

РЕШЕНИЕ

№ 35858

гр. София, 31.10.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав, в
публично заседание на 23.10.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разглежда дело номер **9156** 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 „Ем Джи Смайл – самостоятелна МТЛ“ ЕООД и „Магнадет – самостоятелна МТЛ“ ЕООД, чрез адв. В., срещу заповед № РСТ25-РА30-1 от 07.07.2025г. на кмета на район „Студентски“, СО, с която е забранено ползването на строеж „Зъботехническа лаборатория със съответното оборудване“ с ползватели – жалбоподателите, намиращ се в северозападната част на партерния етаж на жилищна сграда – секция 1 и 2 в УПИ Х-450,451,452,453,458, кв.23, м. „Дървеница“, район „Студентски“.

Жалбоподателите посочват, че са наематели на офис 1, баня към офис 1 и гараж 1, находящи се на партерния етаж в жил.сграда – секция 1 и 2, на [улица], вх.1, по силата на сключен договор за наем от 02.02.2024г. и анекс към него от 22.02.2024г. Считат, че жалбата им е в срок, тъй като не са получили препис от заповедта, а за нея са разбрали от адвоката на собствениците на имотите след постановяване на определение № 27530 от 15.08.2025г. по адм. дело № 8524/25г. на АССГ, който адвокат впоследствие са упълномощили да ги представлява. По същата причина не са имали възможност да участват в административното производство, в което са участвали собствениците на обектите. Приемат процесната заповед за вътрешно противоречива, доколкото с нея е прието, че е променено предназначението на обектите в зъботехническа лаборатория без за това да е одобрен инвестиционен проект и да е издадено разрешение за строеж. Същевременно се посочва, че обекта се ползва по предназначение без да е въведен в експлоатация, т.е. не е приложена правилно разпоредбата на чл. 178, ал.6 от ЗУТ. Твърдят, че на 19.11.2024г. собствениците на обектите са подали в общината проект за смяна на предназначението на офис №1 с идентификатор 68134.1603.453.1.43 и за преустройство на обекти 38,44,40 и 41, който не е

разгледан в законоустановения срок. Считат, че наложената с процесната заповед мярка е непропорционална, тъй като преследваната от закона цел е могло да се постигне чрез други предхождащи мерки – издаване на задължителни предписания, съставяне на предупредителни протоколи и др. Поради това молят заповедта да бъде отменена като незаконосъобразна. Претендират разноси по списък. В осз, чрез адв. В., правят искане за спиране на изпълнението на процесната заповед.

Ответникът - кмета на район „Студентски“, СО, редовно уведомен, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност.

Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните, прецени събраните по делото доказателства и на основание чл.168, ал.1, вр.чл.146 АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира за установено следното от фактическа страна:

В. П. Р. и Н. К. Р. се легитимират като собственици на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1603.453.1.37, находящ се в [населено място], [улица], №5, вх.1, ет.0, обект №1, със ЗП от 97,34 кв.м. и с предназначение: за офис, заедно със съответни ид.части от общите части на сградата и от правото на строеж върху поземления имот, съставляващ УПИ Х-450,451,453,458 от кв. 23, целият с площ от 2755 кв.м., съгласно нотариален акт № 175, том III, рег. № 12454, дело № 473 от 29.09.2017г. Сградата е въведена в експлоатация с разрешение за ползване № СТ-12-1015/2007г. С разрешение за строеж № 7 от 03.02.2023г. на главния архитект на район „Студентски“, СО е разрешено на В. и Н. Р. отделяне на склад от съществуващ офис №1 и присъединяването му към гараж №1 с идентификатор 68134.1603.453.1.39 в съществуваща жил.сграда – секция №1. За строежа е издадено удостоверение за въвеждане в експлоатация № 1286 от 25.11.2024г. За гаража не са представени документи за собственост. С договор за наем от 02.02.2024г., сключен между собствениците на обекта, и „Ем Джи Смайл – самостоятелна МТЛ“ ЕООД, за ползване е отдаден офис №1 и гараж №1 за ползване по предназначение за срок от 5 год. С анекс към договора от 22.02.2024г., считано от 01.03.2024г. наемател на същите обекти става и „Магнадет – самостоятелна МТЛ“ ЕООД

По постъпил сигнал пред районната администрация, на 13.01.2025г. е извършена проверка, като е установено че обект офис №1 с предходен идентификатор 68134.1603.453.1.37 и нов идентификатор 68134.1603.453.1.43 се ползва като „Зъботехническа лаборатория със съответното оборудване“. За промяна на предназначението не са одобрени инвестиционни проекти и не е издавано разрешение за строеж. За обекта са извършвани проверки на място на 25.09.2023г. (протокол на л. 67) и 11.06.2024г. Установено е, че в обекти 37 (офис) и 39 (гараж) са извършени СМР, изразяващи се в обединяване на двата обекта с изградени отвори помежду им и промяна на предназначението им. СМР са извършени в периода 09.2023г. – 02.2024г. Издадено е предписание № РСТ24-ВК08-894 от 13.06.2024г. (л.54-55), връчено на собствениците на обекта, с което са задължени в срок до 31.08.2024г. да възстановяват предишното положение. На 24.06.2024г. собствениците на офис №1 са подали уведомление до районната администрация, в което са заявили, че са в процес на стартиране на процедура за промяна на предназначението на офиса в „Зъботехническа лаборатория“. Като съдебен адрес са посочили този на адв. В.. При извършена проверка на 13.11.2024г. е установено, че предписанието е изпълнено само частично – зазидан е отвора между двата обекта, но обект 37 продължава да се ползва като зъботехническа лаборатория без строителни книжа и без въвеждане в експлоатация. Строежът е 4-та категория. Прието е, че е налице нарушение на чл. 178 от ЗУТ, което е основание да се започне административно производство за забрана ползването на строежа и прекъсването му с ел. и

топлинна енергия, вода и др. Горното е документирано в констативен акт № РСТ25-КП71-18/15.01.2025г. Към КА е приложена схема. Същият е съобщен на собствениците на офис №1 на 31.01.2025г. На 06.02.2025г. същите са подали уведомление до районната администрация, в което са посочили, че на 19.11.2024г. са подали в района технически проект за смяна на предназначението на офис №1 в самостоятелна МТЛ и преустройство на обекти с идентификатори 38, 44, 40 и 41. Поради това са поискали да не се издава заповед за забрана ползването на строежа.

Въпреки това е издадена оспорената по делото заповед, в която е прието, че е извършена промяна на предназначението на офис №1 и гараж №1 в сграда с идентификатор 698134.1603.453.1.39, партер, като обектът се ползва като зъботехническа лаборатория със съответното оборудване. За тази промяна районната администрация не е одобрявала проектна документация и не е издавала разрешение. Обектът се ползва с това предназначение без да е въведен в експлоатация от компетентния орган по чл. 177, ал.2 от ЗУТ в нарушение на чл. 178, ал.4 от ЗУТ. Поради това е забранено ползването на строеж „Зъботехническа лаборатория със съответното оборудване“ и е определен 14-дневен срок от получаване на заповедта за доброволно изпълнение. Заповедта е съобщена на собствениците на обекта, чрез адв. В., на 31.07.2025г. Срещу заповедта е подадена жалба от собствениците на обекта, по която и било образувано адм. дело № 8524/2025г. на АССГ. Постановено е определение № 27530 от 15.08.2025г., с което жалбата е оставена без разглеждане, тъй като е подадена от лице без правен интерес. Определението е влязло в сила. Именно след тази дата – на 21.08.2025г. е издадено и пълномощното, с което жалбоподателите са упълномощили адв. В., да ги представлява при оспорване на заповедта. Следователно преди нея адв. В. не им е била пълномощник, респ. уведомяването ѝ на 31.07.2025г. не ползва жалбоподателите. Жалбата срещу нея е подадена на 22.08.2025г., видно от печат върху нея на л.6. По делото липсват доказателства процесната заповед да е съобщена на жалбоподателите. Приложени са само покани за доброволно изпълнение от 09.07.2025г., които са изпратени на жалбоподателите по пощата, като обратните разписки са се върнали с отбелязване, че не са потърсени.

За установяване компетентността на издателя на акта, по делото е представена Заповед № СОА25-РД-09-1193/03.02.2025г. на кмета на СО, съгласно т. 7.39 от която на кметовете на райони е предоставено упражняването на функциите по чл. 223, ал.1 от ЗУТ.

Към жалбата е приложен проект за смяна на предназначението на офис 1 в самостоятелна МТЛ и преустройство на обекти с идентификатори 38, 44, 40 и 41, с възложител В. и Н. Р., като липсва заглавна страница, респ. доказателства за неговия адресат. На отделен лист 27 са снимани входящи номера от 27.09.2024г. и 19.11.2024г., без да е ясно какви преписка са заведени с тях.

От заключението на изслушаната и приета съдебно-техническа експертиза става ясно, че процесният обект представлява офис №1, от който е отделен склад, който е присъединен към гараж №1. След разделянето офис №1 е получил нов идентификатор 43 и е с площ от 77,04 кв.м., а гараж №1 с включения склад – идентификатор 44. Офис №1 се ползва като зъботехническа лаборатория. В помещението има изпълнение преградни стени от гипс картон, като са обособени две работни помещения с бюра и работни маси и две помещения, в които има поставено специализирано оборудване. Монтирани са 3бр. еднокрили интериорни врати. Предвид предназначението, за което обектът се ползва, същият попада в хипотезите на чл.8, ал.1, т.4 от Наредба №1 от 30.07.2003г. и е 4-та категория. Според вещото лице преустройството на офис №1 е извършено през 2024г., когато е входящ проектът за промяна на предназначението на офис №1. За такава промяна се изисква одобряване на инвестиционен проект и удостоверение за въвеждане в експлоатация.

В жалбата е инкорпорирано искане за спиране на изпълнението на заповедта, което е отхвърлено

с влязло в сила определение № 28734 от 01.09.2025г. В осз на 23.10.2025г. е направено второ искане за спиране на изпълнението на същото основание – налични поръчки към двете лаборатории за изработка на различни дентални елементи, които са обвързани със срок, и които няма да могат да бъдат изпълнени в резултат на процесната заповед, респ. няма да се реализират приходи от тях. Това ще застраши и здравето и комфорта на съответните пациенти, за които се отнасят, което то своя страна рефлектира на доброто име на лабораториите. Приложени са 5 бр. фишове от зъботехническа лаборатория „Ем Д. С. – самостоятелна МТЛ“, издадени през м. октомври 2025г., т.е. след издаване на процесната заповед, и 4 бр. фишове, издадени от „К. Д.“ през м. октомври 2025г., изпратени на „Магнадет – самостоятелна МТЛ“.

Предвид така установеното от фактическа страна, съдът обосновава следните правни изводи:

Жалбата е допустима като подадена в законоустановения срок (при липса на данни за дата на съобщаване на заповедта), от лица – ползватели на обекта, чието ползване се забранява, с оглед което е налице и правен интерес от оспорването. По съществото жалбата е неоснователна по следните съображения:

На първо място, процесната заповед е издадена в предвидената от закона форма и съдържание, от компетентен орган, в кръга на неговите правомощия. Правомощията за забрана 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, съгласно чл. 223, ал.1, т.6 от ЗУТ са на кмета на общината (района). По делото е представена Заповед № СОА25-РД-09-1193/03.02.2025г. на кмета на СО, с т. 7.39 на която на кметовете на райони е предоставено упражняването на функциите по чл. 223, ал.1 от ЗУТ. Следователно заповедта е издадена от компетентен орган. Компетентни съгласно чл.223, ал.2 от ЗУТ са и лицата, издали констативния акт по реда на този член, като служители за контрол по строителството в администрацията на район „Студентски“.

На второ място, обжалваната заповед е издадена в писмена форма, с предвидените в чл.59, ал.2 от АПК реквизити. Не е налице съществено нарушение на административно-производствените правила, установени в чл. 178, ал. 6 от ЗУТ Съобразно чл. 178, ал. 6 от ЗУТ - при нарушения на чл. 178, 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 захранването им с електрическа и топлинна енергия, с вода, газ, телефон и други. Разпореждането е задължително за доставчиците и се изпълнява незабавно. В конкретния случай от събраните доказателства се установява, че оторизирани длъжностни лица от район „Студентски“, при извършване на проверка на място са съставили Констативен акт на 15.01.2025 г., в който са обективирали констатациите си за наличие на нарушение по чл. 178, ал. 1 и ал. 4 от ЗУТ- ползването не по предназначение на строеж: "Офис №1“, без да е въведен в експлоатация по надлежен ред, съгласно чл. 177, ал. 1 от ЗУТ. В рамките на административното производство не са представени доказателства за въвеждането на строежа в експлоатация. Вярно е, че на лицата, използващи строежа, не е осигурена възможност да участват в административното производство, да сочат доказателства и да правят възражения, но това не е съществено нарушение, доколкото такава възможност същите имат в съдебното производство, по което жалбата им е приета за допустима.

На трето място, заповедта е в съответствие с материалния закон. Съгласно чл. 178, ал.4 от ЗУТ не се разрешава строежи или части от тях да се ползват не по предназначението им или в нарушение на условията за въвеждане в експлоатация. В случая строежът „Зъботехническа лаборатория със съответното оборудване“ се помещава в обект от сграда, въведена в експлоатация с предназначение на този обект за офис. Това предназначение не е сменено последващо преди

издаване на процесната заповед. Съгласно §5, т.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. О. е с код 660 съгласно т.4 от Приложение №4 към Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри. Обектът се ползва като зъботехническа лаборатория, която е с различно предназначение и за която се следва друг код съгласно същото приложение. Следователно безспорно е променено предназначението на обекта, което е имал, когато е въведен в експлоатация. Това е станало без строителни книжа, които са необходими предвид категорията на строежа – 4-та категория, и извършените СМР. Поради това процесната заповед правилно е издадена на основание чл.223, ал.1, т.6 от ЗУТ, за забрана на ползването на строеж, който не е въведен в експлоатация по установения ред и се ползва не по предназначението си съгласно издадените строителни книжа и условията за въвеждане в експлоатация. Неоснователно е възражението на жалбоподателите, че мотивите на заповедта са противоречиви, тъй като процесният строеж с актуалното си предназначение действително не е въведен в експлоатация по установения ред. Същевременно същият се ползва не по предназначението си съгласно издадените строителни книжа и условията за въвеждане в експлоатация.

Неоснователни са възраженията на жалбоподателите, че на 19.11.2024г. собствениците на обектите са подали в общината проект за смяна на предназначението на офис №1 с идентификатор 68134.1603.453.1.43 и за преустройство на обекти 38,44,40 и 41, който не е разгледан в законоустановения срок. Съгласно чл. 38, ал.5 и 7 от ЗУТ самостоятелни обекти за жилищни нужди, изградени в заварена сграда, могат да се преустройват и да променят предназначението си по общия ред, без да се изисква съгласието на собствениците в етажната собственост, при условие че се спазват изискванията на чл. 185, ал. 1, т. 2 – 4 и не се допуска наднормено шумово и друго замърсяване. Ако не са налице тези условия, се спазват изискванията на чл. 185, ал. 2 и 3. Към проектите за преустройства по ал. 3 - 5 задължително се представя мотивирано становище на инженер-конструктор с пълна проектантска правоспособност, доказващо, че не се увеличават натоварванията, не се засягат конструктивни елементи и не се намаляват носимоспособността, устойчивостта и дълготрайността на конструкцията на сградата, а когато се налагат изменения в конструкцията или се увеличават натоварванията, се представя и конструктивна част към проекта. Съгласно чл. 144, ал.1 от ЗУТ инвестиционните проекти се съгласуват и одобряват след писмено заявление на възложителя. Както се посочи по-горе, не е ясно какъв документ е подаден в районната администрация на 19.11.2024г., тъй като такова заявление не е представено по делото, а приложеният към жалбата проект няма адресат. Същевременно строежът не попада в нито една от хипотезите на чл. 147 от ЗУТ. Не е приложим и чл. 147а от сз, доколкото видно от заключението на вещото лице, в обекта са извършени СМР – монтаж на преградни стени. Освен това се възстановява връзката между офис №1 и гараж №1, което е посочено в представения от жалбоподателите проект. Съгласно чл. 148, ал.1 от ЗУТ строежи могат да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон, като процесният строеж не попада в хипотезите на чл. 151 от ЗУТ. В случая липсва както одобрен проект, така и РС. Дори да се приеме, че собствениците на обекта, в който се намира процесният строеж, са подали заявление за промяна на предназначението му и издаване на строителни книжа, то това е станало след образуване на административното производство по издаване на

процесната заповед, т.е. при вече реализиран строеж, а не предварително. Освен това към момента е формиран мълчалив отказ да се одобри въпросния проект, който не е обжалван и следователно е влязъл в сила.

Оспореният акт е издаден в съответствие с целта на закона, тъй като забраната да се ползват строежи или части от тях не по предназначението им или в нарушение на условията за въвеждане в експлоатация е предвидено пряко в нормата на чл. 178, ал.4 от ЗУТ. Преди издаване на процесната заповед вече са предприемани други предхождащи мерки, като е издадено задължително предписание на собствениците на обекта. Същото обаче е изпълнено само частично и ползването на офиса като зъботехническа лаборатория е продължило и след изтичане на срока за изпълнение на предписанието.

При тези обстоятелства, следва да се приеме, че заповедта е издадена в съответствие с материалния закон и не са налице основания за отмяната ѝ. Жалбата срещу нея следва да се отхвърли като неоснователна. По същите съображения е неоснователно искането за спиране на изпълнението на процесната заповед, направено в осз на 23.10.2025г. В допълнение следва да се отбележи, че съгласно чл. 166, ал.2, изр.2 от АПК изпълнението може да се спре само въз основа на нови обстоятелства, възникнали след произнасянето по предходното искане. В случая такива не са налице. Отново се сочат същите обстоятелства – неизпълнение на приети поръчки за изработка на зъботехнически изделия, като се представят доказателства за приети нови поръчки от м. октомври. Същите са получени след подаване на жалбата срещу заповедта на 22.08.2025 г., към който момент и жалбоподателите са знаели, че е издадена заповед за забрана на ползването. Т.е. не е налице ново обстоятелство, което да е настъпило след предходното произнасяне, тъй като представените доказателства с оглед твърдението за евентуално настъпване на вреди, не само не обосновават вероятността от настъпване на значителна или трудно поправими вреда, но не са и нови такива. Както е отбелязано в определение № 9825 от 15.10.2025г. на ВАС, II отд-е по адм. дело № 10211/2025г. по предходното искане, същите не обосновават значителна и труднопоправима вреда, тъй като дейностите могат да бъдат насочени към други лаборатории. Вредата от евентуално загубен доход от поръчки не може да се приеме за труднопоправима, тъй като в случай на отмяна на оспорената заповед, жалбоподателите могат да претендират обезщетение за евентуално причинените им вреди по реда на ЗОДОВ. Доколкото обаче жалбата е неоснователна, искането също е неоснователно.

При този изход на спора на ответника следва да бъдат присъдени направените по делото разноски в размер на 200 лв. минимално юрисконсултско възнаграждение съгласно чл. 143, ал.3 от АПК във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд София – град, II а.о., 41 състав,

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „Ем Джи Смайл – самостоятелна МТЛ“ ЕООД и „Магнадет – самостоятелна МТЛ“ ЕООД, чрез адв. В., срещу заповед № РСТ25-РА30-1 от 07.07.2025г. на кмета на район „Студентски“, СО КАТО НЕОСНОВАТЕЛНА.

ОТХВЪРЛЯ искането на „Ем Джи Смайл – самостоятелна МТЛ“ ЕООД и „Магнадет –

самостоятелна МТЛ“ЕООД, чрез адв. В., в молба от 23.10.2025г. за спиране на изпълнението на заповед № РСТ25-РА30-1 от 07.07.2025г. на кмета на район „Студентски“, СО КАТО НЕОСНОВАТЕЛНО.

ОСЪЖДА „Ем Джи Смайл – самостоятелна МТЛ“ ЕООД и „Магнадет – самостоятелна МТЛ“ЕООД да заплатят Столична община сумата от 200лв., представляващи юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на касационно оспорване пред ВАС на РБ в 14 -дневен срок от съобщаването.

Препис от решението, на основание чл.138 от АПК, да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: