

# РЕШЕНИЕ

№ 1335

гр. София, 26.02.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав,**  
в публично заседание на 05.02.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Антони Йорданов**

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **2843** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145-чл.178 от Административно-процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 215 от Закона за устройството на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на [фирма], ЕИК[ЕИК] със седалище и адрес на управление: [населено място], [улица], представлявано от управителя В. М. Ж. срещу Заповед № РА-29-01/15.01.2019г. на директора на дирекция „Общински строителен контрол”- Столична община, с която на основание чл. 178, ал. 6 във връзка с чл. 178 ал. 4 от ЗУТ и чл. 223, ал. 1 т. 6 от ЗУТ е забранено ползването и достъпа до строеж „Преустройство и промяна предназначението на интернет клуб в офис“, находящ се в УПИ V-15, кв.536, м.“ГГЦ-зона Г-12“ по плана на [населено място], с административен адрес: [улица], [населено място], ползван в нарушение на чл. 178 ал. 4 от ЗУТ“. Със същата е определен и срок, в който собствениците и ползвателя следва да вземат мерки за обезопасяване на обекта и опразването му от всички малотрайни, пожароопасни, взривоопасни и др. продукти, стоки и материали.

В жалбата са наведени доводи за незаконосъобразност на решението като постановено при допуснати съществени нарушения на административно производствените правила и в противоречие с материалноправните разпоредби. По същество се твърди, че към момента на издаване на оспорената заповед, процесното помещение не се е ползвало нито като офис, нито като интернет клуб, поради което счита, че са нарушени процесуалните правила по см. на чл. 35 от АПК при издаване на оспорената заповед. Счита още, че при промяна на начина на ползване по см. на § 1, т. 41 от ДР на ЗУТ не

следва да се преминава през процедура по издаване на разрешение за строеж. Съгласно Удостоверение за ползване № 34/18.04.2002г. от кмета на р-н О., СО, предназначението на обекта било за „интернет кафе“, което се е помещавало в „обществена сграда“ с код 200 по Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри. В този смисъл счита, че промяната на начина на ползване от „интернет клуб“ в „офис“ предполага единствено изменение на фактическото ползване на обекта, без да е необходимо съгласуване и одобряване на строителни книжа и смяна на кодовете по Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. Твърди, че е налице единствено промяна на вида на стопанската дейност поради което административният акт е издаден в нарушение на принципа на съразмерност по см. на чл. 6, ал. 5 от АПК.

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. А. и мл. адв. А., които поддържат жалбата на заявените основания и претендират разноски по делото.

Ответникът Директор дирекция „Общински строителен контрол“, чрез процесуален представител юриск. К., ангажира становище за неоснователност на жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение и прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар.

Заинтересованата страна А. М. Х. се представлява от адв. К., който моли за отхвърляне на жалбата и прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар. В становище по делото е аргументирано недопустимост на жалбата, доколкото [фирма] не е възложител по см. на чл. 161 от ЗУТ и няма правен интерес да иска отмяната на акта по чл. 178 от ЗУТ. Алтернативно обосновава неоснователност на жалбата.

Административен съд – София град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл.168 ал.1 АПК събраните и приети по делото писмени доказателства и законосъобразността на оспорвания административен акт като цяло, приема за установено от фактическа страна следното:

Производството по издаване на Заповед № РА-29-01/15.01.2019г. е започнало със съставяне на Констативен акт /КА/ № РОБ18-ГР94-920/24.10.2018г. от служители на УТСК при р-н О., СО с който е установено, че строеж, именуван „Промяна предназначението на интернет клуб в офис“, находящ се в УПИ V-15, кв. 536, м. „ГГЦ – зона Г-12“, по плана на [населено място], с административен адрес:гр. С., [улица], се ползва не по предназначението му и в нарушение на условията за въвеждане в експлоатация, съгласно Удостоверение за ползване на строеж № 34/18.04.2002г. В КА е посочено още, че строежът е собственост на [фирма] и А. М. Х., които са посочени като възложители. Строежът представлявал извършено след 28.05.2010г. промяна на предназначението на едноетажна сграда – интернет клуб, като към момента на проверката се е ползвал за офис. Обектът се състои от избени помещения, използвани за склад, приземен етаж и подпокривно пространство, оборудвани с офис обзавеждане – бюра, компютри, шкафове и др., и заседателна зала. Посочено е, че не са представени строителни книжа за законосъобразно ползване на вътрешна едноетажна сграда – интернет клуб, в това число одобрени инвестиционни проекти, разрешение за строеж за промяна на предназначението и удостоверение за въвеждане в експлоатация на новия обект. Като нарушени разпоредби са посочени чл. 178, ал. 4 от ЗУТ. Копие на КА № РОБ18-ГР94-920/24.10.2018г. е получено от представители на заинтересованите лица, вкл. и на наемателя на обекта на 31.10, 01.11 и 06. 11. 2018г.

С вх. № РОБ18-ГР94-920-(9)/12.11.2018г. е депозирано възражение от [фирма] срещу

съставения КА № РОБ18-ГР94-920/24.10.2018г. и са представени доказателства.

Въз основа на съставения КА № РОБ18-ГР94-920/24.10.2018г. е издадена оспорената Заповед № РА-29-01/15.01.2019г. от директора на ДОСК, с която на основание чл. 178, ал. 6 от ЗУТ и при преповтаряне на констатациите от акта е забранено ползването и достъпа на строеж, именуван „Промяна предназначението на интернет клуб в офис“, находящ се в УПИ V-15, кв. 536, м. „ГГЦ – зона Г-12“, по плана на [населено място], с административен адрес:гр. С., [улица].

За изясняване на релевантните за делото обстоятелства е изслушана и приета съдебно-техническа експертиза, приета и неоспорена от страните, която съдът кредитира като компетентно и обосновано изготвена, отговаряща правдиво на поставените въпроси. Според заключението на в.л. процесният обект представлява двуетажна сграда с подземен етаж, изградена във вътрешния двор на УПИ V-15, кв. 536, м.ГГЦ", зона „Г-12" по плана на С., с административен адрес [населено място], [улица]. На лист 65 от делото е приложен Позволителен билет № 68/29.11.1991г., с който се позволява възстановяване и преустройство на част от жилищна сграда, на [улица] /сега [улица]/. На лист 63 е приложен Протокол за определяне на строителна линия и ниво от 09.03.1992г. за същия строеж. Издадено е разрешение за ползване № 1/07.01.1997г. /лист 62 от делото/ за строеж: Възстановяване на част от жилищна сграда на [улица], УПИ /парцел/ V-15, кв. 536, м. „ГГЦ, зона „Г- 12" по плана на С.. На лист 61 от делото е приложено Разрешение за строеж № 62/27.06.2001 г. за строеж намиращ, се в С., [улица] във връзка с промяна предназначението на помещенията на жилищна сграда в интернет клуб. Издадено е Удостоверение № 34/18.04.2002г. /лист 60 от делото/ за ползване на строеж /обект/ по предназначение: Интернет клуб, намиращ се в УПИ V-15, кв. 536, м.ГГЦ", зона „Г-12" по плана на С., с административен адрес [населено място], [улица]. Строежът представлява промяна предназначението на помещенията на жилищна сграда в интернет клуб чрез промяна на вътрешното обзавеждане, вкл. поставяне на леки преградни в част от сутерена.

За процесната сграда е издадено Разрешение за строеж № 57/18.04.2008г. за строеж /лист 68 от делото/, намиращ се на [улица] относно Преустройство на интернет клуб в Амбулатория за специализирана медицинска помощ, като се извърши преустройство в съответствие с одобрените проекти. Експертизата сочи, че последните проекти не били изпълнявани.

Със заявление вх. № РОБ18-АП00-229 от 01.08.2018г. на район О.-СО /лист 25 от делото/ е поискано съгласуване и/или одобряване на инвестиционен проект за строеж: „Промяна предназначението на „интернет клуб" в „офис" в сграда в двора /вътрешна/, УПИ V-15, кв. 536, м.ГГЦ", зона „Г-12" по плана на С., [улица]. Според инвестиционни проект към преписка РОБ18-АП00-229 от 01.08.2018г. на район О., в архитектурните чертежи на интернет клуба на първи етаж са означени работни места за 15 души; на втори етаж - работни места за 8 души, или общо за 23 души.

Със Заповед № РОБ19-РД09-20/08.02.2019г. на Гл. архитект на район О.-СО /лист 26 от делото/, се прави отказ за одобряване на инвестиционен проект за обект: Промяна предназначението на „интернет клуб" в „офис" в сграда в двора /вътрешна/, УПИ V-15, кв. 536, м.ГГЦ", зона „Г-12" по плана на С., [улица], с възложител [фирма].

Според вещото лице, позовавайки се на инвестиционния проект към преписка вх. № РОБ18-АП00-229 от 01.08.2018г., обяснителната записка по част Архитектура, дава заключение, че с промяна на начина на ползване на „интернет клуб" в „офис" не е предвидено извършване на СМР. В състоянието и вида, в което е въведена в

експлоатация с Удостоверение № 34/18.04.2002г., може да се ползва и за офис.

При горните фактически установявания настоящият съдебен състав формира следните изводи:

Жалбата са процесуално допустима за разглеждане, доколкото по делото не са ангажирани доказателства да датата на съобщаването на административния акт. Жалбата е подадена и от заинтересовано лице, предвид приложения на л. 44 от адм. д. № 2740/19г. нотариален акт № 127, том I, рег. № 1054, дело № 108/2016г., съгласно който [фирма] е собственик на 90,75/100 ид.ч. от имот, съставляващ едноетажна жилищна сграда, находяща се в [населено място], [улица].

Релевантните факти за издаването на заповед на основание чл. 178, ал.6 от ЗУТ е наличието на някоя от предпоставките, предвидени в ал. 4 на същата норма, както следва: не се разрешава строежи или части от тях да се ползват не по предназначението им или в нарушение на условията за въвеждане в експлоатация. За надлежно издаване на заповед от типа на процесната следва да е налице строеж, който е от четвърта или пета категория включително, както и същият да се ползва не по предназначението му или в нарушение на условията за въвеждане в експлоатация.

При наличието на материално правните предпоставки 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 захранването им с електрическа и топлинна енергия, с вода, газ, телефон и други.

В случая процесната заповед е издадена от директора на ДОСК, надлежно оправомощен с т. 2, 2.4 от Заповед № СОА17-РД09-622/19.06.2017г. на кмета на СО, поради което съдът приема, че административният акт е валиден и не са налице основанията по чл. 146, т. 1 от АПК. Процесният строеж е определен като такъв по чл. 137, ал. 1, т. 4 от ЗУТ, т.е. IV-та категория.

Спазени са процесуалните правила при издаване на Заповед № РА-29-01/15.01.2019г., доколкото същата е издадена въз основа на констативен акт, съставен от длъжностни лица по см. на чл. 223, ал. 2 от ЗУТ, надлежно връчен на заинтересованите страни, като в случая настоящият жалбоподател се е възползвал от възможността да депозираща възражение.

По съответствието на заповедта с материалния закон съдът съобрази следното:

За нуждите на настоящето производство, съдът приема, че предмет на обследване е обект, съставляващ сграда в двора /вътрешна/, УПИ У-15, кв. 536, м.ТГЦ", зона „Г-12" по плана на С., [улица], с предназначение съобразно Удостоверение за ползване на строеж № 34/18.04.2002г. (л. 60 от делото), съгласно което предназначението на обекта е за „интернет клуб“.

В настоящият случай спорът се свежда до това налице ли е промяна на предназначението по см. на §5, т. 41 от ДР на ЗУТ във вр. с Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, в случай, че обект „интернет клуб“ се ползва за „офис“. Ползването на обекта като „офис“ се установява от приложение по преписката договор от 28.05.2010г. (л. 74 и сл. от адм. д. № 2740/17г.)и анекс към от 2013 договора, съгласно които жалбоподателят отдава под наем процесния обет на [фирма], като последният ще ползва обекта за офис на фирмата. Или с други думи казано [фирма] е променил начина на ползване от „интернет клуб“ на „офис“ на сграда в двора /вътрешна/, УПИ V-15, кв. 536, м.ТГЦ", зона „Г-12" по плана на С.,

[улица], посредством държателя /наемател/ на същата [фирма]. Т.е. последният ползва от името на [фирма] и за своя сметка сградата, като офис. В тази връзка съдът счита за неоснователно възражението, в смисъл, че процесния обект не е бил ползван за офис. Последното съдът намира за неубедителна защитна теза на жалбоподателя, доколкото е инвокирано едва пред настоящата инстанция. Обратното, пред административния орган жалбоподателят [фирма] се е позовал единствено на това, че не са необходими строителни книжа и разрешение за строеж, за промяната на начина на ползване на обекта. Допълнително е посочено във възражението, че към датата на извършване на проверка и съставяне на КА № РОБ18-ГР94-920/24.10.2018г. вече са били внесени всички необходими документи. И обратно, тъй като по своята същност тази заповед представлява вид ПАМ, с която се цели предотвратяване на извършвано нарушение, като наведените доводи за това, че не се ползва имотът са неоснователни, тъй като щом не се ползва, значи не би трябвало да се засяга до толкова голяма степен правния мир на адресата на административния акт, за да се предполага, че е налице липса на целесъобразност.

По делото не се спори, а и се установява, че за така извършената промяна на начина на ползване няма строителни книжа. Действително са заверявани такива, но не е издавано разрешение за строеж по заявление вх. № РОБ18-АП00-229 от 01.08.2018г. на район О.-СО /лист 25 от делото/, с което е поискано съгласуване и/или одобряване на инвестиционен проект за строеж: „Промяна предназначението на „интернет клуб" в „офис“.

Съгласно §5, т. 38 от ДР на ЗУТ „Строежи" са надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни работи, консервация, реставрация, реконструкция по автентични данни по смисъла на чл. 74, ал. 1 от Закона за културното наследство и адаптация на недвижими културни ценности, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения, както и техните основни ремонти, реконструкции и преустройства със и без промяна на предназначението. Легалното определение за строеж във връзка с чл. 151 от ЗУТ, лимитивно определящ случаите, когато не се изисква разрешение за строе, налага извода, че за „Промяна предназначението на „интернет клуб" в „офис" се изисква такава.

Съгласно § 5, т.41 от ПР 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 приложение № 2, таблица 3, т. 4 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри се съдържа класификатор с изчерпателно изброяване на кадастралните единици и съответстващите им кодове. Съгласно посочения класификатор, код № 660 е предвиден за обекти с предназначение „за офис“. Съдът счита, че обект, с предназначение „интернет клуб“ попада в код 690 „Друг вид самостоятелен обект“, доколкото по характеристиката си „интернет клуб“ (предоставяне възмездно или безплатно ползване на техника, мрежи и интернет, в обособено за това помещение) не може да се причисли към останалите обекти по т. 4 от приложение № 4, към чл. 16, ал. 3 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016г.

Следователно, налице са материалноправните предпоставки на чл. 178, ал. 6 от ЗУТ, а именно констатиран е строеж, който се ползва не по предназначението му.

Като е констатирал наличието на строеж, който се ползва не по предназначение, съобразно въвеждането му в експлоатация с Удостоверение № 34/18.04.2002г., административният орган е приложил правилно последиците на материалния закон, като е разпоредил забрана за ползването на обекта.

На последно място, заповедта е мотивирана и съдържа всички изискуеми реквизити, изрично посочени в разпоредбата на чл. 178, ал. 6 от ЗУТ – забрана за ползване на строежа, разпореждане за неговото освобождаване и разпореждане за прекъсване на захранването с електрическа енергия, вода и други. От мотивите на заповедта, както и от доказателствата приложени в административната преписка, категорично може да бъде индивидуализиран процесния строеж. В тази връзка, допустимо е мотивите да се съдържат в преписката по издаването на административния акт. В случая както от приложените нотариални актове, разрешения за строеж, така и от обяснителните записки към тях, конструктивни становища и т.н. очертават без съмнение имота - адресат на процесната заповед.

Фактическите констатации на административния орган са безспорно установени, като същите правилно са субсумирани под хипотезата на приложимата правна норма, като в рамките на цялостния съдебен контрол за законосъобразност на издадения административен акт не се констатираха отменителни основания по смисъла на чл.146 от АПК – оспорената заповед е издадена от компетентен орган, в предвидената от закона форма, при спазване на процесуалните и материални предпоставки за издаването ѝ и е съобразена с целта на ЗУТ.

При този изход на делото основателна е претенцията на ответника за присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Същата следва да бъде уважена в размер на 100 лева, съгласно списък чл.25 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

Водим от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд София-град, 28-ми състав,

#### РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на [фирма], ЕИК[ЕИК] със седалище и адрес на управление: [населено място], [улица], представлявано от управителя В. М. Ж. срещу Заповед № РА-29-01/15.01.2019г. на директора на дирекция „Общински строителен контрол”- Столична община като неоснователна.

ОСЪЖДА Х.“ Е., ЕИК[ЕИК] със седалище и адрес на управление: [населено място], [улица], представлявано от управителя В. М. Ж. да заплати в на Столична община сумата от 100 (сто) лева представляваща юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване в 14 дневен срок от получаването на съобщението, че е изготвено пред Върховен административен съд.

СЪДИЯ: