

РЕШЕНИЕ

№ 34560

гр. София, 22.10.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав, в
публично заседание на 09.10.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **8228** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК. Образувано е по жалба на И. М. П. от [населено място], чрез адв. Н., срещу писмо № САГ25-АП00-311 от 29.05.2025г. на главния архитект на СО, в което е обективиран отказ да се издаде разрешение за промяна на предназначението без СМР на „ателие в жилище“, находящо се в ПИ с идентификатор 68134.1006.848 по КККР, УПИ I-414,415,416, кв. 46 по плана на м. „Манастирски ливади“, р-н „Т.“, СО.

Жалбоподателят посочва, че става въпрос за промяна на предназначението на нежилищен обект в жилищен без да се изменя площта на обекта, достъпа до него, шума и т.н. Заявената промяна не променя предназначението на сградата, в която обекта се намира. Тя продължава да бъде жилищна, като не се променя ЗП, РЗП, отстояния. Не се засягат устройствени показатели по ОУП, нито параметри от действащия ПУП. В жилищните сгради ателиетата се считат за жилища съгласно §5, т.29 и 30 от ДР на ЗУТ. В случая всички обекти на етажа са ателиета, като само един от тях е с променено предназначение в два апартамента. Поради това промяната на предназначението на един обект в сградата няма отношение към предвиждането на ПУП за имота, в който сградата се намира. Още повече, че вече има прецедент, като през 2023г. едно от ателиетата е разделено на две, като е променено предназначението на апартаменти. Поради това се моли съда да отмени процесния отказ и да върне преписката за ново разглеждане със задължителни указания. Претендират се разноси по списък. Подробни съображения се излагат в писмена защита по съществото на спора.

Ответникът - главния архитект на СО, редовно уведомен, в становище от 07.08.2025г. моли жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна и недоказана. Претендира юрисконсултско

възнаграждение. В осз поддържа, че изложението на процесния обект не отговаря на изискванията за изложение на жилище съгласно Наредба №7. Не прави възражение за прекомерност.

Административен съд – София-град, Второ отделение, 41 състав, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното от фактическа страна:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на обект с идентификатор 68134.1006.848.2.49, представляващ ателие № Д103, на първи етаж в секция Д на сградата, състоящо се от дневна с кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна, тоалетна, перално помещение, дрешник, антре, със застроена площ 75,59 кв. м, и паркомясто №39 С1 с площ от 12,50 кв.м., находящи се в сграда с идентификатор 68134.1006.848.2, изградена в УПИ I-414,415,416, кв. 64 по плана на [населено място], м. „Манастирски ливади - изток“, съгласно постановление за възлагане на недвижими имот от 22.11.2023г. на публичен изпълнител при ТД на НАП С.. Видно от приложеното Разрешение за ползване, сградата, в която се намира ателието е жилищна сграда с подземни паркоместа, магазини, апартаменти и ателиета.

На 02.05.2025 г. оспорващият е депозирал заявление до Главния архитект на СО, с което е поискал да му бъде издадено разрешение за промяна на предназначението на ателие №Д103 в жилище при условията на чл.147а ЗУТ. Към заявлението са приложени документ за собственост и актуална схема на обекта, разрешение за ползване на сградата, нотариално заверена декларация, че при промяна на предназначението на обекта няма да се извършват СМР, както и удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2023г. на главния архитект на СО за строеж „Преустройство и разделяне на ателие № Д104 в два апартамента със СМР“ в същата сграда в съседство с апартамента на жалбоподателя.

С писмо от 29.05.2025 г. във връзка с подаденото заявление главният архитект на СО е уведомил заявителя, че предназначението на ателие №Д103 не може да бъде променено в жилище, защото не отговаря на предвиждането на действащия ПУП за сградата 10ф+6-/първи етаж офиси – нежилищен и 6 жилищни етажа/. Към писмото е приложена извадка от действащия ПУП – ПЗ за имота. Писмото е съобщено на жалбоподателя на 03.06.2025г. Жалбата срещу него е подадена на 04.07.2025г. при липса на указание в писмото в какъв срок може да се обжалва.

От заключението на приетата по делото СТЕ се установява, че процесното ателие се намира в жилищна сграда на първи етаж. Състои се от жилищни помещения съгласно чл. 40, ал.1 от ЗУТ. Не се предвижда извършване на преустройство в него, спазени са изискванията на чл. 38, ал.5 във връзка с чл. 185, ал.1, т.2-4 от ЗУТ и не се допуска наднормено шумово и друго замърсяване. Поради това не се изисква съгласието на собствениците в етажната собственост. Ал.7 на чл. 38 от ЗУТ е неприложима, тъй като не се предвижда СМР в обекта. Ал.9 е спазена, защото към ателието има подземно паркомясто. Видно от извадката от действащия ПУП от 2006г., на първи етаж на сградата е било предвидено изграждане на офиси. Това предвиждане на ПУП обаче не е спазено, като видно от разрешението за ползване на сградата, същата е с ателиета, а не с офиси. От разпределението на първи етаж на секция „Д“ и „Е“ на сградата на л. 25 вещото лице е установило, че всички самостоятелни обекти на етаж са обозначени с „Ат“, като функционалното им разпределение е жилищно. Доколкото имота, в който е построена сградата, според ОУП попада в зона Смф с допустимо изграждане на изцяло жилищни сгради, а според ПУП попада в УПИ I – за Обществено обслужване, вещото лице счита, че с промяна на предназначението на ателието в жилище няма да се нарушат изискванията за предназначение, основни и допълващи функции на сградата съобразно ПУП. В осз вещото лице посочва, че обектът е с едно помещение с изложение на север и едно с изложение на запад.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Съдът приема, че в оспореното писмо от 29.05.2025 г. е налице изрично произнасяне по подаденото от оспорващия заявления с вх. №РТР25-ГР94-1445 от 02.05.2025 г. от страна на Главния архитект на СО. Последното съдържа ясно волеизявление на органа по същество на заявлението за отказ да бъде издадено исканото разрешение за промяна предназначението на обекта, засягащ отрицателно права и законни интереси на жалбоподателя. Този отказ представлява ИАА по смисъла на чл.214, т.1 ЗУТ, посочен изрично от законодателя като подлежащ на съдебен контрол. Жалбата е подадена от надлежна страна, адресата на неблагоприятен за нея административен акт и в срока по чл.215, ал.4 ЗУТ във връзка с чл. 140, ал.1 от АПК. Предвид това жалбата е процесуално допустима. Разгледана по същество, настоящият съдебен състав счита същата за **ОСНОВАТЕЛНА**.

Съгласно разпоредбата на чл.168 АПК, съдът преценява законосъобразността на АА, като проверява дали е издаден от компетентен орган и в съответната форма, спазени ли са разпоредбите при издаването и съобразен ли е с целта, която преследва закона. При преценката си съдът изхожда от правните и фактическите основания, посочени в АА.

Съгласно чл. 147а, ал.1 от ЗУТ промяна на предназначението на сгради или на самостоятелни обекти в сгради без извършване на строителни и монтажни работи се извършва след издаване на разрешение за промяна на предназначението от главния архитект на общината, при условие че са спазени изискванията на чл. 38 или 39, не се нарушават правилата и нормативите за застрояване и са представени положителни становища от съответните компетентни органи относно спазване на изискванията, определени с нормативен акт за новото предназначение. Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган - главният архитект на СО, в съответствие с предоставените му от посочената норма правомощия.

Относно формата на акта от гледна точка на изискванията към административните актове, визирани в разпоредбата на чл.59, ал.1 и ал.2 АПК и по-конкретно т.4 от същия текст, съдът приема, че същите са спазени. В процесното писмо се съдържат фактически и правни основания на органа за неговото издаване. Липсата на посочване на орган и срок за обжалване не е съществено процесуално нарушение, което да обусловя отмяната на отказа, тъй като съдът приема жалбата за подадена в срок. В хода на административното производство по издаване на оспорения отказ не са допуснати други нарушения на процесуалните правила, които да са довели до ограничаване правото на защита на оспорващия, с оглед на което не са налице нарушения, които да се квалифицират като съществени.

Оспореният отказ е постановен обаче в нарушение на приложимите материалноправни разпоредби. В процесния случай е поискана промяна предназначението на един самостоятелен обект в жилищна сграда от ателие в жилище. За да се издаде разрешение за такава промяна обектът следва да отговаря на нормативните изисквания за такъв, каквито са разписани в ЗУТ и в Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Следователно, за да издаде разрешение за промяна предназначението на нежилищен самостоятелен обект в сграда в жилище, компетентния орган следва да установи, че са налице предвидените в тези разпоредби предпоставки за това. В случая е прието, че исканата промяна противоречи на действащия ПУП – ПЗ за имота, който предвижда първият етаж на сградата да е нежилищен – с офиси. Съдът намира, че този довод е неотносим, доколкото съответствието на новото предназначение на обекта с предвижданията на плана за застрояване не е сред предпоставките, посочени в чл. 147а от ЗУТ. Те са три групи: 1) спазени са изискванията на чл. 38 или 39 от ЗУТ; 2) не се нарушават правилата и нормативите за застрояване; 3) представени са положителни становища от съответните компетентни органи

относно спазване на изискванията, определени с нормативен акт за новото предназначение. Видно от разрешението за ползване на сградата от 02.10.2017г., същата е жилищна, като в нея има паркоместа, магазини, апартаменти и ателиета. Следователно към нея е относим чл. 38 от ЗУТ. Изискванията на относимите правила в тази разпоредба са спазени, което се установява от изслушаната по делото експертиза. Самият административен орган също не се позовава на нарушения в тази връзка. Не се позовава и на нарушени правила и нормативи за застрояване на жилища съгласно чл. 108 и сл. от НАРЕДБА № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Едва в съдебно заседание представителят на ответника въвежда ново твърдение за несъответствие с разпоредбите на чл.114 от наредбата. Следва да се отбележи, че административният акт не може да бъде мотивиран след неговото издаване по време на оспорването му пред съд. Въвеждането на нови основания за отказ да се издаде исканото разрешение чак пред съда е недопустимо и съдът не може да ги обсъжда. Въпреки това обаче съдът съображава, че ателието има изложение и на запад, което го прави съответно на изискването на чл.114, ал.2 от Наредбата. Не се сочи от административния орган липса на третата предпоставка с оглед евентуални разлики в изискванията, определени с нормативен акт за новото предназначение за жилище в сравнение със старото – за ателие.

Както се каза по-горе, съответствието на новото предназначение на обекта с предвижданията на действащия ПУП – ПР за имота и ПЗ – за сградата, в която обекта се намира, не е сред предпоставките на чл. 147а от ЗУТ. Още повече, че по принцип може да се преценява съответствие на сграда с предвижданията на ПЗ, а не на обект в нея. За пълнота следва да се отбележи, че съгласно §5, т.29 от ДР на ЗУТ "Жилищна сграда" е сграда, предназначена за постоянно обитаване, и се състои от едно или повече жилища, които заемат най-малко 60 на сто от нейната разгъната застроена площ. При определяне предназначението на сградата ателиетата се считат за жилища, т.е. влизат в посочените 60%. Следователно още с разрешаване на ползването на сградата е променено предвиждането на плана за застрояване като на първия етаж в секции „Д“ и „Е“ на сградата са въведени в експлоатация построените ателиета, а не офиси, както предвижда плана. Пак с разрешението за ползване сградата е приета за жилищна, а не за такава със смесено предназначение, независимо от това, че попада в УПИ I – за Оо. Следователно в сградата има достатъчно други нежилищни обекти извън ателиета, които да изпълнят предназначението на ПУП.

Предвид изложеното съдът приема, че като е отказал издаване на исканото разрешение за промяна на предназначението на процесния обект, ответникът е издал административен акт в нарушение на относимите материалноправни разпоредби, който следва да бъде отменен. Преписката следва да бъде върната на ответника за ново произнасяне съобразно указанията по тълкуване и прилагане на закона, дадени в това решение.

С оглед изхода на спора и предвид своевременното направеното искане в тази насока на основание чл.143, ал.1 АПК на жалбоподателя се дължат разноски за държавна такса от 10лв., възнаграждение на вещо лице – 500лв. и адвокатско възнаграждение в размер на 1000лв., платено в брой съгласно договор за правна защита на л.11.

Водим от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд – София-град, Второ отделение, 41 състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ по жалбата на И. М. П. от [населено място], чрез адв. отказ на главния архитект на СО да издаде разрешение за промяна на предназначението без СМР на „ателие в жилище“,

находящо се в сграда в ПИ с идентификатор 68134.1006.848 по КККР, УПИ I-414,415,416, кв. 46 по плана на м. „Манастирски ливади“, р-н „Т.“, СО, обективиран в писмо № САГ25-АП00-311 от 29.05.2025г.

ВРЪЩА административната преписка на главния архитект на Столична община за произнасяне съобразно указанията по тълкуването и прилагането на закона, дадени в решението.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на И. М. П. от [населено място] деловодни разноси в размер на 1510 лева.

Решението подлежи на обжалване пред ВАС в 14-дневен срок от уведомяване на страните, на които на основание чл.138, ал.3 АПК да се изпрати препис от същото.

СЪДИЯ: