

РЕШЕНИЕ

№ 17009

гр. София, 04.05.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав, в публично заседание на 22.04.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **3533** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), вр. с чл. 215, ал. 4 от ЗУТ.

Образувано е по жалба на П. С. Ш. срещу отказ за издаване на разрешение за промяна на предназначението на самостоятелен обект в сграда без извършването на СМР по реда на чл. 147а ЗУТ, обективиран в писмо изх. № САГ25-АП00-980-(1) от 18.11.2025 г. на главния архитект на Столична община, заместван от Б. Н. съгласно Заповед за заместване № СОА 25 РД15-4109 от 6.11.2025 на кмета на СО.

Жалбоподателят развива съображения за незаконосъобразност на обжалвания отказ поради допуснати нарушения на административно производствените правила и материална незаконосъобразност. Поддържа липса на компетентност на издателя на обжалвания акт. Не били обсъдени представените документи. Твърди, че противно на приетото от адм орган, цялата сграда в която се намира процесният офис е с жилищен характер и се ползва преимуществено като такава. Моли да се отмени обжалвания отказ и преписката да се върне на административния орган с указание да издаде разрешение за промяна предназначението. Претендира разноси.

Ответникът- Главен архитект на СО, чрез процесуалния си представител оспорва жалбата и моли да се отхвърли. Претендира юриск. възнаграждение.

СГП редовна призована не изпраща представител и не взема становище.

Административен съд София-град, като взе предвид доводите и възраженията на страните и прецени доказателствата по делото, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Административното производство по издаване на оспореното писмо /отказ/ е

започнало по повод постъпило заявление № САГ25-АП00-980 от 24.10.2025г от П. С. Ш. за издаване на разрешение за промяна предназначението на самостоятелен обект в сграда без извършване на СМР при условията на чл. 147а от ЗУТ относно офис № 1 , находящ се в [населено място], [улица] , ет.1 в апартамент. Заявителката е приложила нот акт № 104, том III дело 443 / 2025г от 23.05.2025г с който се легитимира като съсобственик на процесния офис, който се намира в сграда с предназначение: жилищна сграда-многофамилна /л. 14/, както и схема от 7.04.2025г на самостоятелния обект в сграда с предназначение: жилищна сграда-многофамилна /л.12/.

По делото са приложени разрешение за ползване № 161 от 9.08.1995г с което се разрешава ползване на „Сграда с вграден трафопост“ на [улица], както и Протокол на Държавна приемателна комисия за установяване годността за ползване на строежа „Сграда с вграден трафопост“ на [улица], в част „б“ от който са описани изпълнените самостоятелни обекти по нива.

По повод постъпилото заявление е издаден процесният отказ за издаване на разрешение за промяна на предназначението на самостоятелен обект в сграда без извършването на СМР по реда на чл. 147а ЗУТ, обективизиран в писмо изх. № САГ25-АП00-980-(1) от 18.11.2025 г. на главния архитект на Столична община, заместван от Б. Н. съгласно Заповед за заместване № СОА 25 РД15-4109 от 6.11.2025 на кмета на СО.

Като мотив за отказа е посочено, че основното предназначение на сградата в която се намира офиса е за нежилищни нужди, в нея са реализирани единствено самостоятелни обекти с нежилищни функции, отреждането на сградата е в несъответствие с искането за обособяване на жилище.

Съдът, в резултат на извършената служебна проверка в изпълнение чл.168 АПК относно законосъобразността на оспорения административен акт, по отношение на всички основания, посочени в чл. 146 от АПК, установи следното:

По допустимостта на жалбата съдът се е произнесъл с определението № 12729 от 1.04.2026г приел е жалбата за допустима, поради което следва да се разгледа по основателност.

Противно на доводите на жалбоподателя, по арг от чл. 147а ЗУТ обжалваният изричен писмен отказ е издаден от компетентен орган - главният архитект на Столична община, при спазване на изискванията за материална и териториална компетентност, в пределите на неговата власт, при условията на заместване съгласно Заповед за заместване № СОА 25 РД15-4109 от 6.11.2025г на кмета на СО /л. 29/ във връзка с болничен лист изд на 14.11.2025г /л.44/ видно от който Б. П. е била в отпуск поради общо заболяване към датата на издаване на оспорения отказ.

На следващо място съдът не откри допуснати съществени процесуални нарушения които да са самостоятелно основание на отмяна на процесния отказ. В доктрината и в съдебна практика безспорно е възприето разбирането, че съществено нарушение на административнопроизводствените правила по смисъла на чл. 146, т. 3 от АПК е само това процесуално нарушение, което, ако не бе допуснато, би имало за последица друг правен резултат.

Според чл. 147а. ал.1 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 1. / са спазени изискванията на чл. 38 или 39, 2. / не се нарушават правилата и нормативите за застрояване и 3. / са представени положителни становища от съответните компетентни органи относно спазване на изискванията, определени с нормативен акт за новото предназначение.

Следователно, за да издаде разрешение за промяна предназначението на самостоятелен обект

в сграда – офис в апартамент, компетентният орган следва да установи, че са налице предвидените в посочената разпоредба предпоставки за това.

В случая административният орган е приел, че основното предназначение на сградата в която се намира офиса е за нежилищни нужди, в нея са реализирани единствено самостоятелни обекти с нежилищни функции, отреждането на сградата е в несъответствие с искането за обособяване на жилище. Този довод, обаче е неотносим, тъй като не е сред посочените по-горе визирани в разпоредбата на чл. 147а ЗУТ кумулативни предпоставки. Административният орган не е изследвал относимите условия, при които може да бъде издадено исканото разрешение за промяна предназначението на самостоятелен обект в сградата. По критериите за преценка на отказа за законосъобразност, визирани в чл. 147а ЗУТ отсъстват съображения на ответния орган.

Също така, застъпеното становище, че основното предназначение на сградата в която се намира офиса е за нежилищни нужди противоречи на представения по делото нот акт № 104, том III дело 443 / 2025г от 23.05.2025г с който жалбоподателката се легитимира като съсобственик на процесния офис, в който изрично е отбелязано, че офисът се намира в сграда с предназначение: жилищна сграда-многофамилна /л. 14/, както и на схема от 7.04.2025г на самостоятелния обект в сграда с предназначение: жилищна сграда-многофамилна /л. 12/.

Органът се е позовал на предхождащи нотариалния акт и схемата, разрешение за ползване № 161 от 9.08.1995г с което се разрешава ползване на „Сграда с вграден трафопост“ на [улица], както и Протокол на Държавна приемателна комисия за установяване годността за ползване на строежа „Сграда с вграден трафопост“ на [улица], в част „б“ от който са описани изпълнените самостоятелни обекти по нива. Същият не е изследвал /не е съобразил/, че след това очевидно е променено предназначението на сградата в която се намира офиса, и същата е с предназначение- многофамилна жилищна сграда.

Мотиви по отношение изискванията на чл. 147а ЗУТ в оспореният отказ няма изложени, липсват мотиви относно соченото правно основание Законосъобразността на административния акт се преценява само в рамките на фактическите основания за издаването му. Те като юридически факти, индивидуализират упражненото от органа административно субективно право, предметът на исканата с жалбата отмяна, а с това и предмета на административното дело. Извършването от съда на собствена преценка за дължимия резултат, е недопустимо. Съдът не може да замести волята на органа и вместо него да преценява наличие или липса на условията на приложимата правна норма. Целта на съдебния контрол не е да замести, допълни или изведе предполагаемата воля на административния орган, а да провери правилността на съображенията му за издаване на акта.

Тъй като посоченото по-горе, че основното предназначение на сградата в която се намира офиса е за нежилищни нужди, не е релевантно към условията на приложимата правна норма, а и се опровергава от ангажираните по делото доказателства, като е единственото основание на ответника да откаже издаване на поисканото разрешение, без да изложи мотиви относно наличието или липсата на останалите предпоставки на приложимата правна норма /чл. 147а ЗУТ/ следва оспореният акт да бъде отменен и след отмяната на акта преписката да бъде изпратена за ново произнасяне.

На основание чл. 173, ал. 2 от АПК, административната преписка следва да се изпрати на главния архитект на Столична община за произнасяне по заявлението на П. Ш., при съобразяване с указанията по тълкуване и прилагане на закона в мотивите на настоящото решение.

Относно разноските: С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 АПК, ответникът следва да заплати на жалбоподателя направените по делото разноски в размер на 5, 11

евро платена държавна такса. На ответника не се дължи юриск. възнаграждение.
Водим от горното, Съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ отказ за издаване на разрешение за промяна на предназначението на самостоятелен обект в сграда без извършването на СМР по реда на чл. 147а ЗУТ, обективиран в писмо изх. № САГ25-АП00-980-(1) от 18.11.2025 г. на главния архитект на Столична община, заместван от Б. Н. съгласно Заповед за заместване № СОА 25 РД15-4109 от 6.11.2025 на кмета на СО.

ИЗПРАЩА административната преписка на главния архитект на Столична община, за произнасяне по заявление с вх. № САГ25-АП00-980 от 24.10.2025г на П. С. Ш. в 14-дневен срок от влизане в сила на решението, при съобразяване с указанията по тълкуване и прилагане на закона в мотивите на настоящото решение.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на осн чл. 143 ал.1 от АПК на П. С. Ш. разноси в размер на 5, 11 евро.

Решението подлежи на касационно обжалване пред ВАС в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

съдия