

РЕШЕНИЕ

№ 907

гр. София, 12.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 30 състав,
в публично заседание на 24.01.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мая Сукнарова

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **9543** по описа за **2023** 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 вр. с чл.215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).
Образувано е по жалба от „ЕА-2004-Инвестмънт“ ЕООД с ЕИК[ЕИК] и седалище в [населено място] срещу заповед № САГ23-РА-19-06/21.09.2023 г. на главния архитект на Столична община (СО). С нея на основание чл.224а, ал.5 и ал.6 във вр. с чл.225, ал.2, т.1 от ЗУТ е наредено спиране на изпълнението на всички видове строително-монтажни работи (СМР) и е забранен достъпът до строеж: „Сграда със смесено предназначение и подземен гараж“, находяща се в ПИ с идентификатор по КК 68134.305.525, УПИ I-525 – „за сграда със смесено предназначение“, кв.335Б, м.,„Пробив бул. П. С.“, [населено място], район „В.“ – СО.

С жалбата се твърди, че оспорената заповед е нищожна, алтернативно незаконосъобразна като постановена при съществено нарушение на административнопроизводствените правила, в противоречие с материалния закон и в несъответствие с неговата цел. Иска се прогласяване на нищожността, съответно отмяната като незаконосъобразна на оспорената заповед. Претендира се присъждане на сторените по делото разноски.

Ответникът - главният архитект на Столична община чрез упълномощения процесуален представител юрк. М. И. оспорва жалбата като неоснователна. Моли съда да я отхвърли, както и да му присъди юрисконсултско възнаграждение.

Софийска градска прокуратура не взема участие в производството по делото.

Административен съд – София град, второ отделение, 30-и състав, намира жалбата

като подадена от надлежна страна, при наличие на правен интерес, срещу подлежащ на обжалване административен акт и в срока по чл.215, ал.4 от АПК, за процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е и основателна.

От данните по делото се установява следното:

На 08.09.2023 г. длъжностни лица от Дирекция „Общински строителен контрол” - СО в изпълнение на предоставените им с чл.223, ал.2 от ЗУТ правомощия са извършили проверка на място и по документи на строеж: „Сграда със смесено предназначение и подземен гараж“, находяща се в ПИ с идентификатор по КК 68134.305.525, УПИ I-525 – „за сграда със смесено предназначение“, кв.335Б, м.,„Пробив бул. П. С.“, [населено място], район „В.“ – СО. При проверката е установено, че собственик на ПИ с идентификатор 68134.305.525 е „ЕА-2004-Инвестмънт“ ЕООД. Строежът, съгласно одобрени на 30.11.2022 г. инвестиционни проекти, представлява сграда със смесено предназначение и подземен гараж. За извършването на строежа са издадени Разрешение за строеж (РС) № 3/25.01.2023 г. и Протокол за откриване на строителна площадка и за определяне на строителна линия и ниво (образец 2) от 15.05.2023 г. Строителството се извършва от „АЕСТЕ Инженеринг” ООД. Строителният надзор се упражнява от „С Консулт” ЕООД.

Към момента на извършване на проверката е установено, че на място са изпълнени пилоти, укрепващи изкопа. Строежът бил заграден със строителна ограда и била поставена информационна табела.

Прието е, че строежът, съгласно чл.137, ал.1, т.4 от ЗУТ, е IV-та категория.

Установено е, че съгласно действащия ПУП, одобрен със заповед № РД-09-50-163а/29.03.2000 г. на главния архитект на СО и ИПЗ и И., одобрени със заповед № РВЕ22-РА50-1/01.02.2022 г. на главния архитект на район „В.” на СО, предназначението на УПИ I-525 е за сграда със смесено предназначение.

Установено е също, че е издадена виза за проектиране № РВЕ22-ГР00-19-(2)/04.05.2022 г. за „Сграда със смесено предназначение и подземен гараж”, съгласно която се предвиждало изграждането на свободно стояща сграда със смесено предназначение с етажност – 1М; М+4 с $H \leq 15$ м, като по-високата част на сградата е разположена на минимално разстояние през улицата, съгласно чл.32, ал.1 от ЗУТ, до сградата в УПИ I- „За обществено, жилищно строителство, трафопост и магазини”.

След извършен анализ на посочените в инвестиционния проект площи е установено следното:

Разгънатата застроена площ (надземна) на сградата възлиза на 7243,88 кв.м (4341,59 + 2902,29); нежилищната площ (три броя магазини и офис) възлиза на 1321,04 кв.м; жилищната площ (общо 56 апартамента) възлиза на 4341,59 кв.м.

Площта на общите части на сградата (стълбища, коридори, фойета, покривна тераса и др.) възлиза на 1581,25 кв.м (7243,88 – 1321,04 – 4341,59). От представената таблица ставало ясно, че квадратурата на общите части на всички самостоятелни обекти в сградата (жилищни и нежилищни) била добавена към квадратурата на нежилищната площ, като по този начин същата нараствала до 41% с цел доказване спазването на нормата на т.29а от §5 от ДР на ЗУТ.

В ред № 1 била допусната грешка в квадратурата на ап. № 1 (жилище на хора в неравностойно положение), а именно вместо площ от 40,17 кв.м в таблицата била вписана площ от 39,16 кв.м. По този начин общата жилищна площ (по всички етажи)

възлизала на 4342,60 кв.м, а разгънатата застроена площ (РЗП) била 7244,89 кв.м.

Тъй като жилищната площ била по-голяма от 60%, то новопроектираната сграда в съответствие с нормата на §5, т.29 от ДР на ЗУТ била жилищна сграда, поради което същата, в нарушение на чл.137, ал.3 от ЗУТ, не отговаряла на предвижданията на ПУП за УПИ I-525 – „за сграда със смесено предназначение”.

От проекта по част „Архитектура” при проверката е установено, че проектантът е приел, че новата смесена сграда е разположена от по-благоприятната посока спрямо бл.18 и нейната височина (15,00 м) участва при изчисляване на минималното разстояние между тях, съгласно чл.32, ал.1 и ал.3 от ЗУТ, като: $H=15\text{м}$ (височина на смесената сграда); H (нежилищно)=3,25 м (височина на първи етаж на засенчената жилищна сграда – бл.18); L – разстояние през улицата; $L = 12,08 > H - H$ (нежилищно); $12,08 > 15 - 3,25 = 11,75$ м.

Височината на бл.18 възлизала на 32,67 м. При направен точен анализ на местоположението на новопроектираната сграда, извършено по координати от трасировъчния план към част „Геодезическа” от одобрения инвестиционен проект се установявало, че част от блок 18 – вход Б попадала от по-благоприятната посока на ослънчаване (изток), т.е. бл.18 засенчвал новопроектираната сграда, а не обратното. Това означавало, че в тази си част във формулата $L = H - H$ (нежилищно) следвало да се въведе $H = 32,67$ м и H (нежилищно) = 3,20 м, а именно $L = 32,67 - 3,20 = 29,47$ м. За да няма засенчване трябвало да се осигури разстояние от 29,47 м, при налично разстояние от 12,08 м, т.е. в одобрения проект, неразделна част от РС № 3/25.01.2023 г. бил нарушен чл.32, ал.1 и ал.3 от ЗУТ.

С оглед на това строежът се изпълнявал в нарушение на чл.137, ал.3, предл. първо от ЗУТ във вр. с т.28, 29 и 29а от §5 от ДР на ЗУТ; чл.32, ал.1 и ал.3 от ЗУТ и представлявал незаконен строеж, извършван в несъответствие с предвижданията на действащия ПУП, съгласно чл.225, ал.2, т.1 от ЗУТ.

Установените обстоятелства са отразени в Констативен акт № 1/08.09.2023 г., съставен по реда на чл.224а, ал.5 от ЗУТ от служители по чл.223, ал.2 от ЗУТ към Дирекция „Общински строителен контрол” - Столична община. Съставеният констативен акт е връчен лично на управителя на „ЕА-2004-Инвестмънт” ЕООД К. П. на 12.09.2023 г. Срещу констативния акт е постъпило възражение от „ЕА-2004-Инвестмънт” ЕООД, което не е уважено, тъй като не се представяли нови доказателства, оборващи направените констатации в същия.

Посочените в констативния акт обстоятелства са дали основание за издаване на заповедта по чл.224а, ал.5 и ал.6 от ЗУТ за спиране изпълнението на строежа и забрана на достъпа до него.

По делото беше изслушана съдебно-техническа експертиза (СТЕ), която като обективно изготвена и отговаряща в пълнота на всички поставени въпроси, съдът кредитира изцяло. Според заключението по нея, имотът, в който се извършва процесният строеж, се намира на територията на СО – район „В.”, м. „Пробив бул. П. С.”. Към момента основната заповед за одобряване на регулационния план на местността била заповед № РД-09-5—163а/29.03.2000 г. на главния архитект на СО, потвърдена с решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС. Съгласно първоначално одобрения проект за регулация, УПИ I от кв.335Б е бил отреден за търговски комплекс. Със заповед № РВЕ22-РА50-1/01.02.2022 г. била одобрена промяна в РП за имот с идентификатор 68134.305.243, съставляващ УПИ I за търговски комплекс от кв.335Б, като УПИ I бил разделен на УПИ I-525 – за сграда със

смесено предназначение и УПИ Х-за жилища, офиси и магазини. Приложена е застроителната част на одобреното изменение.

Съгласно действащия застроителен план за УПИ I била предвидена сграда на 5 етажа (магазини + 4 етажа) с кота корниз не по-голяма от 15 м и с подземни гаражи. Предвидено било високата надземна част на сградата да бъде с отстъп от 1 м от източната регулационна линия, а магазините да са на регулационната линия. В съответствие с одобрения проект и комбинирана скица, на 04.05.2022 г. била издадена виза за проектиране. При направената проверка вещото лице е констатирало, че контурът на сградата по издадената виза за проектиране е идентичен с този на застроителната част на одобрения ПУП – ИПРЗ.

На база на издадената виза за проектиране били изработени инвестиционни проекти по всички части за сграда със смесено предназначение, които били представени в район „В.“ на СО и одобрени на 30.11.2023 г. Въз основа на одобрените проекти било издадено и РС № 3/25.01.2023 г. за сграда със смесено предназначение със застроена площ от 1164,74 кв.м, надземно РЗП 7243,88 кв.м и РЗП с включен сутерен – 9330,51 кв.м. Издаденото РС било предмет на контрол по реда на чл.156 от ЗУТ пред ДНСК, при който не са констатирани нарушения.

При направените проверки, експертът е установил също, че съгласно одобрените проекти на сградата в УПИ I-525, високата част на сградата е с отстъп от 1,37 м спрямо регулационната линия, който бил по-голям от посочения във визата отстъп от 1 м.

Според експерта, в съставения констативен акт било установено, че застроената площ на жилищата в сградата е по-голяма от посочената в обяснителната записка площ от 39,16 кв.м за един от апартаментите, при което общата застроена площ на жилищата в сградата била изчислена погрешно. Установено било, че е допусната техническа грешка в изчисленията на застроената площ на жилищата в процесната сграда. Същата била в общ размер на 4342,60 кв.м. Така установеното не се оспорвало от жалбоподателя.

Вещото лице се е позовало на разпоредбите на т.29 и т.29а от §5 на ДР на ЗУТ, като въз основа на тях е посочило, че процентното съотношение при определяне на типа на сградата се определяло спрямо РЗП, а не, както било прието в констативния акт, от площта на нежилищните обекти.

При извършен оглед на място вещото лице е констатирало, че в съответствие с т.15 и т.18 на §5 от ДР на ЗУТ площите на общите вътрешни стълбища, вътрешни коридори, фойейта и пр., ограничени от външните ограждащи стени на надземните етажи на сградата се явявали част от нейната РЗП. Изчисленият от експерта процент на площта на жилищните обекти в процесната сграда (4342,60 кв.м – след установената грешка от СО-Н.) спрямо РЗП на същата сграда (7244,89 кв.м) представлявал 59,94%.

При направените анализи вещото лице е установило, че новопроектираната сграда в УПИ I-525 се намира в посока югозапад спрямо съществуващата сграда – блок 18, който съответно се намирал в посока североизток спрямо новопроектираната сграда. При това новопроектираната сграда се намирала в по-благоприятна посока за ослънчаване – югозапад (трета поред съгласно ЗУТ) спрямо съществуващата сграда, която се явява на североизток – в 6-тата поред посока за ослънчаване съгласно т.28 на §5 от ДР на ЗУТ.

Според вещото лице следвало да се има предвид, че заварената сграда – блок 18 била значително по-висока от новопредвидения строеж, при което разположените на

североизток, югоизток и юг фасади на тази сграда по никакъв начин не могли да бъдат засенчени от новоизградения строеж. Засенчени могли да бъдат единствено фасадите откъм ул. Г. З.”.

При направените изчисления вещото лице е стигнало до следните резултати:

$H = 15$ м – височината на новата сграда, която е от по-благаприятна за ослънчаване посока;

H на нежилищен етаж на засенчената сграда – 3,25 м;

$15 - 3,25$ м = 11,75 м следвало да бъде минималното отстояние между двете сгради.

От направените измервания по одобрените проекти и геодезическото заснемане минималното отстояние между ръба на съществуващата сграда при вх.Б и фасадата на новопроектираната сграда, според вещото лице, било 12,08 м, което разстояние е по-голямо от определените като минимум 11,75 м. Останалите измерени разстояния между съществуващата и проектираната сграда били по-големи от 12,08 м.

При тези данни и след като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 от АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт на всички основания по чл.146 от АПК, съдът приема от правна страна следното:

Оспореният административен акт е издаден от компетентен административен орган – главният архитект на СО на основание чл.224а, ал.5 в пределите на делегираната му със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на СО компетентност.

Заповедта е постановена и в предвидената с чл.224а, ал.5 и ал.6 във вр. с ал.1 от ЗУТ форма и съдържа всички изискуеми реквизити, в това число фактически и правни основания.

При издаването на акта не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да съставляват самостоятелно основание за отмяната му. Спирането на всички видове СМР и забраната за достъп до строеж, извършено със заповед № САГ23-РА-19-06/21.09.2023 г. на главния архитект на СО е обосновано с констатациите от извършена на 08.09.2023 г. проверка на място и по документи от длъжностни лица от Дирекция „Общински строителен контрол“ на СО. Констатациите са обективирани в констативен акт № 1 от 08.09.2023 г., който е връчен на жалбоподателя, който пък се е възползвал от възможността да подаде възражение срещу него. Възражението е разгледано като е прието за неоснователно.

Настоящият състав обаче намира, че административният акт е издаден в противоречие с материалноправните разпоредби на ЗУТ.

Обжалваната заповед е издадена на основание чл. 224а, ал.5 и ал.6 във вр. с чл.225, ал.2, т.1 от ЗУТ. Съгласно чл.224а, ал.5 от ЗУТ, при констатиране на строеж от четвърта до шеста категория или на част от него, незаконен по смисъла на чл.225, ал.2, от служителите по чл.223, ал.2 се съставя констативен акт, който се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок. Заповедта за спиране на незаконния строеж се издава от кмета на общината или от упълномощено от него длъжностно лице в тридневен срок от изтичането на срока за възражения. Когато нарушителят е неизвестен, копия от констативния акт и от заповедта се поставят на строежа и на определените за това места в сградата на общината, района или кметството. Според ал.6 на същия законов текст, със заповедта за спиране по ал.5 се забранява достъпът до строежа.

Разпоредбата на чл.225, ал.2, т.1 от ЗУТ определя като незаконен строеж или част от него, който се извършва в несъответствие с предвиденията на действащия подробен устройствен план.

Оспорената заповед е мотивирана с това, че предвидената в новопроектираната сграда жилищната площ е по-голяма от 60%, поради което същата представлявала жилищна сграда по смисъла на §5, т.29 от ДР на ЗУТ, с което същата, в нарушение на чл.137, ал.3 от ЗУТ, не отговаряла на предвижданията на ПУП за УПИ I-525 – „за сграда със смесено предназначение”.

По делото няма спор, че съгласно действащия ПУП, одобрен със заповед № РД-09-50-163а/29.03.2000 г. на главния архитект на СО и ИПЗ и И., одобрени със заповед № РВЕ22-РА50-1/01.02.2022 г. на главния архитект на район „В.” на СО, предназначението на УПИ I-525 е за сграда със смесено предназначение. Спорът се състои в това дали сградата отговаря на предвижданията на ПУП да е сграда със смесено предназначение или представлява жилищна сграда в зависимост от параметрите за строителство и процента жилищна площ в обекта, определен по правилата на т.29 и т.29а от §5 от ДР на ЗУТ.

Съгласно §5, т.29. „жилищна сграда” е сграда, предназначена за постоянно обитаване, и се състои от едно или повече жилища, които заемат най-малко 60 на сто от нейната разгъната застроена площ. При определяне предназначението на сградата ателиетата се считат за жилища.

Съгласно §5, т.29а. „сграда със смесено предназначение” е нежилищна сграда, която се състои от самостоятелни обекти с различно предназначение, като при наличие на жилища, те заемат по-малко от 60 на сто от разгънатата ѝ застроена площ. При определяне предназначението на сградата ателиетата се считат за жилища.

С оспорената заповед са възприети изводите, направени при извършената на обекта проверка, които са следните: Надземната РЗП на сградата е 7243,88 кв.м като сбор от жилищната площ (4341,59) и нежилищната площ в това число и общите части на сградата (2902,29 = 1321,04 + 1581,25 кв.м). Площта на общите части на сградата (стълбища, коридори, фойета, покривна тераса и др.) била 1581,25 кв.м, като квадратурата на общите части на всички самостоятелни обекти в сградата (жилищни и нежилищни) била добавена към квадратурата на нежилищната площ и по този начин същата нараствала до 41% с цел доказване спазването на нормата на т.29а от §5 от ДР на ЗУТ. Също така в ред № 1 била допусната грешка в квадратурата на ап. № 1 (жилище на хора в неравностойно положение), а именно вместо площ от 40,17 кв.м била вписана площ от 39,16 кв.м. По този начин общата жилищна площ (по всички етажи) възлизала на 4342,60 кв.м, а РЗП била 7244,89 кв.м.

Тези констатации се опровергават от изслушаната по делото експертиза. Вещото лице е посочило, че процентното съотношение при определяне на типа на сградата се определя спрямо РЗП, а не както е прието в констативния акт, от площта на нежилищните обекти. Допуснатата техническа грешка в изчисленията на застроената площ на жилищата в сградата била в общ размер на 4342,60 кв.м, което обстоятелство не се оспорва от жалбоподателя.

Според т.15. от §5 от ДР на ЗУТ, „застроена площ” е площта, ограничена

от външните очертания на ограждащите стени на първия надземен етаж или на полуподземния етаж, включително площта на проветрителните шахти и проходите в тези очертания. В застроената площ на приземно ниво не се включват тераси, външни стълби и стълбищни площадки, рампи, гаражи и други елементи с височина до 1,2 м от средното ниво на прилежащия терен. Според т.18 на §5, „разгънатата застроена площ" е сборът от застроените площи на всички надземни етажи на основното и допълващото застрояване. В разгънатата застроена площ се включват и застроените площи в подпокривното пространство на сградите. В застроената площ на надземните етажи се включва цялата площ на балконите, лоджиите и терасите.

Това означава, че в съставения при проверката констативен акт неправилно и в несъответствие с т.15 и т.18 на §5 от ДР на ЗУТ е прието, че площите на общите части, ограничени от външните ограждащи стени на надземните етажи на сградата се явяват част от нейната РЗП.

Изчисленият от експерта процент на площта на жилищните обекти в процесната сграда (4342,60 кв.м – след установената грешка от СО-Н.) спрямо РЗП на същата сграда (7244,89 кв.м) е 59,94%, с което е изпълнено изискването на т.29а от §5 от ДР на ЗУТ и сградата отговаря на предвижданията на ПУП като същата представлява сграда със смесено предназначение.

От проекта по част „Архитектура” длъжностните лица, извършили проверката са установили, че височината на блока през улица (бл.18) е 32,67 м, а височината на новопроектираната сграда – 15 м. При направен анализ на местоположението на новопроектираната сграда, извършено по координати от трасировъчния план към част „Геодезическа” от одобрения инвестиционен проект е установено, че част от блок 18 – вход Б попада от по-благоприятната посока на ослънчаване (изток), т.е. бл.18 засенчвал новопроектираната сграда, а не обратното, както било прието по проекта. Това означавало, че в тази си част във формулата $L(\text{разстояние през улицата}) = H - H(\text{нежилищно})$ следвало да се въведе $H = 32,67$ м и $H(\text{нежилищно}) = 3,20$ м, при което се получава резултат $L = 32,67 - 3,20 = 29,47$ м. Така, за да няма засенчване, трябвало да се осигури разстояние от 29,47 м, а наличното било 12,08 м. С това е прието, че в одобрения проект, неразделна част от РС № 3/25.01.2023 г. е нарушен чл.32, ал.1 и ал.3 от ЗУТ.

И тези констатации се опровергават от заключението по приетата по делото СТЕ. При направените анализи вещото лице е установило, че новопроектираната сграда в УПИ I-525 се намира в посока югозапад спрямо съществуващата сграда – блок 18, който съответно се намира в

посока североизток спрямо новопроектираната сграда. При това новопроектираната сграда се намирала в по-благоприятна посока за ослънчаване.

Съгласно т.28 на §5 от ДР на ЗУТ, „разположение на жилищна сграда откъм по-благоприятната посока за ослънчаване" е разположението на сградата при определяне на разстоянията до съседни сгради, което съответства на следната степенуваност на географските посоки: юг; югоизток и югозапад; изток; запад; североизток и северозапад; север. При разположение, междинно на тези посоки, се приема по-близката географска посока. Тук е мястото да се отбележи като неоснователно направеното по отношение на експертизата от процесуалния представител на ответника възражение за неспазване на правилото на изречение последно на цитираната допълнителна разпоредба като от вещото лице не била посочена по-близката географска посока на двете сгради, които се намирили в междинно спрямо тези посоки положение. Самата норма посочва географските посоки, с които борави, а именно: юг; югоизток и югозапад; изток; запад; североизток и северозапад; север. В случая двете сгради са разположени на югозапад и североизток една спрямо друга и не се намират в междинно спрямо тези посоки положение. Според вещото лице, заварената сграда на блок 18 била значително по-висока (32,67 м) от новопредвидената (15 м), при което разположените на североизток, югоизток и юг фасади на тази сграда по никакъв начин не можели да бъдат засенчени от новоизградената.

Съгласно чл.32, ал.1 от ЗУТ, разстоянието между жилищните сгради на основното застрояване през улицата е по-голямо или равно на височината на жилищните сгради. Алинея 2 определя, че разстоянието между жилищните сгради на основното застрояване през дъното на урегулирания поземлен имот е най-малко един път и половина от височината на сградата, разположена откъм по-благоприятната посока за ослънчаване. При наклонен терен в зависимост от посоката на наклона спрямо по-благоприятната посока разстоянието се увеличава или се намалява с разликата между средните нива на прилежащия терен при двете сгради. Според ал.3, при определяне на разстоянието между сградите по ал.1 и 2 височината на сградата откъм по-благоприятната посока се намалява с височината на първия и следващите нежилищни етажи на засенчената сграда.

При така разписаното вещото лице е направило следните изчисления:

След като е приело, че височината на новата сграда, която е от по-благоприятна за ослънчаване посока е 15 м ($H = 15$ м); а нежилищния етаж на засенчената сграда е 3,25 м ($H = 3,25$ м), вещото лице е

изчислило, че минималното отстояние между двете сгради следва да бъде 11,75 м ($15 - 3,25 \text{ м} = 11,75 \text{ м}$).

При направените от експерта измервания по одобрените проекти и геодезическото заснемане е установено, че минималното отстояние между ръба на съществуващата сграда при вх.Б и фасадата на новопроектираната сграда е 12,08 м, което разстояние е по-голямо от определените като минимум 11,75 м. Останалите измерени разстояния между съществуващата и проектираната сграда били по-големи от 12,08 м. В допълнение експертът добавя, че фасадите на съществуващата сграда не били успоредни на осовата линия на [улица], поради което разстоянието между съществуващите фасади на блок 18 и новопроектираната сграда, било още по-голямо – над 27 м за фасадите към югозапад и над 16 м за фасадите, гледаци на северозапад.

При тези обстоятелства, отразеното в оспорената заповед не се установява по делото, поради което не е налице правното основание за издаването ѝ. Това прави същата материално незаконосъобразна.

Следва да се има предвид също, че съгласно действащия застроителен план за УПИ I е предвидена сграда на 5 етажа (магазини + 4 етажа) с кота корниз не по-голяма от 15 м и с подземни гаражи. С него е предвидено високата надземна част на сградата да бъде с отстъп от 1 м от източната регулационна линия, а магазините да са на регулационната линия. В съответствие с одобрения проект и комбинирана скица е издадена виза за проектиране № РВЕ22-ГР00-19-(2)/04.05.2022 г. за „Сграда със смесено предназначение и подземен гараж”, съгласно която се предвижда изграждането на свободно стояща сграда със смесено предназначение с етажност – 1М; М+4 с $H \leq 15$ м, като по-високата част на сградата е разположена на минимално разстояние през улицата, съгласно чл.32, ал.1 от ЗУТ, до сградата в УПИ I - „За обществено, жилищно строителство, трафопост и магазини”.

На база на издадената виза за проектиране са изработени инвестиционни проекти по всички части за сграда със смесено предназначение, които са представени в район „В.” на СО и одобрени на 30.11.2023 г. Въз основа на одобрените проекти е издадено РС № 3/25.01.2023 г. за сграда със смесено предназначение със застроена площ от 1164,74 кв.м, надземно РЗП 7243,88 кв.м и РЗП с включен сутерен – 9330,51 кв.м. Издаденото РС е било предмет на контрол по реда на чл.156 от ЗУТ пред ДНСК, при който не са констатирани нарушения.

Съгласно чл.224а, ал.5 от ЗУТ, на което основание е издадена оспорената заповед, при констатиране на строеж от четвърта до шеста категория или на част от него, незаконен по смисъла на чл.225, ал.2, от служителите по

чл.223, ал.2 се съставя констативен акт, който се връчва на заинтересуваните лица, които могат да подадат възражения в 7-дневен срок. Заповедта за спиране на незаконния строеж се издава от кмета на общината или от упълномощено от него длъжностно лице в тридневен срок от изтичането на срока за възражения. Видно от цитирания текст, предпоставка за издаване на заповедта е наличието на констатиран незаконен строеж по смисъла на чл.225, ал.2 от ЗУТ. В конкретния случай се твърди наличието на незаконен строеж по смисъла на чл.225, ал.2, т.1, а именно, че извършеното строителство не съответства на ПУП. Строежът обаче не е незаконен по смисъла на чл.225, ал.2, т.1 във връзка с чл. 224а, ал. 5 от ЗУТ тогава, когато съответства на влезли в сила инвестиционен проект и строително разрешение. Изискване за законосъобразност на инвестиционните проекти и одобреното въз основа на тях разрешение за строеж е съответствието им с подробния устройствен план по аргумент от чл.142, ал.5, т.1 и 2 и чл.148, ал. 4 от ЗУТ, затова с влизането им в сила това се счита за установено, и то окончателно. Окончателността произтича от регламентираната в чл.156, изр.2 от ЗУТ стабилност на влезлите в сила разрешения за строеж, която изключва възможността за отмяната им чрез извънредните способности, а следователно и чрез инцидентен контрол върху законността им. Такава преценка административният орган може да направи, по жалба или служебно, само до влизането им в сила, защото стабилността е съществена за предвидимостта на инвестиционния процес, а противното би обезсмислило и цялата процедурата по одобряване на инвестиционни проекти и строителни разрешения. Във връзка с изложеното настоящият състав намира, че липсва предпоставката незаконен строеж по смисъла на чл.225, ал.2, т.1 от ЗУТ за издаване на заповедта по чл.224а, ал.5 от ЗУТ. По изложените съображения обжалваната заповед като незаконосъобразна следва да бъде отменена.

При този изход на спора искането на жалбоподателя на основание чл.143, ал.1 от АПК за присъждане на направените по делото разноси следва да бъде уважено. Същите са предявени в срок, като са представени доказателства за реалното им заплащане. Възражението за тяхната прекомерност, направено от процесуалния представител на ответника, съдът намира за основателно с оглед фактическата и правна сложност на делото. Поради това съдът намира, че размерът на заплатеното адвокатско възнаграждение следва да бъде намалено от 4000 на 2000 лв. при съобразяване на записаното в чл.8, ал.2, т.1 от Наредба № 1 от 09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, както и на обема на осъществена адвокатска защита. При това ответникът

следва да бъде осъден да заплати на „ЕА-2004-Инвестмънт“ ЕООД с ЕИК[ЕИК] разноси в общ размер на 2850 лева, от които: 50 лв. държавна такса; 800 лв. заплатен депозит за СТЕ и 2000 лв. адвокатско възнаграждение.

Водим от горното и на основание и чл.172, ал.2, предл. второ от АПК, Административен съд – София град, второ отделение, 30-и състав,

РЕШИ:

ОТМЕНЯ заповед № САГ23-РА-19-06/21.09.2023 г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „ЕА-2004-Инвестмънт“ ЕООД с ЕИК[ЕИК] разноси по делото в размер на 2850 (две хиляди осемстотин и петдесет) лева.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му на страните пред Върховния административен съд.

Съдия: