

РЕШЕНИЕ

№ 2946

гр. София, 07.05.2014 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 15.04.2014 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Аглика Адамова

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **1623** по описа за **2014** 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 Й. Б. К. оспорва заповед № РД-29-01/17.01.2014г., издадена от директора на дирекция „Общински строителен контрол“, с която е забранено ползването на строеж „Смяна предназначение на магазин в офис“ на партерния етаж на жилищна сграда в УПИ II-127, кв.108А по плана на [населено място], м. „П.-Редута“, с административен адрес [населено място], [улица].

В жалбата се твърди, че заповедта е издадена от некомпетентен орган. Поддържа се, че в административното производство са допуснати съществени процесуални нарушения, като не са събрани необходимите доказателства и не са изяснени фактите по спора, поради което и административният акт е останал немотивиран. Изтъкват се и нарушения на материалния закон, като се твърди, че не е налице смяна на предназначението по смисъла на §5, т.41 ДР ЗУТ.

Ответникът – Директорът на дирекция „Общински строителен контрол“ чрез процесуалния си представител оспорва жалбата.

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:

Жалбоподателят Й. Б. К. се легитимира като собственик на магазин на партера, със застроена площ от 122, 25 кв.м., състоящ се от търговска зала, склад, баня, коридор, две стаи за офис, две общи складови помещения с тоалетна към тях и външно

стълбище със застроена площ 61, 73 кв.м. и Мазе № 5, със ЗП 22, 70 кв.м., както и покрита тераса със ЗП от 84, 60 кв.м., от която навес със ЗП от 40 кв.м., заедно с 15% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж върху УПИ П-27 от кв. 108 А по регулационния план на м. „П. – Редута“ с площ от 317 кв.м., на основание нотариални актове № 189 от 2004г. и № 113 от 2012г.

Представено е удостоверение № 14 от 15.02.2007г. за въвеждане в експлоатация на жилищна сграда в УПИ П-27 от кв. 108 А по регулационния план на м. „П. – Редута“, както и акт за узаконяване № 05/06.03.2002г за пристройка, надстройка и приустройство на жилищна сграда в същия имот.

С договор за наем от 05.01.2006г. Й. Б. К. предоставя на [фирма] недвижим имот, находящ се в гр. С., [улица], партера. С договор за наем от същата дата [фирма] преотдава под наем имота на [фирма]. С договор за наем от 01.12.2011г. Й. Б. К. предоставя на [фирма] за временно и възмездно ползване недвижим имот в [населено място], [улица], представляващ магазин и офис на партера със ЗП 122,25 кв.м., състоящ се от търговска зала, склад, коридор и баня с тоалетна, две стаи за офис, складово помещение с баня и тоалетна, със ЗП 84, 6 кв.м. С договор от 01.10.2013г. дружеството преотдава имота на [фирма].

На 07.09.2013г. служители на район „С.“ са съставили Констативен акт № 1-94-Г-69-12, съгласно който строежът представлява офис на [фирма], функциониращ без издадено удостоверение за въвеждане в експлоатация. Установено е, че по одобрената документация се ползва не по предназначение, като офис. Поради това е счетоно, че е налице строеж „Смяна предназначение на магазин в офис“ на партерния етаж на жилищна сграда в УПИ П-127, кв.108А по плана на [населено място], м. „П.-Редута“, с административен адрес [населено място], [улица]. Актът е връчен на Й. К. на 25.09.2013г.

Срещу констативния акт е постъпило възражение, с което се оспорват констатациите в акта и се представят допълнителни доказателства.

Със заповед № РД-29-01/17.01.2014г., издадена от директора на дирекция „Общински строителен контрол“ е забранено ползването на строеж „Смяна предназначение на магазин в офис“ на партерния етаж на жилищна сграда в УПИ П-127, кв.108А по плана на [населено място], м. „П.-Редута“, с административен адрес [населено място], [улица]. ДК-19-С-568/10.11.2011г. Като правно основание за издаване на заповедта е посочен чл. 178, ал.6 ЗУТ вр. чл. 223, ал.1 т.6 ЗУТ.

Със заповед РД-09-1423 от 05.12.2012г. на кмета на СО са предоставени правомощия на директора на дирекция „О.“, включително правомощия по чл. 178, ал.6 ЗУТ да забраняват ползването на строежи.

От заключението на назначената СТЕ, се установява, че обектът по разпределение отговаря на проектната документация от 24.01.2007г., а именно на описания в нея магазин за нехранителни стоки. Магазинът се състои от зала, склад, два офиса и тоалетна. Обектът е изграден в периода 1996-2007г., като през 2007г. сградата е въведена в експлоатация. Съгласно действащия ПУП отреждането на имота е за жилищно строителство. Обектът е запазен с ток и вода. За жилищната сграда, в която е разположен строежът е издадено удостоверение за въвеждане в експлоатация, съгласно което обектът е изпълнен съгласно одобрените проекти. За магазина има издадени становище от РСБЗН и Сертификат за контрол на микроклимат, осветеност и ниво на шум, с което е изпълнено допълнителното изискване в удостоверението за въвеждане в експлоатация. Строежът е от четвърта категория. Обектът се ползва за

склад, в двете офис помещения има работни бюра и кашони със стока, която се обработва, а в залата има кашони със стока и четири работни бюра, на които служителите обслужват клиенти. Начинът на обзавеждане и мястото на полагане на работните места на служителите не променя начина на ползване на обекта.

Съдът кредитира заключението на вещото лице като добросъвестно, обосновано и неоспорено от страните.

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 основателна.

Оспореният административен акт е издаден от компетентен орган, в кръга на делегираните му със заповед № РД-09-1423 от 05.12.2012г. правомощия.. Съгласно чл. 223, ал.1 т.6 ЗУТ, за строежите от четвърта, пета и шеста категория кметът на общината (района) или упълномощено от него длъжностно лице забранява ползването на строежи или на части от тях, които не са въведени в експлоатация по установения ред или се ползват не по предназначението си съгласно издадените строителни книжа и условията за въвеждане в експлоатация.

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 /макар и оскъдни/, разпоредителна част, дата на издаване и подпис на административния орган.

Заповедта е издадена при спазване на специалните административно-производствените правила по ЗУТ - въз основа на констативен акт, съобщен на жалбоподателя, на когото е дадена възможност да представи възражение.

Възражението и представените с него доказателства не са обсъдени от ответника. Това е довело до неизясняване на фактическата обстановка и неправилно приложение на материалния закон. Поради това нарушението е съществено.

Оспорената заповед е издадена в противоречие с материалноправните разпоредби и целта на ЗУТ.

Съгласно чл. 178 ал. 1 ЗУТ не се разрешава да се ползват строежи или части от тях преди да са въведени в експлоатация, а съгласно ал. 4 не се разрешава строежи или части от тях да се ползват не по предназначението им или в нарушение на условията за въвеждане в експлоатация. При нарушения на ал. 1 и 4 на строежи от четвърта и пета категория кметът на общината или упълномощено от него длъжностно лице въз основа на съставен констативен акт забранява с мотивирана заповед ползването на строежите и разпорежда тяхното освобождаване, прекъсване на хранването им с електрическа и топлинна енергия, с вода, газ, телефон и други. Разпореждането е задължително за доставчиците и се изпълнява незабавно. Релевантните факти за издаването на заповед на основание чл. 178, ал.6 вр. ал.4 се извеждат от цитираните текстове и те са: 1. строежът да подлежи на приемане, а такива съгласно чл. 137 ал. 1 ЗУТ са всички строежи от първа до пета категория включително, и да е въведен в експлоатация; 2. строежът да се ползва към датата на съставяне на констативния акт и 3. ползването за строежа да не отговаря на условията на издаденото разрешение за ползване.

Страните не спорят, а се установява и от събраните доказателства, че процесният обект представлява строеж по смисъла на §5, т.38 ПР ЗУТ. Безспорно същият е

въведен в експлоатация, като търговски обект в жилищна сграда, като са спазени и допълнителните изисквания за ползването му, посочени в разрешението. Още към момента на изграждането му обектът е включвал както търговска зала, така и помещения за офис и склад. Към преписката не са налице каквито и да било данни за неговото преустройство. Изводът за промяна на предназначението е направен на база на констатациите, че обектът се ползва за офис, а не за магазин. Съгласно §5, 41 от ДР на ЗУТ, „Промяна на предназначението“ на обект или на част от него е промяната от един начин на ползване в друг съгласно съответстващите им кодове, представляващи основни кадастрални данни и определени съгласно Закона за кадастъра и имотния регистър и нормативните актове за неговото прилагане. В Наредба № 3/2005г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри се съдържа приложение № 2 с таблица 3, включваща Класификатор за предназначение на сградите и на самостоятелните обекти в тях. Съгласно този класификатор обектите за търговска дейност са с код 550, офисите - с код 660, а складовете – с код 670. Нормативната уредба не съдържа легални определения за понятията магазин, офис и склад. Изхождайки от практиката, следва да се приеме, че магазинът е обект, в който се осъществява търговия или търговска дейност най-общо, докато в офисите и складовете такава не се извършва. В конкретния случай се установява, че на място е регистриран търговски обект, в който се обслужват клиенти. Във връзка с основната търговска дейност, а именно обслужване на клиенти, се ползват и офисните и складовото помещение, които не са променяни след въвеждане на обекта в експлоатация. Освен това както офисните, така и складовото помещение не са самостоятелни обекти по смисъла на ЗКИР и Наредба № 3/2005г. Обстоятелството, че в обекта не се извършва продажба на стоки, а предоставяне на куриерски услуги, не променя извода, че в него се извършва търговска дейност. В тази насока са представените в хода на процеса доказателства, а те са били налични към преписката и към момента на постановяване на заповедта.

Предвид изложеното, крайните изводи на административния орган във връзка с приложение на материалния закон са неправилни. Жалбата е основателна. Оспорената заповед следва да бъде отменена. На основание чл. 143, ал.1 АПК и съгласно представените доказателства за платена държавна такса, адвокатски хонорар и възнаграждение за вещо лице, ответникът следва да заплати на жалбоподателя съдебни разноси в размер на 860 лв. Не са налице предпоставките за намаляване размера на адвокатското възнаграждение, предвид фактическата и правна сложност на делото.

Воден от горното Административен съд София-град

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ заповед № РД-29-01/17.01.2014г., издадена от директора на дирекция „Общински строителен контрол“, по жалба на Й. Б. К. от [населено място], съдебен адрес [населено място], [улица], вх. „Б“, ет.2 /надпартерен/.

ОСЪЖДА директора на дирекция „Общински строителен контрол“ да заплати на Й. Б. К. съдебни разноси в размер на 860 лв.

Решението е окончателно.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: