

РЕШЕНИЕ

№ 2142

гр. София, 23.04.2012 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 36 състав, в публично заседание на 22.03.2012 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Весела Андонова

при участието на секретаря Виктория Вълчанова, като разгледа дело номер **3003** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на З. Д. В. от [населено място], подадена чрез адв. В. срещу Заповед № РД-14-14/17.03.2011 г. на Заместник началника на ДНСК за премахване на незаконна част от строеж "Сграда № 4", изпълнен в ПИ № 1794 (част от който представляват стари №№ 000770 и 000771), к.л. Г-25-12-Г и Г-25-13-В, м. „К.“, землище язовир „Искър“, район „П.“, Столична община.

В жалбата се излагат съображения, че оспорваната заповед е незаконосъобразна. Моли съдът да отмени заповедта. В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адвокат В., която поддържа жалбата. Подробни съображения се излагат в депозираните по делото писмени бележки. В жалбата е направено искане за присъждане на сторените по делото разноски.

Ответникът по жалбата – Заместник началника на ДНСК чрез процесуалния си представител юристконсулт И. оспорва жалбата и моли да бъде оставена без уважение. Намира, че издадената заповед е правилна и законосъобразна по съображения подробно изложени в депозираните по делото писмени бележки.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С. - ГРАД, след като обсъди доводите на страните и прецени приетите по делото доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

При извършена проверка от длъжностни лица към ДНСК е установено наличието на стопански сгради, изпълнени при съществени отклонения от одобрените проекти и разрешение за строеж. Установено е следното: двете сгради са обединени в една и не са

изпълнени на калкан с дилатационна фуга. Вместо предвидените по проект 2 бр. външни метални стълби, е изпълнена вътрешна стоманобетонена клетка, с трираменна стълба, с размери 3,50м./3,50 м. Вместо одобрения навес с дървена конструкция на к. – 0,05, са реализирани стоманобетонени колони с плоча и стени от тухлена зидария с дебелина 25 см., като ограденото пространство е приобщено към площта на сградата. Над плочата са изпълнени още две нива, приблизително на к. 2,70 м. и к. 5,50 м. първото ниво е с височина 2,80 м., а над второто е обособено подпокривно пространство с височина на надзида около 1,50 м. Кота корниз на сградата се е изменила от 3,60 м. по проект на 7,00 м., а кота било – от 6,30 м. по проект на около 8,10 м. Покривната конструкция е двускатна, дървена. От предвидените по проект гаражи е изпълнен единия. На мястото на втория гараж е изпълнен обратен насип до к. – 1,20 м. и е оформен цокъл. Съставен е констативен акт № 770-771/16.12.2010 г., връчен на Горица В. Т. - пълномощник на жалбоподателя пред административния орган по пълномощно рег. № 5367 от 17.12.2010 г., на 20.12.2010 г. Срещу констативния акт е постъпило възражение от З. В. вх. № РД-3470-18-801/23.12.2010 г. Въз основа на констативния акт е издадена оспорената Заповед № РД-14-14/17.03.2011 г. на Заместник началника на ДНСК, с която последният нарежда да бъде премахната незаконна част от строеж наименован "Сграда № 4", изпълнен в ПИ № 1794 (част от който представляват стари №№ 000770 и 000771), к.л. Г-25-12-Г и Г-25-13-В, м. „К.“, землище язовир „Искър“, район „П.“, Столична община, като строежът се приведе в съответствие с одобрения инвестиционен проект от 26.04.2006 г. и издадените Разрешения за строеж № № 172 и 173 от 26.04.2006 г.

От представените по делото нотариални актове № 142, т. III, рег. № 4850, д. № 455/2005 г. и № 145, т. III, рег. № 4855, д. № 458/2005 г., се установява, че жалбоподателят е собственик на имот пл. № 000770 и пл. № 000771, находящи се в землището на язовир „Искър“, [община], м. „К.“.

На З. Д. са били издадени разрешение за строеж № 172 от 26.04.2006 г. за стопанска сграда и навес, със застроена площ 35 кв.м. и навес 24,90 кв.м. в ПИ 000770 и разрешение за строеж № 173 от 26.04.2006 г. за стопанска сграда и навес, със застроена площ 35 кв.м. и навес 24,90 кв.м. в ПИ 000771. Сградите са въведени в експлоатация, съгласно удостоверение № 662/02.10.2009 г. и № 666/02.10.2009 г. на главния архитект на район „П.“, в което е прието, че строежът е изпълнен в съответствие с одобрените проекти и разрешение за строеж. Представени са одобрени инвестиционни проекти от 26.04.2006 г. От представеното по делото удостоверение изх. № 9400-625/08.03.2012 г. на главния архитект на район „П.“, се установява, че за посочените сгради има одобрена екзекутивна документация, представена на л. 93 до 102 от делото, която е от м. септември 2009 г. за двете стопански постройки. Върху чертежите, които са в техническия архив на район „П.“ няма печат за одобряване.

От заключението на приетата и неоспорена от страните СТЕ, изготвена от в.л. А. А., се установява следното:

Двете сгради са обединени в една и не са изпълнени на калкан с делатационна фуга. Сградата е изпълнена с размери както следва:

1. на ниво -2,5 м. с размери 13м./10м. и ЗП 130 кв.м. (по одобрения проект 2 бр.х 42,9 кв.м.=85,8 кв.м.);
2. на ниво +/-0,00, размерите са 10м./7м. и ЗП 70 кв.м. (по одобрения проект е 2 бр. х35 кв.м.) и тераса от три страни с площ от 59,25 кв.м. (по одобрения проект е 2 бр. х 24,9 кв.м.49,80 кв.м.);

3. на ниво +2,7 м. размерите са 10 м./7 м. и ЗП 70 кв.м. (по одобрения проект 2 бр. х 35 кв.м.=70 кв.м.);

4. на ниво – 5,00 м., с размери приблизително 6м./3м. (по одобрения проект няма такава ниво).

Конструктивните височини по нива отговарят на одобрения проект. Надзида в подпокривното ниво е 1,6 м. (по одобрения проект е 1,2 м.), ниво корниз спрямо ниво +/- 0,00 е + 4,4 м., а ниво било е + 6,60 м. (по одобрения проект е + 6,30 м.). Сградата е трайно прикрепена към терена чрез стоманобетонени фундаменти. Конструкцията на сградата е изпълнена от стоманобетонена носеща конструкция – стоманобетонени основи, колони, греди и междуетажни плочи. Вътрешните ограждащи зидове са тухлени – 25 см., като в участъците, където сградата е вкопана, ограждащите зидове са стоманобетонени. Вътрешните преградни зидове не са изпълнени, изпълнена е само частично зидарията на стълбищната клетка около трираменната стоманобетонена стълба. Покривът е с дървена конструкция, двускатен, с покритие от битумни шиндли. Отвън сградата е с топлоизолация и мазилка, от вътре е на бетон и тухли. Изпълнената сграда отговаря на одобрената ексекутивна документация.

Строежът е завършен. Същият е изграден в периода от 2006 до 2009г. и съществува в този вид от момента на изграждането си до сега. Строежът, така както е изпълнен с корекциите, е отразен в план-екзекутив, които се съхранява в район П.. Върху ексекутива е отразено, че е изготвен през месец септември 2009г.

На място няма материализирана граница. Застрояването по ситуация е свързано в два съседни имота, на общата имотна граница на ПИ000770 и 000771. Поради обединяване на ПИ000770 и 000771 с още четири имота в един общ ПИ 1794, сега застрояването е свободно с отстояния до имотната граница на югоизток около 3м и до имотната граница на северозапад около 22 м.

Извън одобрения проект от 2006г., двете сгради са обединени в една и не са изпълнени на калкан с делатационна фуга. Не са изпълнени външните стълби до нива +2,7м. Наклонът на терена е обратен и не позволява да бъдат изпълнени. Вместо предвидените по проект 2бр. външни стълби е изпълнена вътрешна стоманобетонена трираменна стълба с р-ри 3,5м/3,0м. от кота -2,50 до подпокривното ниво на кота +2,7м .В сутерена частите „не се копае“ и части в съседство на тях са усвоени към инвентарните помещения, като по този начин е увеличена площта спрямо одобрения проект с 3,4м./13м. = 44,2кв.м.(общо за двете сгради). По проект е предвидена по една капандура над входната врата за достъп до кота +2,7м. за всяка стопанска постройка, които поради отпадане на външните стълби не са изпълнени. Достъпът към всяка постройката по одобрения проект е от югозапад, директно от терена се влиза на ниво ±0,00, а на място поради голямата денивелация на терена достъпът е през подпокривното пространство , а етажът на кота ±0,00 остава вкопан от югозапад. Кота корниз е ~+4,4м. спрямо кота ±0,00, като е завишена поради увеличаване на тухления надзид от 1,2м. на 1,6м. . Кота било е ~+6,60м , която съответства на одобрените стр. книжа. Изградено е още едно ниво на кота -5,00м. , с размери =6м/3м., което го няма в одобрения проект. По отношение на носещите конструктивни елементи също има несъответствие, което се изразява в промяна на мястото и сечението на някои колони. Изградена е бетонова стена на югозапад , вместо тухлена (тази стена е под нивото на терена). На ниво -2,50м. вместо огледално (на калкан) да се изпълнят ст.б.стени 6, 8 и 11 и колони К1, К3, К6 и К9 от констр. проект , на място са изпълнени само колони с ос съпадаща с делатационната фуга.

Фундирането на сградата по проект е на ниво -3,75м., а в действителност на север кота -3,75м. е над терена, т.е. има съществени несъответствия между одобрения конструктивен проект и изпълненото на място. Освен това има промяна на мястото и сеченията (намалени сечения) на няколко колони, както и неизпълнение на бетонови стени в сутеренното ниво, които са носещи конструктивни елементи. Изградена е вътрешна стоманобетонова стълба, която не е по проект. Според вещото лице всички тези промени в конструктивните елементи се отразяват на разпределенията на натоварванията, които изискват нови статистически изчисления и оразмерявания. Конструктивният проект и по точно фундирането не е пригоден за наличните теренни дадености.

За имотите няма одобрен регулационен план. Издадени са визи за проектиране от главния архитект на район „П.“, всяка една за стопанска постройка от 35 кв.м., като застроената площ отговаря сумарно на площта по издадените визи. Има застроителен план, одобрен със заповед № РД-09-50-72/19.01.2011г. от главния архитект на [населено място], съгласно който се предвижда двуетажно жилищно застрояване с местоположение и петно, съответстващо на изпълненото и в момента: височина на сградите до 7,5 м, К. 0,1, плътност на застрояване 10. В Софийски кадастър в кл. Г-25-12-Г и Г-25-13-В през 2009г е направено попълване на имот пл. № 1794, който е идентичен с ПИ № 000775, 000776, 000777, 000771, 000770 и 000769, както и попълване на стопанските постройки и навесите с обозначение 2МЖ и МЖ. Съгласно ОУП на [населено място] от 2009г., имотът попада в устройствена зона МжЗ.

За строежа са одобрени строителни книжа и издадени разрешения за строеж на 26.04.2006 г. от главния архитект на район „П.“ за два броя стопански постройки и два броя навеси, като двете стопански постройки следва да са на калкан по общата имотна граница за двата имота, а помещенията – огледално разположени. По-късно, няма данни кога, е внесен план-екзекутив, който е от м. септември 2009г. за двете стопански постройки. Върху чертежите, които са в техническия архив на район „П.“ няма печат за одобряване. Тази екзекутивна документация съответства на фактическото положение на място.

Въз основа на заключението на СТЕ, неоспорено от страните и възприето от съда като добросъвестно и обосновано съдът приема, че част от констатациите на административния орган относно отклонения от одобрените проекти не са верни. Извън проекта е изпълнено едно, а не две нива, на кота – 5,00 м., с размери 6 м./ 3 м. кота корниз на сградата е 4,4 м. (по проект 3,60 м.), а не 7,00 м. ,както е констатирал административния орган, а кота било е 6,60 м., което съответства на одобрените строителни книжа. Не са предвидени по проект гаражи, няма изпълнени гараж и насип в имота.

Експертизата потвърждава констатациите за обединяване на двете сгради, премахване на калкан и дилатационна фуга, замяна на външните метални стълби с една вътрешна, оградено и приобщено пространство към площта на сградата и изградено едно ниво повече. Вещото лице е констатирало и други отклонения, които не са забелязани от проверяващите.

При така установеното от фактическа страна, съдът приема от правна страна следното: Обжалва се подлежащ на оспорване индивидуален административен акт, от надлежна страна, за която е налице и интерес от обжалването. Жалбата е подадена в срок, доколкото по делото се установява, че жалбоподателят е уведомен за заповедта чрез пълномощника си на 21.03.2011 г., а жалбата е подадена на 04.04.2011 г. видно от

товарителницата на л. 40 от делото. Предвид това, съдът приема, че жалбата е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е основателна по следните съображения:

Съгласно чл.225 ал.1 от ЗУТ издаването на заповеди за премахване на незаконни строежи или части от тях е от компетентността на началника на ДНСК или упълномощено от него длъжностно лице. В случая на издателя на акта – заместник-началника на ДНСК са делегирани съответните правомощия по Заповед № РД-13-448/01.11.2010 г. на началника на ДНСК (л.11-12), което обуславя компетентността му да издаде заповедта.

Заповедта е издадена в предвидената от закона форма, като съдържа изискуемите реквизити – наименование на органа, наименование на акта, адресат на акта, фактически и правни основания за издаването му, разпоредителна част, дата на издаване и подпис на административния орган.

Заповедта е издадена при спазване на специалните административно-производствени правила по ЗУТ - въз основа на констативен акт, съставен от длъжностни лица на ДНСК и съобщен на жалбоподателя. Не са допуснати съществени процесуални нарушения.

Няма спор, че описаният в заповедта обект представлява строеж, предвид §5, т.38 ДР ЗУТ. Това се установява и от приетата по делото СТЕ.

Няма спор и се установява от представените по делото доказателства, че имотът, в който е изграден строежът, към момента на издаване на разрешението за строеж и строителния процес, е представлявал земеделска земя. Към момента на издаване на заповедта имотът е в чертите на Общия устройствен план на С. и попада в устройствена зона Мж3. Одобрен е подробен устройствен план – план за застрояване по смисъла на чл. 110, ал.1 т.3 ЗУТ, с който е предвидено конкретно отреждане, респективно е определено конкретно предназначение съгласно чл. 8 ЗУТ за жилищно застрояване.

Разпоредбата на чл. 147 ЗУТ не изисква одобряване на инвестиционни проекти за издаване на разрешение за строеж за стопански постройки със селскостопанско предназначение. За тези строежи се представя становище на инженер-конструктор с указания за изпълнението им. Разрешение за строеж обаче се изисква, съгласно чл. 148 ЗУТ. Разпоредбата на чл. 153 ЗУТ предвижда, че в случаите, когато не се изисква одобряване на инвестиционен проект, разрешение за строеж се издава само въз основа на искането за разрешение и документ за собственост, за учредено право на строеж или за право да се строи в чужд имот по силата на специален закон. В разрешението за строеж се вписват видовете строителни и монтажни работи, които ще бъдат изпълнени. За постройки и съоръжения по чл. 147, ал. 1 към разрешението за строеж се прилага ситуационна скица с обозначени линии на застрояване, разстояния и височини. Макар строителните разрешения да са за стопанска сграда, то одобрените строителни книжа са за постройка, която не съответства на посочената в разрешението за строеж и я характеризират като вилна сграда, която е строеж от V категория. В този смисъл следва да се има предвид, че за посочения в разрешенията за строеж вид строителство не се изисква одобряване на инвестиционен проект съгласно чл.147, ал.1,т.1 ЗУТ. Разрешението за строеж за този вид строеж следва да отговаря на изискванията на чл.153, ал.1 ЗУТ. В случая разрешението за строеж не отговаря на тези изисквания. Одобрените инвестиционни проекти са основание да се приеме, че с посоченото разрешение се е целяло разрешаване на друг вид строителство, различно от посоченото

в него като стопанска сграда. Поради това и разпоредбата на чл. 225, ал. 2, т. 3 ЗУТ би била неприложима за строеж с характер на стопанска сграда, тъй като за този вид строеж не се одобряват инвестиционни проекти и строежът не би могъл да бъде извършен в отклонение на такива, които не се изискват по закон (в този смисъл решение № 3805/15.03.2012 г. по адм.д. № 853/2012 г. на ВАС, II отд. и решение № 3998/20.03.2012 г. по адм.д. № 483/2012 г. на ВАС, II отд.).

Не са налице съществени отклонения по смисъла на чл. 154, ал.2, т.1 и т.3 ЗУТ. До момента на издаване на заповедта действащ ПУП за имота няма, а строителството е извършено въз основа на издадена виза. След издаване на констативния акт е одобрен план за застрояване, като извършеното строителство не нарушава неговите предвиждания. Липсват мотиви и доказателства за нарушаване на изискванията за строителство в територии с особена териториалноустройствена защита или в територии с режим на превантивна устройствена защита. Не са изложени мотиви и липсват доказателства за нарушения на строителни правила и нормативи, технически, технологични, санитарно-хигиенни, екологични и противопожарни изисквания. Строежът не е несъвместим с предназначението на територията, особено след одобряване на ПЗ, с който се предвижда жилищно застрояване. Следователно, не са налице хипотезите на чл. 154, ал.2 т.1-4 ЗУТ вр. чл. 154, ал.4 ЗУТ.

Съществените отклонения от одобрените инвестиционни проекти по чл. 154, ал.2 са разделени на две групи, в зависимост от тежестта им. Тези по чл. 154, ал.2, т.1-4 ЗУТ са напълно недопустими, тъй като в най-висока степен засягат императивни норми, издадени в защита на обществения интерес, свързани със сигурността на строителството, опазването на живота и здравето на хората и защита на околната среда. Съществените отклонения по т.5-8 са с по-малка тежест, поради което е предвидена възможност да бъдат допуснати след преработка на проектите, съгласно чл. 154, ал.5 ЗУТ. Ако такава преработка не бъде одобрена, а съществените отклонения бъдат извършени, в тази част ще е налице строеж без одобрени строителни книжа.

Измененията в първоначалния проект за стопанска сграда са съществени по смисъла на чл. 154, ал. 2, т. 5 ЗУТ, тъй като променят строителната конструкция, конструктивните елементи и натоварванията. От заключението на СТЕ става ясно, че не са изпълнени калканни стени и делатационна фуга, както и стоманобетонни стени и колони по конструктивния проект. Те са заменени с други конструктивни елементи, без да е проведена процедурата по чл. 154, ал.5 ЗУТ, което е недопустимо. Външните стълби са заменени с една вътрешна, което също се е отразило на конструкцията. Тези отклонения са могли да се допуснат само преди реализирането им, но не и след него. В противоречие с чл. 154, ал. 5, изр. 2 ЗУТ е изготвен проект, под формата на екзекутиви. Такива се представят само за несъществени отклонения, които не са сред изброените в чл. 154, ал.2 ЗУТ. Липсата на проект и разрешение е основание за незаконност на строежа - чл. 225, ал. 2, т. 2 ЗУТ, а е по чл. 225, ал.2, т.3 от ЗУТ. След като административният орган намира, че строежът е законен съобразно издадените разрешения за строеж, хипотезата за отклонение от одобрения инвестиционен проект по чл. 225, ал.2, т.3 от ЗУТ е неприложима. На място е изграден друг строеж, с друга характеристика, който не е предмет на оспорваната заповед (в този смисъл решение № 3805/15.03.2012 г. по адм.д. № 853/2012 г. на ВАС, II отд.).

По изложените съображения оспорваната заповед следва да бъде отменена като незаконосъобразна.

С оглед изхода на делото, при направено искане в жалбата за присъждане на разноси и на основание чл. 143, ал. 1 АПК, такива следва да му се присъдят в доказан по делото размер от 360 лв., от които 10 лв. държавна такса и 350 лв. депозит за вещо лице. По делото не са представени доказателства за платено адвокатско възнаграждение.

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал.2 от АПК, Административен съд София-град, II-ро отделение - 36-ти състав,

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед № РД-14-14/17.03.2011 г. на Заместник началника на ДНСК.
ОСЪЖДА Дирекция за национален и строителен контрол, [населено място] да заплати на З. Д. В. от [населено място], ЕГН: [ЕГН], сумата от 360 /триста и шестдесет/ лева разноси по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд на Р. Б. в 14 – дневен срок от получаване на съобщението.

СЪДИЯ: