

# РЕШЕНИЕ

№ 5472

гр. София, 27.09.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,**  
в публично заседание на 24.06.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Снежанка Кьосева**

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **9178** 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/.

Образувано е по жалба на [фирма], със седалище и адрес на управление в [населено място], представлявано от управителя М.И. чрез упълномощен представител срещу Заповед № РД-30-280/25.08.2020г. на главния архитект на Столична община /СО/.

С жалбата се твърди, че заповедта е материално незаконосъобразна, издадена при съществено нарушение на административно-производствените правила и необоснована. Оспорват се квалификацията на обекта в Констативния акт като строеж, вместо като поставяем обект по §5, т.80 от ЗУТ, както и твърденията, че оранжерията включва частичен полуподземен етаж и тераса пред оранжерията. Изложени са аргументи, за това че горскостопанската карта на Д. С. не представлява специализиран подробен устройствен план /ПУП/. Застъпено е становище, че дори да се приеме, че оранжерията е строеж по смисъла на ЗУТ, то за нея е приложима разпоредбата на чл.151, ал.1, т.1 от ЗУТ, тъй като площта на оранжерията, съгласно оспорената заповед е 72 кв.м. Обосновава се липса на нарушение на Закона за горите /ЗГ/, на Наредба №5/31.07.2014г. за строителството в горските територии без промяна на предназначението им /Наредбата/ и на Плана за управление на природен парк "В.". Иска се оспорената заповед да бъде отменена.

В съдебно заседание жалбата се поддържа чрез упълномощен представител. Претендира се присъждане на разноски. Представени са писмени бележки и списък за

разноските.

Ответникът - главният архитект на СО чрез процесуален представител оспорва жалбата и претендира присъждане на разноски, включително юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Представя писмени бележки и списък на разноските.

Софийска градска прокуратура не участва в производството. Съдът, като обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото писмени доказателства, прие за установена следната фактическа обстановка:

С вписан писмен договор за продажба на хотелски комплекс "А." в национален парк В., обособена част на [фирма], С., сключен на 25.06.1997г., купувачът [фирма] [населено място] е придобил правото на собственост върху две сгради: 1. хотел "А.", със застроена площ /ЗП/ от 910 кв.м. и разгъната застроена площ /РЗП/ от 2447 кв.м. и 2. вила "А.", със ЗП - 204 кв.м. и 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 хижа "Простор", ведно със собствена техническа инфраструктура, вкл. два тенис корта.

С решение по фирмено дело №3812/1997г. по описа на В. е вписано прекратяването на [фирма] [населено място] чрез вливането му в [фирма] [населено място]. Посочено е, че всички активи и пасиви на прекратеното дружество се поемат от [фирма] [населено място] и на 20.12.1999г. е вписано увеличаване на капитала на [фирма] [населено място] чрез апорт на собствения си недвижим имот, поет като актив от [фирма].

Със заповед на областния управител на област С. от 09.04.2009г. е отписан от актовете книги за държавна собственост недвижим имот - частна държавна собственост, за което е съставен А. от 18.08.1980г., представляващ масивна двуетажна сграда - почивна станция, находяща се в парк "В.", на два километра преди хотел "Простор", със застроена площ от 910 кв.м.

С нотариален акт № 112, т.П, д. №262/2015г. се установява, че на 02.10.2015г. [фирма] в резултат на покупко-продажба е придобило от продавача [фирма], дружество, представлявано заедно от търговските дружества [фирма] и [фирма], правото на собственост по отношение на хотел "А.", с РЗП от 2447 кв.м., а по оценка с РЗП 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 тенис корт, със застроена площ от 600 кв.м., ведно с правото на строеж върху държавна земя, който имот съставлява сграда с идентификатор 68134.2097.74.1 и сграда с идентификатор 68134.2097.74.2 по КККР, разположени в поземлен имот с идентификатор 68134.2097.74. Владението върху имота, предмет на покупко-продажбата е предадено на купувача на 02.10.2015г.

С писмо от 30.06.2020г. Дирекция за национален и строителен контрол е уведомила кмета на СО за извършена проверка на място и по документи на изпълненото строителство на хотел "А.", както и за необходимостта, предвид категорията на строежа, СО също да извърши проверка и да бъдат предприети действия за отстраняване на констатирани нарушения. Посочено е, че проверката е осъществена въз основа на разпореждане от Върховна административна прокуратура /В./. Към писмото са приложени два констативни протокола, отразяващи констатациите по време на проверките на място и по документи.

С Разпореждане от 03.07.2020г. по пр.пр. №465/20г. на В. на кмета на СО е указано да организира и проведе незабавна проверка на място, по документи на строеж "вила А.", относно спазване на всички нормативни изисквания на Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

С писмо, подписано от ответника и получено от управителя на 17.07.2020г., дружеството жалбоподател е уведомено, че е извършена на място проверка и е изготвено от [фирма] геодезическо заснемане, в резултат, на което е установено, че в рамките на имот 68134.2097.464, граничещ с имот с идентификатор 68134.2097.74, са изградени три броя сгради, едната от които е оранжерия. С писмото е указан срок за представяне на документи за собственост и строителни книжа за оранжерията.

Ответникът представи длъжностна характеристика за длъжността "главен експерт" в СО, Н., Дирекция "Общински строителен контрол", отдел "Контрол в инвестиционното проектиране, координация в строителството", връчена на служителя Л. Т. на 09.01.2020г.; диплома на Н. В. за средно специално образование, придобито в Строителен техникум, диплома за висше образование на Н. В., придобито в Университет по архитектура, строителство и геодезия, специалност - геодезия и приложение към дипломата.

С писмо от 23.07.2020г. [фирма] е уведомило главния архитект на СО, че при продажбата на хотел "А." на 02.10.2015г. на мястото на тенис корта и в непосредствена близост до него не са съществували сгради, както и че собствените им сгради, които са продали са описани в нотариалния акт за продажба. За три едноетажни сгради непосредствено след портала в писмото се сочи, че не са изградени и не са ползвани от продавача. Представен е План за управление на природен парк В..

Ответникът представи справки на хартиен носител от софтуерната програма за географска информация G. E. Pro и направени аерофото заснемания от [фирма], за установяване на това, че към 2008г. и към 2011г. процесната сграда не е съществувала.

С декларация от 14.06.2021г. управителят /А. Л./ на хотел "А." е декларирал, че оранжерията, представлява стъклен павилион, в който се отглеждат саксийни цветя /орхидея, петуния, фрезия, каланхое и др./ и подправки /копър, магданоз, чубрица, босилек и др./, които са предназначени да обслужват хотел "А." - цветята за естествена красота на стаите и общите помещения на хотела, а пресните подправки - в кухнята на хотела. Декларирал е, че цветята и подправките не са предназначени за търговска продажба, реализацията им е свързана само с обслужване на хотела и неговите гости.

Свидетелят З. М. е бил заместник - директор от 1993г. до 2017г. и директор от 2017г. до 2019г. на Д. С. Познава процесния район. Спомня си, че имало запустели кортове и че като се влезе през входа направо и се завие по пътя е резиденцията, а в ляво - вилата.

На 23.07.2020г. инж. З. М. - е подписал декларация, която е представил на административния орган.

Свидетелката Д. Т. представляваща дружество [фирма] при продажбата на имота, с н.а. № 112, т.П, д. №262/2015г. свидетелства, че предмет на сделката са били само описаните в нотариалния акт сгради, собственост на продавача. Не познава детайлно комплекса и не го е посещавала непосредствено преди продажбата.

Административното производство по издаване на обжалвания акт е започнало на

29.07.2020г. със съставяне на Констативен акт /КА/ № САГ20-ТК00-808-1 по реда на чл.225а, ал.2 от ЗУТ от служители на СО - главни експерти, съответно в отдел "Оперативна дейност и регистрация на строежи" и отдел "контрол в инвестиционното проектиране, координация и строителство" към Дирекция "Общински строителен контрол, Н.. Извършена е проверка на строеж „Едноетажна сграда, с прилежаща тераса и частичен полуподземен етаж - оранжерия", находящ се в поземлен имот с идентификатор 68134.2097.464, ПП "В.", достъп, до който за проверка на място е осигурен от управителя на хотел "А.".Проверяващите установили, че строежът се ползва и стопанисва от [фирма], което дружество е посочено и като извършител на строежа. В КА строежът е категоризиран, като шеста категория, съгласно чл.137, ал.1, т.6 от ЗУТ във вр. с чл.147, ал.1, т.1 от ЗУТ и чл.12 от Наредба №1 от 30.07.2003г. на МРРБ за номенклатурата на видовете строежи. Отражено е и че за строежа няма строителни книжа – без одобрен проект, без разрешение за строеж. Посочено е още, че строежът представлява едноетажна сграда, със застроена площ 72,00 кв.м. и прилежаща тераса пред нея с площ от 17 кв.м.; че сградата е с метална конструкция, с дървена обшивка по фасади, двускатен остъклен покрив и монтирана станция за контролиран микроклимат, управляваща ослънчаване, вентилация; със монолитна конструкция върху стоманобетонова площадка, под която има частично използваем сутерен, използван за складиране на дърва и градинско оборудване. Записана е височина на сградата в ниската част - приблизително около 2,50м. и при билото около 4,50м. Проверяващите са констатирани, че строежът е изграден след 02.10.2015г., тъй като към 21.07.2011г. не е бил нанесен в КККР, одобрени със заповед №РД-18-41/21.07.2011г. на изп. директор на АГКК; не е бил нанесен в специализираната карта на туристическата инфраструктура на ПП"В.", изработена м.септември 2014г. и поради това, че не е бил предмет на прехвърлителната сделка на 02.10.2015г. Отбелязано е, че съгласно т.144 от Плана за управление на Природен парк "В.", приет с Решение на МС №305/22.04.2005г. се въвежда забрана за промяна предназначението на поземлени имоти с цел застрояване и 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 също, че съгласно Общия устройствен план /ОУП/ на Столична община /СО/, приет с решение №697 по протокол 51/19.11.2009г. и решение №960/16.12.2009г. на Министерски съвет имот с идентификатор 68134.2097.464 попада в устройствена зона - група територии за природна защита - природни паркове и съгласно Специализиран подробен устройствен план - горскостопанска карта на Д. С., одобрен със заповед № 3. -1024/19.12.2019г. на изп. директор на Изпълнителна агенция по горите към министерство на земеделието, храните и горите не е обособен отделен подотдел и двор за застрояване, съгласно чл.7 от Наредбата на тази територия не е разрешено строителство и сградата не е нанесена в него.

Представител на дружеството жалбоподател не е присъствал при извършване на проверката. На 20.08.2020г. жалбоподателят [фирма] подал възражение срещу КА. Възражението е прието за неоснователно, поради това, че не са представени доказателства оборващи констатациите на акта.

Въз основа на КА главният архитект на СО издал оспорената заповед, с която на основание чл.225а, ал.1 във връзка с чл. 225, ал.2, т.1 и т.2, пр.2 от ЗУТ, разпоредил да се премахне незаконен строеж „Едноетажна сграда с прилежаща тераса и частичен полуподземен етаж - оранжерия", находящ се в поземлен имот с идентификатор

68134.2097.464, Природен парк "В."

Заповедта е връчена на управителя на [фирма] на 26.08.2020г. Жалбата е подадена на 09.09.2020г..

По делото от вещото лице А. И. са изготвени основна и допълнителна съдебно-технически експертизи. Заключениеята са приети от съда. От заключенията се установява следното: Строежът представлява едноетажна сграда със застроена площ 72 кв.м и прилежаща тераса с площ 17 кв.м. Сградата е от метална конструкция, с дървена обшивка по фасадите, с двускатен остъклен покрив. Височината на сградата е около 2,50м до стрехата от кота прилежащ терен. Конструкцията е монтирана върху стоманобетонна площадка, под която е обособено открито складово помещение. Конструкцията се състои от сглобяеми елементи, свързани с болтови съединения. Монтирана е върху стоманобетонна площадка. Не са използвани тухли или бетон за реализиране на оранжерията. Монтирането на конструкцията е извършено посредством болтови връзки. Няма изградени тухлени стени и стоманобетонни колони и греди. Стоманобетон е използван само за направа на площадката, върху която е монтирана оранжерията. Под дъсчената обшивка са монтирани два пласта изолационен материал - вата, което е видно от приложените към експертизата три броя снимки. От вътрешната страна ватата е защитена с гипскартон, което е видно от направените разрези. Конструкцията е свързана с бетонната площадка чрез болтови съединения.

Съгласно заключенията демонтирането на процесната оранжерия е възможно, тъй като конструкцията е сглобяема, с болтови съединения. Същата може да бъде монтирана на друго място след съответните разрешения.

Вещото лице сочи, че строежът е изпълнен в поземлен имот с идентификатор 68134.2097.464, който имот попада в административните граници на Столична община, в част от Природен парк "В.". Съгласно Плана за управление на Природен парк "В." 2005-2014, приет с решение на Министерски съвет №305/22.04.2005г., имот с идентификатор 68134.2097.464, заедно с построената в него сграда, попада в зона Б.2.2 - зона на територия с ограничено управление на природната среда - гори и зона В - зона за територии с активно управление на природната среда, В.1. Туристически образувания. С плана за управление на Природен парк "В." се обявява забрана за промяна на предназначението на поземлени имоти с цел застрояване, не се допуска промяна на предназначението на земите и горите от горския фонд и строителство в тях. Няма утвърден паркоустройствен проект на парка. Съгласно общия устройствен план на Столична община, приет с решение №697 по протокол №51/19.11.2009г. на Столичен общински съвет и изменен с решение №960/16.12.2009г. на Министерски съвет, поземлен имот с идентификатор 68134.2097.464 попада в устройствена зона: Група територии за природна защита - природни паркове. За територията, в която попада имот с идентификатор 68134.2097.464 има специализиран подробен устройствен план - горскостопанска карта на Д. С., одобрен със Заповед №3.-1024/19.12.2019г. на изпълнителния директор на Изпълнителна агенция по горите към Министерство на земеделието, храните и горите. Съгласно този план, не е обособен отделен подотдел и двор за застрояване, съгласно чл.7 от Наредба №5 за Строителство в горски територии. На тази територия не е разрешено строителство и сградата не е нанесена в плана. Процесният строеж не попада в списъка на обектите по чл. 54, ал. 1 от Закон за горите. Такива обекти са горски пътища, стълбове на техническа инфраструктура, лифтове, други временни обекти, заслони за дивеч. Няма

одобрен действащ подробен устройствен план. На тази територия не е разрешено строителство.

В съдебно заседание експертът обясни, че горскостопанска карта на Д. С., следва да се разглежда като специализиран подробен устройствен план относно горските дейности и разпределението на съответните видове гори, но не представлява база за разрешаване на строителство.

Ответникът оспори основното заключение относно твърдението, че обекта не е изграден със стоманобетонни и тухлени зидове. В тази връзка беше поставена допълнителна задача на вещото лице. Страните не оспориха допълнителното заключение, с което беше даден отговор на спорния въпрос.

За да постанови решението си съдът кредитира всички доказателства по делото – писмени, гласни и съдебни заключения.

## ПРАВНА СТРАНА

Жалбата е процесуално допустима. Подадена е в срок и от лице имащо право и интерес от обжалването на заповедта и срещу акт, който подлежи на съдебен контрол.

Разгледана по същество жалбата е частично основателна по следните съображения:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган - главния архитект на СО в съответствие с разпоредбата на чл.225а, ал.1 от ЗУТ и с делегираните му правомощия със Заповед № СОА17-РД09-622/19.06.2017г. и т.1.47 на Заповед № СОА19-РД09-934/01.07.2019г. и двете на Кмета на Столична община и предвид факта, че процесният строеж е определен като шеста категория по смисъла на чл.137, ал.1, т.6 във вр. с чл.147, ал.1, т.1 от ЗУТ.

Актът е издаден в предписаната от закона форма - съдържа фактически и правни основания за издаването му. При постановяването му не са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила, установени в чл.225а, ал.2 от ЗУТ, които да мотивират неговата отмяна.

Видно от приложения по делото Констативен акт в съответствие с изискването на чл.225а, ал.2 от ЗУТ е извършена проверка от компетентни длъжностни лица по чл.223, ал.2 от ЗУТ – служители за контрол по строителството в администрацията на Столична община /служители на Д"ОСК"/, в резултат на която е издаден актът. С длъжностна характеристика на служител н Д"ОСК" и дипломи за завършено образование се доказва компетентността на служителите. С констативния акт е установено съществуването на строежа, неговото местоположение и параметри. Констативният акт изрично е посочен в обжалваната заповед, с което констатациите по него са приобщени като фактически мотиви на заповедта. Видно от съдържанието на оспорената заповед административният орган е установил времето на изграждане на

строежа – след 02.10.2015г., както и е направил преценка относно допустимостта на строежа по смисъла на § 127, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ.

Жалбоподателят е уведомен за образуваното административно производство и е участвал в него. Констативният акт му е връчен по надлежен ред. Възползвал се е от предоставеното му право и във връзка с акта е подал възражение, което административният орган е оставил без уважение. Жалбоподателят е имал възможност с подаденото възражение да представи или да посочи доказателства, които иска да се съберат. Такава възможност е предоставена и в хода на съдебното производство, поради което не са нарушени правата му.

Предвид изложеното съдът прие, че при издаване на оспорената заповед не са допуснати съществени процесуални нарушения.

С оспорената заповед е разпоредено да се премахне „Едноетажна сграда с прилежаща тераса и частичен полуподземен етаж - оранжерия“. С възражението пред органа и с жалбата пред съда ответникът оспорва наличието на частичен полуподземен етаж и прилежаща тераса. Твърди се, че пространството под оранжерията за складиране на дърва и градинско оборудване не представлява етаж по смисъла на ЗУТ. Със съдебно-техническите експертизи се установи, че сградата е от метална конструкция, която е монтирана върху стоманобетонна площадка, под която е обособено открито складово помещение. Съгласно §5, т.47 от ДР на ЗУТ "етаж" е част от сграда или постройка между две последователни подови конструкции. В случая не се установи наличие на подова конструкция на помещението за съхранение на дърва и градинско оборудване, поради което определянето му като частичен полуподземен етаж е неправилно. За посочената тераса пред оранжерията се твърди, че е бетонова площадка за подход към оранжерията, а не тераса. Това твърдение се опровергава със заключенията на вещото лице, според които е налична прилежаща тераса с площ 17 кв.м. Височината на сградата също се оспорва като се сочи, че е около 3,80м. без да се уточнява коя част на сградата е измерена. Видно от заключенията на вещото лице и инкорпорираната скица в КА височината на сградата е различна в зависимост от мястото на което е измерена. Сградата е изградена на терен с денivelация, което е позволило и изпълнението на складовото помещение. Това обяснява разликите в измерванията. С описанието на незаконния строеж в заповедта се цели създаване на яснота кой точно строеж следва да бъде премахнат. В случая независимо от допуснатата неточност в описанието на откритото складово помещение под стоманобетонната площадка, върху която е монтирана оранжерията

жалбоподателят е разбрал какъв е предмета на оспорената заповед, респ. кой строеж следва да се премахне. Това е така и защото в нито един момент не се оспорва наличието на това помещение и местонахождението му, а само квалификацията му.

В случая собственикът на хотел "А." - сграда с идентификатори 68134.2097.74.1 и 68134.2097.74.2, намираща се в поземлен имот с идентификатор 68134.2097.74 - [фирма] е посочен като извършител на строежа. Дружеството оспорва този факт. Твърди, че строежът е изпълнен от българската държава преди 1980г. Установяването на извършителя от органа е с оглед връзката между строежа и субекта, който следва да го премахне. Неправилното му установяване не се отразява на законосъобразността на заповедта, тъй като предмет на заповедта е незаконния строеж. С доказателствата по делото / н.а. №112, т.П, д. №262/2015г.; писмо от 23.07.2020г. от [фирма] до главния архитект, показанията на свидетелите Д. Т. и З.М., справки на хартиен носител от софтуерната програма за географска информация G. E. Pro и направени аерофото заснемания от [фирма], приемо-предавателен протокол от 02.10.2015г. специализираната карта на туристическата инфраструктура на ПП"В.", и др./ се установява, че до покупко-продажбата на хотел "А." - 02.10.2015г. процесният строеж не е съществувал, а към момента на издаване на оспорената заповед е ползван и стопанисван от жалбоподателя. С приложен в административната преписка констативен протокол, съставен на 26.06.2020г. от служители на ДНСК се установява, че поземлен имот 68134.2097.74 е ограден с лека прозирна ограда от телена мрежа, че на входа на имота е монтиран бариера, а след нея метален портал и КПП, което обосновава извод за контролиран достъп. Контролираният достъп е съществувал и към 02.10.2015г. При тези данни съдът приема, че извършител на строежа е дружеството жалбоподател. Предвид посочените доказателства правилно е прието и, че изпълнението на строежа е след 02.10.2015г., както и че по отношение на него е неприложима разпоредбата на §127, ал.1 от ПЗР на ЗУТ.

В оспорената заповед е посочено, че незаконния строеж е едноетажна сграда - оранжерия. Легално определение за оранжерия към момента на постановяване на заповедта не е съществувало. Съгласно общоупотребимия български език следва да се приеме, че оранжерия е помещение, с осигурена възможност за отопляване и осветляване - естествено и/или изкуствено за отглеждане на растения. В случая се установи, че в обекта се отглеждат цветя и подправки. Следователно едноетажната сграда е оранжерия, така, както е посочена в оспорената заповед. Страните не спорят по този факт.



Органът е определил VI категория на строежа, съгласно чл.137, ал.1, т.6 от ЗУТ, касаещ строежите по чл. 54, ал. 1 и 4 и чл. 147 от ЗУТ във вр. с чл.147, ал.1, т.1 от ЗУТ, отнасящ се за постройките на допълващо застрояване, с изключение на постройките, предназначени за производство, обществено обслужване или търговия и постройките по чл.151, ал.1/ и чл.12 от Наредбата, касаещ временен строеж по чл.54, ал.1 и 4 и строеж по чл.147 от ЗУТ. Съдът приема, че оранжериите са строежи съгласно §5, т.38 от ДР на ЗУТ, от пета категория по чл.137, ал.1, т.5, б."б" от ЗУТ, Тъй като определянето на категорията на строежа е с оглед определяне на компетентния орган, съдът намира, че така определена категория на процесния строеж не се е отразила на правилността на оспорената заповед, защото в правомощията на органа по чл.225а, ал.1 от ЗУТ - кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице е да издаде заповед за премахване на строежи от четвърта до шеста категория, респ. и за пета категория. В случая е налице надлежно оправомощаване и за пета категория.

Съгласно §5, т.38 от ДР на ЗУТ "строежи" са надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни работи, консервация, реставрация, реконструкция по автентични данни по смисъла на чл. 74, ал. 1 от Закона за културното наследство и адаптация на недвижими културни ценности, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения, както и техните основни ремонти, реконструкции и преустройства със и без промяна на предназначението.

В конкретния случай провереният обект е определен като строеж по смисъла на §5, т.38 от ДР на ЗУТ. Този извод е правилен и следва от реализираните на място строителни дейности по изпълнение на процесната сграда и от предназначението ѝ. Съгласно чл.151, ал.1, т.3 от ЗУТ не се изисква разрешение за строеж за оранжериите до 200 кв. м. С §1, т.1 от ДР на Наредба №1 от 30.07.2003г. за номенклатурата на видовете строежи оранжериите са определени като производствени сгради. Анализът на двете разпоредби сочи, че оранжериите с площ до 200 кв.м. представляват строеж, за който не се изисква разрешение за строеж. В тази смисъл е и правораздавателната практиката /арг. решение адм. д. № 11695/2019г. по описа на ВАС/, съгласно която при липса на строително разрешение съгласно изискването на чл.148, ал.1 от ЗУТ и по аргумент от чл.151, ал.1, т.3 от ЗУТ, оранжериите с площ над 200 кв. м. следва да се квалифицират като незаконни строежи по смисъла на чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ.

Процесният строеж не е преместваем обект по смисъла на чл.56, ал.1 във вр. с §5, т.80 от ЗУТ, както твърди жалбоподателя. "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 /§5, т.80 от ДР на ЗУТ/. Съгласно заключенията на вещото лице оранжерията може да се премести на друго място, предвид начина ѝ на изпълнение и закрепване, поради което съответства на изискванията на §5, т.80 от ДР на ЗУТ. Същевременно предназначението на процесния строеж не отговаря на посочените в чл.56, ал.1 от ЗУТ обекти: преместваеми увеселителни обекти; преместваеми обекти за административни, търговски и други обслужващи дейности; преместваеми обекти за временно обитаване при бедствия; преместваеми обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, както и на посочените в чл.57, ал.1 от ЗУТ: рекламни, информационни и монументално-декоративни елементи. Следователно макар да са налице конструктивните характеристики на преместваем обект /§5, т.80 от ЗУТ/, оранжерията не може да се определи като такъв, тъй като не са изпълнени изискванията за предназначението на такъв обект по чл.56 и чл.57 от ЗУТ.

За процесния строеж не са установени строителни книжа, Съгласно чл.151, ал.1, т.3 от ЗУТ не се изисква разрешение за строеж за оранжерии с площ до 200 кв. м.. В конкретния случай оранжерията е със застроена площ от 72,00 кв.м. Тъй като прилагането на облекчения режим зависи само от площта на оранжерията следва да се приеме, че органът неправилно е определил процесния строеж като незаконен по смисъла на чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ. В тази част оспорената заповед е незаконосъобразна и следва да се отмени.

Процесният строеж е определен като незаконен и на основание чл.225, ал.2, т.1 от ЗУТ, поради това че противоречи на Плана за управление на Природен парк В. 2004-2015г..

Със заключенията се установява, че процесният строеж е изпълнен в поземлен имот с идентификатор 68134.2097.464, който имот попада в административните граници на Столична община, в част от Природен парк "В.". Съгласно Закона за защитените територии за национални и природни паркове, резервати, поддържани резервати, защитени

местности и природни забележителности се разработват планове за управление. По Плана за управление на Природен парк "В." 2005-2014, приет с решение на Министерски съвет №305/22.04.2005г., имот с идентификатор 68134.2097.464, заедно с построената в него сграда, попада в зона Б.2.2 - зона на територия с ограничено управление на природната среда - гори и зона В - зона за територии с активно управление на природната среда, В.1. Туристически образувания. С плана за управление на Природен парк "В." се обявява забрана за промяна на предназначението на поземлени имоти с цел застрояване, като не се допуска промяна на предназначението на земите и горите от горския фонд и строителство в тях. Експертът сочи, че няма утвърден паркоустройствен проект на парка.

Вещото лице дава заключение, според което съгласно общия устройствен план на Столична община, приет с решение №697 по протокол №51/19.11.2009г. на Столичен общински съвет и изменен с решение №960/16.12.2009г. на Министерски съвет, поземлен имот с идентификатор 68134.2097.464 попада в устройствена зона: Група територии за природна защита - природни паркове. Устройството на тези територии се осъществява съгласно Закон за защитените територии и въз основа на планове за управление и други устройствени планове. Може да се осъществява строителство само, ако е предвидено по тези планове и при влязъл в сила ПУП. Според експерта за територията, в която попада имот с идентификатор 68134.2097.464 има специализиран подробен устройствен план - горскостопанска карта на Д. С., одобрен със Заповед №З.-1024/19.12.2019г. на изпълнителния директор на Изпълнителна агенция по горите към Министерство на земеделието, храните и горите, с уточнението, че следва да се разглежда като специализиран подробен устройствен план относно горските дейности и разпределението на съответните видове гори, но не и като база за разрешаване на строителство. Други планове или влязъл в сила ПУП няма.

Предвид изложеното съдът приема, че е налице другото посочено в заповедта основание – чл.225, ал.2, т.1 от ЗУТ.

Предвид изложеното оспорената заповед в частта, касаеща правното основание по чл.225, ал.2, т.2 от ЗУТ като незаконосъобразна следва да се отмени. В останалата част жалбата е неоснователна, тъй като процесният строеж е изпълнен в несъответствие с предвижданията на Плана за управление на природен парк В..

При този изход на делото в полза на жалбоподателя следва да се присъдят разноски в размер на 1175,00 лв., от които 150,00 лв. – възнаграждение за вещо лице, 25,00 лв. за държавна такса и 1000,00 лв. – хонорар за

процесуален представител. Размерът на адвокатския хонорар е определен предвид възражението на ответника за прекомерност и съобразно уважената част на претенцията.

В полза на ответника също следва да се присъдят разноси в размер на 360,00 лв., от които 260,00 лв. възнаграждение за вещо лице и 100,00 лв. юрисконсултско възнаграждение.

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

### Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед № РД-30-280/25.08.2020г. на главния архитект на Столична община, в частта, с която на основание чл.225, ал.2, т.2, пр.2 от ЗУТ е наредено на [фирма], със седалище и адрес на управление [населено място] да премахне незаконен строеж „Едноетажна сграда, с прилежаща тераса и частичен полуподземен етаж - оранжерия", находящ се в поземлен имот с идентификатор 68134.2097.464, ПП "В."

ОТХЪРЛЯ жалбата на [фирма], със седалище и адрес на управление [населено място] срещу Заповед № РД-30-280/25.08.2020г. на главния архитект на Столична община, в частта, с която на основание чл.225, ал.2, т.1 от ЗУТ е наредено на [фирма], със седалище и адрес на управление [населено място] да премахне незаконен строеж „Едноетажна сграда, с прилежаща тераса и частичен полуподземен етаж - оранжерия", находящ се в поземлен имот с идентификатор 68134.2097.464, ПП "В."

ОСЪЖДА Столична община да заплати на [фирма], със седалище и адрес на управление [населено място], сумата 1175,00 лв. разноси по делото.

ОСЪЖДА [фирма], със седалище и адрес на управление [населено място] да заплати на Столична община сумата 360,00 лв. разноси по делото.

Решението подлежи на оспорване пред Върховен административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

### СЪДИЯ: