

# РЕШЕНИЕ

№ 2251

гр. София, 05.04.2013 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав,**  
в публично заседание на 05.03.2013 г. в следния състав:

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Мария Николова**

при участието на секретаря Александра Ковачева, като разгледа дело номер **3228** по описа за **2012** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215 ЗУТ. Образувано е по жалба на В. Ж. Т. срещу Заповед № ДК-19-С-228/02.03.2012г. на Началника на Регионален отдел „Национален строителен контрол” при РДНСК Югозападен район (РО „НСК” при РДНСК ЮР).

В жалбата се посочва, че заповедта не отговаря на изискванията на чл. 175, ал. 5 ЗУТ, като същата не е мотивирана. Твърди се, че констативният акт, въз основа на който е издадена заповедта е издаден въз основа на неверни констатации, че СО, район О. основава отказа си за одобряване на представените проекти с факта, че Т. имала незаконен строеж в същата сграда. Счита, че не е налице промяна на предназначението на процесния обект, тъй като помещението представлява търговски обект. Въпреки, че в договора за наем е посочено, че наемателят ще ползва помещението като офис, то реално извършваната в обекта дейност е търговска. Съображения за отмяна на заповедта са изложени и в писмена защита. Моли съдът да отмени заповедта.

Ответникът – началника на РО „НСК” при РДНСК ЮР чрез процесуалния си представител оспорва жалбата. Счита, че издадената заповед е законосъобразна и че от доказателствата по делото се установи, че имотът се използва за офисна дейност от компания „Доверие”.

Заинтересованите страни – Л. Д. М. М. и М. В. М. не изразяват становище по съществуващото на спора.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-ГРАД, след като обсъди доводите на страните,

прецени представените по делото доказателства и извърши проверка на оспорения акт на всички основания по чл. 168 АПК, за да се произнесе съобрази следното:

Обжалва се подлежащ на обжалване индивидуален административен акт, от надлежна страна, за която е налице и интерес от обжалването. Жалбата е подадена в срок, тъй като видно от отбелязването върху заповедта, същата е съобщена на жалбоподателя на 14.03.2012г. Предвид това съдът приема, че жалбата е процесуално допустима. Разгледана по същество тя е НЕОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

От събраните по делото доказателства се установява следното от фактическа страна.

Видно от нотариален акт № 86 от 28.12.2010г. В. Ж. Т., Л. Д. М. М. и М. В. М. са собственици на търговски обект, находящ се в [населено място], [улица], с площ от 70 кв. м., състоящо се от търговска зала на кота ±0.00 и на кота -2.20 от хладилна камера, склад и WC. Търговският обект представлява самостоятелен обект в сграда и е с идентификатор 68134.407.6.1.7. Видно от представената схема на самостоятелен обект в сграда №14004/15.12.2010г. предназначението на обекта е „За търговска дейност”. По делото от жалбоподателя, а и като част от административната преписка, е представено писмо от СО, район О., до Т., рег. № към СА 9400-142/1/13.05.2011г., за отказ да бъдат одобрени внесени проекти и да се издаде разрешение за строеж за промяна на предназначението на магазин в офис. Издаването на разрешението за строеж за промяна на предназначението, е поискано със Заявление рег. № СА-9400-142 от 05.04.2011г. Към същото са приложени проекти – част Архитектура, становище по част ОВК, всичките изготвени във връзка със заявената смяна на предназначението. Представен е и договор за наем от 24.01.2011г. между В. Ж. Т., Л. Д. М. М. и М. В. М. и Пенсионно – осигурителна компания [фирма]. Видно от същия помещението се предоставя на наемателя за временното му ползване като офис. На 28.08.2011г. от служители на СО, район О. е съставен акт № КС-7 относно извършена промяна на предназначението на съществуващ магазин в жилищна сграда намираща се на [улица]. Актът е съставен в присъствието на Т. и и е връчен на 30.08.2011г. С писмо вх. № С11-1491-13-532 от 20.09.2011г. актът е изпратен на началника на РО „НСК” при РДНСК ЮР за предприемане на съответните мерки. На 31.08.2011г. е съставен Констативен протокол № СО-2881. В същия е посочено, че е образувана преписка С 11-1491 по писмо вх. № С 11-1491-08-765 от 27.06.2011г. и приложенията към него. От преписката е видно, че на 01.06.2011г. е съставен Констативен акт № СА 9400-32 за извършената от служители на СО, район О. проверка на строеж Смяна на предназначение на магазин в офис, намиращ се в [населено място], [улица].

За доказване компетентността на издателя на акта по делото са представени Заповед № РД-15-02-88 от 12.12.2011г. и Заповед № РД-13-298 от 14.12.2011г. и двете на началника на ДНСК.

По делото е изслушана и приета без оспорване от страните съдебно – техническа експертиза, която съдът кредитира с изключение на констатациите на вещото лице, че към момента на огледа процесният имот функционира като търговски обект и че в него се осъществява търговска дейност, както и че за извършения ремонт не се изисква разрешение за строеж, тъй като това са правни въпроси а и констатациите не са подкрепени от събраните по делото доказателства.

Разпитан е и един свидетел – В. А. Ч., относно обстоятелството за каква дейност се използва отдаденото под наем помещение. Съдът кредитира и показанията на разпитания свидетел, с изключение на твърденията му че там се извършва търговска дейност, тъй като това е собствената преценка на свидетеля относно дейността на

дружеството, в което той работи..

Предвид установеното от фактическа страна съдът намира следното от правна страна. Настоящият съдебен състав преценява оспорваната заповед като такава издадена от компетентен орган в рамките на предоставените му правомощия с оглед разпоредбата на чл. 178, ал. 5 ЗУТ. В процесния случай заповедта е издадена от упълномощено лице, в рамките на предоставените му правомощия. Спазена е и установената форма на административния акт съгласно изискванията на чл. 59 АПК. При издаването на заповедта съдът намира, че не са налице допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да обосновават отмяна на заповедта само на това основание. Заповедта е издадена въз основа на съставен преди това констативен акт, който съдържа всички констатации относно невъвеждания в експлоатация строеж – Смяна на предназначението на магазин в офис, с което е изпълнено изискването на чл. 178, ал. 5 ЗУТ. Не се споделят от настоящата инстанция доводите на жалбоподателя, че заповедта не е мотивирана, че констативния акт е издаден въз основа на неверни и подвеждащи обстоятелства, тъй като този довод не се подкрепи от събраните по делото доказателства. Обратното от доказателствата по делото се установи, че е извършена смяна на предназначението на помещението, което по проекти и строителни книжа е отредено за търговска дейност, а се използва като офис.

Съгласно § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, в редакцията му към датата на издаване на заповедта, "Строежи" са надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни работи, консервация, реставрация 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. Процесният строеж е такъв по смисъла на § 5, т. 38. Съгласно чл. 38, ал. 5 ЗУТ Помещения и обекти за жилищни нужди, изградени в заварена жилищна сграда, могат да се преустройват и да променят предназначението си по общия ред, без да се изисква съгласието на собствениците в етажната собственост, в случай че не се допуска наднормено шумово и друго замърсяване. Общият ред изисква издаване на разрешение за строеж и въвеждане в експлоатация. По аргумент на противното от чл. 151, ал. 1, т. 3 ЗУТ за процесния строеж е необходимо издаването на разрешение за строеж, тъй като се касае за промяна на предназначението на помещението. В разпоредбата на § 1, т. 41 от ДР на ЗУТ е дадено легално определение на понятието промяна на предназначението - 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. Следователно промяната в начина на ползване следва да бъде отразена в кодовете в КК и КР. Тези кодове се съдържат в Наредба № 3 от 28.04.2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри; Приложение № 2; Таблица 3 "Класификатор за предназначение на сградите и на самостоятелните обекти в тях", в т.4 от която е предвидено разграничение в обектите, ползвани за търговска дейност /код 550/, а, за офис кодът е 660. Щом фактически извършените преустройства имат за последица промяна на предназначението на обекта съгласно квалификацията му по наредбата, то на основание чл. 178 ЗУТ е необходимо въвеждането в експлоатация на

обекта, с променено предназначение.

От всички събрани по делото доказателства, вкл. проектите и договора за наем се установява смяна на предназначението на обекта. Независимо от факта, че е извършен козметичен ремонт, както посочва вещото лице, от фактическото ползване на обекта се налага извода, че е извършена смяна на предназначението. От събраните по делото доказателства, вкл. разпитания свидетел се установи, че обекта се ползва като офис. Съдът намира, че предназначението с код 550 – за търговска дейност има предвид магазини за осъществяване на търговия. Фактът, че помещението се ползва като офис се подкрепя и от предприетите действия за снабдяване с необходимите документи за смяна на предназначението, вкл. изготвените проекти, в които ясно е посочено, че са за смяна на предназначението на магазин в офис. Съдебната практика е константна по въпроса, че дори да няма строително – монтажни работи при променено предназначение е необходимо въвеждане в експлоатация. Следва да се отбележи, че по аргумент от чл. 178, ал. 7 ЗУТ, забраната за ползване е с временен характер - до въвеждане на строежа в експлоатация по реда и от органа по чл. 177, ал. 3 ЗУТ.

Процесната заповед е правила и законосъобразна и като такава следва да бъде потвърдена, а жалбата отхвърлена.

Ответникът не претендира разноски и юрисконсултско възнаграждение, поради което такива не му се присъждат.

На основание чл. 215, ал. 7, решението не подлежи на обжалване.

Така мотивиран, Административен съд София-град, II-ро отделение – 32-ри състав:

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на В. Ж. Т. срещу Заповед № ДК-19-С-228/02.03.2012г. на Началника на Регионален отдел „Национален строителен контрол” при РДНСК Югозападен район.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Препис от решението да се изпрати на страните за сведение.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: