

РЕШЕНИЕ

№ 1731

гр. София, 30.03.2012 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав, в публично заседание на 07.03.2012 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Цонка Вретенарова, като разгледа дело номер **3734** 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 Административно-процесуалния кодекс във връзка с чл.215 от Закона за устройство на територията.

Образувано е по жалба на [фирма] със седалище в [населено място], подадена от управителя Б. Б., срещу заповед №РД-14-22 от 29.03.2011г. на заместник - началника на Дирекцията за национален строителен контрол /ДНСК/.

С оспорената заповед е наредено премахването на незаконната част от строеж „Стопанска сграда и навес №2”, изпълнен извън регулация, в поземлен имот /ПИ/ №731, м.”К.”, в землището на язовир Искър, район „П.”- Столична община, при съществени отклонения от одобрените проекти и строежът да се приведе в съответствие с одобрените инвестиционни проекти от 23.03.2006г. и издаденото разрешение за строеж №105 от 28.03.2006г. и одобрения на 31.07.2008г. проект за преработка.

Жалбоподателят моли да бъде отменена оспорената заповед като незаконосъобразна. Твърди, че е изпълнил стопанска постройка в земеделска земя и одобреният инвестиционен проект не следва да бъде обсъждан, тъй като за стопанските постройки не се изисква такъв. Твърди, че не е налице съществено отклонение от одобрените строителни книжа, тъй като изпълнената конструкция на строежа съответства на одобрената. Счита, че строежът не противоречи на предвижданията за застрояване на територията, тъй като по общия устройствен план на [населено място] имотът попада в зона за нискоетажно жилищно строителство. Претендира разноски.

Ответникът - заместник- началникът на ДНСК, оспорва жалбата. Счита , че заповедта

е издадена в съответствие със закона.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства, прие за установено следното:

Жалбата е процесуално допустима. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

От приложената към делото административна преписка и събраните доказателства от фактическа страна се установява следното:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на поземлен имот №000731 в землището на язовир Искър, м."К." с констативен нотариален акт за собственост, вписан в Службата по вписванията под акт №184 том LLXVI, вх.рег. №46180 от 03.07.2007г. видно от представената скица №К №1357/12.05.2010г., издадена от началника на Общинска служба Земеделие имотът представлява земеделска земя с начин на трайно ползване изоставени трайни насаждения.

За имота е издадено разрешение за строеж №105 от 28.03.2006г. на стопанска сграда със застроена площ 35 кв.м. и навес с площ 24,90 кв.м. въз основа на издадена виза по Наредба №2/1998г. за застрояване в земеделските земи /НЗЗЗ/, одобрен инвестиционен проект. По делото е представен и одобрен на 31.07.2008г. проект за преработка, видно от който техническите показатели за застроена площ на стопанската постройка и навеса не се променят. Преработката касае обособеното помещение за склад на инвентар, което от кота -2,50 се променя на кота -2,70 (т.е. вкопава се с 20 см); на кота 0,00 се променя местоположението на санитарния възел и помещението, отредено за склад отпада в полза на стаята; подпокривното помещение се разделя на две части и височината му се увеличава от кота +2,70 на кота +2,80.

При извършена проверка от длъжностни лица при ДНСК, резултатът от която е отразен в констативен акт №766-767 от 16.12.2010г., е установено следното: Одобреният навес е затворен от три страни с плътни стени от тухлена зидария с дебелина 25 см., а от четвъртата страна е остъклен. Така е получено помещение, което е приобщено към основната сграда. Външната вита стълба по одобрения проект също е затворена с плътна тухлена стена с дебелина 25 см, достигаща до покрива, в която са оформени прозорци за осветление. Стената ляга върху стоманобетонов цокъл с височина 2 м. С тази промяна площта на стълбата също е приобщена към площта на сградата.

Жалбоподателят като цяло не оспорва констатациите. Срещу констативния акт е подал възражение, в което са изложени същите доводи като в жалбата пред съда.

Няма спор, че имотът, в който е изграден строежът, към момента на издаване на разрешенията за строеж и строителния процес представлява земеделска земя, чието предназначение не е променяно, включително и до настоящия момент.

Въз основа на констативния акт е издадена оспорената заповед за премахване на незаконната част от строежа. Наред с обстоятелствата относно съществените отклонения от одобрените строителни книжа, административният орган е изтъкнал и мотива, че строежът е несъвместим с предназначението на територията.

По делото е изслушано заключение на съдебно-техническа експертиза, изготвено от архитект Б. В., което не е оспорено от страните и се цени от съда като обективно и компетентно. След оглед на място вещото лице потвърждава

констатациите на административния орган. От навеса е образувано ново помещение и то е присъединено към основната сграда посредством отвор за врата. Вместо външни стълби е изградено вътрешно стълбище. С приобщения навес и затварянето на стълбата се увеличава застроената площ на сградата. Строежът не съответства на одобрените строителни книжа, които са за стопанска сграда и навес. За имота няма одобрен регулационен и застроителен план. Съгласно действащият Общия устройствен план на С. имотът попада изцяло в устройствена зона ЖмЗ* /Жилищна зона с малкоетажно застрояване с ограничителни параметри/. Вещото лице е приложило снимков материал към заключението си, който не е оспорен от страните.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните изводи:

Заповедта е издадена от компетентния административен орган. Съгласно чл.225 от ЗУТ издаването на заповеди за премахване на незаконни строежи е от компетентността на началника на ДНСК или на упълномощено от него лице. Законоустановената възможност за прехвърляне на компетентността на друго лице е надлежно упражнена от административния орган с представените заповеди №РД-13-448/01.11.2010г. на началника на ДНСК.

В настоящото производство съдът преценява дали са спазени процесуалноправните и материалноправните разпоредби по издаването на оспорената заповед.

Съгласно чл.225 ал.3 от ЗУТ заповедта се издава въз основа на констативен акт, съставен от длъжностните лица на ДНСК, който се съобщава на заинтересованите лица. Административният орган не е допуснал нарушение на административно-производствените правила.

Административният орган е определил правилно извършените строителни работи като незаконен строеж.

Към момента на издаване на разрешенията за строеж имотът е в чертите на Общия устройствен план на С., приет със Закона за одобрение и приложение на общия градоустройствен план на С. /отм/, което обстоятелство не се отразява на земеделския му характер. Съгласно чл.4 от този закон в околорадския 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 ОУП 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, че устройствената зона, в която попада имотът, е обозначена с индекс * - съгласно т.1 от Приложение 1 към ЗУЗСО 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 имота 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. Възраженията на жалбоподателя в тази връзка са неоснователни.

Съдът не може да подкрепи извод, че предвид новия ОУП на Столична община изградените в землището на язовир Искър селскостопански постройки с нетраен статут следва да се разглеждат като малкоетажни жилищни сгради.

Общата разпоредба на чл.12 ал.2 от ЗУТ също допуска застрояване само ако е предвидено с влязъл в сила подробен устройствен план и след промяна на предназначението на земята, когато това се изисква по реда на специален закон.

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. По делото не са представени доказателства такава промяна да е извършена за землището на язовир Искър, няма наведени и такива твърдения.

Редът за застрояване в случаите, когато предназначението на земята не се променя, е определен в Наредба № 2/1998г. за застрояване в земеделските земи, която определя. Имотът 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, 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. Такива са и твърденията на жалбоподателя.

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 от ЗУТ 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. Доводите на жалбоподателя, че одобреният инвестиционен проект е неотносим при преценката за отклонение от издаденото разрешение, е неоснователен.

За разрешаването на спора е необходимо да се прецени дали е съществено отклонение от одобрените строителни книжа. Безспорно се установи, че вместо стопанска сграда и навес е изградена една сграда с по-голяма от разрешената площ – това е съществено отклонение по смисъла на чл. 154, ал.2, т. 5 от ЗУТ, обуславящо и достатъчно за приложението на чл. 225, ал.2, т.3 от ЗУТ.

Налице е 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. По принцип тераси с височина до 1,20 м, както и външни стълби не се включват в застроената площ на приземно ниво. Това е било и основанието да се даде разрешение за навес, извън застроената площ от 35 кв.м., която е била допустима по Наредбата. Със затварянето на навеса и на външната стълба с ограждащи тухлени стени и тухлена зидария се обособява допълнителна застроена площ по смисъла на §5, т.15 ДР 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 на постройката. 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 променено, 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, видно от приложения снимков материал.

Не са налице основания за отмяна на административния акт. Обжалваната заповед е законосъобразна и жалбата срещу нея следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора разносните са в тежест на жалбоподателя. Ответникът не е направил искане за разноси, поради което съдът не му присъжда.

Разрешението за строеж е дадено за стопанска постройка – строеж от шеста категория съгласно чл.137ал.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. По изложените съображения и по аргумент от чл.215 ал.7 от ЗУТ съдът се произнася с окончателно решение.

Така мотивиран и на основание чл.172 ал.2 от АПК Административен съд София-град, II отделение, 38-ми състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на [фирма] със седалище в [населено място] срещу заповед №РД-14-22 от 29.03.2011г. на заместник - началника на Дирекцията за национален строителен контрол.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: