

РЕШЕНИЕ

№ 3017

гр. София, 05.06.2012 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав, в публично заседание на 07.05.2012 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Бранимира Митушева

при участието на секретаря Гургана Мартинова, като разгледа дело номер **3735** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – 178 от АПК във връзка с чл. 215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на [фирма], [населено място], представлявано от управителя Б. Н. Б., срещу заповед № РД-14-21/29.03.2011г. на заместник-началника на Дирекция за национален строителен контрол /ДНСК/.

В жалбата са развити доводи за незаконосъобразност на оспорения административен акт, като издаден при съществени нарушения на административнопроизводствените правила, в противоречие с материално-правните разпоредби и несъответствие с целта на закона. Твърди се, че в административното производство са допуснати нарушения на чл. 35 и чл. 57 от АПК. Възразява се, че жалбоподателят е построил стопанска постройка на основание издадено разрешение за строеж № 111/28.03.2006 г., като строежът е шеста категория и за него не се изисква издаване и одобряване на инвестиционни проекти. Жалбоподателят счита също така, че от значение за законността на строежите по чл. 147, ал. 1 от ЗУТ, за които не се изисква инвестиционен проект е единствено дали са изпълнени в рамките на разрешените строителни и монтажни работи /СМР/ и определените със ситуационната скица линии на застрояване, разстояние и височина съгласно чл. 153, ал. 1 от ЗУТ. Твърди се, че в процесния случай няма нарушен устройствен план, изпълнената стопанска постройка не е несъвместима с предназначението на територията и линиите на застрояване, разстоянията, височините не надвишават зададените параметри в изискуемите

строителни книжа, а затварянето на навеса и външното стълбище не променя тяхното предназначение. Претендира се от съда да постанови решение, с което да бъде отменена заповед № РД-14-21/29.03.2011г. на заместник-началника на ДНСК, както и да бъдат присъдени направените по делото разноски.

Ответникът – ЗАМЕСТНИК-НАЧАЛНИК НА ДНСК – редовно призован, чрез процесуалния си представител оспорва жалбата и счита същата за неоснователна по съображения, изложени в писмени бележки.

СОФИЙСКА ГРАДСКА ПРОКУРАТУРА, редовно уведомена, не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и прецени събраните и приети по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Със заповед № РД-14-21/29.03.2011 г. на зам. началника на ДНСК, на основание чл. 225, ал. 1 във вр. с чл. 222, ал. 1, т. 10 от ЗУТ, е наредил да бъде премахната незаконна част от строеж „Стопанска сграда и навес № 3”, находящ се в поземлен имот № 000732, м. „К.”, землището на яз. „Искър”, изпълнен при съществени отклонения от одобрените проекти, и строежът да се приведе в съответствие с одобрения инвестиционен проект на 23.03.2006 г., издаденото разрешение за строеж № 111/28.03.2008 г. и одобрения на 31.07.2008 г. проект на преработка. В мотивите на заповедта е посочено, че процесното строителство е извършено през 2006 г. - 2008 г. от Б. Н. Б. в имот, собственост на [фирма], при съществени отклонения от одобрените инвестиционни проекти по смисъла на чл. 154, ал. 2, т. 3 от ЗУТ в нарушение на чл. 154, ал. 4 от ЗУТ. Административният орган е приел, че в конкретния случай безспорно е установен незаконен строеж по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 3 от ЗУТ, подлежащ на премахване.

Процесната заповед е издадена въз основа на констативен акт № 732/17.12.2010 г., съгласно, който процесният строеж, изграден в имот, за който не е налице действащ подробен устройствен план, е изпълнен със съществени отклонения от одобрените проекти и преработка, като одобрения навес на площ от 24.9 кв. м. не е реализиран като такъв, а е затворен с плътна стена и е приобщен към застроената площ /ЗП/ на сградата от 35 кв. м., а полученото помещение е затворено плътно от три страни и от четвъртата е остъклено. Констатирано е още, че над навеса, върху плоча на кота +3.50 м., са изпълнени тераса с парапет и помещение с размери около 1.80/1.80 м., покрито с двускатен покрив, както и че външната вита стълба е затворена с плътна тухлена стена от 25 см. с изградени прозорци, виеща се около стълбата и достигаща до покрива. Посочено е също, че стената ляга върху масивен стоманобетонен цокъл с височина около 2.0 м., както и стълбището е приобщено към ЗП на сградата. Така съставеният констативен акт е връчен на Б. Б., в качеството му на управител на „Л.-1”, на 20.12.2010 г., срещу който акт е депозирано възражение вх. № РД-3470-18-839/27.12.2010 г., в което са изложени същите доводи като в подадената до съда жалба.

Жалбоподателят се легитимират като собственик на поземлен имот № 000732 с площ от 495 кв. м., в землището на яз. „Искър”, м. „К.”, с констативен нотариален акт № 168, том I, рег. № 5570, дело № 150/2007 г. Съгласно представена скица № К01358/22.05.2010 г., издадена от ОСЗ – П., като начин на трайно ползване на имота е посочено „изоставени трайни насаждения”, а върху скица № Ф10190/22.11.2005 г. е положен печат за издаване на виза за стопанска постройка до 35 кв. м. по Наредба № 2 за З. от 23.02.2006 г. на район „П.”, Столична община.

За имота е издадено от главния архитект на район „П.” разрешение да строеж №

111/28.03.2006 г. за изграждане на стопанска сграда със ЗП 35 кв. м. и навес със ЗП от 24.90 кв. м., съгласно одобрени проекти от 23.03.2006 г. По делото е представен и одобрен на 31.07.2008 г., на основание чл. 154, ал. 1 и ал. 5 от ЗУТ, проект за преработка.

С оглед пълното изясняване на делото от фактическа страна е допусната и приета съдебно-техническа експертиза. Съгласно заключението на вещото лице Д. Д. процесният строеж представлява едноетажна монолитна сграда на три нива – етаж със сутерен и подпокривно пространство, включващи: сутерен на кота – 2.70 м. по проект и на място, с основна част под сградата, допълнителна част под навес и допълнителна част под външна стълба – приобщена към сутерена; първи етаж на кота + 0.00 м. по проект и на място, с допълнителна част от външна стълба – приобщена към първи етаж; навес на първи етаж на кота + 0.00 м. по проект и на място измерен, който на място е изпълнен, но допълнително и извън предвижданията по проекта е затворен с плътна тухлена зидария от север и изток и с прозорец от юг; втори етаж – подпокривно пространство, на кота + 2.80 м. по проект и измерена на място, с допълнителна част от външна стълба – приобщена към втори етаж, с допълнителна част от обособена и приобщена към втори етаж открита тераса на кота + 4.20 м., която е извън предвижданията на проекта. Вещото лице е констатирало, че във височината на сградата няма отклонения от проекта, както и че ЗП на „Стопанската постройка” е както следва: на първи етаж К + 0.00 м. – 35 кв. м. по проект, а измерена на място е 69 кв. м.; на втори етаж К + 2.80 м. – 35 кв. м. по проект, а измерена на място е 69 кв. м. или общо по проект застроената площ е 70 кв. м., а по констатации и измерена на място е 138 кв. м. Установено е още, че застроения обем на „Стопанската постройка” /без сутерен и втори етаж – подпокривно пространство/ е 98.00 куб. м. по проект, а измерена на място е 193.20 куб. м., както и застроената площ на навеса е 24 кв. м. по проект, а на място е констатирана застроена площ 0.00 кв. м. В експертизата е посочено, че спрямо съседните поземлени имоти – имот № 000731 от запад и имот № 000733 от изток, линиите на застрояване са спазени, като поради липса на ясни очертани граници на място на процесния имот към самия яз. „Искър” - разположен на юг, и към поземлен имот № 233 от север не може вещото лице да се произнесе относно линиите на застрояване в тези посоки. Вещото лице счита, че изграждането на процесния строеж е започнало след издаването на разрешението за строеж през 2006 г., както и че така както е изграден строежа и съществува към момента в определени параметри и оформление той се различава от проекта, по който било издадено строителното разрешение. Съгласно заключението за поземления имот, в който е изграден процесния строеж няма влязъл в сила подробен устройствен план, план за регулация и план за застрояване, като според предвижданията на Общия устройствен план /ОУП/ на С. за зоната, в който се намира поземления имот е предвидено застрояване на жилищно устройствена зона с ниско етажно застрояване в територии, изискващи специфични правила и норми към ПУП – означена с ЖмЗ*. Съгласно издаденото разрешение за строеж № 111/28.03.2006 г. вещото лице е посочило, че е предвидено изграждане на едноетажна стопанска постройка с навес и външна открита стълба за подпокривно пространство /без включване в тези параметри на сутеренна част и самото подпокривно пространство/, със застроена площ от 35 кв. м. за сграда и 24 кв. м. навес, която постройка представлява строеж от шеста категория. На място обаче вещото лице е констатирало, че тази стопанска сграда е изградена като са

обединени като един строеж три нива за жилищно обитаване с обща застроена площ от 69 кв. м., поради което и вещото лице счита, че строежът е от пета категория. Вещото лице е заявило също така, че за констатираните от него отклонения от проекта при изграждане на процесния строеж не е представено конструктивно становище, съгласно чл. 147, ал. 1 и ал. 2 на ЗУТ. Констатираните отклонения от одобрените проекти са съществени по смисъла на чл. 154, ал. 2, т. 6 от ЗУТ според вещото лице, тъй като те променят съществено размера на застроените площи на всяко от трите нива на процесния строеж и с изграждането на съответните инсталации в тези нива е налице възможност за промяна на предназначението на обекта, а с приобщаването на навеса – ограждането му и остъкляването му, той не би могъл да изпълнява вече функциите си на такъв. Вещото лице е приложило снимков материал към заключението си, който не е оспорен от страните.

По делото е приета като доказателство и заповед № РД-13-448/01.11.2010 г. на началника на ДНСК, с която се предоставят на зам. началника на ДНСК правомощията по издаване на заповеди за премахване на незаконни строежи или части от тях по чл. 225, ал. 1 от ЗУТ /т. 5/.

При така установените факти, съдът достига до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима – подадена е от надлежна страна и в срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ. Разгледана по същество, след проверка на административния акт съгласно чл. 168, ал.1 от АПК във връзка с чл. 146 от АПК, същата е неоснователна по следните съображения:

Обжалваната заповед е издадена от компетентен орган – зам. началникът на ДНСК в съответствие с чл. 225, ал. 1 от ЗУТ и предоставените му със заповед № РД-13-448/01.11.2010 г. на началника на ДНСК правомощия, и в предписаната от закона форма. При издаване на заповедта не са допуснати нарушения на административно-производствените правила – заповедта е издадена въз основа на констативен акт, съставен от длъжностни лица на ДНСК и е връчен на лицето, представляващо жалбоподателя, който е депозирал и възражение в указания от закона срок /чл. 225, ал. 3 от ЗУТ/.

Настоящата съдебна инстанция намира също така, че процесната заповед е издадена и в съответствие с приложимите материално-правните разпоредби.

Безспорно е по делото обстоятелството, че описаните в заповедта обекти представляват строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, както и че имотът, в който е изграден този строеж, към момента на издаване на разрешението за строеж и осъществяване на строителния процес, представлява земеделска земя, чието предназначение не е променяно. В тази връзка следва да се има предвид, че към момента на издаване на заповедта имотът е в чертите на ОУП на С. и попада в устройствена зона ЖмЗ*, което обстоятелство не се отразява на земеделския му характер, както и подробен устройствен план, с който е предвидено конкретно отреждане, респективно е определено конкретно предназначение, не е издаван. Към момента на издаване на разрешението за строеж и изграждането на постройката, имотът е попадал в чертите на общия градоустройствен план на С., съгласно чл. 1 от Закона за одобрение и приложение общия градоустройствен план на С. /отм./. Съгласно чл. 4 от Закона за одобрение и приложение общия градоустройствен план на С. /отм./ в околградския район може да съществуват селскостопански терени. Не се твърди и липсват доказателства, от които да се приеме, че процесният имот е попадал в рамките на урбанизирана територия преди одобряване на Общия устройствен план от 2009г.

Съгласно чл. 6, ал. 1, т. 7 от Закона за устройството и застрояването на Столична община /ЗУЗСО/ в околорадския район, очертан с ОУП също се допускат земеделски земи. Обстоятелството, че имотът попада по действащия ОУП в устройствена зона за малкоетажно застрояване не променя автоматично предназначението му на земеделска земя. Когато с ОУП се предвижда земеделска земя да се превърне в земя за неземеделски нужди, промяната на предназначението се извършва по реда на Закона за опазване на земеделските земи /ЗОЗЗ/, но при облекчен режим, без да се провежда процедурата по прокарване на площадка и трасе - в този смисъл е императивната разпоредба на чл. 16 от ЗУЗСО. Следва да се отбележи също така, че устройствената зона, в която попада имотът, е обозначена с индекс „*“, съгласно т. 1 от Приложение 1 към ЗУЗСО, като с този индекс се отбелязват териториите с проблеми от екологичен, геоложки, социално-етносен и инфраструктурен характер, за които към подробните устройствени планове задължително се изготвят специфични правила и нормативи. Следователно малкоетажно застрояване в такъв имот за неземеделски нужди е допустимо само след промяна на предназначението на земята и при влязъл в сила подробен устройствен план за застрояване с одобрени специфични правила и нормативи, нещо което в конкретния случай по отношение на имота, в който е изграден процесния строеж, не е налице.

Законът за опазване на земеделските земи принципно забранява застрояването в тях, без да е променено предназначението им. Съгласно чл. 20, ал. 2 от ЗОЗЗ промяна на предназначението на земеделските земи, включени в строителните граници на населените места, може да се извършва и по квартали в съответствие с разработките на общия или подробния устройствен план по предложение на кмета на общината. В тази връзка следва да се има предвид, че по делото не са представени доказателства такава промяна да е извършена за землището на яз. „Искър“, както и няма наведени такива твърдения от страна на жалбоподателя. В случаите, когато предназначението на земята не се променя, какъвто безспорно е и процесния, редът за застрояване е определен в Наредба № 2/1998г. за застрояване в земеделските земи, като процесният имот не попада в изключенията, визирани в чл. 3. Съгласно чл. 2 от Наредбата, без да се изисква промяна на предназначението на земеделските земи, в тях се разрешава застрояване, свързано с ползването им, при имоти с площ до 10 дка - на едноетажни стопански постройки със застроена площ до 35 кв.м за съхранение на селскостопанска продукция и инвентар, в това число и помещение за обитаване, които нямат траен статут. Съгласно чл. 4, ал. 1 от Наредбата застрояване в земеделски земи с площ до 10 дка се извършва въз основа на скица с нанесено от главния архитект на общината местоположение на постройката. Именно на основание посочената Наредба е разрешено и извършено строителството в процесния имот, което обстоятелство не се оспорва и от жалбоподателя.

Разпоредбата на чл. 147 от 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. В конкретния случай обаче в разрешението за строеж не са описани видовете СМР, нито е приложена ситуационна скица. Напротив, разрешението за строеж изрично препраща към одобрените строителни книжа. По този начин те и обозначените в тях параметри на застрояване и СМР стават неразделна част от самото разрешение. Без препращане към одобрените строителни книжа разрешението не би имало правно действие. Самото разрешение за строеж съдържа твърде оскъдни данни и именно от строителните книжа могат да се изведат мотивите на административния орган за издаване на разрешението. Поради това, независимо че не са били изискуеми по закон, в случая те са станали част от самото разрешение само поради факта, че издателят на акта препраща към тях. В тази връзка от приетата по делото и неоспорена от страните съдебно-техническа експертиза, която съдът кредитира като компетентно и обективно изготвена, е видно, че в процесния случай фактическите констатации на ответника относно наличие на отклонения от одобреното разрешение за строеж и от проектите, към които то препраща, са правилни. Вещото лице също е установило ограждане на предвидения навес – с плътна тухлена зидария от север и изток и с прозорец от юг, и приобщаването му към сградата, както и приобщаване на външната стълба и обособяване на открита тераса, приобщена към втори етаж – извън предвижданията на проекта. При така констатираните от вещото лице отклонения от проекта застроената площ на процесния строеж от предвидените по проект 35 кв. м. за стопанска сграда и 24.90 кв. м. за навес, на място са били измерени от вещото лице – 69 кв. м. за стопанска сграда и 0 кв. м. за навес, както и застроен обем – по проект 98 куб. м., а на място 193.20 куб. м. При така установеното по делото настоящият съдебен състав намира за безспорно, че вместо стопанска сграда и навес е изградена една сграда с по-голяма от разрешената застроена площ, което представлява съществено отклонение по смисъла на чл. 154, ал. 2, т. 5 от ЗУТ, обуславящо и достатъчно за приложение на нормата на чл. 225, ал. 2, т. 3 от ЗУТ.

В конкретния случай е налице и отклонение по чл. 154, ал. 2, т. 3 от ЗУТ – несъвместимост с предназначението на територията. Допустимото застрояване, съгласно чл. 2, ал. 1 т. 1 от Наредбата, е в рамките на 35 кв.м. застроена площ. Със затваряне и приобщаване на навеса и външната стълба се обособява допълнителна застроена площ по смисъла на § 5, т. 15 от ДР на ЗУТ. Създаването на нови застроени площи, извън издаденото разрешение, е извършено в нарушение на Наредба № 2/1998г. за застрояване в земеделските земи. Със затваряне и приобщаване на навеса и стълбата значително се увеличава застроената площ, видно от заключението на вещото лице. По този начин, освен, че се нарушава цитираната разпоредба, се стига и до несъвместимост на строежа с предназначението на територията. След като предназначението на земеделската земя не е променяно, недопустимо е в

рамките на имот с площ под 10 дка в такава територия да се изграждат постройки със застроена площ над 35 кв.м. и очевидно с приложение за неземеделски нужди, което се потвърждава и от приложения по делото снимков материал.

По изложените съображения настоящият съдебен състав приема извода на административния орган, че извършения от жалбоподателя строеж е незаконен по смисъла на чл. 225, ал. 2, т. 3 от ЗУТ и подлежи на премахване, за правилен и законосъобразен, а подадената жалбата намира за неоснователна и недоказана.

В конкретния случай и по аргумент от чл. 215, ал. 7 от ЗУТ съдът следва да се произнесе с окончателно решение по следните съображения: Разрешението за строеж е дадено за стопанска постройка – строеж от шеста категория, съгласно чл. 137, ал. 1, т. 6 от ЗУТ. Жалбоподателят също сочи в своя защита, че строежът е стопанска постройка шеста категория. Обстоятелството, че на практика жалбоподателят е изградил вилна или жилищна сграда в отклонение от разрешената му стопанска сграда, не му дава повече права – никой не може да черпи права от неправомерното си поведение. Още повече, че с административния акт не се нарежда премахване на цялата сграда, а само на незаконната част и привеждането ѝ в съответствие с издадените строителни книжа за стопанска постройка.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд София-град, 24 - ти състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата [фирма], [населено място], представлявано от управителя Б. Н. Б., срещу заповед № РД-14-21/29.03.2011г. на заместник-началника на ДНСК, като неоснователна.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: