Р Е Ш Е Н И Е
№ 2301

гр. София, 08.04.2013 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 27 състав,** в публично заседание на 12.03.2013 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Аглика Адамова

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **842** по описа за **2012** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 АПК вр. чл. 215 ЗУТ.

Жалбоподателят К. И. С. оспорва заповед № ДК-02-ЮЗР-36/11.02.2011г. на началника на РДНСК – Югозападен район, с която е наредено да бъде премахнат незаконен строеж „приобщаване на част от тераса по западна фасада на надстройка над съществуващ гараж към съществуваща жилищна сграда“, намираща се в УПИ XXIII-237 кв. 175 по плана на [населено място], м.ж.к „Г. глава“, с административен адрес [населено място], [улица]. Жалбоподателят твърди, че констативният акт, въз основа на който е издадена заповедта, е съставен след извършване на проверката, а не по време на нея, както и че не му е бил съобщен. Твърди, че разрушаването на цял етаж заради незначително изменение е непропорционална мярка. Промяната е била направена за задоволяване на лична жилищна нужда, целяща осигуряване на нормални условия за живот и работа. Въз основа на изложените основания, моли да бъде отменена заповедта.

Ответникът – Началникът на РДНСК – Югозападен район, чрез процесуалния си представител оспорва жалбата.

Заинтересованата страна Х. И. К. не изразява становище.

Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства, доводите и възраженията на страните и ги прецени в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа страна следното:

Видно от Нотариален акт № 055, том I, рег. № 652, дело 39 от 2009г. К. И. С. и Х. И. К. са съсобственици при равни квоти – по ½, на недвижим имот, придобит въз основа

на давностно владение на адрес [населено място], СО, район В.,[жк], [улица].
Със заповед № РД-09-50-264/27.05.1997г. на Главния архитект на С. е одобрен цялостен застроителен, регулационен и кадастрален план за м.ж.к „Г. глава“ в частта за кв. 175. Заповедта е съобщена по реда на чл. 82, ал. 2 от ППЗТСУ в бр.76/05.09.1997г. на Държавен вестник. Срещу нея не са постъпили жалби и съответно не са образувани съдебни производства, в резултат на което заповедта е влязла в сила след изтичане на срока за обжалване съгласно чл. 83, ал. 1 от ППЗТСУ.
Поискано е от Направление „Аргитектура и градоустройство“ сведение относно това кой е действащият регулационен план към 21.07.1997г. за УПИ XXIII-237 кв. 175 по плана на [населено място], м.ж.к „Г. глава“ по плана на [населено място]. От Направление „Архитектура и градоустройство“ уведомяват, че към 21.07.1997г. е бил в сила регулационния план за УПИ XXIII-237 кв. 175 по плана на [населено място], м.ж.к „Г. глава“, одобрен със заповед № 514/25.12.1978г. на Началник управление – Главен архитект на С..
Въз основа на извършена проверка от служители при Столична Регионална дирекция за национален строителен контрол /РДНСК/, Сектор С. при РДНСК, Югозападен район, са издадени констативен акт № С7-316-2/25.07.2007г. и констативен протокол №С7-316-В/17.11.2010г., въз основа на които е установен незаконен строеж „Приобщаване на част от тераса по западна фасада на надстройка над съществуващ гараж към съществуваща жилищна сграда“, намираща се в УПИ XXIII-237 кв. 175 по плана на [населено място], м.ж.к „Г. глава“, с административен адрес [населено място], [улица]. Констативният акт е подписан от извършилите проверката инж. К., инж. М. и инж. Г., както и от двама свидетели – инж.Я. и инж.В. при отказ на извършителя на строежа. За съобщаване на акта са изготвени съобщения по реда на §4 ДР ЗУТ, залепени на входната врата на строежа и на таблото в сградата на район „В.” на 25.07.2007г.
Във връзка с оспорването на жалбоподателя относно съставения констативен акт, като свидетели по делото са разпитани С. А. Я. и П. В.. Те потвърждават подписите си върху констативния акт, като сочат, че нарушителите са били на мястото на проверката и са отказали да приемат акта.
Въз основа на констативния акт и констативния протокол е издадена оспорената заповед на Началника на РДНСК – Югозападен район, в която на основание чл. 225 от ЗУТ е наредено незаконният строеж да се премахне. В мотивите на заповедта е прието, че строежът е извършен в нарушение на чл. 137, ал.3 и чл. 148, ал.1 ЗУТ, без издадени строителни книжа, и е незаконен по смисъла на чл. 225, ал.2, т.2 ЗУТ.
От заключението на назначената съдебно-техническа експертиза се установява следното:
Строежът представлява приобщаване на част от тераса, разположена по западната фасада на надстройка над съществуващ гараж, която надстройка пък е приобщена към западното жилище на втория етаж в съществуваща жилищна сграда. Приобщаването е с размери в план 3,85м/1,10м., изпълнено е с тухли итонг, монтиран е прозорец (330/145см) на западната фасада на височина 55см.от пода и прозорец (75/145см.) на юг към останалата част от терасата с височина 55см от пода. С увеличаването се е увеличила полезната площ на дневната с около 3,5кв.м. С приобщаването на част от терасата не се засяга чужд имот.
Сградата представлява постройка западно от двуетажна жилищна сграда. Видно от приложения в делото нот.акт №61, том. II, дело 268 от 1999г. собственик на първото

ниво (състоящо се от два гаража) на пристройката е К. И. С., т.е. пристройката се явява в режим на съсобственост. Имайки предвид, че сградата е в режим на съсобственост, то по смисъла на чл. 38 от ЗС фасадните стени се явяват обща част на пристройката. С приобщаването на част от терасата се променя северната и западната фасада на сградата, които са обща част.

За изграждането на „едноетажната надстройка над съществуващите гаражи“ има одобрена на 24.07.1997г. проектна домументация и издадено РС № 264/15.08.1997г. от гл. Архитект на р-н В.. Други одобрени строителни книжа няма. Съгласно одобрените проекти от 1997г. цялата западна фасада с дължина 6,69м. и ширина 1,10м. е предвидена за тераса с цел осигуряване на изискващо се нормативно разстояние от 3м. до страничната регулационна линия, съгласно чл.62, ал. 1 от Наредба № 5 от 1995г.(действаща тогава).

Към момента на извършване на СТЕ за УПИ XXIII-237 кв. 175 по плана на [населено място], м.ж.к „Г. глава“, с административен адрес [населено място] е в сила застроителен и регулационен план одобрен с Заповед №РД-09-50-264 от 1997г. и решение №85/06.08.2007г. на СОС. Видно от застроителния план сградата трябва да отстои на 3м от страничната регулационна линия. Поради неспазване на действащия ПУП и на нормативното разстояние от 3м до страничната регулационна линия, съгласно действащата към момента на изграждането му (Наредба №5 от 1995г) и по сега действащата нормативна уредба (чл.31 от ЗУТ) строежът е недопустим. От друга страна, той е съвместим с предназначението на територията и не нарушава санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания.

Строителната конструкция на надстройката е монолитна със стоманобетонов скелет и дървена покривна конструкция. С премахването на част от западния зид и изместването му на 1,10м в западна посока е променен стоманобеновия скелет на проектираната носеща конструкция, като промяната се изразява в следното: премахната е една насадена колона – К6, изградени са други две колони (не по проект), премахната е греда -4 от кофражния план на кота +3,3м, удължена е греда 2 от кофражния план на кота +3,3м и на кота +5,87м, тези греди са заменени с други, които не са по проект. Като цяло има промяна във вида и мястото на конструктивните елементи, което не съответства на одобрения конструктивен проект на надстройката. Променено е предназначението на приобщената площ, от тераса в част от дневната. Няма промяна в общите инсталации. В съдебно заседание вещото лице обяснява, че има промяна от конструктивна гледна точка и за тази част няма внесени проекти за одобряване. Строежът е изграден след 1997. Надстройката е над гаражите, т.е. явява се второ ниво. Гаражите са на отстояние средно 2,20 м от съществуващата в момента на място имотна граница. Гаражите са изграждани преди това. Терасата е в контура на гаража, като петно попада изцяло върху него и в момента е на 2,20 м. от регулационната граница.

От допълнителното заключение на СТЕ се установява, че след съпоставяне на цветните копия от предходния регулационен план от 1978г. и действащия от 1997г. чрез наслагване на координатните кръстове, се установява, че западната дворищно-регулационна линия на УПИ XXIII-237 , кв.78, м. „Г. глава“ по действащия план има промяна със същата граница по предходния план. Съществува минимално отместване на действащата регулационна линия спрямо преходната регулационна линия с около 30см. в западна посока в частта около пристройката.

Процесният строеж представлява едноетажна надстройка над допълващо застрояване

– гаражи. По време на одобряване на строителните книжа е действал ЗРП от 1978г. Видно от застроителния план от 1978г. в УПИ XXIII-237 , кв.78, м. „Г. глава“ се предвижда само една триетажна жилищна сграда, която като петно съвпада със съществуващата в имота триетажна жилищна сграда. Тази фасада отстои от западната дворищно-регулационна линия на около 8м измерено графически.
От одобрените на 21.07.1997г. инвестиционни проекти (л.71,72,73) за обект: „едноетажна надстройка на същ.гараж“ е видно, че отстоянието от надстройката до западната дворищно-регулационна линия трябва да е 3,00м.
Видно от план за застрояване влязъл в сила на 13.09.1997г. в УПИ XXIII-237 , кв.78, м. „Г. глава“ се предвижда една триетажна жилищна сграда обозначена с „2+А“, която като петно съвпада със съществуващата в имота триетажна жилищна сграда и пристройка на 3 ет. западно до нея. Отразена в ПЗ пристройка покрива изцяло западната фасада на съществуващата сграда, т.е. петното на застрояване е по-различно от петното на сега съществуващата пристройка. Измерено графически пристройката трябва да отстои от западната дворищно-регулационна линия на минимум 3м. В съдебно заседание вещото лице уточнява, че приобщаването е извършено през 1997г. Възможно е известно отклонение в регулационните линии, но няма момент, в който регулационната линия да е била на отстояние 3 м от приобщената тераса.
При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:
Жалбата е допустима, като подадена в срок и от лице с правен интерес срещу подлежащ на обжалване индивидуален административен акт. Разгледана по същество, е неоснователна.
Заповедта е издадена от компетентен орган. 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.
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 по реда на §4, ал. 1 ДР на ЗУТ.В чл. 225, ал. 3 ЗУТ не е установено нормативно изискване констативният акт да бъде извършен по време и място на извършване на проверката. Не е установен и преклузивен срок, в който следва да бъде издадена заповедта след извършване на проверката и съставяне на констативния акт за нея.

Невръчването на констативния акт на жалбоподателя също не е съществено процесуално нарушение. Адресатът на акта не загубва напълно правото си на защита, защото по време на съдебния процес той има възможност да прави възражения относно погрешно възприети фактически и правни основания от страна на административния орган относно незаконността на строежа.
При издаване на заповедта обаче е допуснато нарушение на материалния закон. Видно от представеното разрешение за строеж от 15.08.1997г. на К. И. С. е разрешено да изгради едноетажна надстройка над съществуващи гаражи със застроена площ 33 кв.м., на основание чл. 226 ППЗТСУ. Няма спор, че това разрешение е влязло в сила. От приложените одобрени архитектурни проекти е видно, че е предвидена тераса,

която изцяло попада върху площта на намиращата се под нея и изградена преди това пристройка. Линията на застрояване на пристройката и съответно на намиращата се над нея тераса е на 2,20 м от регулационната линия. Не се касае за балкон, който по определение излиза пред строителната линия и представлява издатина по смисъла на действалата към момента на извършване на строежа Наредба № 5 за правила и норми по ЗТСУ от 1995г. Съгласно чл. 51 и чл.52 от Наредба № 5, действала към момента на одобряване на разрешението за строеж и изграждане на строежа, застрояването в парцелите се определя със строителни линии (граници и линии на застрояване), установени с подробния градоустройствен план. Граница на застрояване е строителна линия в парцела, до която на терена може да се разполагат сградите на основното застрояване. Линия на застрояване е строителна линия в парцела, по която задължително се разполагат сградите на основното застрояване. Строителните линии в парцела са външни и вътрешни. Вътрешна строителна линия е линията към съседни парцели или към съседни строежи. Вътрешните строителни линии са странични и към дъното на парцела.Разпоредбата на чл. 73 предвижда, че части от сградите, които излизат пред строителните линии и над покривната плоскост на сградата, са издатини (еркери, балкони, козирки, капандури, стрехи, корнизи и други архитектурни елементи).Съгласно чл. 75 пред вътрешните строителни линии - страничните и към дъното на парцелите, се допускат балкони - до 0,6 м, като тези балкони не могат да заемат повече от 1/3 от съответното лице на сградата. По аргумент от изложеното, терасите не са издатини и се намират зад вътрешните строителни линии.

Терасата, макар и съгласно легалното определение на §5, т.59 ПЗР ЗУТ да е открита използваема площ, е разположена върху помещения, колони или върху терена и се включва в застроената площ, съгласно §5, т.18 ПЗР ЗУТ. Тя не се включва в обема на сградата, както лоджията, но въпреки това не променя застроителната линия. Следователно, независимо дали построеното съществува във вид на тераса или е приобщено към общия обем на сградата, застроителната линия е на 2,20м от страничната регулационна линия и този факт е обективиран още с допускането на пристройката и надстройката над нея. Поради това предвиждането на тераса над гаражите не постига целта да се спази нормативното отстояние от 3 метра за тази част от сградата или за цялата сграда.

Изграждането на терасата е предвидено с разрешението за строеж от 1997г., поради което за тази надстройка от 33 кв.м. отстоянието от 2,20 м до страничната регулационна линия е допуснато със самото разрешение. Ако в самите строителни книжа има противоречие относно отстоянието, това е свързано с тяхната законосъобразност. По делото са налице и одобрените архитектурни проекти за гаражите, които също са на 2,20 м от страничната регулационна линия. Следователно разполагането на цялата сграда на такова отстояние е допуснато с одобрени и влезли в сила строителни книжа. Евентуалното несъответствие на разрешенията за строеж с подробните устройствени планове не може да бъде обсъждано инцидентно в настоящото производство. Касае се за влезли в сила стабилни административни актове, които са породили своето действие и следва да бъдат зачитани, включително от ответника.

Действително, приобщаването на терасата е извършено без строителни книжа, респективно в отклонение на издадените, още при самото изграждане па постройката през 1997г. Приобщаването, чието премахване се цели със заповедта, обаче не променя само по себе си отстоянието до страничната регулационна линия. Това

намалено отстояние е допуснато още с разрешаване и изграждане на надстройката и пристройката, съобразно одобрените за тях строителни книжа. Строежът е съвместим с предназначението на територията и не нарушава санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания.

Налице са конструктивни промени в сравнение с одобрения проект, но те не са съществени – не променят строителната конструкция, вида на конструктивните елементи и натоварванията. Промяната на предназначението на обекта – от тераса в част от помещение за живеене към собствения на жалбоподателя имот, над собствените му гаражи, не се отразява на допустимостта на строежа. Поради това съдът приема, че строежът е търпим по смисъла на § 16, ал.2 ПР ЗУТ и §127 ПЗР ЗИДЗУТ / ДВ бр. 82 от 2012г./, като последният текст не включва като кумулативна предпоставка изискването за декларираме на строежа.

При така извършената проверка на законосъобразността на акта по реда на чл. 168 АПК и по изложените съображения съдът намира, че при издаване на оспорения административен акт са допуснати нарушения на материалния закон. Жалбата е основателна, а заповедта следва да бъде отменена.

Воден от горното Административен съд София-град

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ заповед № ДК-02-ЮЗР-36/11.02.2011г. на началника на РДНСК – Югозападен район по жалбата на К. И. С., [населено място], [улица], 1619 С..

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от връчване на преписи на страните.

Административен съдия