че дружеството придобива тенискорта със застроена площ от 600 кв.м, ведно със съответното право на строеж. Застроената площ на процесния обект от 559 кв.м не надвишавала площта на отстъпеното право на строеж. Дори да не се възприеме този довод жалбоподателят сочи, че липсата на учредено право на строеж не определя обекта като незаконен и сред основанията по чл.225, ал.2 ЗУТ не е предвидена такава хипотеза за премахването му. Допълнителен аргумент в подкрепа на тази теза била разпоредбата на § 127, ал.6 ПЗР ЗИДЗУТ.

На следващо място в жалбата е мотивирано възражение за отсъствие на нарушение на специализиран ПУП, тъй като съгласно чл.111, ал.1 ЗУТ за горски и защитени територии могат /но не е задължително/ да се разработват специализирани устройствени планове, а в случая такъв не бил наличен – нито одобрен, нито в процес на одобряване. Без законова опора и немотивирано било заключението на административния орган, че горскостопанската карта на Д. С. представлява специализиран ПУП като се сочи, че тя представлява специализирана кадастрална карта по см. на чл.32, ал.1, т.1 и т.2 ЗКИР, която се създава при инвентаризация на горските територии и чието предназначение е да се установят границите и релефа на

територията, дървесните и недървесни горски продукти, горските типове местообитания. Мотивирани са съображения за отсъствие на нарушение на Закона за горите, както и нарушение на Плана за управление на Природен парк „В.“. Твърди се, че не е изследвана приложимостта на § 16, ал.1 ПР ЗУТ и § 127, ал.1 ПЗР ЗИДЗУТ.

На последно място се обосновава, че дружеството не е извършител на обекта.

В съдебно заседание изложеното в жалбата и направеното с нея искане за отмяна на оспорената заповед се поддържат чрез адв.Ф., която претендира присъждането на разносните по производството по представен списък. Подробни съображения за незаконосъобразност на оспорения акт излага в писмени бележки.

Ответникът по оспорването – главния архитект на Столична община, в писмен отговор по жалбата, представен с административната преписка, оспорва нейната основателност. В съдебно заседание чрез юр.И., моли жалбата да бъде оставена без уважение като неоснователна и недоказана по съображения, които са изложени в писмения отговор. Претендира присъждането на юрисконсултско възнаграждение. В условията на евентуалност възражава срещу прекомерността на заплатеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение. Допълнителни съображения са изложени в писмени бележки по съществуването на спора.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Съдът, като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

От Договор за продажба на хотелски комплекс „А.“ в Национален парк „В.“, обособена част от [фирма] от 25.06.1997г. /л.30 и сл./, се установява, че с него, по реда на чл.33 вр. чл.30, ал.1 от Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия, [фирма] е придобило собствеността върху хотелски комплекс „А.“, състоящ се от две сгради – хотел „А.“ със ЗП 910 кв.м и РЗП 2447 кв.м и вила „А.“ със ЗП 204 кв.м, РЗП 558 кв.м, ведно с правото на строеж върху държавна земя, разположени в парк „В.“ в близост до автомобилния път за хижа „А.“ на около 2 км вдясно преди хотел „Простор“. В договора е посочено, че сградите са актувани с А. № 5140/18.08.1980г. и А. № 5154/18.08.1980г. Посочено е също така, че обектът на приватизация разполага със собствена техническа инфраструктура – асфалтов път – отбивка от пътя за хижа „А.“; асфалтови площадки за паркиране; два тенискорта; електрозахранване ниско напрежение от ТП „П. Х.“; собствено планинско водохващане и захранващ водопровод; канализация до главен колектор към районна пречиствателна станция за битово-фекални води. Въз основа на сключения договор купувачът се е снабдил с нотариален акт, приложен на л.36 и сл. по делото. [фирма] е прекратено чрез вливане в [фирма].

С Нотариален акт № 16, том Ia, рег.№ 2031, дело № 66/2003г. /л.37-38/ [фирма] е признато за собственик на хотел „А.“ с РЗП, съгласно приватизационния договор, от 2447 кв.м, а съгласно оценка от 2848,80 кв.м, състоящ се от сутерен, приземен етаж и подпокровно пространство, в част от което са обособени две стаи; помещение за електрогенератор със ЗП от 28,20 кв.м; площадка за паркиране, разположена пред хотела с обща ЗП от 552,80 кв.м; тенискорт със ЗП 600 кв.м, заедно със съответното право на строеж върху държавна земя.

С Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 112, том II, рег.№

6090, дело № 262/02.10.2015г. оспорващото дружество е придобило от [фирма] собствеността върху хотел „А.“ с РЗП 2447 кв.м съгласно приватизационния договор, а съгласно оценка от 2848,80 кв.м, състоящ се от сутерен, приземен етаж и подпокривно пространство, в част от което са обособени две стаи, помещение за електрогенератор със застроена площ от 28,20 кв.м, площадка за паркиране, разположена пред хотела и тенискорт със застроена площ от 600 кв.м, ведно с правото на строеж върху държавна земя.

По делото е приет като доказателство Констативен протокол № С20-1656-1 от 26.06.2020г. /л.27 и сл./, съставен от служители на ДНСК. Видно от него в изпълнение на разпореждане от 22.06.2020г. на Върховна административна прокуратура е извършена проверка на законосъобразността на изпълненото строителство в имот с идентификатор 68134.2097.74 от кадастралната карта, попадащ на територията на ПП „В.“. При проверката в имота са установени следните сгради: хотел „А.“, изпълнен монолитно на няколко нива, достъпът до който се осигурява посредством път, представляващ отклонение вдясно от пътя С. – А., на около 2м преди хотел „Простор“; от входа на имота е изпълнена павирана алея до паркинг, северно от основната сграда, продължение на алеята до помощните постройки източно от нея и алея южно от основната сграда към входа/изхода на имота; новоизградена дървена барака с размери в план 6,00/4,00м и височина до билото около 3,00м със скатен покрив, която се използва като склад за дърва; нова сграда на две нива с метална конструкция, двускатен покрив и външни стени от сандвич панели, изпълнена на мястото на бившия тенискорт с приблизителни размери 30,00/16,50м и височина около 2,00м – 5,50м, използвана за офиси, складове, коридор, обслужващи и санитарни помещения; нова стъклена постройка на един етаж от самоносеща алуминиева конструкция с размери в план 14,00/6,00м и височина до билото около 3,80м, използвана като оранжерия; павиран път – отклонение от пътя С. – А. като на около 50м е монтирана бариера, а след нея е изпълнен метален портал и КПП като след сградата на КПП-то до алеята е изпълнен масивен гараж с размери 10,00/3,80м. Трите сгради на входа е посочено, че са видимо нови. Посочено е също така, че ПИ с идентификатор 68134.2097.74 е ограден с лека прозирна ограда от телена мрежа. Предвид обстоятелството, че за описаните обекти не са представени строителни книжа и същите не представляват строежи от първа, втора или трета категория по см. на чл.137, ал.1 ЗУТ, протоколът е изпратен на кмета на СО по компетентност.

Същевременно в Н. на СО е постъпило разпореждане от В. от 03.07.2020г. за извършване на проверка относно законността на хотел „А.“. В тази връзка с писмо от 17.07.2020г. на главния архитект на СО /л.48-49/ от [фирма] са поискани документите за собственост на хотела, както и издадените за него строителни книжа. В отговор дружеството е депозирало на 24.07.2020г. становище и доказателства във връзка със собствеността като е посочило, че е придобило вила „А.“ от [фирма] през 2002г. Към писмото е приложена и декларация от 23.07.2020г. от З. К. – заместник-директор през периода 1993г. – 2017г. и директор в периода 2017г. – 2018г. на Д. С. /л.52/. От нея не се установяват относими към спора факти.

На 03.07.2020г. от служители на Дирекция „Общински строителен контрол“ – СО е извършена проверка на вила „А.“, находяща се в ПИ с идентификатор 68134.2097.74 и строежи в ПИ с идентификатор 68134.2097.464, попадащи на територията на ПП В.. За резултатите от извършената проверка на място е съставен Констативен протокол № САГ20-ТК00-808/03.07.2020г. /л.77 и сл./, видно от който до вилата води павиран път,

разположен отдясно на основния път С. – А.. Същият е преграден с бариера на около 50м от началото си. Непосредствено след него започва ограда от колове и телена мрежа, с монтиран метален портал и сграда за КПП. Непосредствено зад КПП-то е изпълнена едноетажна постройка с дървена обшивка, а до нея – едноетажна сграда с дървена конструкция – навес. По продължение на пътя е изградена още една едноетажна сграда с предназначение гараж. Установено е по данни на Г. С. и от предоставена от охраняващите лица информация, че собственик на сградите е жалбоподателят [фирма] и [фирма]. Павираният път продължава до разклонение, водещо до вила „А.“ и до сградата, собственост на [фирма], като по пътя е монтирано алейно осветление и охранителни камери.

В ПИ с идентификатор 68134.2097.464 проверяващите са установили три сгради, свързани с вила „А.“ – сграда № 1 – оранжерия, сграда № 2 – двуетажна с използваем тавански етаж и сграда № 3 – барака за дърва. Описанието на сграда № 2 съответства на описанието на незаконния строеж, предмет на оспорената заповед.

С писмо изх.№ 07-00-862/3/ от 09.07.2020г. на управителя на „Г. С.“ на ответника е изпратено геодезическото заснемане, извършено по негово възлагане, на всички съществуващи в рамките на имот с идентификатор 68134.2097.464 сгради, постройки, КПП-та, съоръжения, огради, бариери и др. /л.129 и сл./. Видно от обяснителната записка към заснемането, е изготвена схема /л.135/, в която са съвместени данните от геодезическото заснемане и тези от КККР.

По делото е приет като доказателство Акт за държавна собственост на недвижим имот № 5149/18.08.1980г. /л.179/, съставен за масивна двуетажна сграда – почивна станция, находяща се в парк „В.“, на шосето за хотел „Щ.“ на 2 км преди хотел „Простор“, застроена на площ от 910 кв.м, състояща се от 6 апартамента, 7 стаи и 4 зали, като на приземния етаж на сградата има офис и кухня с три склада към нея, както и гараж за 4 автомобила.

Приет като доказателства е и Акт за държавна собственост на недвижими имот № 5154/18.08.1980г. /л.180/, съставен за масивна двуетажна административна сграда, находяща се в парк „В.“ на шосето за хотел „Щ.“ на 2 км преди хотел „Простор“, застроена на 204 кв.м, състояща се от един апартамент, 11 стаи и една 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.

От писмо изх.№ ДПП03-1085/21.07.2020г. на директора на ДПП В. /л.181/ се установява, че специализираната карта на туристическата инфраструктура на ПП В. е изработена през 2014г. след геодезическо заснемане и цели графично изобразяване на съществуващата към онзи момент ситуация и топография на туристическата инфраструктура за нуждите на управлението на природния парк.

От писмо изх.№ 06-00-210/120/ от 27.07.2020г. на директора на ТП „Държавно горско стопанство“-С. /л.195/ се установява, че ТП Д. С. стопанисва ПП „В.“ от 1999г. като хотел „А.“ фигурира в списъка на съществуващата материално-техническа база за отдих и инфраструктура на Плана за управление на парка. Становището на ТП Д. С. е, че допълнително изградените постройки, ограда и бариера са незаконни от гл. точка на Закона за горите и Закона за защитените територии.

С Удостоверение изх.№ РД-12-01-13217-1/30.10.2020г. на Общинска служба по земеделие – З. /л.255 по делото/, на основание чл.27, ал.5, т.3 във вр. с чл.27, ал.3, т.3 от Закона за горите /ЗГ/ е удостоверено, че ПИ с идентификатор 68134.2097.464 по КККР на [населено място] с площ от 745,154 дка, с трайно предназначение на

територията: защитена, начин на трайно ползване: друг вид горски имот, съгласно скица № 15-980195/21.10.2020г., е публична държавна собственост; поземленият имот попада в горски територии с посочените характеристики по чл.27, ал.3, т.3 ЗГ. За имота няма влезли в сила решения за възстановяване на правото на собственост по реда на ЗСПЗЗ и ЗВСГЗГФ, като към датата на издаване на удостоверение няма установени реституционни претенции.

Административното производство по издаване на оспорената заповед е образувано със съставянето на Констативен акт /КА/ № САГ20-ТК00-808-2 от 29.07.2020г. от служители на Дирекция „Общински строителен контрол“, Столична община /л.22 и сл.; л.71 и сл./. В него са обективирани резултатите от извършена проверка на строеж „Двуетажна офисна сграда с гараж, складове и два навеса“, находящ се в поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.2097.464, Природен парк /ПП/ „В.“. Видно от отразеното в констативния акт, проверка на място е извършена на 03.07.2020г. като достъпът до имота е осигурен от управителя на хотел „А.“, собственост на [фирма]. ПИ с идентификатор 68134.2097.464 е посочено, че е публична държавна собственост /горска територия/, съгласно чл.27 от Закона за горите и по данни на ТП „Държавно горско стопанство“-С.. Посочено е, че за собствеността на сградата няма данни, като тя се стопанисва и ползва от [фирма]. Като извършител на строежа е посочено същото дружество, също така е посочено, че за строежа няма строителни книжа – одобрен проект, разрешение за строеж и заповедна книга.

Видно от направеното в КА описание, строежът представлява двуетажна сграда с използваем тавански етаж, със ЗП от 559 кв.м, свободно стояща, изпълнена с едноотворни метални рамки, върху които са разположени метални греди, ЛТ ламарина. Металната конструкция е монолитна в стоманобетонова плоча. В източната част на сградата са изпълнени два дървени навеса със ЗП от 13 кв.м и 17 кв.м. Сградата е с двускатен покрив, с ламаринена обшивка, с дъсчена обшивка по фасадите, като подходът към нея е от четири самостоятелни входа: един вход за коли от северозапад, до който стига павираният път и пред същия от двете му страни са разположени два, оградени с решетки, навеси. От страна на павирания път има два входа със самостоятелни метални стълбища и от югоизточната страна е разположен четвъртият вход към първия етаж. На първия етаж е разположено хале с паркоместа, складови помещения, товарен асансьор и стълбище, изпълнено с метална конструкция, водещо до сутерен и второ ниво. На втория етаж са разположени самостоятелни стаи за обслужващия персонал. До използваемото подпокривно пространство се стига чрез съгъваема метална стълба. Пред югоизточната част на сградата е изпълнена площадка, която преминава в тесен конзолен балкон в североизточната част от фасадата, от северозапад преминава в широка площадка, продължение на павирания път. Площадката и балкона са обезопасени с метален парапет. Пространството под площадката е изпълнено с монолитна стоманобетонова конструкция. Същото е със самостоятелен вход в посока оранжерия и вътрешен вход и към първи етаж на сградата. Използва се за складово и котелно помещение. По данни на управителя на хотел „А.“ първоначално на това място е бил разположен тенискорт с метална конструкция. Посочено е,

че тенискортът фигурира в Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 112, том II, рег.№ 6090, дело № 262/02.10.2015г. със ЗП 600 кв.м, ведно със съответното право на строеж върху държавна земя. Част от старата конструкция – под кота 0,00, проверяващите са посочили, че е частично запазена. Към настоящия момент сградата е изпълнена върху бетонови основи, бетонови и дървени колони. Подовата ѝ конструкция на кота 0,00 се състои от метални носещи греди, ЛТ ламарина /използвана за кофраж/ и бетонова настилка. Видимо конструкцията на сградата и материалите са нови. Сградата е запазена с ток и вода, изпълнена е отоплителна и вентилационна инсталация.

По отношение на имота, в който е изпълнен строежа – ПИ с идентификатор 68134.2097.464, в КА е посочено, че попада в административните граници на Столична община, в част от ПП „В.“, за който е разработен План за управление 2005 – 2014 година, приет с Решение на Министерския съвет № 305/22.04.2005г. Съгласно този план имотът и построената в него сграда попадат в Зона Б.2.2. „Зона на 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.“. В посочената част според плана са определени следните норми: насърчава се реконструкция и модернизация на сградите и съоръженията с цел повишаване на категорията и нивото на обслужване; допуска се изграждане на временни или преместваеми едноетажни заведения за бързо хранене с капацитет до 150 места общо; допуска се изграждане на пет броя временни или преместваеми едноетажни бази за ски училища със застроена площ до 100 кв.м всяка; не се допуска разширяване на застроената площ и увеличаване на легловата база в центъра. Реализираният строеж според проверяващите не попада в режима на изброените дейности за тази зона. Изрично е посочено, че до момента не е утвърден паркоустройствен проект на парка.

В констативния акт също така е посочено, че съгласно Общия устройствен план /ОУП/ на Столична община, приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009г. на Столичния общински съвет, изменен с Решение № 960/16.12.2009г. на Министерския съвет, ПИ с идентификатор 68134.2097.464 попада в устройствена зона „Рпп“ - група територии за природна защита – природни паркове. Устройството на тези територии се осъществява съгласно Закона за защитените територии /ЗЗТ/ и въз основа на планове за управление и други устройствени планове. Строителство се допуска, ако е предвидено по тези планове и при влязъл в сила ПУП. Според проверяващите за територията има разработен специализиран устройствен план – горскостопанска карта на Д. С., одобрен със Заповед № 3.-1024/19.12.2019г. на изпълнителния директор на Изпълнителната агенция по горите към Министерство на земеделието, храните и горите. Съгласно него не е обособен отделен подотдел и двор за застрояване, съгласно чл.7 от Наредба № 5 за строителство в горски територии, на територията не е разрешено строителство и сградата не е нанесена в него. Съгласно Закона за горите /ЗГ/ строителството в горски територии се извършва след промяна на тяхното предназначение с изключение на случаите по чл.54, ал.1 ЗГ като

процесния строеж не попада в обхвата на обектите, посочени в тази правна норма, поради което неговото изграждане е недопустимо.

Видно от констативния акт кадастралната карта за района е одобрена със Заповед № РД-18-41/21.07.2011г. на изпълнителния директор на АГКК като от направената справка в поддържаната от [фирма] информационна система на кадастралните, регулационните и застроителните планове за територията на Столична община – „СОФКАР“, предназначението на ПИ с идентификатор 68134.2097.464 е защитена територия, начин на трайно ползване – друг вид горски имот. Строежът не е нанесен в кадастралната карта, т.е. не е съществувал към 21.07.2011г. Строежът не е нанесен и в специализираната карта на туристическата инфраструктура на ПП „В.“, изработена м.септември 2014г. От предходния собственик на хотел „А.“ е получена информация, че към датата на продажба на сградата – 02.10.2015г., строежът не е съществувал на място и същият не е бил предмет на прехвърлителна сделка. Въз основа на това проверяващите приемат, че извършител на строежа е оспорващото дружество, след придобивната сделка от 02.10.2015г. Предвид периода на построяване е мотивирано, че спрямо строежа разпоредбата на § 127, ал.1 ПЗР ЗИДЗУТ е неприложима, т.е. строежът не е търпим. Определен е като четвърта категория, съгласно чл.137, ал.1, т.4, б.“б“ ЗУТ.

Въз основа на горните фактически установявания проверяващите са заключили, че е налице незаконен строеж по см. на чл.225, ал.2, т.1 и т.2 ЗУТ – изпълнен без одобрен инвестиционен проект и разрешение за строеж в нарушение на чл.148, ал.1 и чл.137, ал.3 ЗУТ и в несъответствие с предвижданията на Плана за управление на ПП „В.“ по т.80, т.81, т.83 и т.144; чл.31, т.9 от Закона за защитените територии; без изискващото се отстъпено право на строеж по чл.54 от Закона за горите.

Срещу констативния акт е подадено възражение от оспорващия, заведено с вх.№ Към САГ20-ТК00-808/39/ от 20.08.2020г. /л.20 и сл., л.113 и сл. по делото/. В него изрично се посочва, че обектът не е офис сграда, а тенискорт, изпълнен преди 1980г. от българската държава и предмет на приватизационен договор, от който жалбоподателят черпи правата си.

С писмо от 31.07.2020г. на ТП Д. С. /л.43-44/ ответникът е уведомен, че имоти с идентификатори по КК 68134.2097.74 и 68134.2097.464 са публична държавна собственост – горски територии; че ТП Д. С. стопанисва ПП В. от 1999г. като хотел „А.“ фигурира в списъка на съществуващата материално-техническа база за отдих и инфраструктура на Плана за управление на парка; ТП Д. С. не разполага с преписка за допълнително изградените постройки, не е уведомявано за инвестиционни намерения и не е издавало документи за изграждането им. Същите, както и оградата и бариерата, според ТП Д. С. са незаконни от гледна точка на Закона за горите и Закона за защитените територии. Към писмото са приложени извадки от лесоустройствени проекти на Д. С. за 1999г., 2009г. и 2019г.

Последвало е издаването на оспорената заповед, с която на основание чл.225а, ал.1 ЗУТ на жалбоподателя е наредено премахването на незаконен строеж „Двуетажна офисна сграда с гараж, складове и два навеса“, находящ се в поземлен имот с идентификатор 68134.2097.464, Природен П. „В.“.

Строежът е определен като незаконен по см. на чл.225, ал.2, т.1 и т.2 ЗУТ – без одобрени инвестиционни проекти и без разрешение за строеж, в несъответствие с предвижданията на Плана за управление на ПП В. и специализирания ПУП. Заповедта, съгласно отбелязаното в нея, е връчена на управителя на оспорващото дружество на 26.08.2020г. Жалбата, по която е образувано настоящото производство е заведена в деловодството на ответника на 09.09.2020г.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е прието без оспорване от страните заключение на съдебно-счетоводна експертиза, изготвено от вещото лице О. Т., което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено. От заключението на вещото лице и обясненията, дадени от него в съдебно заседание се установява, че хотел „А.“ с РЗП 2447 кв.м, съгласно приватизационния договор, е заведен в счетоводството на оспорващото дружество под общо наименование – хотел, без да са идентифицирани с отделни стойности площадката за паркиране пред хотела, помещение за електрогенератор със ЗП 28,20 кв.м и тенискорт със ЗП от 600 кв.м. От 2015г. до 2020г. активът фигурира с отчетна стойност 5 019 696,89 лева, което според вещото лице показва липса на извършени основни ремонти, преустройства, разширение, модернизация и др. дейности, водещи до увеличение на първоначалната стойност на недвижимия имот. За процесния обект в проверените от вещото лице счетоводни документи за периода 2015г. – 2020г. не се установяват осчетоводени проектантски и строително-монтажни работи, както и подобрения на тенискорта като ремонти, преустройства или реконструкции. Не са установени данни за сключени договори, получени фактури от доставчици и извършени плащания за проектантски или строително-монтажни работи за ремонт, преустройство или реконструкция на процесния обект. Начисляват се амортизации.

Прието без оспорване от страните е и заключение на съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице В. Г., което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено. От заключението на вещото лице и обясненията, дадени от него в съдебно заседание се установява следното:

Процесният строеж представлява свободно стояща двуетажна сграда със ЗП 559 кв.м. В конструктивно отношение е изпълнена от метална конструкция – едноотворни рамки от двойно „Т“ профили, върху които са монтирани метални греди, оформящи двускатен покрив, покрит с ЛТ ламарина. Свързването на двете части на металните рамки при билото е осъществено чрез болтови връзки. Подовата конструкция на първо ниво /първи етаж на кота 0,00м/ представлява метална конструкция /скара/ от носещи греди, върху която е монтирана ЛТ ламарина, използвана за кофраж и излята върху нея стоманобетонена плоча.

Цялата метална конструкция на сградата /рамки, греди и подова конструкция на кота 0,00м/ стъпват върху изпълнени под сградата /под кота 0,00м/ на частично видими стоманобетонени основи, фундаменти и дървени подпори.

Вещото лице сочи, че при описанието на обекта в обжалваната заповед е цитирана предоставена от управителя на хотел „А.“ информация, а именно,

че първоначално на това място е бил разположен тенискорт с метална конструкция, част от която /под кота 0,00/ е запазена. При извършването на огледа е установена като видимо по-различна една подпорна стеничка с височина над терена около 60-70 см и дебелина около 50см, разположена по цялата дължина на североизточната страна.

Подовата конструкция на второ ниво /втори етаж/ представлява метална конструкция /скара/ от основни носещи и второстепенни греди, върху която е монтирана ЛТ ламарина, използвана за кофраж за излятата върху нея стоманобетонена плоча.

Основните носещи метални греди стъпват на специално изработени конзоли към металните колони на рамката.

Подход към процесната сграда се осъществява през четири входа: а/ един вход с широка врата откъм северозапад, до който се стига по павирания път /алея/, минаващ покрай югозападната фасада на сградата; в ъглите на северозападната фасада на сградата са изпълнение два дървени навеса със ЗП 13 кв.м и 17 кв.м, оградени с декоративни решетки и разположени от двете страни на входната врата; б/ два входа с външни самостоятелни метални стълбища, разположени на югозападната фасада на сградата, свързани с минаващия покрай нея павиран път /алея/; в/ един откъм югоизточната страна на сградата, пред който е изградена бетонова площадка; тази площадка е свързана с тесен конзолен балкон по североизточната част от фасадата, преминаващ в широка площадка на северозапад, продължение на павирания път; преминаването на площадката и балкона е обезопасено с метален парапет. Поради наличието на помещения под площадката пространството под нея е изпълнено с монолитна стоманобетонена конструкция. К. балкон по североизточната част от фасадата представлява съчетание от стоманобетонени и стоманени конструкции /конзоли/, върху които е изпълнена стоманобетонена плоча.

В архитектурно отношение процесната сграда има следното разпределение:

а/ първо ниво /първи етаж/ на кота 0,00: в средната част на сградата е обособено помещение на голямо пространство /т.нар. хале в обжалваната заповед/ с височина около 4,00 – 4,5м; в четирите ъгъла на сградата са изградени различни по площ и форма помещения, товарен асансьор, стълбище от метална конструкция, водещо до второ ниво, стълбище, водещо до сутеренните помещения;

б/ сутерен: подход към него се осъществява от първо ниво от посоченото по-горе стълбище, водещо до сутеренните помещения, от външен вход, срещу който е разположена оранжерията. Сутеренът се състои от няколко различни по площ и форма помещения, свързани с коридор. В едно от тези помещения е монтирано котелното, а друго се използва като склад за дърва.

в/ второ ниво /втори етаж/: по средата на етажа по дългата му страна минава коридор от двете страни, на който са разположени различни по вид и площи помещения. Между помещенията по североизточната страна на две места са изградени два броя санитарни възли /тоалетна и баня/. Подходът към второ ниво се осъществява по двете изградени метални стълбища, разположени към югозападната страна на сградата.

г/ подпокривно пространство: достъп до покривното пространство се осъществява през специално оставен отвор в плочата над коридора на втория етаж, на който има монтирана съгваема метална стълба. В подпокривното пространство са монтирани определени части от обслужващите сградата инсталации /вентилационна, електрическа и др./. Тяхното контролиране се осъществява от изградената под билото на покрива, обезопасена с метален парапет, пътека, преминаваща в двата си края в коридорен участък.

Отвън, по стените на страничните фасади на сградата, е изпълнена дъсчена обшивка. Сградата е захранена с ток и вода, изпълнена е отоплителна и вентилационна инсталация.

Като цяло направеното описание на процесната сграда в обжалваната заповед вещото лице заключава, че отговаря на установеното при извършения от него оглед на място, но при следните уточнения:

Поради липсата на архитектурен проект не е изяснено функционалното предназначение на сградата, както и поотделно на наличните в нея помещения. Според обжалваната заповед това е „двуетажна офис сграда с гараж и пр.“, записано е още „на първия етаж е разположено хале с паркоместа, складови помещения“, а според представителите на ищеца това е тенискорта /по пода има разчертано тенис игрище/. Не е ясно според вещото лице, как е определено и функционалното предназначение на „самостоятелните стаи за обслужващия персонал“ на втория етаж. При извършения оглед вещото лице е констатирало, че голяма част от помещенията са празни, а в малка част от тях има оставени на съхранение материали или предмети за обзавеждане.

В обжалваната заповед е записано, че „строежът представлява двуетажна сграда с използваем тавански етаж“, докато видно от описанието на сградата при огледа на място, до подпокривното пространство се достига посредством оставен отвор в плочата и монтирана метална съгваема стълба. Същото не е използваемо, а е послужило за разстановка и монтаж на част от обслужващите сградата инсталации. Като се изключи площта на пътеката останалата част е покрита с изолационна вата и разположени инсталации.

Процесната сграда попада в ПИ с идентификатор 68134.2097.464, който съгласно Плана за управление на ПП В. попада в Зона Б.2.2. „Зона на 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.““.

В част трета от Плана за управление на ПП В. 2005 – 2014г., приет с Решение на МС № 305/22.04.2005г. – „Норми, режими, условия и препоръки за осъществяване на дейностите“, е направено зонироване на територията и функционално предназначение на зоните. Поради липса на проекти и информация за годината на построяването, вида /открит или закрит/ и състоянието на „тенискорт“-а, описан в документите със ЗП 600 кв.м, според вещото лице не може да бъде направено съпоставяне със състоянието и вида на процесната сграда, т.е. да се направи преценка дали попада или не в обхвата на разрешените дейности, описани в б.В.1. „Център „А.““, т.80 – „насърчава се реконструкция и модернизация на сградите, съоръженията с цел повишаване на категорията и нивото на обслужване“.

Съгласно Общия устройствен план на СО, приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009г. на СОС, изменен с Р. № 960/16.12.2009г.; ПИ с идентификатор 68134.2097.464 попада в устройствена категория „Група територии за природна защита – природни паркове Рпп“ с предназначение основни и допълващи функции, ограничения като в административните граници на СО попада част от ПП В..

От обжалваната заповед не се установява наличие на влязъл в сила ПУП. Видно от заповедта, цитирания разработен специализиран подробен устройствен план представлява по същество горскостопанска карта на Д. С., одобрена през 2019г. и отразяваща по съответен начин необходимата специализирана информация. По делото има приложени извадки от такива карти, отразяващи и местоположението на хижа „А.“. При внимателното им разглеждане вещото лице установява, че на извадката от картата на л.81 с добавена година 1999г. се вижда, че с черни квадратчета са отбелязани местата на застроени сгради. Отбелязана е сграда и в терена, където е хижа „А.“. На извадката от картата на л.82, означена с 2009г. не се виждат голяма част от черните квадратчета, с които са били отбелязани местата на застроени сгради на картата от 1999г. В терена, където е хижа „А.“ също няма направено отбелязване на сграда. На извадката от картата, приложена на л.83 с добавена година 2019г. се вижда, че с черни квадратчета има отбелязани местата на застроени сгради. Тук отново се появява отбелязване за сграда в терена, където е хижа „А.“. Според експерта посочената маркировка не дава информация за размери и пр., а единствено служи за означаване на местоположение като единствено на извадката от картата от 2019г. е посочена маркировка подобна на контур на сграда. Въз основа на това вещото лице заключава, че горскостопанските карти дават специализирана информация, ползвана от Д. и не отразяват данни за терени за бъдещо застрояване. Към момента действащи са нормативните изисквания на ЗУТ и подзаконовите нормативни актове по прилагането му.

От писмо на Държавна агенция „Архиви“, представено по делото на 19.03.2021г. се установява, че в архивния фонд на „АД В. С.“ – С., ф.д. № 3988, не е открит договор от 25.06.1997г. за продажба на хотелски комплекс „А.“, обособена част от [фирма] и приложените към него документи – архитектурни проекти, разрешителни, позвoлителни билети, протоколи и др. относно тенискорт в ПИ с идентификатор 68134.2097.464.

За установяване времето на извършване на процесния строеж по делото са изслушани показанията на свидетелите Д. Х. Т. и З. М. М..

От показанията на свидетеля Т., представляващ [фирма] се установи, че според нея сградите, които дружеството е продало и предало са описани подробно в нотариалния акт. Свидетелката няма друга информация. След като в нотариалния акт е посочен тенис корт, според нея на място е имало и тенис корт. Не знае къде се намира покритият тенис корт.

От показанията на свидетеля М. се установи, че е бил заместник-директор и директор на Горско стопанство-С. от 2016г. до 2018г. Преди това от 1993г. до 2016г. е бил заместник-директор пак в същото предприятие. До 2000г. тази територия от В. се водела към Столична община. След 2000г. била предадена на Държавно горско стопанство – С. като той

участвал в приемането на цялата територия на природен парк „В.“, вкл. бившата резиденция на Т. Ж. и хотел „А.“. Предаването било през 2000г. След това се е налагало да ходи на тази територия за изпълнение на служебни задължения – например когато трябвало да бъде извършвана сеч, за възстановяване на ограда по сигнал на Т. Б.. В такъв е запознат с територията, но твърди, че е напълно запознат. Обхождайки оградата е влизал на територията на самия комплекс. Специално не е обърнал внимание на тенис корт, няма спомен дали е имало или не. Около хотел „А.“ имало още една малка хижа, която също се ползвала, нещо като оранжерия, но изоставена. Имало асфалтирани алеи, по които се е движел Т. Ж., като тя била маркирана с буквите 100 мк, което означавало сто малки крачки. В началото, когато имотът е бил правителствена резиденция, достъпът бил силно ограничен и трябвало да пишат писма всеки път, когато се налагало да ходят там по работа като охраната се осъществявала от УБО. След това също имало охрана. Няма впечатления за 2017-2018 г. През 2000г. имало охрана. Откакто станал директор на предприятието няма преки впечатления дали и как се охранява, тъй като не му се е налагало да ходи там. Преди 2000г. не е посещавал хотел „А.“, тъй като тогава била към Столична община, била резиденция и се стопанисвала от УБО. През 2000г. трябвало да се приеме цялата територия на парк „В.“, която е огромна и съставяли протокол за приемането на територията, като това продължило горе-долу около 2 месеца. Карти в Д. се съставяли, когато се извърши проектирането. Дотогава не било извършено проектиране и нямало карти. Проектирали се дейностите в горското стопанство – сечи, ремонти на пътища, направа на сгради, ремонти на сгради. Всичко това се проектирало и се правел един устройствен проект и след това горското стопанство действало на базата на този проект. В проекта се включвали описание на броя на служителите, които ще осъществяват контрол на охраната на съответната територия. Не знае кога е бил построен комплекс „А.“. Мисли, че към 1993г. вече е съществувал.

Въз основа на така установеното от фактическа страна, съдът прави следните правни изводи:

По допустимостта на оспорването:

Оспорената заповед представлява индивидуален административен акт по см. на чл.214, т.3 ЗУТ и като такъв подлежи на съдебен контрол за законосъобразност. Жалбата е подадена от лице, което е адресат на акта и чиято правна сфера е неблагоприятно засегната от него, в преклузивния 14-дневен срок за обжалване по чл.215, ал.4 ЗУТ с оглед данните за съобщаване на акта и датата на подаване на жалбата.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, сочени от оспорващия, на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема следното:

Предмет на оспорване е издадена от главния архитект на Столична община на основание чл.225а, ал.1 ЗУТ заповед за премахване на незаконен по см.на чл.225, ал.2, т.1 и т.2 ЗУТ незаконен строеж.

Според описанието на разпоредения за премахване строеж, дадено в оспорената заповед, той представлява двуетажна офисна сграда с гараж,

складове и два навеса.

В приетото експертно заключение строежът е описан /след извършен от вещото лице оглед на място/ като свободно стояща двуетажна сграда, която в конструктивно отношение е изпълнена от метална конструкция – едноотворни рамки от двойно „Т“ профили, върху които са монтирани метални греди, оформящи двускатен покрив, покрит с ЛТ ламарина. Подовата конструкция на първо ниво /първи етаж на кота 0,00м/ представлява метална конструкция /скара/ от носещи греди, върху която е монтирана ЛТ ламарина, използвана за кофраж и излята върху нея стоманобетонена плоча. С. плочи са изпълнени и на следващите нива /достъпът до подпокривното пространство се осъществява посредством метална съгваема стълба, монтирана в отвор в стоманобетонената плоча над второто ниво/. Цялата метална конструкция на сградата /рамки, греди и подова конструкция на кота 0,00м/ стъпват върху изпълнени под сградата /под кота 0,00м/ частично видими стоманобетонени основи, фундаменти и дървени подпори.

„Строежи“ според легалната дефиниция, дадена в § 5, т.38 от допълнителните разпоредби на ЗУТ 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.

"Преместваем обект", според легалната дефиниция, съдържаща се в т.80 на § 5 ДР ЗУТ, 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.

Начинът на изпълнение на процесния строеж, а именно върху стоманобетонени основи и фундаменти, както и наличието на стоманобетонени конструктивни елементи на всяко едно от нивата му – стоманобетонени подови/тавански плочи, опровергават възражението на жалбоподателя, че в случая се касае за преместваем обект по смисъла на законовата дефиниция. Наличието на метална конструкция само по себе си не определя строежа като поставяем и съответно преместваем обект, тъй като са налице и стоманобетонени конструктивни елементи, които не могат да бъдат премахнати чрез разглобяване и съответно преместени на друго място и

ползвани със същото или с подобно предназначение на това, за което са ползвани на мястото, от което са отделени. Тези стоманобетонени конструктивни елементи, както се посочи, не са предназначени единствено за закрепване към терена /т.нар. стоманобетонени стъпки/, каквато хипотеза разглежда т.80 на § 5 ДР ЗУТ.

Предвид това съдът приема за доказано обстоятелството, че разпореденият за премахване обект представлява строеж по см. на § 5, т.38 ДР ЗУТ. С оглед наведеното твърдение, че същият е незаконен – изпълнен без изискващите се строителни книжа и в нарушение предвижданията на подробния устройствен план, редът за премахването му е този по чл.225, ал.1, респ. чл.225а, ал.1 ЗУТ. Разграничителният критерий за компетентността на административния орган е категорията на строежа. В случая ответникът е определил процесния строеж като такъв от четвърта категория по см. на чл.137, ал.1, т.4, б.“б” ЗУТ във вр. с чл.8, ал.2, т.3 от Наредба № 1/30.07.2003г. за номенклатурата на видовете строежи - жилищни и смесени сгради със средно застрояване; сгради и съоръжения за обществено обслужване с разгъната застроена площ от 1000 до 5000 кв.м или с капацитет от 100 до 200 места за посетители. Аналогично е определен строежът в Констативен протокол № С20-1656-1 от 26.06.2020г. /л.27 и сл./, съставен от служители на ДНСК. Установените по делото факти не поставят под съмнение така определената категория.

Съответно с оглед посочената категория на строежа издаването на заповед за премахването му е от компетентността на ответника - разпоредбата на чл.225а, ал.1 ЗУТ предвижда, че заповеди за премахване на строежи от четвърта до шеста категория, незаконни по смисъла на чл.225, ал.2 или на части от тях се издават от кмета на общината. Правомощията си по посочената разпоредба кметът на СО е предоставил на главния архитект на СО със Заповед № СОА19-РД09-934/01.07.2019г., с която е изменена негова Заповед № СОА17-РД09-622/19.06.2017г. /приети като доказателства по делото/, т.1.47. Съответно оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган в пределите на предоставената му власт.

Оспорената заповед е издадена в изискуемата писмена форма като съдържа задължителните реквизити, регламентирани в чл.59, ал.2 АПК, доколкото приложимият специален закон не поставя различни специални изисквания към формата и съдържанието на акта. Посочени са фактическите и правните основания за издаване на оспорения акт, което е предпоставка за упражняване от съда на контрол за законосъобразност по отношение приложението на материалния закон. От фактическа страна заповедта е мотивирана с отсъствието на строителни книжа и отстъпено право на строеж, както и с несъответствие на строежа с предвижданията на действащ ПУП, което е квалифицирано като нарушение на чл.137, ал.3 и чл.148, ал.1 ЗУТ, определящо строежа като незаконен по см. на чл.225, ал.2, т.1 и т.2 ЗУТ. От правна страна актът е основан на разпоредбата на чл.225а, ал.1 ЗУТ, от която ответникът черпи правомощията си.

Заповедта е издадена при спазване на общите административнопроизводствени правила, регламентирани от АПК, както и след изпълнение на предвидената в специалния закон процедура -

административното производство е образувано със съставянето на Констативен акт № САГ20-ТК00-808-2/29.07.2020г. /л.22 и сл.; л.71 и сл./, който е връчен на дружеството чрез неговия управител с писмо с обратна разписка с изх.№ САГ20-ТК00-808-28/30.07.2020г. /л.109/, получено на 03.08.2020г. /известия за доставяне на л.110 по делото/, с което е спазено изискването по чл.225а, ал.2 ЗУТ.

Отделно от това ответникът е изискал информация относно статута на имота, в който е изпълнен строежа, обследвал е времето на извършването му и приложимите материални разпоредби към този момент. Липсата на строителни книжа е наложила извода, че строежът е незаконен по см. на чл.225, ал.2, т.2, ЗУТ – извършен без одобрен инвестиционен проект и изискващото се по силата на чл.148, ал.1 ЗУТ разрешение за строеж с оглед категорията му. Статутът на имота, в който е извършен строежа, както и приложимите нормативни актове към времето на извършването му /прието е, че строежът е извършен след 02.10.2015г./, от друга страна са обусловили крайния извод на административния орган за неприложимост на § 127, ал.1 ПЗР ЗИДЗУТ, съответно за наличието на фактически и правни основания за издаване на оспорената заповед. При издаването ѝ съдът намира, че ответникът е приложил правилно материалния закон.

Въпреки положените от страните и съда усилия строителните книжа за тенискорта, описан в приватизационния договор и нотариалните актове, не бяха установени. Страните не спорят, че хотелски комплекс „А.“ е построен преди 1989г. от българската държава и предоставен на УБО за нуждите на Държавния съвет на НРБ /А. на л.179 и л.180 по делото/. Собствеността върху комплекса е отчуждена по реда на Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия /ЗППДОП, отм./. Съгласно посоченото в приетия като доказателство по делото приватизационен договор, той е сключен на основание чл.33 вр. чл.30, ал.1 от посочения закон. В редакцията, действаща към 25.06.1997г. /ДВ, бр.85 от 8 октомври 1996г./, ЗППДОП /отм./ в чл.33 предвижда, че по реда на тази глава /шеста, бел.съд./ могат да се продават части от еднолични търговски дружества с държавно или общинско имущество след обособяването им. Съответно чл.30, ал.1 гласи, че държавни и общински предприятия или обособени техни части без предварителното им преобразуване в търговски дружества се продават чрез преговори с потенциални купувачи, публичен търг или конкурс, освен в случаите по чл.35. Приложените по делото актове за държавна собственост, метода на придобиване, както и разпоредбата на чл.81 от Наредбата за държавните имоти /обн. ДВ, бр.79 от 14 октомври 1975г., отм. ДВ, бр.82 от 27 септември 1996г./, дават основание на съда да приеме, че тенискортът със ЗП 600 кв.м, описан в приватизационния договор и последващите нотариални актове, представлява законен строеж – изпълнен в съответствие с издадените за него строителни книжа.

Разпореденият за премахване строеж обаче е със ЗП от 559 кв.м, т.е. не е идентичен по площ с този, описан в приватизационния договор и нотариалните актове, издадени въз основа на него и удостоверяващи последващите прехвърлителни сделки. Изводът, който се налага е, че това друг, различен строеж, изпълнен след придобиване на хотел „А.“ и

прилежащите му сгради от оспорващото дружество с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 112, том II, рег.№ 6090, дело № 262/02.10.2015г.

Този извод се подкрепя от констатациите на вещото лице в приетото и неоспорено от жалбоподателя заключение на съдебно-техническата експертиза, че при извършения оглед е установена една видимо по-различна подпорна стеничка с височина над терена около 60-70 см и дебелина около 50см, разположена по цялата дължина на североизточната страна. Това от своя страна кореспондира с посоченото от ответника в мотивите на оспорения акт, че при проверката на място от м.юли 2020г. управителят на хотел „А.“ е предоставил информация, че първоначално на това място е бил разположен тенискорт с метална конструкция, част от която /под кота 0,00/ е запазена, което е и установено от вещото лице. От описанието на процесния строеж, дадено от вещото лице след извършения от него оглед на място освен това се установява, че подовата конструкция на първо ниво представлява метална конструкция от носещи греди, върху която е монтирана ЛТ ламарина, послужила като кофраж на излятата върху нея стоманобетонова плоча. Аналогично е изпълнена подовата конструкция на второто ниво /втори етаж/. Направените разчертавания с жълта боя за тенис игрище, показани на снимките – приложение към заключението на вещото лице, не опровергават горните констатации.

Макар по силата на нотариален акт № 112/2015г. оспорващото дружество да е закупило и съответното право на строеж върху държавна земя, то за извършването на нов строеж на мястото на стария тенискорт е необходимо одобряването на съответните строителни книжа – инвестиционен проект с оглед категорията на строежа и издаване на разрешение за строеж. Посочените строителни книжа са изискуеми по силата на чл.148, ал.1 ЗУТ, съгласно която строежи могат да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон и по силата на чл.137, ал.3 ЗУТ, постановяваща, че строежите се изпълняват в съответствие с предвижданията на подробния устройствен план и съгласувани и одобрени инвестиционни проекти при условията и по реда на този закон. Липсата на одобрен инвестиционен проект и издадено разрешение за строеж квалифицира процесния строеж като незаконен по см. на чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ, съответно същият подлежи на премахване по реда на чл.225а, ал.1 ЗУТ, с оглед това, че е строеж от четвърта категория по см. на чл.137, ал.1, т.4, б.“б“ ЗУТ.

С оглед този извод е ненужно обсъждането на останалите доводи на жалбоподателя досежно наличието на ПУП.

Въпреки това следва да се посочи, че принципно верни са изложените съображения от жалбоподателя, в подкрепа на възражението му за отсъствие на специализиран ПУП, че горскостопанската карта на Д. С. не представлява специализиран ПУП, а специализирана кадастрална карта по см. на чл.32, ал.1, т.1 и т.2 ЗКИР, която се създава при инвентаризация на горските територии и чието предназначение е да се установят границите и релефа на територията, дървесните и недървесни горски продукти, горските типове местообитания.

Безспорно се установи по делото, че имотът, в който е извършен процесният

строеж, е обхванат от територията, за която е одобрен Общият устройствен план на СО. Съгласно него имотът попада в устройствена категория „Група територии за природна защита – природни паркове Рпп“. В административните граници на СО попада част от ПП „В.“. Според чл.7 ЗУЗСО устройството на Природен парк "В." се осъществява съгласно плана за управление на парка и въз основа на подробни устройствени планове, изготвени в съответствие с плана за управление, при спазване изискванията на действащото законодателство.

Съгласно чл.111, ал.1 ЗУТ за земеделски, горски и защитени територии, за нарушени територии за възстановяване и за територии със специално или друго предназначение могат да се разработват специализирани подробни устройствени планове, които решават отделни устройствени проблеми и обхващат структурни части от територията на общината. Разпоредбата не въвежда разработването на такъв план като задължително изискване. Установи се по делото, че по същество такъв план, обхващащ процесния имот, не е одобряван.

Планът за управление на природен парк „В.“ 2005 – 2014 е приет с Решение на МС № 305/22.04.2005г. Същият е общодостъпен на адрес: <https://park-vitoshka.org>. От доказателствата по делото се установи, че имотът, в който попада процесният строеж – идентификатор 68134.2097.464, попада в Зона Б от плана за управление на парка – зона на територии с ограничено управление на природната среда; Б2.2 – гори, и в Зона за територии с активно управление на природната среда; В.1 – Туристически образувания – В1.1. „Център А.“. Според Част 3 на Плана за управление на ПП „В.“ Зона за територии с активно управление на природната среда обхваща територии със съществуващо застрояване, територии с техногенна намеса и тези за екологосъобразно земеделско ползване. В туристическото образувание Център „А.“ се включва и комплекс „А.“. На територията на център „А.“ не се допуска изграждането на временни складови постройки и гаражи за обслужване на обектите от туристическия център; насърчава се реконструкция и модернизация на сградите и съоръженията с цел повишаване на категорията и нивото на обслужване; допуска се изграждане на временни или преместваеми едноетажни заведения за бързо хранене с капацитет 150 места общо; не се допуска разширение на застроената площ и увеличаване на легловата база в центъра. С оглед така посоченото следва да се приеме, че процесният строеж не отговаря и на посочените изисквания.

В случая, с оглед времето на извършване на строежа, а именно след 02.10.2015г., когато оспорващото дружество е придобило собствеността върху сградите, описани в нотариален акт № 112/2015г., е неприложимо изключението, регламентирано в § 127, ал.1 ПЗР ЗИДЗУТ. Съгласно посочената разпоредба строежи, изградени до 31 март 2001г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по разпоредбите, които са действали по времето, когато са извършени, или по действащите разпоредби съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване или забрана за ползване. Предпоставките, при наличието, на които един незаконен строеж не подлежи на премахване, следва да са налице кумулативно. Отсъствието на която и да е от тях е пречка за определяне на строежа като търпим и

съответно неподлежащ на премахване. В случая не е налице първата изискуема предпоставка, а именно строежът да е извършен до 31.03.2001г., поради което обсъждането на останалите е безпредметно. С оглед времето на извършване на процесния незаконен строеж е безпредметно изследването на предпоставките за приложимост на § 16, ал.1 ПР ЗУТ.

В допълнение следва да се посочи, че извършването на ремонт с подмяна на конструктивни елементи /подпорната стена, посочена в заключението на вещото лице, както и стоманобетоновите плочи/, ако се приеме твърдението на жалбоподателя, че в случая не се касае за нов строеж, а за ремонт на описания в нотариален акт № 112/2015г. тенискорт, определя същия като основен ремонт по см. на § 5, т.42 ДР ЗУТ - частично възстановяване и/или частична замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации на строежа, както и строително-монтажните работи, с които първоначално вложени, но износени материали, конструкции и конструктивни елементи се заменят с други видове или се извършват нови видове работи, с които се възстановява експлоатационната им годност, подобрява се или се удължава срокът на тяхната експлоатация. Основният ремонт е „строеж“ по дефиницията на § 5, т.38 ДР ЗУТ, съответно за извършването му е необходимо издаването на строителни книжа. Липсата на такива определя строежа като незаконен по см. на чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ.

Отсъствието на осчетоводени разходи за извършване на ново строителство, респ. основен ремонт на тенискорта, за което свидетелства приетото заключение по допуснатата съдебно-счетоводна експертиза, не може да бъде възприето като подкрепящо тезата на жалбоподателя. На първо място, защото осчетоводяването на подобни разходи би уличило дружеството в извършването на незаконен строеж, а на следващо място, защото непряка последица от осчетоводяването на тези разходи би довело до налагане на санкция на строителя по чл.237, ал.2, т.1 ЗУТ за извършването на строеж без изискуемите строителни книжа, респ. на него солидарно биха били възложени разходите по премахването на незаконния строеж – чл.225а, ал.5, т.3 вр. ал.6 ЗУТ.

За пълнота следва да бъде посочено и че разпоредбата чл.145, ал.5 ЗУТ предвижда, че когато одобрените инвестиционни проекти, по които е изпълнен строежът, са изгубени, те се възстановяват при необходимост от собственика с инвестиционен проект - заснемане на извършения строеж и представени документи по чл.144, ал.1, т.1 - 3 и ал. 2. Проектът-заснемане се одобрява от органа, компетентен да одобри инвестиционния проект за строежа, след представяне на разрешението за строеж или на други документи от издадените строителни книжа. Макар жалбоподателят да твърди, че строежът е законно изграден преди 1980г., той не ангажира доказателства да е предприел действия по изпълнение на тази процедура, след като не разполага с одобрения инвестиционен проект. Следва също така да се посочи, че неразделна част от приватизационния договор е Информационния меморандум /Приложение № 1/, в който следва да са посочени всички отнасящи се до процесния обект данни и с които предвид това дружеството е могло да се снабди при извършване на покупко-продажбата.

На последно място съдът намира за неоснователно възражението на

жалбоподателя, че не той е извършител на строежа. По силата на нотариален акт № 112/2015г. оспорващото дружество е придобило сгради, сред които и тенискорт със ЗП 600 кв.м. Установеният на място строеж не съответства по площ на този, описан в нотариалния акт. Следователно строежът е извършен след придобиване на постройките от жалбоподателя, когато същите вече са били в негово владение.

По изложените съображения съдът намери жалбата на [фирма] за неоснователна и като такава тя следва да бъде отхвърлена. При този изход на спора на жалбоподателя разноски не се следват. Такива са поискани от ответната страна за юрисконсултско възнаграждение, чийто размер с оглед фактическата сложност на делото следва да бъде определен на 150 лева, на основание чл.24 НЗПП, вр. чл.37 ЗПП, вр. чл.143, ал.3 АПК.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.3 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на [фирма] срещу Заповед № РА-30-281/25.08.2020г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА [фирма] да заплати на Столична община сумата в размер на 150 /сто и петдесет/ лева, представляваща разноски по производството.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му чрез Административен съд София-град пред Върховния административен съд.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: