Р Е Ш Е Н И Е
№ 40301

гр. София, 17.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 22 състав,** в публично заседание на 18.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **4065** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на с чл.145 - чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК), във вр. с чл.215 ЗУТ.

Образувано е по жалба на „КРИСИ-2001” ЕООД, представлявано от Д. Д. С., срещу заповед № РПД26-РД09-34/12.03.2026г. на кмета на район „П.“- Столична община.

В обстоятелствената част на жалбата се твърди, че заповедта е издадена в противоречие с нормите на материалния закон и неговата цел, както и в нарушение на процесуалните правила.

Административният орган е обосновавал акта си само и единствено с два акта на прокуратурата от 29.09.2025г. и 30.09.2025г., чието съдържание не е станало известно на дружеството, както и без никаква правна и фактическа аргументация, че именно прокуратурата е компетентна да съобразява законността при ползването на строежите. Не била изследвана никаква техническа документация, не били изяснени относимите обстоятелства, като по този начин бил нарушен принципът на служебното начало.

Жалбоподателят, в продължение на повече от 26 години използвал търговския обект по предназначение, с разрешението, съгласието и без противопоставянето на общинската администрация, като за него било проведено държавно приемане в съответствие с действащите към момента на завършване на строежа правила.

Търговският обект, бил закупен от жалбоподателя от Столичен общински съвет през 1999 г., като до настоящия момент не е било променено предназначението му, не са били извършвани реконструкции, свързани с възстановяване замяна на конструктивни елементи и основни части, съоръжения и инсталации. Още през 2004 г., дружеството било информирано, че не е необходимо да се издава разрешение за ползване по отношение на обекта. Жалбоподателят счита, че при

издаване на акта са били нарушени принципите на последователност и предвидимост в действията на администрацията. Обобщаващи правни аргументи по основателността на жалбата са развити в писмени бележки.

Ответникът – кмет на район „П.“ в Столична община не изпраща представител и не изразява становище по жалбата.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, след като обсъди доводите на страните и доказателствата по реда на чл.235, ал.2 ГПК, във вр.чл.144 АПК, приема за установена следната фактическа обстановка:

Административното производство е започнало по повод извършена проверка на 26.02.2026г. от служители на Столична община, район „П.” по отношение на търговски обект „сладкарница” на първи етаж от сграда с идентификатор № 68134.614.126.1, с адрес: [населено място], [улица].

За резултатите от тази проверка е бил съставен констативен акт № РПД26-ВК92-836/26.02.2026г., в който са отразени следните относими обстоятелства:

Строежът сладкарница „Флеш“ е собственост на „КРИСИ-2001” ЕООД, представлявано от Д. Д. С., като същият е бил преустроен в „Кафе-бар и магазин за наргилета“. Обектът се ползвал като „Кафе-бар и магазин за наргилета“ по силата на разрешение за ползване № 299/11.10.1999г. Това разрешение за ползване било неистински документ, съгласно постановление № 22726/30.09.2025г. на Софийска районна прокуратура. Контролният орган е установил, че са нарушени разпоредбите на чл.178, ал.1, във вр. чл.177, ал.3 ЗУТ, защото строежът се ползва без да е бил въведен в експлоатация.

Констативният акт е съобщен на жалбоподателя на 26.02.2026г., като същият е депозирал възражение вх. № РПД26-ТК00-10/04.03.2026г.

По преписката е представено разрешение за ползване № 299/11.10.1999г. на СДНСК, от съдържанието на което се установява, че процесният строеж „Преустройство на сладкарница в кафе-аператив“ е бил изпълнен в съответствие с акт за узаконяване № 0483/15.02.1995г. и одобрени проекти за това, поради което е била позволена неговата експлоатация.

С постановление № 22726/30.09.2025г. на Софийска районна прокуратура е било отказано да се образува досъдебно производство за извършено престъпление по чл.308, ал.1 НК, поради изтичане на давността по чл.80, ал.1, т.4 НК. В мотивите на това постановление е изложено, че подписът в графа „териториален държавен инспектор“ в разрешение за ползване № 299/11.10.1999г., не е положен от инж. Н. Ц. Ц.-К..

Административното производство е приключило с издаването на заповед № РПД26-РД09-34/12.03.2026г. на кмета на район „П.“ в Столична община, с която на основание чл. 178, ал.6, във вр. ал.1 ЗУТ е забранено ползването и достъпа на строеж: „Преустройство на сладкарница“ в „Кафе-бар и магазин за наргилета“, находящ се на първи етаж в сграда с идентификатор № 68134.614.126.1, с адрес: [населено място], [улица].

В мотивната част на акта е прието, че строежът се ползва по предназначение „Кафе-бар и магазин за наргилета“, без да е бил въведен в експлоатация, защото разрешение за ползване № 299/11.10.1999г. е неистински официален документ.

Предвид така установеното от фактическа страна, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град достигна до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, защото е предявена срещу индивидуален административен акт по чл.214, т.3 ЗУТ, от активно легитимиран субект - адресат на акта, за който е налице правен интерес от отмяната му.

Разгледана по същество, тази жалба е ОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

На първо място, заповедта е издадена от компетентен административен орган – кмет на район

„П.“ в Столична община. Функции да издава актове по чл.178, ал.6 ЗУТ са му предоставени със заповед № СОА26-РД09-1190/05.02.2026г. на кмета на Столична община. Не се констатира порок по см. на чл.146, т.1 от АПК, който да обуслови недействителност на акта.
На второ място, волеизявлението е обективирано в писмена форма, чрез посочване, както правните, така и фактическите основания за формирането му. Не се констатират пропуски или грешки, описанието на фактите е изчерпателно и съответно на действителното правно положение. Липсва основанието за отмяна на акта по см. на чл.146, т.2 АПК.
На трето място, при постановяването на заповедта не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, установени в чл. 178, ал.6 от ЗУТ.
Извършена е била проверка на 26.02.2026г. от длъжностни лица в администрацията на Столична община, район „П.“, резултатите от която са обективирани в констативен протокол № РПД26-ВК92-836/26.02.2026г. Този акт е бил връчен на жалбоподателя и срещу него той е имал възможност да подаде възражение, от което право се е възползвал. Не се установява несъответствие между обстоятелствата, установени при проверката на място и фактическите констатации в мотивната част на заповедта.
Преценката на органа е направена, след обсъждане на релевантните факти и обстоятелства в изпълнение на разпоредбите на чл.35 и чл.36 от АПК. Съобразно служебното начало в процеса, ответникът е събрал всички необходими доказателства, извършил е надлежна проверка на същите, но окончателният правен резултат не съответства на нормите на позитивното право. Не е било ограничено и накърнено правото на защита на жалбоподателя в хода на производството, той е бил уведомен за образуването му, както и му е била предоставена възможност да ангажира доказателства.

На четвърто място, заповедта е издадена при неправилно приложение на материалния закон, поради което е осъществено основанието по чл.146, т.4 АПК за нейната отмяна.
Съгласно чл.178, ал.1 ЗУТ, „не се разрешава да се ползват строежи или части от тях, преди да са въведени в експлоатация от компетентния орган по чл.177“. Строежите трябва да се ползват, съгласно предназначението им и при спазване на условията за въвеждане в експлоатация.
В процесния случай е забранено ползването на строеж, като мотивът на ответника е че, същият не е въведен в експлоатация от компетентния орган. По см. на чл.177, ал.3 ЗУТ, „строежите от четвърта и пета категория се въвеждат в експлоатация въз основа на удостоверение за въвеждане в експлоатация от органа, издал разрешението за строеж“.
„КРИСИ-2001” ЕООД, представлявано от Д. Д. С., твърди, а и доказва, че за процесния обект има издадено разрешение за ползване № 299/11.10.1999г. на СДНСК.
Към момента на изпълнение на строежа е била действаща разпоредбата на чл. 304 ППЗТСУ /отм./, която урежда процедурата по разрешаване ползването и обитаването на строежите. По силата на чл. 164, ал.4, във вр. ал.1 ЗТСУ /отм./, се налага забрана за обитаване и ползване на неприети по установения ред строежи.
С оглед на обстоятелството, че строежът е завършен преди 31.03.2001г., то същият е следвало да бъде приет и да се издаде разрешение за ползването му по реда на Наредба № 6 за държавно приемане и разрешаване ползването на строежите в Република България /обн. ДВ, бр. 28/05.03.1993г., отм. ДВ, бр.72/13.08.1999г./.
По определението на чл. 22, ал. 3 от Наредба № 6, разрешението за ползване е документ, който удостоверява годността на използвания строеж по предназначението му. Напълно аналогична е разпоредбата на чл. 20, ал. 2 от Наредба № 6 от 23.07.1999 г. за разрешаване ползването на строежите в Република България /обн., ДВ, бр. 72 от 13.08.1999 г., отм., ДВ, бр. 54 от 15.06.2001 г. /. Действащата понастоящем хипотеза на чл. 17, ал. 2 от Наредба № 2 от 31.07.2003 г. за

въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти, визира, че „разрешението за ползване, е документ, с който се установява функционалната пригодност на строежа за ползване съобразно издадените строителни книжа“.
Разрешението за ползване № 299/11.10.1999г. е официален свидетелстващ документ, обвързващ съда със своята материална доказателствена сила съгласно чл. 179, ал. 1 от ГПК.

Единственият аргумент на ответника да приеме, че обектът не е въведен в експлоатация е поради това, че разрешението за ползване представлявало „неистински официален документ, съгласно постановление № 22726/30.09.2025г. на Софийска районна прокуратура“.
Установяването на неистинността на един документ, може да се извърши единствено по съдебен ред, с влязло в сила решение по предявен иск по чл.127, ал.4 ГПК. В компетентността на Софийска районна прокуратура е да се произнася по въпроса дали има извършено престъпление по чл.308, ал.1 НК, което е било и направено с цитираното постановление. От ответника неправилно е било интерпретирано съдържанието на постановление № 22726/30.09.2025г., с което е било отказано да се образува досъдебно производство, а не е призната „неистинност на разрешение за ползване № 299/11.10.1999г.“.
Неправилно е наложена от ответника забрана на ползването на обект „Преустройство на сладкарница„ в „Кафе-бар и магазин за наргилета“, поради това, че за него няма издадено необходимото разрешение. Напротив, такова разрешение освен че е налично, няма постановен и влязъл в сила акт на съда по иск с правно основание чл.127, ал.4 ГПК, с който да е призната неистинността на документа. В тази връзка, съдът допълнително се позовава и на нормата на § 6 от Наредба № 2 от 31.07.2003г. за въвеждане в експлоатация на строежите в Република България и минимални гаранционни срокове за изпълнени строителни и монтажни работи, съоръжения и строителни обекти, че този нормативен акт не се прилага за заварени строежи, завършени до 31 март 2001 г., какъвто е процесният.
В заключение, съдът приема, че не са налице юридическите факти - елементи от правопораждащия фактически състав по чл. 178, ал.1 ЗУТ, с които правната норма свързва издаването на заповед по чл.178, ал.6 ЗУТ за забрана на достъпа и ползването на обекта. Съжденията на административния орган в тази насока не са подкрепени с достатъчно относими доказателства за осъществени факти и обстоятелства, които да изпълнят съдържателно посочената хипотеза на закона.
Жалбата е основателна и подлежи на уважаване, тъй като заповед № РПД26-РД09-34/12.03.2026г. е незаконосъобразен акт по см. на чл.146, т.4 АПК.

Така мотивиран, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, на основание чл.172, ал.2 АПК

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ заповед № РПД26-РД09-34/12.03.2026г. на кмета на район „П.“- Столична община, по жалбата на „КРИСИ-2001” ЕООД, представлявано от Д. Д. С., с ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление: [населено място], район „С.“,[жк], ул.“555-та“ № 9.
РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба в 14-дневен срок от датата на получаване на съобщенията, чрез Административен съд София-град пред Върховния административен съд на Република България.
ПРЕПИС от решението да се връчи на страните на основание чл.138, ал.3 от АПК.

Съдия: