

# РЕШЕНИЕ

№ 4337

гр. София, 29.06.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав,**  
в публично заседание на 29.03.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Анастасия Хитова**

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **1291** по описа за **2021** 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 жалби на „Турист Тръст“ ЕООД, Изпълнителна агенция по горите и Югозападно държавно предприятие ДП Б.– Териториално поделение „Държавно горско стопанство“ С. срещу Заповед № РА-30-104/08.01.2021г. на главния архитект на Столична община. Иска се отмяната ѝ като незаконосъобразна.

С протоколно определение от 23.11.2022 г. съдът е оставил без разглеждане жалбата на И. като недопустима поради липса на правен интерес. Определението е влязло в сила на 12.12.2022 г.

В ОСЗ жалбоподателят „Турист Тръст“ ЕООД се представлява от адв. Болярски, който поддържа жалбата. Претендират се разноските по производството. Депозирана е писмена защита.

Жалбоподателят Югозападно държавно предприятие ДП Б.– Териториално поделение „Държавно горско стопанство“ С. в писмена молба от 28.02.2023 г. изразява становище, че поддържа жалбата.

В ОСЗ жалбоподателят Югозападно държавно предприятие ДП Б.– Териториално поделение „Държавно горско стопанство“ С. не се представлява.

Ответникът - главния архитект на Столична община, в писмено становище по изпращане на адм. преписка чрез директора на Дирекция „ПНИФО“ счита жалбата на „Турист Тръст“ ЕООД за недопустима, алтернативно за неоснователна, а жалбата на

Югозападно държавно предприятие ДП Б.– Териториално поделение „Държавно горско стопанство“ С.- за неоснователна и недоказана. Претендират се разноски и се прави искане при прекомерност на адвокатските възнаграждения, същите да бъдат намалени от съда.

В ОСЗ ответникът се представлява от юк. И., която поддържа становището само за неоснователност на жалбите. Претендира разноски за депозит по СТЕ и за юрисконсултско възнаграждение. От ответника са депозирани писмени бележки.

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

Административен съд София град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 235 ГПК във вр. с чл. 144 АПК и служебно, на основание чл. 168, ал. 1 вр. с чл. 146 АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира следното от фактическа и правна страна:

Видно от Нотариален акт за продажба на недвижим имот, акт №122, т. I, рег. 3815, д. №106/2002 г., вписан в Служба по вписванията при СРС с вх. рег. № 26974, акт № 145, том 1\_XXX\111, дело № 20134/2002г. (листове 10-11 по делото), „Капатово“ ООД продава на „Турист тръст“ ЕООД вила „А.“, находяща се в [населено място], ПП „В.“ с РЗП 630,70 кв.м. по нотариален акт, състояща се от приземен етаж и два жилищни етажа и гараж и площадка за паркиране, разположени пред вилата.

През м.юли 2020г. от служители на Дирекция „Общински строителен контрол“-СО е извършена проверка на описаната в нотариалния акт Вила „А.“, находяща се в ПИ с идентификатор 68134.2097.74 и строежи, находящи се в ПИ с идентификатор 68134.2097.464, попадащи на територията на Природен парк /ПП/ „В.“. За резултатите от извършената проверка на място е съставен Констативен протокол № САГ20-ТК00-808/03.07.2020 г. /л.52 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 „Турист тръст“ ЕООД. Павираният път продължава до разклонение, водещо до вила „А.“ и до сградата, собственост на „Турист тръст“ ЕООД, като по пътя е монтирано алейно осветление и охранителни камери.

От писмо изх. № 06-00-210/120/ от 27.07.2020 г. на директора на ТП „Държавно горско стопанство“-С. /л. 67/ се установява, че ТП Д. С. стопанисва ПП „В.“ от 1999 г. 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-12-01-13217-1/30.10.2020 г. на Общинска служба по земеделие – З. /л.63 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 № 15-980195/21.10.2020 г., 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.

От писмо изх.№ ДПП03-1674/30.10.2020 г. на директора на Дирекция на природен парк „В.“ /л.65/ се установява, че съгласно утвърденото зонироване по действащия към момента План за управление на ПП „В.“ територията на хижа „А.“ попада в Зона В – зона на територии с активно управление на природната среда; В1 – туристически образувания; В.1.1. – Център А. и в Зона Б – зона на територии с ограничено управление на природната среда – Б.2.2. – гори. По отношение допустимостта на извършеното застрояване и по-конкретно трите едноетажни сгради – КПП, гараж и сграда за обслужващ персонал, е посочено, че съгласно разпоредбите действали към 1980г. в ПП „В.“ е допустимо само строителството, предвидено в паркоустройствения проект на парка, какъвто не е утвърждаван до момента. Съгласно сега действащата нормативна уредба – чл.31 от Закона за защитените територии /ЗЗТ/, дейността е недопустима.

По делото е приет като доказателство Акт за държавна собственост на недвижими имот № 5154/18.08.1980 г. /л.12, л. 104/, 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.

Приет като доказателство е и Акт за държавна собственост на недвижим имот № 5149/18.08.1980 г. /л.102/, 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.

От писмо изх.№ 1337/13.08.2020г. на началника на Националната служба за охрана /л.108/ се установява, че след извършена проверка в архива на НСО не са открити документи или информация за строежите, както и за действащия към 1980 г. пропускателен режим при осъществяване на охраната на висшите държавни служители, в т.ч. дали е било необходимо одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж за изграждането на строежите, необходими за осъществяване на тази дейност, в т.ч. КПП-та, огради, бариери.

Въз основа на установеното при извършената на място на 03.07.2020 г. проверка и събраните писмени доказателства, от служители на Дирекция Общински строителен контрол“-СО е съставен Констативен акт /КА/ № САГ20-ТК00-808-7/16.12.2020г. /46 и сл./, с който е образувано административно производство по чл.225а, ал.1 ЗУТ – за премахване на незаконен строеж „Гараж“, находящ се в поземлен имот с идентификатор 68134.2097.464, ПП „В.“. Видно от съдържанието на КА, проверяващите са приели, че сградата е с неустановена собственост и неизвестен извършител, като се стопанисва и ползва от жалбоподателя „Турист тръст“ ЕООД. Установено е, че строежът представлява едноетажна сграда със застроена площ от 40,00 кв.м и приблизителна височина 3,00 до 3,95 м, с двускатен

дървен покрив. Сградата се намира в непосредствена близост до КПП. Същата е запазена с ток. Строежът, според КА, е изпълнен в ПИ с идентификатор 68134.2097.464, който имот попада в административните граници на СО, в част от Природен парк „В.“. Прието е, че строежът е изпълнен през 1980 г., без строителни книжа, спрямо който е неприложима разпоредбата на § 16, ал.1 ПР ЗУТ, т.е. същият не е търпим и следва да бъде премахнат, тъй като не е изпълнен съобразно изискванията за изграждането му съгласно чл.108 ППЗТСУ /отм./, както и сега действащите правила на ЗУТ – чл.59. За да обоснове този извод, проверяващата група е посочила и че съгласно Плана за управление на природния парк, приет с Р. № 305/22.04.2005г., имотът, в който е изпълнен строежа попада в зони, с чието предназначение строежът е несъвместим. Изложени са съображения за неприложимост на посочената разпоредба и поради това, че строежът не съответства на нормативните изисквания, съгласно действащото законодателство към 1980 г. и към момента.

Строежът е определен като шеста категория по см. на чл. 137, ал. 1, т. 6 ЗУТ, незаконен по см. на чл. 225, ал. 2, т. 2, предл.2-ро ЗУТ, извършен без отстъпено право на строеж по реда на чл.54 от Закона за горите.

С оглед обстоятелството, че производството е образувано срещу неизвестен извършител, констативният акт е съобщен по реда на чл. 225а, ал. 2, изр.2-ро ЗУТ – чрез залепване на съобщение на мястото на строежите и на таблото в сградата на Н. на 21.12.2020 г., което е удостоверено със служебна бележка, представена на л. 71 по делото.

Отделно от това, за образуваните административни производства /освен за процесния строеж/, с нарочни писма - изх.№ САГ20-ТК00-808-/66/ от 21.12.2020 г., получено на 29.12.2020 г., е уведомен изпълнителния директор на Изпълнителна агенция по горите; с изх.№ САГ20-ТК00-808-/67/ от 21.12.2020г., получено на 23.12.2020 г., е уведомен директора на Дирекция „Държавно горско стопанство“ – С.; с изх.№ САГ20-ТК00-808-/68/ от 21.12.2020г., получено на 23.12.2020г., е уведомен управителя на „Турист тръст“ ЕООД като към писмата са приложени копия от съставените констативни актове.

След получаване на горепосоченото писмо, управителят на „Турист тръст“ ЕООД е депозирал при ответника на 29.12.2020 г. възражение по Констативен акт № САГ20-ТК00-808-7/16.12.2020 г. /л.85/, в което се сочи, че намира за неправилно определянето на строежа, описан в него като „недопустим“ като препраща към съображенията, изложени в отговор във връзка с направената на 03.07.2020 г. физическа проверка – писмо на л.93 и сл. по делото. В него се сочи, че собственик на вила „А.“ е дружеството като то ползва освен вилата и КПП и две обслужващи постройки, които са били налични при придобиването на имота от негова страна. Съществуването на КПП с прилежащи постройки още с изграждането на комплекса се потвърждава в нарочна декларация З. М. – заместник-директор на Д. С. в периода 1993 г.-2017 г. и директор на същото от 2017 г. до 2018 г. /л. 99/.

При идентично описание на незаконния строеж и дадената за него правна квалификация, е издадена оспорената в настоящото производство Заповед № РА-30-104/08.01.2021г. на главния архитект на Столична община, с която е разпоредено премахването му от Изпълнителна агенция по горите и Държавно горско стопанство – С. – териториално поделение на Югозападно държавно предприятие. Заповедта е съобщена по реда на чл.225а, ал.2, изр.2-ро ЗУТ – чрез залепване на

съобщение на място на строежите и на таблото в сградата на Н., удостоверено със съставена служебна бележка от 14.01.2021 г., приложена на л. 41 по делото. На И. и Държавно горско стопанство С. заповедта е съобщена с писмо изх.№ САГ20-ТК00-808-/80/ от 13.01.2021 г., получено от адресатите на 18.01.2021г. /известия за доставяне на л.45 по делото/.

На 25.01.2021 г. в деловодството на ответника, е депозирана жалбата на директора на И. срещу процесната заповед. Както се посочи по-горе оспорването ѝ е ограничено до включването на агенцията сред адресатите на задължението за премахване като се сочи, че с оглед разпоредбите на действащия Закон за горите стопанисването, управлението и разпореждането с държавни горски територии е възложено на държавните предприятия по чл.163, ал.1 от този закон.

След постъпване на жалбата при ответника, от него е издадена Заповед № РА-30-154/28.01.2021 г. /л. 30/, с която на основание чл.91, ал.1 АПК е изменена оспорената заповед и като адресат на задължението за изпълнение е определено само Държавно горско стопанство С., Териториално поделение на ДП Югозападно държавно предприятие.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото са назначени три съдебно -технически експертизи.

Според заключението на вещото лице арх. А. процесният гараж представлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 ДР на ЗУТ, изграден в имот с идентификатор 68134.2097.464 по КККР на [населено място] преди 1980 г., който според в.л. освен че е търпим по смисъла § 16 ПР ЗУТ, е и законен предвид вписването му в А. № 5154/18.08.1980 г.

Към СТЕ е приложен Договор за продажба на хотелски комплекс „А.“ в Национален парк „В.“, обособена част от „Алеко Спорттур“ ЕАД от 25.06.1997 г. /л.191./ Според договора по реда на чл. 33, вр. чл. 30, ал. 1 от Закона за преобразуване и приватизация на държавни и общински предприятия, „Пирин контракт инвест“ ООД 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. № 5140/18.08.1980 г. и А. № 5154/18.08.1980 г. Посочено е още, 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.

Заключението на СТЕ е оспорено и е назначена повторна СТЕ, изготвена от в.л. арх. С.. Вещото лице потвърждава констатациите, че процесният гараж представлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 ДР на ЗУТ, изграден в имот с идентификатор 68134.2097.464 по КККР на [населено място] преди 1980 г., но счита, че същият не е търпим по смисъла § 16 ПР ЗУТ.

След разпределяне на делото на настоящия докладчик на основание Заповед № АЗ-93/18.08.2022 г. на Председателя на Административен съд София град, за изясняване на спора от фактическа страна по делото са изискани и представени Заповед № 20/12.09.1969 г. на министерството на финансите /л. 252/ и писмо- искане

от УБО- Държавен съвет № 6205/23.07.1980 г. /л. 251/

По делото е назначена нова СТЕ по допълнително формулирани задачи, изготвена от вещото лице И. Я. Я., приета без възражения от страните.

За да изпълни поставената задача, вещото лице е извършило проверки на място в Н. - СО, Регионален исторически музей - С., Държавна агенция „Архиви“ - Дирекция „Централен държавен архив“, Дирекция Природен парк „В.“ към Изпълнителната агенция по горите. От заключението се установява следното:

Процесният обект представлява едноетажна масивна сграда с предназначение гараж, със застроена площ от 40,00 кв.м. Представлява част от комплекс резиденция „А.“- бивша ведомствена почивна станция на Управление „Безопасност и охрана“- Държавен съвет на НРБ, предназначена за нужди за висшия партиен апарат от ЦК на Б. и правителството. Вещото лице приема, че сградите, съставляващи комплекса, в т.ч. и процесната сграда „Гараж“, са построени към 23.7.1980 г. Според експерта фактът на съставяне на акт за държавна собственост № 5154/18.08.1980 г. с ползвател „УБО-Държавен съвет на НРБ означава, че за комплекса в неговата цялост е налице и държавно приемане, от което следва, че процедурите по действащото към онзи момент законодателство са спазени и обектът - предмет на процесната заповед, е бил допустим.

При добросъвестно координиране и мащабиране на графичната информация, съдържаща се в ОГП на С. 1961 г. и данните от кадастралната карта за поземлен имот с идентификатор 68134.2097.464, в който е разположен строежът, предмет на процесната заповед, в. л. установява, че имотът попада в зона за разполагане на „Обекти за отдих и спорт“, южно от [населено място]. Процесната сграда гараж се явява допълващо застрояване в комплекс/резиденция/вила „А.“, който попада в зона „Обекти за отдих и спорт“ по ОГП. Застрояването в тази зона е в съответствие и е допустимо според Закона за одобрение и приложение на ОГП на С. и правилника към него.

Констатирано е, че отреждането на терена е извършено към 1953 г. и теренът е предоставен на МВР. Констатирано е и съответствие на местоположението на к-с „А.“ с територията, отредена за нуждите на МВР в околността на горски дом „Б.“ за изграждане на сграда за почивен дом и гаражи към него. Изискването за отразяване на терена в предстоящия за изработване и одобрение през 1954 г. генерален план на Н. парк „В.“ е заложено в Постановление на Министерския съвет № П-330/01.06.1953 г. / Приложение № 13 към СТЕ/ . Въз основа на това постановление е изработена и Наредбата за строителството в Н. парк В. от 1956 г.

Регламентирането на терена е съгласувано с директора на Народен парк „В.“, видно от секретен доклад изх. № 4/21.04.1953 г. (Приложение № 9 към СТЕ) и с Управлението на горското стопанство при МС, видно от секретен доклад изх. № П369/04.05.1953 г. (Приложение № 11 към

СТЕ) въз основа на изготвени, но незапазени към настоящия момент скици. Застроително решение по чл. 108, ал. 2 ППЗТСУ за строежа не е налице. Според вещото лице строителни книжа за обектите без съмнение са създавани, но са били засекретени с цел безопасност, като е възможно и преднамерено да не са запазени.

Според в.л. теренът, върху който е построен процесният обект „гараж“, се обхваща от нормите на Общия градоустройствен план на Столична община, действал от 17.11.1961 г., в т. ч. и към 1980 г. и съгласно Закона за одобрение и приложение на общия градоустройствен план на [населено място] (отм.) и Правилника за неговото приложение (отм.) /ЗОПОГПС, ППЗОПОГПС/. Теренът попада в зона, отредена за строежи за отдих и спорт според ОГП на Столична община. Г. представлява елемент на застрояването на правителствен комплекс, разположен извън селищните граници по ОГП от 1961 г., който е действал и към 1980 г., но в зона за обекти за отдих и спорт, в която подобно строителство е допустимо.

Според документите съхранявани в ЦДА, теренът е отреден за специални нужди на МВР за изграждане на почивен дом, като министерството е получило права за построяване на сгради и обслужващи ги пътища, без земите да се изваждат от горския фонд. Процесният обект - гараж, е между допустими допълващи обекти за застрояване в ПП „В.“ и е изграден от държавна организация - МВР за обслужване на ЦК на Б. и правителството. Съгласно правилата, решенията и заповедите, свързани със задължителния ред за охрана, поддържана от УБО, подробно цитиран в констативно-съобразителната част на СТЕ, експертът стига до заключение, че обектът гараж е бил задължителен обект във връзка с осигуряване на безопасността на висшия партиен и държавен ешелон.

Вещото лице счита, че към 1980 г. не е съществувала абсолютна забрана за строителство на територията на природния парк. Забраната за **ново** строителство на територията на парка се регламентира с Плана за управление на природен парк „В.“ за периода 2005-2014 г., приет с Решение № 305/22.04.2005 г. на Министерски съвет, и с неговата актуализация от 2016 г., процедурата по приемане на която по публично достъпна информация не е приключена.

Съдът кредитира изцяло заключението на СТЕ от И. Я., като обективно и компетентно изготвено, а другите две експертизи кредитира само по отношение на заключението, че гаражът представлява строеж по § 5, т. 38 ДР ЗУТ, изграден около 1980 г.

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

Жалбите са допустими като подадени срещу акт, подлежащ на съдебен контрол, от лица с правен интерес в преклузивния срок за оспорване.

Разгледани по същество, жалбите са неоснователни.

Съгласно изричната разпоредба на чл.168, ал. 1 АПК, съдът не се ограничава само с обсъждане на основанията, посочени от оспорващия/те, а е длъжен, въз основа на събраните доказателства, да провери законосъобразността на обжалвания административен акт на всички основания по чл. 146 АПК.

Оспореният административен акт е постановен от компетентен орган в рамките на предоставените му правомощия- арг. § 1, ал. 3 ДР ЗУТ вр. чл.225а, ал.1 ЗУТ и т.1.47 от Заповед № СОА19-РД09-934/01.07.2019г. /л.38 и сл./.

Спазено е изискването за форма на административния акт – заповедта е издадена в писмена форма като съдържа предвидените в чл.59, ал.2 АПК реквизити, доколкото приложимият специален закон не съдържа изрична уредба в тази насока. От фактическа страна заповедта е мотивирана с липсата на строителни книжа, определяща строежа като незаконен по см. на чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ, а 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-ТК00-808-7/16.12.2020г. /46 и сл./. Предвид вписаното в КА, че строежът е извършен от неизвестен извършител, КА е съобщен по предвидения в чл.225а, ал.2 ЗУТ ред – чрез залепване на съобщение за изготвянето му на мястото на строежа и на таблото за съобщения в Н.. КА е съобщен и на оспорващото дружество, и на Държавно горско стопанство С., като по този начин на същите е предоставена възможност за участие в производството.

Отделно от това ответникът е изискал информация относно статута на имота, в който е изпълнен строежът, 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, предл. 2 ЗУТ – извършен без изискващото се по силата на чл.148, ал.1 ЗУТ разрешение за строеж с оглед функцията и категорията му. Статутът на имота, в който е извършен строежът, както и приложимите нормативни актове към времето на извършването му и сега действащите правила, от друга страна



са обусловили крайния извод на административния орган за неприложимост на § 16, ал.1 ПР ЗУТ.

Заповедта е издадена в нарушение материалния закон- отменително основание по чл. 146, т. 4 АПК.

Няма спор между страните, че подлежащият за премахване обект- гараж, представлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 ДР ЗУТ. Не е и спорно, че той е част от единен охранителен комплекс на бивша правителствена резиденция. От заключението на СТЕ, изготвено от вещото лице И. Я., се установи че процесът по съгласуване и извършване на строителството на целия комплекс е представлявал държавна тайна, поради което изготвените във връзка с процеса документи са били с поставен гриф за сигурност. Безспорно класифицираните документи подлежат на особен режим изработване, предоставяне и съхранение, като дори причината да липсват сторителни книжа за обекта да е преднамереното им унищожаване, съдът следва да установи фактите такива, каквито са. Въпреки подробните проверки на вещото лице в Н. - СО, Регионален исторически музей - С., Държавна агенция „Архиви“ - Дирекция „Централен държавен архив“, Дирекция Природен парк „В.“ към Изпълнителната агенция по горите строителни книжа, вкл. застроително решение по чл. 108, ал. 2 ППЗТСУ, за обекта не бяха открити. Поради това съдът приема, че процесният гараж представлява незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2 , т. 2, предл. 2 ЗУТ. Незаконните строежи от категорията на процесния подлежат на премахване по реда на 225а, ал. 1 ЗУТ.

Исключение от посоченото правило е регламентирано в разпоредбата на § 16, ал.1 ПР ЗУТ. Съгласно нея строежи, изградени до 7 април 1987г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон, са търпими строежи и не подлежат на премахване и забрана за ползване.

В случая е осъществена първата хипотеза: обектът е изграден до 7 април 1987 г., за него няма строителни книжа, но е бил допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването му, по следните съображения:

От доказателствата по делото се установява, че гаражът е изграден най-късно през 1980 година. Не се споделя твърдението на проц. представител на ответника, заявено за първи път в депозираните писмени бележки, че годината на извършване на строителството е спорна. На

първо място, в КА и в оспорената заповед самият ответник е приел 1980 г. като година на извършване на строителството. Този извод косвено следва и от двата акта за държавна собственост на недвижим имот № 5154/18.08.1980 г. и № 5149/18.08.1980 г., от които се установява, че към тази дата хотел „А.“ и вила „А.“ са били построени и предоставени на УБО за нуждите на Държавния съвет на НРБ. Фактът на съставянето на А. дава основание да се приеме, че към тази дата строителството на сградите, вкл. на процесния гараж, от комплекс „А.“ е завършено. На следващо място, по делото са изслушани и приети три експертизи. Независимо от различията в заключенията, вещите лица и по трите СТЕ са стигнали до извод, че строежът е изграден най-късно през 1980 година.

Към 1980 г. строителният процес се регламентира от З. /отм./, ППЗТСУ /отм./ и подзаконовите нормативни актове по прилагането на закона. Съгласно чл.108, ал. 1 и ал. 2 ППЗТСУ /отм./ - в редакцията, действала към м.януари 1980 г., извън строителните граници на населените места могат да се извършват строежи на учреждения, стопански и обществени организации за задоволяване на специфични нужди на народното стопанство съгласно строителните правила, норми и нормативи, като строежите се разрешават въз основа на застроително решение съобразно съответните териториалноустройствени планове и действащите разпоредби по проектирането и строителството.

Нормата на чл. 168, ал. 1 от Наредба № 5 за правила и норми по териториално и селищно устройство /отм., ред. ДВ бр. 70 от 1977 г.) предвижда, че извън строителните граници на селищата /в извънселищната територия/ могат да се извършват строежи на учреждения, стопански и обществени организации за задоволяване на специфични нужди на народното стопанство като: ..., почивни и туристически домове и станции, хотели, мотели и ресторанти, специализирани лечебно-профилактични и санаторно-курортни заведения, ..., хижи, заслони, строежи със специално предназначение и др. Според ал. 2 на с.н. горепосочените строежи се изграждат при спазване разпоредбите на З., правилника за прилагането му и Правилата и нормативите за изграждане на населените места.

В териториалноустройствено отношение към 1980 г. част от Природен парк „В.“ е била обхваната от Общия градоустройствен план на [населено място]- арг. чл. 2 ЗОПОГПС (ред. ДВ, бр. 29 от 10.04.1973 г.). Според чл. 11 с.з. мероприятията по общия градоустройствен план се осъществяват от С. градски народен съвет и от съответните окръжни народни съвети съгласно утвърдените планове за етапно изграждане на населените места. Устрояването на народните паркове „В.“ и „Л.“ в

границите на общия градоустройствен план и околностите на язовир „С.“ и застрояването в тях на почивни домове, хижи, заслони и други строежи за обществени нужди се извършва от С. градски народен съвет или с негово съгласие - от други държавни учреждения, предприятия или обществени организации. Съгласно чл.12 за приложението на общия градоустройствен план, доколкото в този закон не са предвидени особени правила, важат съответните разпоредби на Закона за планово изграждане на населените места /ЗПИНМ/, отменен към 1980 г. с приемането през 1973 г. на З..

Съгласно чл.31 ППЗОПОГПС, Народните паркове В. и Л. в границите на общия градоустройствен план, както и околностите на язовир Искър и Плана планина в границите на С. градска община се устройват и в тях се застрояват почивни домове, хижи, заслони, ресторанти, спортни и обслужващи съоръжения и други строежи за обществени нужди от С. градски народен съвет или с негово съгласие от други държавни учреждения, предприятия и обществени организации по паркоустройствени планове, одобрени от градския народен съвет. Съгласно чл. 33 от Правилника, държавни и обществени вилни сгради, почивни станции, младежки и пионерски лагери и заслони се застрояват със средства на учрежденията по годишните им бюджети, със средства на предприятията по годишните им финансови планове, със средства на фонда на предприятието, отчисления от свръхпланови печалби и със средства съгласно Постановление № 161 на Министерския съвет от 11 юли 1957 година (обнародвано в Известия бр. 60/1957 г.).

По делото е приобщена Наредба за реда и начина на строителството в народния парк „В.“, приета от Изпълнителния комитет на Софийски градски народен съвет, с решение по Протокол № 16/31.05.1956г., статия 96 /л.212 и сл./. Макар и приета преди влизане в сила на посочените по-горе нормативни актове /З., ППЗТСУ и Наредба № 5/, тази наредба не съдържа правила, различни от посочените – съгл. чл. 1 от нея строителството в парка – почивни домове, хижи и заслони, спортни и обслужващи съоръжения, сгради и съоръжения със специално предназначение - се провежда на базата на утвърдения генерален план; частни строежи не се допускат; общественото строителство на надземни и подземни строежи се извършва съгласно т.5 от ПМС № 330/01.06.1943 г. Съгласно чл. 4 от Наредбата, всички видове строежи в парка се извършват на отредените за това терени, съобразно предварително разработени и утвърдени планове. За строителството се издава разрешение за отредяване на терен, придружено със скица, в което се посочват точното местонахождение на бъдещата постройка и

прилежащия терен към него – чл.6.

От анализа на гореизложеното се налага изводът, че към 1980 г. не е съществувала абсолютна забрана за строителство на територията на природен парк „В.“, като то е следвало да бъде в съответствие с Общия градоустройствен план и да се реализира по правилата на З. /отм./ и ППЗТСУ /отм./, въз основа на предвиждане с паркоустройствения план. Както се посочи по-горе, в чл.108, ал.1 и ал.2 ППЗТСУ /отм./ - в редакцията, действала към м.януари 1980 г., се предвижда, че извън строителните граници на населените места могат да се извършват строежи на учреждения, стопански и обществени организации за задоволяване на специфични нужди на народното стопанство съгласно строителните правила, норми и нормативи, като строежите се разрешават въз основа на застроително решение съобразно съответните териториалноустройствени планове и действащите разпоредби по проектирането и строителството.

Установи се по делото, че процесният гараж попада в зона, отредена за строежи за отдих и спорт по ОГП, в която подобно строителство е допустимо. Г. като част от целия комплекс на резиденция „А.“ към момента на изграждането ѝ, представлява строеж за задоволяване на специфични нужди на народното стопанство - за почивни нужди и доколкото комплексът се е използвал и за резиденция на държания глава- като такъв със специално предназначение. Обектът е бил част от охранителната система, задължително наложена от правилата, заповедите и решенията за функциониране на УБО, според които без гараж не се постига необходимата сигурност на висшия партиен ешелон. Макар по делото да не се установява строежът на комплекса, и в частност процесният гараж, да са предмет на застроително решение, съгласно изискванията на чл.108, ал.1 и ал.2 ППЗТСУ /отм./, т.е. за него липсва предвиждане в подробен устройствен план, доколкото според Общия градоустройствен план на С. от 1961 г., Правилника за приложение на Закона за одобрение и приложение на общия градоустройствен план на С. и Наредба за реда и начина на строителството в народния парк „В.“, към момента на изграждането му е било допустимо строителство от вида на процесното, следва да се приеме, че процесният гараж към 1980 г. е отговарял на действащите тогава строителни правила и норми.

Предвид това гаражът се явява търпим съгласно § 16, ал.1 ПР ЗУТ и не подлежи на премахване по реда на чл.225а, ал.1 ЗУТ. Съдът счита, че е налице отменително основание по чл. 146, т.4 АПК, тъй като е нарушен и принципът за съразмерност, регламентиран в чл. 6 АПК.

Правилността по принцип на тезата за превеса на обществения над

частния интерес, не изключва по хипотеза противопоставимостта на втория. В противен случай преценката за съразмерност би била безпредметна. Границата, до която се простира предимството на обществения интерес, е най-необходимото за целта на акта. До този предел е допустимо и засягането на правата и законните интереси на адресатите на административния акт – чл. 6, ал. 2 АПК.

Съдът счита, че балансът между личния интерес от запазване на гаража и обществения от премахването му, се преценява на базата на всички данни за конкуренция между лични и обществени интереси, като не може да засягат права и законни интереси в по-голяма степен от най-необходимото за целта, за която тя се налага. В случая се касае за гараж, намиращ се изцяло в комплекс „А.“, собственост на жалбоподателя „Турист тръст“ ЕООД. Строежът не е опасен или в лошо състояние, не се установява по някакъв начин да е несъвместим с предназначението на имота, не оказва отрицателно въздействие върху околната среда, а напротив - действията по премахването му биха се отразили неблагоприятно. Поради това намесата, чрез обжалваната заповед, не би постигнала справедлив баланс между интереса на дружеството и общия интерес да се гарантира ефективно прилагане на забраната срещу строителството без разрешително.

Поради изложеното оспорената заповед следва да бъде отменена.

При този изход на спора в полза на жалбоподателя „Турист тръст“ ЕООД следва да се възстановят направените разноски по делото, които се претендират в размер на сумата от 2975 лева, от които 50 лева държавна такса, 1725 лева депозит за вещото лице и 1200 лева за адвокатски хонорар. Съдът счита за неоснователно направеното възражение за прекомерност от процесуалния представител на ответника, тъй като размерът на адвокатското възнаграждение на процесуалния представител на жалбоподателя „Турист тръст“ е под предвидения минимум, определен в чл. 8, ал. 2, т. 1 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2, предл. 2 и чл. 143, ал. 1 АПК, Административен съд София град, Второ отделение, 24-ти състав

### **Р Е Ш И:**

**ОТМЕНЯ**, Заповед № РА-30-104/08.01.2021 г., издадена от главния архитект на Столичната община.

**ОСЪЖДА** Столична община да заплати на „Турист тръст“ ЕООД

сумата от 2975 /две хиляди деветстотин седемдесет и пет/ лева разноси по делото.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба пред Върховен административен съд в 14- дневен срок от съобщаването му.

На основание чл. 138, ал. 1 АПК препис от решението да се изпрати на страните.

**СЪДИЯ:**