

РЕШЕНИЕ

№ 42148

гр. София, 16.12.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав, в
публично заседание на 04.12.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Диляна Николова

при участието на секретаря Евелина Пеева, като разгледа дело номер **2977** 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 Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ вр. чл.215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на А. Ж. С. срещу отказ за издаване на разрешение за промяна предназначението без СМР на апартамент № 1 в сградата, находяща се в ПИ с идентификатор 68134.610.2132, обективиран в писмо изх.№ Към САГ24-АП00-305-/1/ от 14.02.2025г. на директора на Дирекция „Общински строителен контрол“ на Столична община.

Жалбоподателката моли за отмяната на оспорения отказ като незаконосъобразен. Посочва, че е придобила собствеността върху самостоятелен обект № 1 в сградата, находящ се на първия етаж, през 2023г. Апартаментът отговарял на всички изисквания по чл.38 ЗУТ за промяна на предназначението му в нежилищен обект като в случая жалбоподателката искала да го преустрои във фризьорски салон. За това и предприела съответните действия като подала заявление до главния архитект на СО. В отговор на подаденото заявление получила горепосоченото писмо, което според нея представлява отказ, а не изискване на допълнителни документи по см. на чл.30 АПК. Този отказ тя намира, че е незаконосъобразен, тъй като чл.2 от Наредба № РД-02-20-2/26.01.2021г. за определяне на изискванията за достъпност и универсален дизайн на елементите на достъпната среда в урбанизираната територия и на сградите и съоръженията, както и техническите изисквания за достъпност на морските плажове, има за цел да регулира отношенията в проектирането и строителството на сгради, а в случая сградата, в която се намира процесният апартамент е завършена и въведена в експлоатация. При липсата на норма, забраняваща промяна на предназначението на обекти като процесния, административният орган нямал правно основание да откаже издаването на поисканото разрешение. Претендира

присъждане на направените по делото разноски. В съдебно заседание жалбата се поддържа чрез адв.А..

Ответникът, редовно и своевременно призован, не се явява и не се представлява в съдебно заседание. В придружителното писмо, с което административната преписка по издаване на обжалвания акт е представена в съда, предявява искане за присъждане на разноски за юрисконсултско възнаграждение. В условията на евентуалност заявява възражение за прекомерност на заплатеното от оспорващата адвокатско възнаграждение.

Прокурор от Софийска градска прокуратура не взема участие в производството и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Съдът, като се запозна с изложеното в жалбата, становищата на страните и представените по делото доказателства, намира следното от фактическа и правна страна:

С Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 49, том VII, рег.№ 7599, дело № 778/2023г. жалбоподателката се легитимира като собственик на апартамент № 1 на кота 0,00м със ЗП 60,17 кв.м, нанесен в одобрената КKKP като самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.610.2132.15.1 с предназначение жилище, апартамент, на едно ниво, заедно с припадащите се идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху недвижимия имот, в който е изпълнена – УПИ VII-872,873,874, кв.12г по плана на м.“Суха река – запад“, [населено място].

Жалбоподателката, като собственик на посоченото жилище, подаде до главния архитект на Столична [община] рег.№ САГ24-АП00-305/22.10.2024г., с което поиска да ѝ бъде издадено разрешение за промяна на предназначението на самостоятелен обект в сграда /посочения по-горе/ във фризьорски салон при условията на чл.147а ЗУТ. Към заявлението са приложени нотариално заверена декларация за липса на строително-монтажни работи, уведомление за инвестиционно предложение за промяна на предназначението, нотариално заверено съгласие от собствениците в етажната собственост. Видно от уведомлението, сегашното предназначение на самостоятелния обект е апартамент за хора в неравностойно положение, който тя желае да промени във фризьорски салон. Посочила е, че жилището е разположено на партерния етаж и по този начин се осигурява самостоятелен вход без необходимост от извършване на СМР.

По делото е прието като доказателство Разрешение за ползване № СТ-20-330/06.07.2023г., издадено от началника на ДНСК, за въвеждане в експлоатация на жилищната сграда, в която се намира процесният апартамент.

Последвало е издаването на обжалвания акт, с който на жалбоподателката е отказано издаване на исканото разрешение за промяна предназначението на жилището, тъй като съгласно чл.39, ал.2 от Наредба № РД-02-20-2/26.01.2021г. при проектирането на нови многофамилни жилищни сгради или сгради със смесено предназначение с повече от 30 жилища най-малко едно жилище се проектира при спазване на специфичните изисквания на приложение № 4 по отношение на достъпността и се разполага на първия надземен етаж в сградата, а съгласно одобрените проекти към издаденото за сградата Разрешение за строеж № 289/20.11.2019г., апартамент № 1 е предназначен за хора в неравностойно положение.

По делото не са представени доказателства за датата на съобщаване на оспорения отказ. Жалбата, по която е образувано настоящото производство е заведена при ответника на 07.03.2025г.

Въз основа на така установеното от фактическа страна, съдът обосновава следните правни изводи:

Съгласно разпоредбата на 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 са спазени изискванията на чл.38 или 39, не се нарушават правилата и нормативите за застрояване и са представени положителни становища от съответните компетентни органи относно спазване на изискванията, определени с нормативен акт за новото предназначение.

В оспореното писмо е обективиран изричен отказ на ответника за издаване на поисканото от жалбоподателката разрешение. С оглед това съдът приема, че жалбата е допустима – подадена е срещу индивидуален административен акт по см. на чл.214, т.2 ЗУТ и от лице, което е негов адресат и чиято правна сфера той засяга неблагоприятно. Спазен е и преклузивният срок за обжалване, предвид липсата на представени доказателства за съобщаване на акта, което задължение е в тежест на ответника, по арг. от чл.152 АПК вр. чл.61 АПК. При преценката за спазване на срока за обжалване съдът съобразява и нормата на чл.140, ал.1 АПК, съгласно която, когато в административния акт или в съобщението за неговото издаване не е указано пред кой орган и в какъв срок може да се подаде жалба, съответният срок за обжалване по този дял се удължава на два месеца. Доколкото в случая оспореният акт, издаден на 14.02.2025г., не съдържа указание за реда и срока за обжалване, а жалбата срещу него е заведена при ответника на 07.03.2025г., съдът приема, че оспорването е реализирано в рамките на този срок, независимо от данните за съобщаването му.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт на всички основания по чл.146 АПК съдът приема следното:

Както се посочи, съгласно чл.147а, ал.1 ЗУТ издаването на разрешения за промяна на предназначението на сгради или на самостоятелни обекти в сгради без извършване на строителни и монтажни работи е от компетентността на главния архитект на общината. Правомощията си по посочената разпоредба главният архитект на СО е предоставил на директора на Дирекция „Общински строителен контрол“ със Заповед № САГ25-РД09-09-12/29.01.2025г., приложена по делото /л.11/ - т.2а.5 от нея. Следователно оспореният отказ е издаден от компетентен административен орган в пределите на предоставената му власт.

Актът е издаден в изискуемата писмена форма и съдържа задължителните реквизити по чл.59, ал.2 АПК, доколкото приложимият специален закон не съдържа особени изисквания в това отношение. Не се установяват допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат определени като съществени и съответно да мотивират отмяната на акта само на това основание. Неправилно обаче е приложен материалният закон.

Разпоредбата на чл.39, ал.2 от Наредба № РД-02-20-2/26.01.2021г., послужила като основание за постановяване на обжалвания отказ гласи, че при проектирането на нови многофамилни жилищни сгради или сгради със смесено предназначение с повече от 30 жилища най-малко едно жилище се проектира при спазване на специфичните изисквания на приложение № 4 по отношение на достъпността и се разполага на първия надземен етаж в сградата. Жилището може да се проектира и на първи жилищен етаж при условие, че до него се осигурява свободен и самостоятелен достъп, в т.ч. за случаите на бедствени ситуации (пожар, земетресение и др.) и спиране на електрозахранването.

Разпоредбата, видно от съдържанието ѝ, поставя условия към проектирането на нови сгради. Не предвижда задължение за преустрояване на съществуващи сгради, нито за извършване на промени в инвестиционните проекти на вече разрешени и изпълняващи се сгради. Изрично § 6, ал.1 от Преходните й разпоредби предвижда, че наредбата се прилага за инвестиционни проекти, за които производството по одобряване на инвестиционен проект и производството по издаване на разрешение за строеж започва след влизането ѝ в сила. Тъй като сградата, в която се намира

процесното жилище, е разрешена през 2019г. и въведена в експлоатация по предвидения в закона ред, посочената разпоредба не намира приложение по отношение на нея.

На следващо място, от приетото по делото и неоспорено от страните заключение на съдебно-техническа експертиза се установи, че процесната сграда е разрешена като „Многофамилна жилищна сграда с магазин, офиси и подземни гаражи“ като в нея има 41 апартамента, 2 броя ателиета, 1 офис и 1 дентална лаборатория, т.е. сградата е многофамилна, а не със смесено предназначение по см. на § 5, т.29а ДР ЗУТ като съгласно одобренията на 07.11.2019г. инвестиционни проекти процесният апартамент, разположен на ет.1 е проектиран като жилище за хора в неравностойно положение, т.е. отговарящо на специфичните изисквания, регламентирани с Наредба № 4 от 1 юли 2009г. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда за населението, включително за хората с увреждания. Сградата е въведена в експлоатация с Разрешение за ползване № СТ-20-330/06.07.2023г., издадено от началника на ДНСК, удостоверяващо, че тя е изпълнена в съответствие с одобрения инвестиционен проект.

Наредба № 4 от 1 юли 2009г. е отменена с Наредба № РД-02-20-2/26.01.2021г., в сила от 13.03.2021г., а разрешението за строеж на сградата е издадено две години преди това – на 20.11.2019г. при действието на Наредба № 4 от 1 юли 2009г., която не поставя условие, аналогично на това, предвидено с чл.39, ал.2 от Наредба № РД-02-20-2/26.01.2021г. Единственото сравнимо условие, което е поставено в действащата към онзи момент нормативна уредба е в чл.73, съгласно който, когато в жилищната сграда се предвижда жилище за хора с увреждания, помещенията за общо ползване се съобразяват и с индивидуалните потребности на хората с увреждания (в зависимост от вида и степента на увреждането) като тези изисквания се отнасят и за всички отворени пространства в жилищните сгради (тераси, балкони, лоджии, веранди и др.).

При анализа на горните разпоредби следва извод, че макар в сградата да има предвидено с проекта и изпълнено при съответните технически изисквания жилище за хора в неравностойно положение, то не подлежи на ограничения в промяната на предназначението му с оглед нормата на чл.39, ал.2 от Наредба № РД-02-20-2/26.01.2021г. Такава забрана в нея не е предвидена, както по отношение на заварените сгради, така и по отношение на новопроектираните след влизането ѝ в сила. Липсата на подобна забрана е правно и житейски обоснована. Целта на изискването, предвидено с чл.39, ал.2 от Наредба № РД-02-20-2/26.01.2021г. е да се осигури възможност на лица с увреждания да закупят жилища, специално пригодени за техните нужди. Тя обаче не създава задължение за инвеститора да продаде жилището единствено на лице с увреждания. Тези жилища /изпълнени при условията на чл.39, ал.2 от наредбата/ са частна собственост и по отношение на отчуждаването им от собственика не се предвиждат ограничения, те не стават част от някакъв жилищен фонд – публична собственост, предназначен за задоволяване на жилищните нужди на лица с увреждания. При конституционно регламентираната защита на частната собственост, такова жилище може да бъде закупено от всяко лице, независимо дали е лице с увреждания. Съответно това лице не може да бъде задължено да продаде жилището на лице с увреждане, в случай, че след закупуването му се появи такова лице купувач. Целта на Наредба № РД-02-20-2/26.01.2021г. и в частност ЗХУ - осигуряване на достъпна архитектурна среда за цялото население, като се отчитат специфичните нужди на хората с намалена подвижност, в т.ч. на хората с увреждания, е постигната с предвиждането на изискването по чл.39, ал.2 към проектирането на сградите и съответно изпълнението на жилища, отговарящи на тези изисквания. След като жилището е собственост на лице, което не е лице с увреждания, не съществуват пречки да бъде разрешена промяна на предназначението на жилището, при условие, че са изпълнени останалите изисквания на закона, посочени в нормата на чл.147а ЗУТ, мотиви, по отношение на

което в оспорения отказ не са изложени. Отделно от това, последната разпоредба предвижда, че промяната на предназначението се извършва без строителни и монтажни работи, т.е. проектното състояние на жилището не се променя и първоначалното му предназначение може да бъде възстановено във всеки един момент при облекчени условия, по арг. от чл.38, ал.6 ЗУТ, който предвижда, че не се изисква съгласието на собствениците в етажната собственост при възстановяване жилищното предназначение на вече преустроени самостоятелни помещения и обекти за нежилищни нужди, изградени в заварена жилищна сграда.

По изложените съображения съдът намери оспореният отказ за незаконосъобразен и като такъв той следва да бъде отменен. Тъй като посоченото по-горе е единственото основание на ответника да откаже издаване на поисканото разрешение, без да изложи мотиви относно наличието или липсата на останалите предпоставки следва след отмяната на акта преписката да бъде върната за ново произнасяне.

При този изход на спора на жалбоподателката се следват разноските по делото. Доказани са такива в общ размер на 1687 лева, от които 10 лева за заплатена държавна такса, 377 лева за депозит за възнаграждение на вещото лице и 1300 лева за заплатено адвокатско възнаграждение по договор за правна защита и съдействие № 22/2025г. Последното съдът намира, че не е прекомерно с оглед разпоредбата на чл.8, ал.2, т.1 от Наредба № 1/09.07.2004г. и обема на осъщественото процесуално представителство.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, чл.173, ал.2, чл.174 и чл.143, ал.1 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав,

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалбата на А. Ж. С. отказ за издаване на разрешение за промяна предназначението без СМР на апартамент № 1 в сградата, находяща се в ПИ с идентификатор 68134.610.2132, обективиран в писмо изх.№ Към САГ24-АП00-305-/1/ от 14.02.2025г. на директора на Дирекция „Общински строителен контрол“ на Столична община.

ИЗПРАЩА делото като преписка на ответника за ново произнасяне в 7-дневен срок от влизане в сила на настоящото решение, при съобразяване на дадените указания по тълкуването и прилагането на закона, дадени в мотивите му.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на А. Ж. С. сумата в размер на 1687 /хиляда шестстотин осемдесет и седем/ лева, представляваща разноски по производството.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14 - дневен срок от съобщаването му, чрез Административен съд София - град пред Върховния административен съд.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: