

РЕШЕНИЕ

№ 3960

гр. София, 17.07.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,
в публично заседание на 18.06.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Дилиана Николова

при участието на секретаря Мая Георгиева, като разгледа дело номер **1378** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл.215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на [фирма] и [фирма], подадена чрез адв.Н., срещу Заповед № ДК-11-С-09/16.12.2019г. на началника на РДНСК-С., с която на основание чл.156, ал.3 ЗУТ е отменено Разрешение за строеж № 71/02.12.2019г., издадено от главния архитект на Район „О.“-СО за строеж „Жилищна сграда с подземни гаражи“, находящ се в УПИ Х-186, кв.724, м.“ГГЦ-Зона Г 13“ по плана на [населено място], ведно с одобрените инвестиционни проекти.

Жалбоподателите молят оспорената заповед да бъде обявена за нищожна, при условията на евентуалност – да бъде отменена като незаконосъобразна. За същата сграда в същия имот през м.май 2019г. били одобрени проекти и издадено Разрешение за строеж № 31/2019г., което РДНСК отменила със Заповед № ДК-11-С-06/14.06.2019г. Жалбоподателите не оспорили тази заповед, а преработили отменените проекти съобразно констатираните от дирекцията пороци. Сред тях ДНСК не била посочила неприложимост към казуса на § 27 ПЗР ЗУЗСО и нарушение на чл.113, ал.4 ЗУТ в частта „етажност“. Коригираните проекти били одобрени през м.ноември 2019г. Те отново били отменени, но този път на други основания, които обаче според оспорващите би следвало да съществуват и към датата на първата отмяна. Това според оспорващите представлява нарушение на принципите по чл.6, ал.1 и чл.7, ал.2 АПК.

На следващо място намира извода на административния орган за неприложимост към конкретния случай на § 27 ПЗР ЗУЗСО за неправилен, а оспореният акт за издаден в нарушение на чл.35 и чл.36 АПК. Действащият за процесния имот план бил този, одобрен с Решение № 21 по Протокол № 6/19.03.2001г. на СОС и предвиждал свързано застрояване между 8 парцела по цялото протежение на [улица]в частта на кв.724. За отделните имоти имало одобрени РУП, но тяхното изработване било задължително според чл.113, ал.1 и ал.2 ЗУТ. В този смисъл ПУП от 2001г., детайлизиран с РУП, бил планът по § 27 ПЗР ЗУЗСО. Предвидените с този план сгради в УПИ XV-292 и VIII-190 /от веригата свързано застрояване/ били изградени и в този см. ПУП от 2001г. бил приложен по см. на § 22, ал.1, т.2 ЗР ЗУТ по отношение на застрояването не в един, а в два от осемте имота. РДНСК тълкувала стеснително нормата, в противовес на чл.46 ЗНА тъй като търсила реализиран калкан само в непосредствено съседните имоти и като не установила наличието на такъв изключила приложимостта на § 27 ПЗР ЗУЗСО. За съседния имот обаче – УПИ IX-189 било издадено Разрешение за строеж № 60/23.10.2019г., съобщено на ДНСК и влязло в сила на 07.11.2019г. и Протокол обр.2 за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво. Тези книжа предвиждали изграждане на сградата в УПИ IX-189 съобразно ПУП от 2001г., чийто калкан пък покривали жалбоподателите със строежа в УПИ X-186. Другото основание, сочено от ответника в оспорения акт – че проектите са в противоречие с РУП в частта „етажност“ също било в нарушение на материалния закон – чл.113, ал.4 ЗУТ, за което са мотивирани подробно съображения по приложението на закона. Претендират се разноси.

В съдебно заседание изложеното в жалбата и направеното с нея искане се поддържат чрез адв.Н., която излага допълнителни съображения в писмена защита, която представя, както и представя списък на разноските, които претендира. Възражението на пълномощника на ответника за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение намира за неоснователно, тъй като делото е с голям обем документация и пълномощникът на жалбоподателите, представяйки своевременно всички доказателства и отправяйки още в жалбата своите доказателствени искания, положил всички усилия то да приключи максимално бързо.

Ответникът по оспорването, чрез юрк.О. в съдебно заседание, моли жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна и недоказана. Претендира присъждането на юрисконсултско възнаграждение. Възразява срещу прекомерността на заплатеното адвокатско възнаграждение.

Заинтересованата страна – главният архитект на Район „О.“-СО, редовно и своевременно призован, не се явява и не се представлява в съдебно заседание. В писмен отговор по жалбата обосновава доводи за нейната основателност.

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

С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 132, том V, рег.№ 7763, дело № 699/2016г. [фирма] се легитимира като собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.404.162 с площ по кадастрална карта 224 кв.м, а съгласно

постановление за възлагане на недвижим имот – 234.80 кв.м, незастроен, в урбанизирана територия, номер по предходен план 186, кв.724, парцел X.

С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 105, том I, рег.№ 2575, дело № 91/2019г. [фирма] е продало на [фирма] 30/224 идеални части от посочения по-горе ПИ с идентификатор 68134.404.162.

На основание чл.140, ал.1 и ал.2 ЗУТ от главния архитект на Район „О.“-СО на 29.11.2018г. е издадена виза за „инвестиционно проучване и проектиране на „Жилищна сграда с подземни гаражи“ в УПИ Х-186 и УПИ ІХ-189, кв.724, м.“ГГЦ Зона Г-13“, при спазване в хоризонтално и вертикално отношение на РУП, одобрен със Заповед № РД-09-129/25.10.2006г. на главния архитект на Район „О.“-СО и при спазване на параметрите за устройствена зона „ЦЗ“ – макс. плътност – 60%, макс. К. – 3,5, мин.О.. – 40% като мин 25% от озеленената площ е с висока растителност, кота корниз – по силуети на РУП. Във визата е посочено, че е допустимо прилагането на § 27 ПЗР ЗИД ЗУЗСО.

По делото е приета като доказателство Заповед № РД-09-129/25.10.2006г. на главния архитект на Район „О.“-СО, с която на основание Решение № 11 по Протокол № 58/15.09.2003г. на СОС и чл.113, ал.1, 2 и 3 ЗУТ, чл.129, ал.2 ЗУТ и Протокол № 23/17.10.2006г. на РЕСУТ, е одобрен проекта за работен устройствен план за УПИ Х-186 и УПИ ІХ-189, кв.724, Зона Г-13, западен силует по [улица], източен силует – разрез, разрез А-А по калкан, разрез Б-Б по калкан и южен силует – по [улица] без корекции. Съгласно графичната част към заповедта, от показаната извадка от действащия ПУП - ПРЗ, одобрен с решение по Протокол № 23/19.03.2001г. е видно, че по [улица] застроителният план предвижда свързано застрояване между имотите като за УПИ Х-186 и УПИ ІХ-189 е предвидено 5-етажно строителство. Съгласно РУП в имотите се предвиждат две, долепени на калкан със сградите в съседните имоти, сгради с височина М/Г+4.

Във връзка със заявление вх.№ РОБ19-АП00-30-/8/ от 23.05.2019г. от главния архитект на Район „О.“-СО е издадено Разрешение за строеж № 31/29.05.2019г. за строеж „Жилищна сграда с подземни гаражи“, находящ се в УХИ Х-186, кв.724 с възложител [фирма]. След постъпване на уведомлението по чл.149, ал.5 ЗУТ за издаденото разрешение за строеж в ДНСК, е извършена служебна проверка по чл.156 ЗУТ, при която е установено, че в одобрените на 15.05.2019г. инвестиционни проекти – част „Архитектурна“, чертеж № 12 – фасади, формата и наклона на покрива не отговаря на одобрения РУП, както по форма, така и по наклон – в РУП е предвиден скатен покрив с наклон 45⁰ между кота 547.50 и кота 552.00, а в одобрения проект покривът е стъпаловиден, с частични скатове. Отделно от това в чертеж № 11 от одобрения проект по част „Архитектура“, част от жилищата, попадащи извън контура на сградата по РУП са възприети като „кули“, независимо, че не представляват архитектурно-художествени елементи по см. на чл.93, ал.2 от Наредба № 7/22.12.2003г. за правила и нормативи на отделните видове територии и устройствени зони. С оглед това е прието, че е нарушена разпоредбата на чл.113, ал.4, т.2 ЗУТ по отношение формата и наклона на покривите и архитектурната връзка между сградите с оглед на правилното архитектурно-пространствено оформяне и на основание чл.156, ал.3 ЗУТ издаденото Разрешение за строеж № 31/29.05.2019г., ведно с одобрените на 15.05.2019г. инвестиционни проекти, е отменено със Заповед № ДК-11-С-06/14.06.2019г. на началника на РДНСК-С..

Страните не спорят и в жалбата се съдържа изрично признание, че тази заповед

не е оспорена от жалбоподателите, а вместо това инвестиционният проект е преработен в съответствие с констатациите по заповедта.

На 19.08.2019г. с вх.№ РОБ19-АП00-199 в районната администрация е заведено заявление от оспорващите дружества /л.183/, с което е поискано одобряването на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж за жилищна сграда с подземни гаражи в УПИ Х-186, кв.724, м.“ТПЦ – Зона Г-13“ по плана на [населено място], [улица]. Съгласно отбелязаното в заявлението същото е оттеглено за корекции. На 29.08.2019г. е подадено ново заявление /л.182/ с приложени коригиран проект част „Архитектура“, доклад за оценка на съответствието на инвестиционния проект и предварителен договор с [фирма]. На 14.11.2019г. е подадено заявление за представяне на допълнителни документи /л.181 по делото/, с което са приложени към първоначалното заявление проект по част „ПБЗ“, проект по част „ПУСО“ – 2 броя и договори за извозване/депониране на строителни отпадъци. За инвестиционния проект е извършена оценка за съответствие със съществените изисквания, изготвена по реда на чл.142, ал.6, т.2 ЗУТ с комплексен доклад, изготвен от [фирма].

На 28.11.2019г. от [фирма] е подадено заявление за издаване на разрешение на строеж на основание чл.148 ЗУТ за „Жилищна сграда с подземни гаражи“ в УПИ Х-186, кв.724, [улица]. Въз основа на заявлението и одобрените на 25.11.2019г. инвестиционни проекти от главния архитект на Район „О.“-СО е издадено процесното Разрешение за строеж № 71/02.12.2019г. като за издаването му писмено е уведомена ДНСК с писмо, заведено с вх.№ РС-ОБ-4543-09-833/03.12.2019г. /л.76 по делото/.

След постъпване на уведомлението по чл.149, ал.5 ЗУТ за издаденото разрешение за строеж, от инспектор в РОНСК-С. е съставен Констативен протокол № РС-ОБ-4543-09-833/03.12.2019г. от 10.12.2019г. /л.74-75 по делото/ за резултатите от извършената проверка в районната администрация, в присъствието на главния архитект, на одобрените проекти, издаденото разрешение за строеж, доклада на консултанта, предвижданията на ПУП и РУП.

Последвало е издаването на оспорената заповед, с която на основание чл.156, ал.3 ЗУТ е отменено Разрешение за строеж № 71/02.12.2019г., ведно с одобрените на 25.11.2019г. инвестиционни проекти. Видно от мотивите на оспорения акт, при преглед на инвестиционния проект по част „Архитектура“, чертеж № 12 „Фасади“, е установено, че вместо предвидените с подробния устройствен план 5 етажа до кота корниз на сградата с височина на сградата 15м са разположени изцяло 5 етажа и част от шестия етаж. Прието е, предвид това, че вместо 5 етажа и ателиета в подпокривното пространство, както е предвидено в РУП, с проекта са предвидени 6 етажа, а останалото подпокривно пространство е усвоено като жилищна площ, с което е нарушен чл.113, ал.4 по отношение етажите в сградата. На следващо място е прието, че в нарушение на показателите по ОУП за зона ЦЗ, дадени в приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО, с проекта са достигнати показатели: Пл – 68% вместо допустимите 60%, К. – 4,7, вместо 3,5. Неправилно също така, проектантът в обяснителната записка се позовал на § 27 ПЗР ЗИД ЗУЗСО, тъй като разрешената сграда не покрива вече изграден калкан – съседният УПИ IX-189 бил незастроен и неправилно било отразено в чертежите към проекта по част „Архитектура“, че сградата в този имот е съществуваща, тъй като издаденото за нея Разрешение за строеж № 32/29.05.2019г. било отменено със Заповед № ДК-11-С-07/14.06.2019г. на началника на РДНСК С., а последващо уведомление по чл.149, ал.5 ЗУТ за издадено ново разрешение за строеж

не било постъпвало. Установените нарушения на чл.113, ал.4 ЗУТ, на Правилата и нормативите за устройство и застрояване, посочени в Приложение към чл.3, ал.2 ЗУЗСО и неприложимостта към конкретния случай на § 27 ПЗР ЗИД ЗУЗСО мотивирали административния орган да приеме, че Разрешение за строеж № 71/02.12.2019г. е издадено незаконосъобразно и следва да бъде отменено, ведно с одобрените инвестиционни проекти.

Обективизираното в оспорената заповед твърдение, че последващо разрешение за строеж за УПИ IX-189 не е издавано се опровергава директно от представените от жалбоподателя и приети по делото доказателства – видно от представеното на л.28 Разрешение за строеж № 60/23.10.2019г., същото е издадено от главния архитект на Район „О.“-СО за „Жилищна сграда с подземни гаражи“ в УПИ IX-189, кв.724, м.„ГГЦ – Зона Г-13“ по плана на [населено място], с административен адрес [улица]. Съгласно направеното отбелязване върху него разрешението за строеж е влязло в сила на 07.11.2019г., съставен е протокол обр.2 за откриване на строителната площадка и определяне на строителна линия и ниво на строежа от 11.12.2019г. – л.29 и сл. по делото.

Заповедта е съобщена на жалбоподателите, лицето, извършило оценка за съответствие на инвестиционния проект с основните изисквания към строежите и главния архитект на Район „О.“-СО с писмо изх.№ РС-ОБ-4543-01-792/18.12.2019г. Видно от представените по делото доказателства, писмата, изпратени до оспорващите са се върнали с отметка на известието за доставяне „непотърсена“.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е прието без оспорване от страните заключение на съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице арх.И. Я., което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено. От заключението на вещото лице и обясненията, дадени от него в съдебно заседание се установява следното:

Съгласно ОУП на СО, приет с Решение № 960/16.12.2009г. на Министерския съвет, кв.724 от м.„ГГЦ-Зона Г-13“, в който се намира имотът на жалбоподателите ПИ с идентификатор 68134.404.162, представляващ УПИ X-186, попада в устройствена зона „ЦЗ“ - Зона централна със смесено застрояване. По Приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО показателите за устройствена зона „ЦЗ“ са: плътност 60 %; К. 3,5; мин. озеленяване 40%; макс. кота корниз /височина/ - доказва се с РУП.

По данните, поддържани от ГИС - С. УПИ X-186 е с площ от 230 кв.м, а ПИ с идентификатор 68134.404.162 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-45/09.07.2010г. на изпълнителния директор на АГКК е с площ от 224 кв.м, която стойност вещото лице приема за меродавна.

Съгласно ОУП, имотът на жалбоподателите не попада в сервитути, в защитени територии за опазване на културното наследство или в забранени, охранителни или защитни зони, включително такива за обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната, за които с нормативен акт и/или със специфични правила и нормативи са въведени ограничения в режима на застрояване и ползване на поземления имот. При съобразяване на допустимите параметри за устройствената зона и при площ на имота от 224 кв.м застроената площ /ЗП/ на сградата при плътност 60% би била 134,40 кв.м, респективно разгънатата застроена площ /РЗП/ при К. 3,5 - 784,00 кв.м.

За кв.724 по отношение на застрояването е в сила застроителен и регулационен план, одобрен с Решение № 21 по Протокол № 23/19.03.2001г. на СОС. Съгласно текста на решението /приложена текстова част на л.113 по делото/, застроителният план за

кв.724 се одобрява без парцели XV, VII, VI и V, с което не се засягат предвижданията за останалите парцели, в т.ч. и за парцел X. Планът е одобрен на 19.03.2001г., при действието на отменените Закон за териториално и селищно устройство /ЗТСУ/ и Правилник за прилагане на Закона за териториално и селищно устройство /ППЗТСУ/. С този план се предвижда сключено /свързано/ застрояване в парцели XV, VIII, IX, X /предмет на процесната заповед по настоящето дело/, XI, XII, XIII и XIV от кв.724, разположени по протежението на [улица]/с ново име „Ч.“ към 2020г./. В парцел VIII е предвидено застрояване на 6 етажа (Г+5), а в останалите изброени парцели е предвидено ново застрояване с жилищни сгради на 5 етажа, разположени на калкан една с друга, т.е. застрояването е сключено по начин /чл.100, ал.3, във вр. с чл.48, ал.1, т.7 ППЗТСУ/ и средноетажно по характер /чл.48, ал.1, т.6, във вр. чл.106, ал.6, т.2 ППЗТСУ/. Процесният УПИ Х-186 е разположен между УПИ IX-189 и УПИ XI-183.

Съгласно чл.48, ал.2 ППЗТСУ, в редакцията към датата на одобряване на действащия план „Планът установява характера и начина на застрояването идейно - без мерки за височини, застроителни площи и разстояния“. В случаите, когато със застроителния и регулационен план е установено сключено застрояване, за одобряване на проекти и осъществяване на строителството е задължително съставянето на кварталнозастроителен и силуетен план /КЗСП/ в съответствие с разпоредбите на Глава втора, Раздел III, част 5 „Кварталнозастроителни и силуетни планове“ /чл.61 до чл.64/ от ППЗТСУ.

По действалата към времето на одобряване на инвестиционния проект и издаване на Разрешение за строеж № 71/02.12.2019г. редакция на ЗУТ /ДВ, бр. 62 от 06.08.2019г./ застрояването в УПИ Х-186 се определя като „свързано“ по смисъла на § 5, т.22 от ДР на ЗУТ и „средно“ - с височина до 15 м по разпоредбата на чл.23, ал.1, т.2 ЗУТ.

КЗСП по смисъла на ППЗТСУ съответства на Работен устройствен план /РУП/ по смисъла на чл.110, ал.1, т.4 във вр. с чл.113, чл.114 и др. ЗУТ.

Със Заповед № РД-09-129/25.10.2006г. на главния архитект на Район „О.“-СО е одобрен проект за работен устройствен план /РУП/ за УПИ IX-189 и УПИ Х-186 от кв.724, зона Г-13 на основание чл.113, ал.1, 2 и 3 /относно условията за изработване на РУП/ и чл.129, ал.2 ЗУТ /относно одобряване на плана след приемането му от общинския/районния експертен съвет/. С работния устройствен план са определени конкретното разположение в план и с точни мерки височините на сградите за двата УПИ в обхвата на заповедта при съобразяване проектните височини на бъдещите сгради в същия квартал.

На 29.11.2018г. от главния архитект на Район „О.“-СО е издадена виза за инвестиционно проучване и проектиране на жилищни сгради с подземни гаражи в УПИ Х-186 и УПИ IX-189, кв. 724, м. „ГГЦ Зона Г-13“ при спазване на РУП, одобрен със Заповед № РД-09-129/25.10.2006г. и параметрите за устройствената зона „ЦЗ“ по ОУП - максимална плътност 60%, К.- 3,5, озеленяване - мин. 40% и височина /коти корниз/ по силуетите на РУП. Визата е издадена върху извадка от действащия работен устройствен план. С визата е допуснато прилагането на § 27 ПЗР ЗИД ЗУЗСО /обн. ДВ, бр.31/10.04.2018г./.

Съгласно силуетната съставка на визата /л.38 по делото/, сградата е с две коти корниз по отношение на [улица]: кота корниз /по чертеж „Западен силует“/, означена с относителна височина 12,00м, която се равнява на

абсолютна кота 544,50м /считано от средна кота прилежащ терен 532,50м, определена съобразно теренните коти - 532,45м и 532,54м, отразени в западния силует/ и кота корниз 547,50м, съответстваща на относителна височина 15,00м, определена по същите правила. Същата абсолютна кота - 547,50м е относима към котата на корнизата на сградата към дворното пространство /по чертеж „Източен силует-разрез“/.

При анализа на одобрения със Заповед № РД-09-129/25.10.2006г. на главния архитект на Район „О.“-СО проект за РУП за УПИ IX-189 и УПИ X-186, кв.724, вещото лице установява, че във всички разрези, съставляващи част от силуетните проучвания, подпокривните пространства на новите сгради са предвидени на две нива.

Съгласно обяснителната записка към проекта сградата е на пет етажа с две подпокривни нива и един подземен етаж. Съдържа общо девет жилищни обекта - 7 апартамента, разположени на втори до пети етаж, един апартамент тип „мезонет“ и двустаен апартамент, които са разположени в двете подпокривни нива.

От представените по делото проекти - чертежи: „Разрез 1-1“ /л.54, 92 и 253 по делото/ и „Фасади“ /л.55, 93 и 264 по делото/ се установява, че сградата по проект е с две коти корниз към [улица], 00м=544,50м и 15,00м = 547,50м при средна кота прилежащ терен 532,50м и с кота корниз към дворното пространство 15,00м = 547,50м при същата средна кота на прилежащия терен. Котата на билото на сградата е 552,00м. Тези стойности според вещото лице напълно отговарят на определените с работния устройствен план.

При извършената от експерта проверка чрез изчисления по представените по делото копия на одобрения на 25.11.2019г. инвестиционен проект, стойностите на застроената площ – 153 кв.м и разгъната застроена площ на сградата - 1049,3 кв.м, респективно - устройствени показатели: Плътност = 68 % и К. = 4,7, заявени в обяснителната записка и отразени в отмененото Разрешение за строеж № 71/2019г. са възприети като достоверни от вещото лице.

Въз основа на горното от него са обосновани следните изводи:

При площ на УПИ 224 кв.м съгласно данните от КККР, ЗП на сградата при плътност 60% би била 134,40 кв.м, респективно РЗП при К. 3,5 - 784,00 кв. м. По одобрения инвестиционен проект е установено, че площта на УПИ е 223,60 кв.м, ЗП на сградата е 153,00 кв.м, което отговаря на плътност на застрояването от 68%, а РЗП на сградата на и над терена е 1049,30 кв.м, съответстващо на К. 4,7.

Към м.май 2020г. ПУП от 2001г. е приложен по отношение на застрояването в УПИ XV-192 и УПИ VIII-190, кв.724 – в двата имота строителството е изпълнено. Сградата в УПИ VIII-190, която е на калкан с бъдещата сграда в УПИ IX-189, за която е издадено РС № 60/23.10.2019г., влязло в сила на 07.11.2019г., е въведена в експлоатация през 2016г., видно от знака на фасадата ѝ, установено при огледа на място. Сградата в УПИ X-186 следва да покрива калканите на сградите в УПИ IX-189, строителството в който е започнало.

За сградата в УПИ X-186 с работния устройствен план са установени две коти корниз по отношение на [улица]. Кота корниз означена с относителна

височина: 2,00 м, която се равнява на абсолютна кота 544,50 м /считано от средна кота прилежащ - терен 532,50 м, определена съобразно теренните коти - 532,45 м и 532,54 м отразени в западния силует/ и кота корниз 547,50 м, съответстваща на относителна височина 15,00 м, определена по същите правила. Котата корниз към дворното пространство на сградата в УПИ X-186 е определена с абсолютна стойност 547,50 м и относителна - 15,00 м. Височината/котите корниз на сградата, съгласно одобрените проекти, по които е издадено Разрешение за строеж № 71/02.12.2019г. напълно съответстват на установените с работния устройствен план.

Одобрените проекти към Разрешение за строеж № 71/2019г. предвиждат покриването на проектния калкан на сградата в УПИ IX-189, за която е издадено влязло в сила Разрешение за строеж № 60/23.10.2019г. и предвиждат застрояването към УПИ XI-183 да бъде с дълбочина от 16 м, каквато е предвидена в действащия РУП. С одобрения инвестиционен проект не се допускат отклонения от одобрената с РУП височина на сградата в УПИ X-186.

В РУП, послужил за издаване на визата за проектиране от 29.11.2018г. първият етаж на сградата е означен с индекс „М/Г“, което съответства на нормативното изискване – чл.72, ал.2 от Наредба № 7/22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и първият надземен етаж на сградата може да вмести магазини, гаражи или други нежилищни обекти. Минималната допустима светла височина на магазини и заведения за обществено хранене, разположени на първия надземен етаж в нови жилищни сгради се определя с разпоредбата на чл.72, ал.4 от Наредба № 7 и се равнява на 3,20 м. По отношение на светлата височина на гаражи, разположени в сгради няма действаща изрична нормативна разпоредба. Установената добра практика препоръчва светла височина от 2,20 м или по-голяма. Височината на необходимото транспортно пространство за преминаване на леки автомобили се определя по правилата на Приложение № 15 към чл.76, ал.1, във връзка с чл.76, ал.5 от Наредба № РД-02-20-2/20.12.2017г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии и се равнява на 2,00 м съгласно фигура 4 от цитираното приложение.

В хоризонталната съставка на РУП височината на сградата в УПИ X-186 от кв.724 и съседните му, е означена с индекси „М/Г + 4“. Сградите са на пет етажа, номерирани във вертикалната съставка на РУП - източен и западен силует и разрез „А – А“ и „Б – Б“, както следва: 1М/Г, 2, 3, 4, 5, Ат, т.е. общо пет етажа и видно от цитираните разрези - две нива в подпокривното пространство.

В силуетите и разрезите височините на сградите са определени с относителни коти 12,00м и 15,00м и изрично с абсолютни коти /надморска височина/. Височината на подпокривното/подпокривните пространства е определена с относителна кота 4,50м определяща височината от корнизите до билата на сградите и съответните абсолютни коти на корнизите и билата за всяка една от тях. Планът не коментира височината /светла или конструктивна/ на отделните етажи, в т.ч. на подпокривните нива, доколкото това е предмет на инвестиционното проектиране.

Сградата в УПИ XV-192 /ПИ 68134.404.159/ с административен адрес [улица], е заснета в кадастралната карта с идентификатор 68134.404.159.1. Съгласно отразеното в кадастралната карта и кадастралните регистри сградата е на 5 етаж с подпокривно ниво, което се е потвърдило при огледа на място. На първия етаж, към [улица] са разположени два магазина с височина на помещенията до еркера от ~2,90м. Към двора са разположени два гаража с достъп от към него.

Сградата в УПИ VIII-190 /ПИ 68134.404.160/ с административен адрес [улица], е заснета в кадастралната карта с идентификатор 68134.404.160.1. Съгласно отразеното в КKKP сградата е на 7 етаж. При огледа на място е установено, че южната част от сградата - при кръстовището на [улица] и [улица] е на 7 етаж. Средната част - към [улица] е на 6 етаж с подпокривно ниво. Северната част на сградата, която граничи /на калкан/ с УПИ IX-189, към [улица] е на 4 етаж и две подпокривни нива, а към дворното пространство - на 5 етаж и подпокривно ниво, при което калканният зид значително надстърча над нивото на покрива. Ясно различимите на калкана елементи, съответстващи на зададените с работния устройствен план корнизни нива са разположени по-високо от съответните етажни конструкции. Първият етаж на сградата е предназначен за гаражи и измерената на място негова височина е ~2,60 м - ~2,90 м предвид денивелацията на терена.

Същите заключения по отношение на брой нива и височини са относими и към бъдещата сграда в УПИ IX-189, за която е издадено и е влязло в сила Разрешение за строеж № 60/2019г. и е съставен протокол обр.2, цитирани по-горе.

В одобрените инвестиционни проекти по част „Архитектура“ сградата е разположена на линиите на застрояване, определени с РУП. Височините на сградата, както към [улица], така и към дворното пространство са определени в абсолютни и в относителни мерки от котите на средното ниво на прилежащия терен до котите на горните повърхности на корнизите. Във височината на сградата не е включена височината на подпокривните пространства, оставащи зад равнините, проведени под 45 градуса спрямо хоризонта от линиите на пресичане на фасадните плоскости, разположени на линиите на застрояване с горните повърхности на корнизите. С одобрените проекти са спазени изискванията на чл.24, ал.2 и ал.3 ЗУТ. Първото подпокривно ниво на сградата според тези проекти е ограничено частично от покривните плоскости на същата и отговаря на определението на т.51 от § 5 ДР ЗУТ за „Тавански етаж“. Второто подпокривно ниво е ограничено от покривните плоскости и отговаря на същото определение. Предвидените с проектите за сградата в процесния УПИ X-186 5 етаж с две подпокривни нива /два тавански етажа/, съответстват на предвижданията за УПИ по РУП от 2006г.

При сравнение на проектите към отмененото Разрешение за строеж № 31/29.05.2019г. /приети като доказателство по делото/ и проекта към Разрешение за строеж № 71/02.12.2019г. /също приет като доказателство по делото/ вещото лице установява, че съдържанието на чертежа на партера по двата проекта е идентичен по съдържание като на партерния етаж на сградата са разположени рампа към подземното ниво, проход към дворното

пространство, гаражна клетка и три паркоместа в дворното пространство. В проекта към отмененото Разрешение за строеж № 31/25.05.2019г. допълнително са предвидени и две места за велосипеди.

Светлата височина на партера по проекта към Разрешение за строеж № 71/02.12.2019г. видно от „Разрез 1-1“ /л.54, л.92 и л.263 по делото/ е 2,44м, светлата височина на прохода от към [улица]е равна на 2,30м и светла височина откъм дворното пространство е 2,39м. Същите стойности на светлите височини са заложили и в проекта към отмененото Разрешение за строеж № 31/25.05.2019г. /л.174 по делото/.

В подпокривното пространство по проекта към Разрешение за строеж № 71/02.12.2019г. /л.51, 52 и 54 - разрез; респ. л.92 – разрез и л.260, 261 и 263 – разрез/ са предвидени мезонет и двустаен апартамент, което СТЕ намира, че съответства на двете нива, определени в силуетните съставки на действащия РУП /ателиета/жилище/. Преобладаващата светла височина на помещенията на първото подпокривно /таванско/ ниво е 2,60м, а на второто ниво 2,30м в повече от 50% от площта на етаж, при минимална височина 1,50м в най-ниската част на второто подпокривно ниво, показани в чертежите на етажите, с което са спазени изискванията на чл.72, ал.3 от Наредба № 7 по отношение на светлите височини на жилищните помещения.

Светлите височини на двете подпокривни нива на проекта към отмененото Разрешение за строеж № 31/25.05.2019г. са еднакви с тези по проекта към Разрешение за строеж № 71/02.12.2019г. Част от помещенията към дворното пространство на двете подпокривни нива по този проект са разположени над плоскостта, проведена под 45 градуса към линията на корниза и са означени като „кула“. В проекта към Разрешение за строеж № 71/02.12.2019г. „кулата“ е премахната.

К. корниз на сградата в проекта към Разрешение за строеж № 71/02.12.2019г. и в проекта към отмененото Разрешение за строеж № 31/25.05.2019г. са еднакви и включват част от височината на първото подпокривно ниво.

Съгласно обяснителната записка на проекта към Разрешение за строеж № 71/02.12.2019г. застроената площ на сградата е 153 кв.м, а разгънатата застроена площ над кота 0,00 е 1049,3 кв.м.

При сравняване на приложените по делото заверени копия на чертежите на отменените проекти към отмененото РС № 31/29.05.2019г. и на одобрените проекти към РС № 71/02.12.2019г. вещото лице е установило следното:

Етажните разпределения от 1-ви до 5-ти етаж са аналогични/еднакви. За отстраняване на пороците, констатирани със заповедта на РДНСК - С. са направени промени, илюстрирани чрез умалени извадки от чертежите, включени в заключението – променени са външните очертания на помещенията от подпокривен 1-ви етаж с цел направа на скатни покриви с наклон 45 градуса към [улица]и към дворното пространство и премахване на „Кула“ 1-во ниво; променени са външните очертания на помещенията на подпокривен етаж 2-ро ниво, скатни покриви с наклон 45 градуса и премахване на „кула“ към дворното пространство; в чертеж „План покрив“ са показани скатни покриви с наклон 45 градуса и премахване на „кула“ към дворно пространство; в чертеж № 11 от проекта покривът е показан скатен с наклон 45 градуса към [улица]и е премахната „кула“ към дворното пространство; в

чертеж № 12 „Фасади“ – фасада изток стъпаловидните покриви са променени на скатни под наклон от 45 градуса и е премахната „кула“ към дворното пространство. В същия чертеж, но на фасада-запад покривът от стъпаловиден е променен на скатен с наклон от 45 градуса към [улица].

Крайното заключение на вещото лице е, че с проекта към Разрешение за строеж № 71/02.12.2019г. са отстранени недостатъците /пороците/ в проекта към Разрешение за строеж № 31/29.05.2019г., констатирани в Заповед № ДК-11-С-06/14.06.2019г. на РДНСК - С. за неговата отмяна.

При така установеното от фактическа страна, съдът достига до следните правни изводи:

Жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на оспорване административен акт по арг. от разпоредбата на чл.214, т.2 ЗУТ, от лица, които са негови адресати и чиято правна сфера той засяга неблагоприятно с оглед отмяната на издаденото разрешение за строеж и инвестиционните проекти към него, в преклузивния срок за оспорване предвид липсата на данни за съобщаване на заповедта на двете оспорващи дружества.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

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

Съгласно разпоредбата на чл.156, ал.3 ЗУТ при констатиране на нарушения по ал.2, както и на други нарушения, водещи до незаконосъобразност на издадените строителни книжа, началникът на Дирекцията за национален строителен контрол или упълномощено от него длъжностно лице отменя с мотивирана заповед разрешението за строеж и одобрените инвестиционни проекти, с изключение на издадените и одобрени от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Началникът на ДНСК се е възползвал от предоставената от закона възможност и със Заповед № РД-13-171/13.06.2019г. – т.13 от нея, е предоставил правомощията си по чл.156, ал.3 ЗУТ на началниците на регионални дирекции за национален строителен контрол. В настоящия случай оспорената заповед е издадена от началника на РДНСК-С. на основание посочената законова разпоредба и предоставените му от началника на ДНСК правомощия, следователно актът е издаден от компетентен административен орган в пределите на предоставената му власт.

Възражението на жалбоподателите за нищожност на оспорения акт поради нарушаване на принципите по чл.6, ал.1, чл.7, ал.2 и чл.13 АПК, съдът намира за неоснователно. За да бъде нищожен един административен акт той следва да е засегнат от особено тежък порок, който да е пречка същият да породи целеното от издателя му правно действие. Доколкото в АПК липсват конкретно регламентирани основания за нищожност на административния акт същите, съобразно посочения критерий, следва да бъдат извлечени от нормата на чл.146 АПК или нищожни ще са тези актове, които са издадени от некомпетентен административен орган, постановени при липса на форма или при толкова съществено нарушение на изискването за форма, приравнено до липсата на такава, при допуснато толкова съществено нарушение на административнопроизводствените правила, довело на практика до липса на

волеизявление. Противоречието с материалния закон може да обоснове нищожност, когато е налице пълна липса на предпоставките на приложимата правна норма, когато актът е издаден изцяло при липса на законово основание или когато акт с такова съдържание не може да бъде издаден въз основа на никакъв закон или от никой орган. Нарушаването на принципа, регламентиран в чл.6, ал.1 АПК, а именно, че административните органи следва да упражняват правомощията си по разумен начин, добросъвестно и справедливо, не може да обоснове извод за нищожност в конкретния случай. Разпоредбата кореспондира с отменителното основание по чл.146, т.5 АПК и може да обоснове незаконосъобразност на оспорения акт, когато той е издаден при превратно упражняване на власт – органът не е бил длъжен и е могъл да не издаде конкретния административен акт, като последиците от него не кореспондират с целта на материалноправната норма, послужила като основание за издаването му. Нарушаването на този принцип, както и на принципа по чл.7, ал.2 АПК - на преценка подлежат всички факти и доводи от значение за случая и по чл.13 АПК - административните органи своевременно огласяват публично критериите, вътрешните правила и установената практика при упражняване на своята оперативна самостоятелност по прилагане на закона и постигане на целите му, може да обоснове унищожаемост на акта, но не и нищожност. Издаването на акта без да са изяснени всички факти и обстоятелства от значение за правилното решаване на случая – чл.35 АПК вр. чл.7, ал.2 АПК, когато тези факти променят крайния резултат по производството, всякога ще обуславя извод за допуснато съществено нарушение на административнопроизводствените правила, но това нарушение, предвид изведените по-горе критерии ще обуслови унищожаемост на акта. Същият извод се налага и по отношение нарушенията на принципа по чл.13 АПК – за да обуслови нищожност на акта това нарушение следва да е толкова съществено, че да приравни извършените в хода на административното производство процесуални действия на липсващи, съответно да доведе до извод за липса на волеизявление в административния акт. В настоящия случай нарушения от такава степен не се констатира, съответно и възражението на оспорващите за нищожност на оспорената заповед по горните съображения е неоснователно.

Заповедта е издадена в установената писмена форма /чл.59, ал.1 АПК/ и съдържа задължителните реквизити, посочени в ал.2 на чл.59 АПК, доколкото в приложимия специален закон липсват специални изисквания към формата и съдържанието на акта. Посочени са фактическите основания за издаване на акта – установените нарушения в одобрените инвестиционни проекти, както и правните основания за издаването му, което е предпоставка за упражняване на контрол за законосъобразност от съда.

При издаване на оспорения акт обаче, съдът намира, че са допуснати нарушения на процесуалните правила, които са съществени, тъй като са довели до неправилно приложение на материалния закон.

Съгласно чл.149, ал.5 ЗУТ органите, издали разрешение за строеж, уведомяват писмено съответните органи на Дирекцията за национален строителен контрол по местонахождение на строежа за издадените разрешения за строеж и заповеди за допълването им по чл.154, ал.5 и

изпращат копия от тях в 7-дневен срок от издаването им. Към тях се прилагат копия от текстовата и графичната част на действащия подробен устройствен план и копие от визата за проектиране, когато такава се изисква.

В настоящия случай за издаденото Разрешение за строеж № 71/02.12.2019г., главният архитект на Район „О.“-СО е уведомил органите на ДНСК с писмо от същата дата, заведено в РДНСК-С. с вх.№ РС-ОБ-4543-09-833/03.12.2019г. /л.76 по делото/.

Разпоредбата на чл.156, ал.1 ЗУТ предвижда, че в 14-дневен срок от уведомяването им по реда на чл.149, ал. 5 органите на ДНСК извършват служебна проверка за законосъобразност на издадените разрешения за строеж и заповедите за допълването им по чл.154, ал.5 заедно с одобрените инвестиционни проекти, както и разрешенията за строеж в случаите по чл.147, ал.1. Според ал.2 на с.р. органите на ДНСК проверяват служебно съответствието на издадените разрешения за строеж и одобрените инвестиционни проекти, когато такива се изискват, с предвижданията на действащия подробен устройствен план.

Приетите по делото доказателства установяват изпълнение на посочената процедура, както от главния архитект на Район „О.“-СО, издал процесното разрешение за строеж, така и от органите на ДНСК – уведомлението по чл.149, ал.5 ЗУТ е изпратено в 7-дневния срок, предвиден в разпоредбата, констативният акт, в който са обективирани резултатите от извършената служебна проверка по разрешението за строеж и одобрените за издаването му инвестиционни проекти, е съставен на 10.12.2019г., а заповедта, с която разрешението за строеж и инвестиционните проекти са отменени, е издадена на 16.12.2019г., при положение, че уведомлението е постъпило при ответника на 03.12.2019г. Това от своя страна обосновава извод и за спазване на времевата компетентност от ответника, т.е. издаването на заповедта в регламентирания 14-дневен срок от уведомяването.

Видно от мотивите на оспорения акт същият издаден поради констатирани две нарушения при одобряване на инвестиционните проекти от 25.11.2019г. Първото от тях е надвишаване етажността на сградата спрямо предвидената с действащия РУП, квалифицирано като нарушение по чл.113, ал.4, т.2, предл.2-ро ЗУТ, а второто – надвишаване на допустимите показатели за устройствената зона, в която попада имота като е мотивирана неприложимост към конкретния случай на разпоредбата на § 27 ПЗР ЗИД ЗУЗСО.

От доказателствата по делото и заключението на вещото лице се установи, че за кв.724, в който попада процесният УПИ Х-186, е в сила застроителен и регулационен план, одобрен с Решение № 21 по Протокол № 23/19.03.2001г. на СОС. С този план се предвижда сключено /свързано/ застрояване в парцели XV, VIII, IX, X /предмет на процесната заповед/, XI, XII, XIII и XIV, разположени по протежението на [улица]/с ново име „Ч.“ към 2020г./ В парцел VIII е предвидено застрояване на 6 етажа (Г+5), а в останалите изброени парцели е предвидено ново застрояване с жилищни сгради на 5 етажа, разположени на калкан една с друга като процесният УПИ Х-186 е разположен между УПИ IX-189 и УПИ XI-183.

Този план е одобрен при действието на ЗТСУ и ППЗТСУ, чиито норми, действащи към онзи момент, предвиждат, че за реализиране на

строителството в имота, тъй като планът установява характера и начина на застрояването – без мерки, височини, застроителни площи и разстояния /чл.48, ал.2 ППЗТСУ/ е необходимо изработването на кварталнозастроителен и силуетен план /КЗСП/. В сила от 31.03.2001г. е Закона за устройство на територията. В § 6, ал.1 от преходните му разпоредби е предвидено, че действащите към деня на влизане в сила на този закон териториалноустройствени планове, общи и подробни градоустройствени планове запазват действието си. Доколкото към този момент не е изработен КЗСП за процесния имот с оглед прилагане на ПУП от 2001г., за реализиране на строителство в него следва да бъде изработен и одобрен Работен устройствен план – чл.113 ЗУТ. Съгласно посочената разпоредба работният устройствен план се съставя за ограничена част от територията /отделен урегулиран поземлен имот или група урегулирани поземлени имоти/ и се изработва въз основа на действащ подробен устройствен план по чл.110, ал.1, т.1, 2 и 3 /ПЗР, ПР/ПУР или ПЗ/ или едновременно с него. С работен устройствен план не може да се променят характерът и начинът на застрояване, предвидени с действащия подробен устройствен план /ал.1/, а се определят точно: 1. разположението и очертанието на сградите в план, както и минималните разстояния между тях и до имотните граници - съобразно допустимите за съответната устройствена зона плътност и интензивност на застрояване; 2. необходимите силуети, изясняващи: максималните височини на сградите и билата им в абсолютни коти; броя на етажите; формата и наклона на покривите и архитектурната връзка между сградите с оглед на правилното архитектурно-пространствено оформяне /ал.4 на чл.113 ЗУТ/. РУП се изготвя задължително в случаите, когато ПУП предвижда свързано застрояване в повече от два урегулирани поземлени имота – ал.2 на чл.113 ЗУТ.

В съответствие с изискванията на действащата нормативна уредба със Заповед № РД-09-129/25.10.2006г. на главния архитект на Район „О.“-СО, е одобрен проект за работен устройствен план за УПИ Х-186 и УПИ ІХ-189, кв.724, Зона Г-13, западен силует по [улица], източен силует – разрез, разрез А-А по калкан, разрез Б-Б по калкан и южен силует – по [улица] без корекции. Съгласно графичната част към заповедта, от показаната извадка от действащия ПУП - ПРЗ, одобрен с решение по Протокол № 23/19.03.2001г. е видно, че по [улица] застроителният план предвижда свързано застрояване между имотите като за УПИ Х-186 и УПИ ІХ-189 е предвидено 5-етажно строителство. Съгласно РУП в имотите се предвиждат две, долепени на калкан със сградите в съседните имоти, сгради с височина М/Г+4. С работния устройствен план са определени конкретното разположение в план и с точни мерки височините на сградите за двата УПИ в обхвата на заповедта при съобразяване проектните височини на бъдещите сгради в същия квартал. Съобразно това, за процесния УПИ Х-186 е предвидено застрояване с жилищна сграда на калкан със сградите в съседните УПИ ІХ-189 и ХІ-185, 5 надземни етажа, разположени до кота корниз на сградата - 547.50м и подпокривно пространство с ателиета, с височина на сградата 15м и скатни покриви като кота било е предвидена на кота 552.00м.

Инвестиционните проекти, одобрени на 25.11.2019г., посредством

заклучението на вещото лице, се установи, че предвиждат сграда на пет етажа с две подпокривни нива и един подземен етаж. Сградата по проект е с две коти корниз към [улица], 00м=544,50м и 15,00м = 547,50м при средна кота прилежащ терен 532,50м и с кота корниз към дворното пространство 15,00м = 547,50м при същата средна кота на прилежащия терен, т.е. съответстват на одобрения РУП.

Подобен анализ от ответника обаче не е извършен, съответно не са проверени котите корниз по чертежите в проекта. За приеме, че той не отговаря на РУП административният орган е приел, че в чертеж № 12 от проекта по част „Архитектура“ до кота корниз на сградата са поместени /разположени/ изцяло 5 етажа и част от 6-ти етаж като се е позовал на разпоредбата на § 5, т.47 ДР ЗУТ, дефинираща понятието "етаж" и съответно е приел, че е налице нарушение по чл.113, ал.4 ЗУТ по отношение етажността на сградата.

За да бъде извършена преценка за това налице ли е нарушение по чл.113, ал.4 ЗУТ в частта на етажите в сградата, следва да бъдат изследвани два въпроса – вместили ли се предвидените по проекта етажи в ограничението от максималната допустима височина на сградата от 15м при спазване на съответните коти корниз и кота било и спазена ли е минималната изискуема светла височина на помещенията на съответния етаж/ниво.

Характерът на застрояването според действащата нормативна уредба – чл.23, ал.1 ЗУТ, се определя от неговата височина в метри - ниско застрояване - с височина до 10 м; средно застрояване - с височина до 15 м; високо застрояване - с височина над 15 м. Възприетият до този момент /влизване в сила на ЗУТ/ подход е различен – съгласно чл.106, ал.6 ППЗТСУ /отм./ характерът на застрояването се определя в зависимост от броя на етажите и е многоетажно - 6 и повече етажи; средноетажно - 4 и 5 стажа включително; малкоетажно - до 3 стажа включително. Според чл.24, ал.1 ЗУТ височината на сградата, когато тя е разположена на линията на застрояване, се определя в абсолютни мерки от котата на средното ниво на прилежащия терен за съответната оградаща стена: до котата на пресечната линия на фасадната плоскост с покривната плоскост - при сгради със стрехи; до котата на горната повърхност на корниза - при сгради с корнизи; до котата на най-високата точка на оградащите стени - при сгради без корнизи и без стрехи. ЗУТ не съдържа определение за „кота корниз“, а терминът се използва само веднъж в чл.140, ал.4 от закона по отношение на строежите в границите на недвижимите културни ценности и в охранителните им зони като синоним на термина „височина на сградата“.

Разпоредбата на чл.24, ал.1 ЗУТ следва да се разглежда във връзка с правилата за определяне на характера на застрояването, съдържащи се в чл.23 ЗУТ в зависимост от височината на сградите на основното застрояване и във връзка с чл.72, ал.2 от Наредба № 7/2003г. Последната обвързва височината на сградата с определена по правилата на чл.74 в метри и броя на жилищни/нежилищни етажи, /т.е. редовни, а не тавански етажи/, височина, като ал.3 и ал.4 от същия член поставят изисквания към минималните светли височини на помещенията с различен характер.

В ЗУЗСО се използва терминът „височина“ в смисъл на „височина на

сградата“, както в тялото на закона, така и в текстовете на приложението към чл.3, ал.2, докато терминът „максимална кота корниз/кота корниз“ като синоним на „максимална височина на сградата/височина на сградата“ е водещ устройствен параметър в цитираното приложение, стойността на който параметър се определя в метри, а не с броя етажи.

В обобщение в действащата нормативна уредба височината на сградата/котата корниз се определя в метри от котата на средното ниво на прилежащия терен за съответната ограждаща стена: до котата на пресечната линия на фасадната плоскост с покривната плоскост - при сгради със стрехи; до котата на горната повърхност на корниза - при сгради с корнизи; до котата на най-високата точка на ограждащите стени - при сгради без корнизи и без стрехи, но няма правило, което да изисква таванът на последния редовен етаж да съвпада с котата корниз.

Чл.72, ал.2 от Наредба № 7/22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони допуска в жилищни сгради първият и следващите надземни етажи да се предвиждат за магазини, гаражи или за други нежилни нужди. В тези случаи нежилните етажи в подробните устройствени планове се означават съответно с инициалите „М“, „Г“ или „М/Г“ и с число пред инициалите, показващо броя на нежилните етажи. В РУП, послужил за издаване на визата за проектиране от 29.11.2018г. първият етаж на сградата е означен с индекс „М/Г“, което съответства на нормативното изискване и първият надземен етаж на сградата може да вмества магазини, гаражи или други нежилни обекти. Светлата височина на жилищните помещения в нови жилищни сгради трябва да бъде най-малко 2,60 м, а жилищните помещения в подпокривното пространство на жилищни сгради трябва да имат светла височина най-малко 2,30 м в 50 на сто от площта им и най-малко 1,50 м в най-ниската им част – чл.72, ал.3 от Наредба № 7/22.12.2003г. Според ал.4 на с.р. минималната допустима светла височина на магазини и заведения за обществено хранене, разположени на първия надземен етаж в нови жилищни сгради трябва да бъде най-малко 3,20 м.

По отношение на светлата височина на гаражи, разположени в сгради няма действаща изрична нормативна разпоредба. Установената добра практика според вещото лице, препоръчва светла височина от 2,20 м или по-голяма. Височината на необходимото транспортно пространство за преминаване на леки автомобили се определя по правилата на Приложение № 15 към чл.76, ал.1, във връзка с чл.76, ал.5 от Наредба № РД-02-20-2/20.12.2017г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии и се равнява на 2,00м съгласно фигура 4 от цитираното приложение.

При това положение и с оглед фактическите установявания по делото, съдът приема, че не е налице първото твърдяно от административния орган нарушение.

По отношение на другото констатирано нарушение според ответника – неприложимост към конкретния случай на § 27 ПЗР ЗИД ЗУЗСО, съдът приема следното:

Посочената разпоредба, обн.ДВ, бр.31/10.04.2018г., предвижда, че влезите в

сила или одобрените до влизането в сила на този закон подробни устройствени планове, които предвиждат свързано застрояване в два или повече урегулирани поземлени имота и които са приложени по отношение на застрояването в един от имотите, запазват действието си за неприложената си част, независимо че надвишават устройствените показатели, определени в приложението към чл.3, ал.2, когато се налага покриване на изградени калканни стени. При прилагане на действащия подробен устройствен план не се допуска надвишаване на одобрената с плана височина на сградите.

Както се установи по делото, подробният устройствен план за кв.724, включващ и процесния УПИ Х-186, е одобрен с решение на СОС от 2001г. и предвижда свързано застрояване в 8 УПИ по протежение на [улица]– УПИ XV, VIII, IX, X, XI, XII, XIII и XIV, т.е. налице е първата предпоставка по посочената разпоредба.

Посредством заключението на вещото лице се установи, че към май 2020г. строителството е изпълнено в двата от имотите, предмет на плана - УПИ VIII-190 и УПИ XV-192, кв.724. Сградата в УПИ VIII-190, която е на калкан с бъдещата сграда в УПИ IX-189, е въведена в експлоатация през 2016г., видно от знака на фасадата ѝ, установено при огледа на място. Съгласно разпоредбата на § 22, ал.1, т.2 ЗР ЗУТ подробният устройствен план се счита за приложен по отношение на застрояването с полагането на фундаментите на строежите по издадени строителни книжа. Предвид реализираните сгради в два от осемте имота, включени в свързано застрояване с ПУП от 2001г., планът по отношение на тях е приложен, т.е. налице е и втората предпоставка, изискуема от § 27 ПЗР ЗИД ЗУЗСО.

Налице е и третата изискуема предпоставка по § 27 ПЗР ЗИД ЗУЗСО – необходимостта от покриване на изградени калканни стени. Както се установи по делото за УПИ IX-189, кв.724, съседен на процесния УПИ Х-186 от юг, е издадено Разрешение за строеж № 60/23.10.2019г., влязло в сила на 07.11.2019г., като съгласно представения протокол обр.2 за определяне на строителна линия и ниво и заверената заповедна книга, строителството е започнало. Проектираната в процесния имот сграда следва да покрие калкана на изграждащата се в УПИ IX-189 жилищна сграда.

Предвид тези фактически установявания съдът приема, че в случая са осъществени предпоставките по § 27 ПЗР ЗИД ЗУЗСО и разпоредбата следва да намери приложение при разрешаване на строителството в УПИ Х-186. С оглед това е допустимо превишаването на показателите по приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО в каквато насока са констатациите на административния орган и вещото лице, тъй като това превишение е изрично допуснато от правната норма при наличие на останалите изисквания, посочени в нея.

За да обоснове извода си за неприложимост на § 27 ПЗР ЗИД ЗУЗСО ответникът е изследвал един от всички имоти, включени в свързано застрояване в кв.724. Не е установил и че за този имот - УПИ IX-189, е налице издадено и влязло в сила разрешение за строеж. Това, наред с установеното във връзка с другото твърдяно нарушение – това по чл.113, ал.4 ЗУТ, сочат на издаване на акта без да са изяснени всички факти и обстоятелства от значение за случая, с което е нарушен чл.35 АПК във вр. с чл.7, ал.2 АПК. Нарушението е съществено, тъй като се е отразило на преценката на

административния орган по приложението на материалния закон и което, ако не беше допуснато административният орган щеше да достигне до различен от обективирания в административния акт, извод.

Доказано намира съдът и другото възражение на жалбоподателя – за нарушаване на принципа по чл.6, ал.1 във вр. с чл.13 АПК, постановяващи, че административните органи упражняват правомощията си добросъвестно, като прилаганите от тях критерии при упражняване на оперативната им самостоятелност следва да са предварително публично оповестени с оглед осигуряване на предвидимост и последователност в работата на администрацията.

Оспорената заповед е втора по ред за същият строеж. По заявление на възложителя от главния архитект на Район „О.“-СО е издадено Разрешение за строеж № 31/29.05.2019г. за строеж „Жилищна сграда с подземни гаражи“, находящ се в УХИ Х-186, кв.724. На основание чл.156, ал.3 ЗУТ то е отменено със Заповед № ДК-11-С-06/14.06.2019г. на началника на РДНСК С., по съображения, че в одобрените на 15.05.2019г. инвестиционни проекти – част „Архитектурна“, чертеж № 12 – фасади, формата и наклона на покрива не отговаря на одобрения РУП, както по форма, така и по наклон – в РУП е предвиден скатен покрив с наклон 450 между кота 547.50 и кота 552.00, а в одобрения проект покривът е стъпаловиден, с частични скатове, както и поради това, че част от жилищата в частта, излизаща извън обхвата на РУП е определена като „кули“, независимо, че не отговарят на изискванията на Наредба № 7/22.12.2003г.

От заключението на вещото лице се установи, че така констатираните пороци в одобрения проект са отстранени – в новия инвестиционен проект, одобрен на 25.11.2019г., въз основа на който е издадено процесното разрешение за строеж, покривът е скатен, премахнати са и частите, определени като „кули“.

Новата заповед констатира други нарушения, обсъдени по-горе, но същите касаят части от проекта, които не са променяни – според заключението на вещото лице не е извършвана промяна в етажността на сградата, а приложението на § 27 ПЗР ЗИД ЗУЗСО е обосновано още в издадената виза за проектиране от 29.11.2018г.

Предвид изложеното съдът намира оспорената заповед за незаконосъобразна и като такава тя подлежи на отмяна. Основателна при този изход на спора е претенцията на оспорващите дружества за присъждане на направените по производство разноски. Такива са доказани в общ размер на 2250 лева за всяко от дружествата, от които по 50 лева за внесена държавна такса, по 1750 лева за заплатено адвокатско възнаграждение, по 450 лева за внесен депозит за възнаграждение на вещото лице. Възражението на пълномощника на ответника за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение съдът намира за неоснователно с оглед фактическата и правна сложност на спора.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.1 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалбата на [фирма] и [фирма] Заповед № ДК-11-С-09/16.12.2019г. на началника на РДНСК-С..

ОСЪЖДА Дирекцията за национален строителен контрол да заплати на [фирма] сумата в размер на 2250 /две хиляди двеста и петдесет/ лева, представляваща разноски по производството.

ОСЪЖДА Дирекцията за национален строителен контрол да заплати на [фирма] сумата в размер на 2250 /две хиляди двеста и петдесет/ лева, представляваща разноски по производството.

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

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

Съдия: