

РЕШЕНИЕ

№ 4755

гр. София, 11.07.2013 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Първо отделение 1 състав,
в публично заседание на 24.04.2013 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Радостин Радков

при участието на секретаря Галя Илиева, като разгледа дело номер **9203** по описа за **2012** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 - 178 от Административно -процесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл.216, ал.6, във вр. с чл.215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на Н. В. А., С. А. А. и В. С. А., тримата от [населено място],[жк], [улица], бл. №115, вх. Б, ет. 1, ап.27, срещу Заповед №ЮЗР-105/06.08.2012г. на Началника на РДНСК – Югозападен район, с която е отхвърлена като неоснователна жалба им вх.№АП-94-В-29/2004/06.04.2012г. срещу заповед №РД-09-50-786/ 08.07.2009г. на Главния архитект на Столична община /СО/ за вписване на забележка в разрешение за строеж №781/27.09.2004г. на „Жилищна сграда „Ц.”, М+5+А – подземни гаражи, офис, апартаменти и ателиета”, УПИ Х-164, кв.17, м. „К. село – Лагера”, на [улица], издадена на основание чл.154, ал.5 от ЗУТ. Твърди се, че невярно и неточно е прието в заповедта наличието на съгласие от страна на жалбоподателите за приобщаване на общи части в нотариално заверена декларация. Навеждат се доводи, че административния орган не е изпълнил задължението си по чл.35 от АПК. В съдебно заседание жалбоподателите, чрез адв. С., искат отмяна на заповедта и присъждане на разноските по делото.

Ответникът – Началника на РДНСК – Югозападен район, представляван от юрисконсулт С., оспорва жалбата. Претендира присъждане на направените по делото разноски.

Заинтересованата страна, Главен архитект на Столична община, не се представлява, изразява писмено становище за неоснователност на жалбата.

Заинтересованата страна, [фирма], представлявана от адв. У., счита жалбата за неоснователна и претендира присъждане на направените разноски.

Съдът, като обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, намира следното от фактическа страна:

Главния архитект на Столична община е издал разрешение за строеж №781/27.09.2004г., на В. С. А., съгласно одобрени инвестиционни проекти за строеж на „Жилищна сграда „Ц.“, М+5+А – подземни гаражи, офис, апартаменти и ателиета”, УПИ Х-164, кв.17, м. „К. село – Лагера” по плана на [населено място], на [улица].

С нотариален акт №013, том I, рег. №598, дело №013 от 2005г. за учредяване право на строеж върху недвижим имот, Н. В. А., С. А. А. и В. С. А., като съсобственици на УПИ Х-164, кв.17, м. „К. село – Лагера” по плана на [населено място], [улица], учредяват на [фирма] право на строеж за построяване на монолитна жилищна сграда, състояща се от 7 етажа и сутерен. Със същият нотариален акт, жалбоподателите се легитимират като собственици на апартаменти №1,2,3,5,6,9 и гараж №2 от сградата.

С декларация по чл.154, ал.5 от ЗУТ с рег. №12975/22.05.2008г., В. С. А., Н. В. А. и С. А. А., в качеството на възложители и К. П. Б., в качеството си на управител на [фирма] и изпълнител за обект „Жилищна сграда „Ц.“, М+5+А – подземни гаражи, офис, апартаменти и ателиета”, УПИ Х-164, кв.17, м. „К. село – Лагера” по плана на [населено място], на [улица], са декларирали че са единствени собственици на ограничени вещни права в УПИ Х-164, кв.17 (стар №1015), м. „К. село – Лагера” по плана на [населено място], на [улица]. Декларирали също, че са заинтересовани лица по смисъла на чл.149, ал.2 от ЗУТ във връзка с внесена преписка АП-94-В-29/11.04.2006г. и одобреното на 13.03.2008г. от Д. – СО изменение в инвестиционния проект към разрешение за строеж №781/27.09.2004г. на Главния архитект на С., което се състои в „застрояване на проход и обособяване на гараж №4 и офис №2.”, както и че исканото от тях изменение не е реализирано и няма да бъде реализирано до решаването му по законов ред.

Въз основа на постъпило заявление вх. №АП-94-В-29/04/ 10.03.2008г. в Д. - СО от [фирма] към разрешение за строеж №781/27.09.2004г., Главният архитект на С. е издал заповед №РД-09-50-786/08.07.2009г. за вписване на осн. чл.154, ал.5 от ЗУТ на забележка в разрешение за строеж №781/27.09.2004г. за съществено изменение на одобрен инвестиционен проект при условията на чл.154, ал.2, т.6 от ЗУТ, касаеща приобщаване на част от коридор към мазе №4 на кота -3,24; застрояване на проход и обособяване на гаражи и офис 2 с WC на кота 0,00.

Строежът в УПИ Х-164, кв.17, м. „К. село – Лагера”, [улица] е реализиран и на 28.12.2009г. е подписан Конститутивен акт, обр. №15, с който е установена годността за приемането му. Началник сектор С. при РДНСК – ЮР е издал разрешение за ползване и въвеждане в експлоатация с №ДК-07-102/02.03.2010г.

С жалба с вх. №АП-94-В-29/2004 от 06.04.2012г., Н. А., С. А. и В. С. са оспорили пред Началника на РДНСК - ЮР заповед №РД-09-50-786/08.07.2009г. на Главния архитект на С.. Със заповед №ЮЗР-105/06.08.2012г., Началника на РДНСК – ЮР е отхвърлил жалбата, като в мотивите си е приел, че тя е неоснователна. Последната е получена с писмо С11-1958-04-387 от 10.08.2012г. на ДНСК с обратна разписка на 18.08.2012г. от Н. А.. Жалбата срещу нея е входирана с №С11-1958-11-007 на 27.08.2012г., чрез административния орган до АССГ.

По делото е изпълнена и приета СТЕ от вещо лице арх. С. Б. – Д., която не е оспорена от страните. Съдът възприема заключенията на експертизата, както следва:

- на кота 0.00 по първоначален инвестиционен проект на партерно ниво в сградата е проектиран пробив-проход за преминаване във вътрешността на парцела, който е обща част, а в „проекта за изменение по време на строителството”, на негово място са предвидени един гараж 4 и един офис 2 със санитарно помещение, като и двата обекта са отразени в одобрения проект за изменение по време на строителството и са посочени в обяснителна записка на проекта за изменение и в заповед №РД-09-50-786/08.07.2009г.; реализираните промени на кота 0,00 съответстват на инвестиционния проект за изменение по време на строителството и заповед №РД-09-50-786/08.07.2009г.; на кота 0,00 няма изградени обекти без одобрени инвестиционни проекти и без строително разрешение и реализираното строителство отговаря на одобрения „проект за изменение по време на строителството” и заповед №РД-09-50-786/08.07.2009г.; броят на реализираните гаражи и паркоместа на кота 0,00 отговаря на строителните книжа;

- има изменения в сравнение с първоначалния одобрен инвестиционен проект, които засягат общи части от сградата: на кота -3,24 по първоначален проект са предвидени мазе №10, с площ ок.3.26 кв.м. и врата към вътрешен коридор, а в дъното на коридор между мазе №11 и помещение ОВ е предвидена врата, която свързва жилищата и подземните паркоместа, като по „проект за изменение по време на строителството” мазе №10 е променено в мазе №4, като площта му е увеличена с площ ок. 2.2 кв.м. от задънен коридор обща част, отразено в обяснителна записка на проекта за изменение и в заповед №РД-09-50-786/08.07.2009г., а свързващата врата между жилищата и подземните паркоместа, в дъното на коридор между мазе №11 и помещение за ОВ е премахната, като това изменение не е отразено в обяснителна записка на проекта за изменение и в заповед №РД-09-50-786/08.07.2009г.; на място е установено, че приобщаването на част от коридор към мазе №10 (ново – мазе 4) е изпълнено по одобрения проект; вратата в дъното на коридор между мазе №11 и помещение за ОиВ по първоначален проект съществува; помещението за ОиВ – обща част и съществуващо и в двата проекта е придадено към старо паркомясто №9 (ново №8); отворените по одобрени проекти паркоместа са оградени с мрежи и входни врати от ролетни щори, обособяващи затворени гаражни клетки и възпрепятства връзката между жилищната сграда и подземните паркоместа; от изпълненото строителство на място в съответствие с „проект за изменение по време на строителството” и заповед №РД-09-50-786/08.07.2009г. е „приобщаване на част от коридор към мазе 4 на кота -3,24”, като в текста на нотариалната декларация от жалбоподателите по чл.154, т.5 от ЗУТ, няма посочено съгласие за изменение на подземното ниво – 3,24; в несъответствие с одобрения „проект за изменения по време на строителството и заповед №РД-09-50-786/08.07.2009г. са изпълнената врата в дъното на коридор между мазе №11 и помещение за ОВ, което е обща част и е придадено към старо паркомясто №9 (ново №8) и предвидените и в двата одобрени проекта отворени паркоместа, обособени като гаражни клетки; констатирано на място е, че броя на предвидените 8 паркоместа по двата проекта, отговаря на реализираните паркоместа; има изменения в сравнение с първоначалния одобрен инвестиционен проект, които засягат общи части от сградата; констатирано е на място, че коридора предвиден в първоначалния проект съществува, има избит нов отвор за врата, а връзката между жилищата в сградата и подземните гаражи е възпрепятствана от затварянето на паркомясто – ново №8. Към експертизата са приложени и два броя скици, от които е видно установеното по първоначален проект, проект за изменение и реализираните обекти на място.

От разпита на вещото лице в съдебно заседание още се установява, че монтираните преградни мрежи и ролетни щори към гаражните клетки не са масивни, а подвижни. Също така се установява, че в проекта няма уточнение помещението за ОиВ да е обща част, но затварянето на гаража с врата, възпрепятства достъпа до него, тъй като то касае цялата сграда.

Изпълнена е и приета също така СГЕ, съгласно която: подписите за „Собственик” в инвестиционните проекти на обект жилищна сграда „Ц.”, [населено място], [улица] по забележката в разрешението за строеж не са поставени от Н. В. А., С. А. А. и В. С. А., както и че вторите подписи в бялото поле на приложенията към процесния инвестиционен проект с нанесените корекции по забележката в Разрешение за строеж №781/27.09.2004г. за жилищна сграда „Ц.”, са положени от жалбоподателя С. А. А..

Жалбоподателката Н. А. прави признание, че подписът положен върху началната страница на проекта е положен от нея.

В преписката се съдържат и нотариално заверени декларации от собствениците на жилища в Ж. „Ц. – 1997”, за съгласие тунелът през тяхната жилищна кооперация да бъде използван за преминаване и обслужване на вътрешния двор на собствениците на съседния парцел.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

По допустимостта на жалбата: Подадена е в срока по чл.149, ал.1 от АПК, от легитимирано лице по чл.147, ал.1 от АПК и срещу подлежащ на оспорване административен акт, поради което е процесуално ДОПУСТИМА.

Разгледана по същество е ОСНОВАТЕЛНА.

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган – Началник Р. Югозападен район, в чийто териториален обхват попада и [населено място], т.е. в пределите на неговата власт и в предвидената от чл.59 от АПК форма и съдържание.

При издаването ѝ са допуснати съществени процесуални нарушения и неправилно е приложен материалния закон. В производството по чл.216 от ЗУТ началникът на РДНСК има правомощия с мотивирана заповед да се произнесе по основателността на жалбата след преценка за нейната допустимост като отмени изцяло или отчасти обжалвания акт или отхвърли жалбата като остави в сила този акт.

Със заповед №РД-09-50-786/08.07.2009г. на Гл.архитект на С.,на осн. чл.154, ал.5 от ЗУТ, е вписана забележка в разрешение за строеж №781/27.09.2004г. за съществено изменение на одобрения инвестиционен проект при условията на чл.154, ал.2, т.6 от ЗУТ, а именно: Приобщаване на част от коридор към мазе №4 на кота -3,24; застрояване на проход и обособяване на гаражи и офис 2 с WC на кота 0,00;

Началникът на РДНСК - ЮЗР, при издаването на заповед №ЮЗР-105/06.08.2012г. е приел мотивите на заповедта и е формирал извод, че Гл. архитект на С., издавайки заповед №РД-09-50-786/08.07.2009г. е спазил процесуалните правила и материалноправните предпоставки, като е приел наличието на обстоятелства за допускане на изменение в инвестиционните книжа.

От доказателствата по делото се установява, че заповедта за вписване на забележка в разрешение за строеж не отговаря на материалноправните норми. Съгласно чл.154 от ЗУТ, при промяна на инвестиционните намерения след издаване на разрешението за строеж се допускат само несъществени отклонения от одобрения инвестиционен проект. В ал.2 на същия член са записани кои отклонения са съществени, като според т.6 това са такива отклонения, които нарушават предвижданията на проекта, като се

променя предназначението на обекти, отнемат се или се изменят съществено общи части на строежа или инвестиционното намерение се променя за етапно изграждане при условията на чл.152, ал.2. За да бъде допуснато такова съществено изменение, съгласно чл.154, ал.5 от ЗУТ, е необходимо искането на възложителя да е придружено от нотариално заверено съгласие от заинтересуваните лица по чл.149, ал.2 от ЗУТ, въз основа на одобрен инвестиционен проект към издаденото разрешение за строеж. Тези изменения се отразяват със забележка в издаденото разрешение за строеж и се допускат преди реализирането им.

Безспорно по делото се установи, че строителство, извършено въз основа на заповед №РД-09-50-786/08.07.2009г. на Гл.архитект на С., засяга общи части от сградата. За кота 0,00 посочените в проекта за изменение промени са изпълнени в съответствие с инвестиционния проект за изменение по време на строителството и разрешение на строеж със забележки, но в декларацията по чл.154, ал.5 от ЗУТ няма изрично дадено съгласие от жалбоподателите за тези изменения. За кота - 3,24 от изпълненото на място строителство, в сравнение с „проекта за изменение” по време на строителство и забележката към разрешението за строеж, в съответствие е само „приобщаване на част от коридор към мазе 4 на кота – 3,24”, като в текста на декларацията по чл.154, ал.5 от ЗУТ, няма съгласие за изменения на подземно ниво – 3,24. Смисълът на даване на съгласие в конкретния случай е именно, че отклоненията са съществени такива по чл.154, ал.2, т.б, касаещи промяна на предназначението на обекти, като се отнемат и/или изменят съществено общите части на строежа. Такова съгласие по делото за кота – 3,24 не е установено да е дадено. Установи се също, че подписите за „Собственик” в инвестиционните проекти по забележката в разрешението за строеж не са поставени от жалбоподателите, противно на посоченото от началника на РДНСК в заповедта, т.е. те не са се запознали с изменението на инвестиционния проект.

Административния орган погрешно е приел, че видно от текста на декларацията, жалбоподателите са съгласни с „одобреното на 13.03.2008г. от Д. – СО изменение в инвестиционния проект”, което включва: в разпределение на кота – 3,24 в частта на мазе №4 е присъединена част от коридор с размери 1,00м, на 2,13м.; в разпределение на кота 0,00 се променя предназначението на бивш проход в жилищната сграда към паркоместа във вътрешен двор /по одобрен проектна 27.09.2004г./ в офис №2 и гараж №4, съгласно одобрените на 13.03.2008г. проекти.

При липсата на съгласие от жалбоподателите, като заинтересовани страни, за одобреното от Гл.архитект изменение, то заповедта на последния е незаконосъобразна, постановена в нарушение на материалноправните норми.

Началника на РДНСК – Югозападен район не е изпълнил задължението, произтичащо от разпоредбата на чл.35 от АПК, да изясни фактите и обстоятелствата от значение за случая и да събере служебно доказателства за това. Бил е длъжен да изследва, дали даденото съгласие в нотариалната декларация отговаря на предвиденото съществено изменение на общи части в сградата. Като не сторил това той е допуснал нарушение на административно-производствените правила, което е самостоятелно основание за незаконосъобразност на административния акт.

Не може да бъде споделен и изводът в оспорената заповед, че реализираното строителство е пречка за отмяна на издаденото разрешение за строеж, респективно на заповедите за вписване на забележка към него, след издаването на разрешението за ползване и въвеждането на строежа в експлоатация. Действието във времето на отменено разрешение за строеж, респективно заповед за вписване на забележка,

настъпва с обратна сила, като се счита за неиздадено. Противното би противоречало на целта на закона, да не се допуска незаконно строителство и би дало възможност всяко незаконосъобразно разрешение за строеж да бъде saniрано с изпълнение на разрешеното с него строителството. С оглед изложените съображения, Заповед №ДК-10-ЮЗР-105 от 06.08.2012г. на Началника на РДНСК – Югозападен район следва да се отмени, като се отмени и заповед №РД-09-50-786/08.07.2009г. на Главния архитект на С. за вписване забележка в разрешение за строеж №781/27.09.2004г. за съществено изменение на одобрен инвестиционен проект.

Съгласно правилата на процеса, с оглед неговия изход и представените доказателства, ответникът следва да заплати жалбоподателите, направените и поискани своевременно от тях разноски по делото, както следва: държавна такса в размер на 30 /тридесет/ лева, адвокатски хонорар в размер на 620 /шестотин и двадесет/ лева и 540 /петстотин и четиридесет/ лева възнаграждение за вещо лице.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд- София град, Първо отделение, 1-ви състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ като **НЕЗАКОНОСЪОБРАЗНА** Заповед №ДК-10-ЮЗР-105 от 06.08.2012г., издадена от Началника на РДНСК – Югозападен район, с която се отхвърля като неоснователна жалба вх.№АП-94-В-29/2004/06.04.2012г. от Н. В. А., С. А. А. и В. С. А., срещу заповед №РД-09-50-786/08.07.2009г. за вписване на забележка в разрешение за строеж №781/27.09.2004г. на „Жилищна сграда „Ц.“, М+5+А – подземни гаражи, офис, апартаменти и ателиета”, УПИ Х-164, кв.17, м. „К. село – Лагера”, на [улица], издадена от Главния архитект на С., на основание чл.154, ал.5 от ЗУТ.

ОТМЕНЯ заповед №РД-09-50-786/08.07.2009г. на Главния архитект на С. за вписване на осн. чл.154, ал.5 от ЗУТ на забележка в разрешение за строеж №781/27.09.2004г. за съществено изменение на одобрен инвестиционен проект.

ОСЪЖДА ДНСК, да заплати на Н. В. А., С. А. А. и В. С. А. направените по делото разноски в размер на 1190 /хиляда сто и деветдесет/ лева.

Решението, на осн. чл.215, ал.7 от ЗУТ, е окончателно.

СЪДИЯ: