

РЕШЕНИЕ

№ 7466

гр. София, 23.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав, в
публично заседание на 16.02.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антоанета Аргирова

при участието на секретаря Емилия Митова, като разгледа дело номер **10636** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.213 и сл. от Закона за устройство на територията (ЗУТ), вр. чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).
Образувано е по жалба от С. Х. Ц. и „ Мултигръб “ ЕООД, чрез пълномощника им адв. И. Ц. срещу Заповед № РТР25 - РД56-124 /29.04.2025 г., издадена от кмета на СО - Район „Т.“, с която на основание чл.178, ал.6 от ЗУТ е забранено ползването и достъпа до строеж „Бизнес клуб“, ползван не по предназначение като „обект за обществено хранене“-самостоятелен обект с идентификатор 68134.1005.86.1 по КККР, находящ се в приземен етаж на многофамилна жилищна сграда с идентификатор 68134.1005.86.2 - УПИ ХХІХ-125, кв.119, м. „ Красно село - плавателен канал “, район „Т.“, с административен адрес: [улица], [населено място].

Наведените в жалбата основания за оспорване са по чл.146, т.2- т.4 от АПК- нарушение на установената форма, съществено нарушение на административнопроизводствени правила и противоречие с материалноправните разпоредби. Допуснатото нарушение на формата е аргументирано с доводи за неясно и двусмислено описание на обстоятелствата, които имат значение на релевантните за прилагането на разпоредбата на чл.176, ал.6 от АПК юридически факти. Не били посочени никакви правни основания, относими към хипотезите за търпимост, за

да можело да се извърши преценка за материалната законосъобразност на заповедта. Изразява се и недоумение от позоваването на разпоредбата на § 16, ал.1 от ДР на ЗУТ, уреждащата предпоставките за търпимост на строежа, предвид обстоятелството, че самият административен орган бил посочил, че строежът „Бизнес клуб“ е въведен в експлоатация с разрешение за ползване от 11.09.1998 г.

Иска се постановяването на съдебно решение, с което оспорената заповед да бъде отменена, както и да бъдат присъдени направените по делото разноски.

С влязло в сила на 18.11.25 г. определение жалбата от „Мултигръб “ ЕООД е оставена без разглеждане, а производството по делото по отношение на този жалбоподател- прекратено.

В съдебно заседание пред Административен съд София - град жалбоподателят С. Х. Ц. не се явява и не изпраща процесуален представител, но от пълномощника му адв. И. Ц. се депозират становища за уважаване на жалбата, като се конкретизира и искането за присъждане на разноски по отношение на осъществената адвокатска защита, а именно присъждането на възнаграждение на основание чл.38, ал.2, във вр. чл.38, ал.1, т.3 от ЗАДв.

Ответникът- кмета на СО- район „Г.“ не изпраща представител и не изразява становище по жалбата.

Административен съд София - град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени събраните по делото доказателства и служебно на основание чл. 168, ал.1 във вр. с чл.146 от АПК провери изцяло законосъобразността на акта, намира следното от фактическа и правна страна:

От фактическа страна.

С Разрешение за строеж №101801.08.1997 г. на гл. архитект на СО- район „Г.“ е разрешено изграждането на жилищна сграда М/Г+5+А в парцел ХХІХ- 125, кв.119 по плана на Красно село – плавателен канал, [улица]. Видно от обяснителна записка, фаза Идеен проект, част Архитектурна, на ниво партер е развит малък клуб с 30 стола и с вход откъм страничната фасада.

След построяването на разрешената сграда, същата е въведена в експлоатация с Разрешение за ползване (РП) №2381/11.09.1998 г. В т.2 от същото е посочено, че ползването на помещенията за магазин и бизнес клуб може да стане след получаването на допълнителни разрешения от СХЕИ, РСПАБ при СДВР и др. специализирани контролни органи. Така поставените в т.2 от РП ограничения са неотнормирани към въвеждането в експлоатация на сградата и в частност на разположения на партерния етаж бизнес клуб именно с това предназначение.

В приложената извадка от инв. проект, разпределение партер е видно, че бизнес- клубът е с площ от 33.8 кв.м.

С договор за продажба на недвижим имот, сключен във формата на нот. акт №32 от 30.12.2016 г., том XI, рег. №13246, дело 1780 от 2016 г. на нотариус рег. №40 в р-ра на НК и район на действие- СРС, жалбоподателят С. Х. Ц. се легитимира за собственик на недвижим имот, находящ се в [населено място], „К. водопад“ №57, а именно на процесния бизнес клуб. В нот.акт е описано, че този имот се състои от входно антре, два салона, зимна градина, бар, кухня две миялни помещения и две тоалетни с предверия, със застроена площ от 124 кв. м и при описани в акта граници. Това описание не съответства на строителните книжа, вкл. и тези представени допълнително от жалбоподателя (л.12-л.15 л.127-л.130 по делото).

От приложеното по делото Решение №7681/08.12.2023 г. по адм.д. № 3198/2023 г. по описа на АССГ е видно, че със Заповед № РА-30-199 от 15.07.2020 г. на гл. архитект на Столична община е наредено премахването на основание чл. 225а, ал. 1 във връзка с чл. 225, ал. 2, т. 2 от ЗУТ на извършения от С. Х. Ц. през 2017 г. незаконен строеж: „Пристройка към Бизнес клуб“, с административен адрес: [населено място], район „Т.“, [улица]. С постановеното по делото съдебно решение заповедта е била отменена по съображения, че обектът „Пристройка към Бизнес клуб“, представляващо „остъклен навес, стъпил върху дървен подиум“, не е строеж по смисъла на § 5, т.38 от ДР на ЗУТ.

Както административното производство по издаването на посочената по-горе заповед, така и административното производство по издаването на оспорената в пределите на настоящото производство заповед е започнало по повод множество сигнали (приложени в преписката), подавани от 2019 г. насам от етажните собственици в сградата, в която е разположен процесният обект. Извършени са били проверки по образуваната по този повод преписка РТР-ГР94-2678. За извършената на 20.01.2025 г. проверка от дл. лица в отдел УТКРКС на район „Т.“ е съставен Констативен акт (КА) №3/20.10.25 г. В съответствие с удостоверителните изявления на извършилите проверката служители, обективирани в КА, обектът Бизнес клуб се ползва не по предназначение, а като обект за обществено хранене. Обектът е собственост С. Х. Ц., но се ползва от „Мултигръб“ ЕООД. Посочено е, че строеж „Жилищна сграда с помещения за магазин (офис), бизнес клуб, абонатна станция, подземни гаражи е въведена в експлоатация с РП №2381/11.09.1998 г. Посочен е кодът на самостоятелния обект бизнес клуб, а именно 650 – за делова и административна дейност, съгл. Приложение №4 към чл.16, ал.3 от Наредба № РД-02-20-

5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (по-долу за краткост: Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г.), както и че понастоящем се ползва като заведение за обществено хранене-бистро, с код 570 от същото приложение, със съответстващо функционално разпределение на помещения за хранене, кухненско-складов блок, санитарни помещения и тераса, обзаведена с маси за хранене и чадъри. Посочено е, че строежът „бизнес клуб“ е въведен в експлоатация с РП от 1998 г. и липсват данни за проведена процедура за промяна на предназначението му. Обусловен е извод, че хипотезите на § 16, ал.1 от ДР и на § 127 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ не са приложими. Не е посочена годината, когато е приета за извършена промяната на предназначението на процесния обект.

От приложеното съобщение 02/26.03.25 г. и отразеното на сл. страница към него е видно, че изпратените две съобщения (чрез Български пощи, приложени в преписката, бел. на съдията) за съставения КА не са били получени, поради което е проведено съобщаването на КА по реда на § 4, ал.2 от ДР на ЗУТ. Така проведеното съобщаване не се оспорва от жалбоподателя. Същият не твърди и няма данни да е упражнил правото си на възражение срещу КА.

В съотв. с КА процесният обект се ползва от „ Мултигръб “ ЕООД, но в жалбата до АССГ не се сочи и не се представят доказателства за правното основание за ползването, което, според съда, вероятно е облигационно по договор за наем, сключен със собственика и жалбоподател С. Х. Ц. . Заявление вх. №РТР16-ТД26-1739/06.06.2016 г. за работно време на търговски обект „Закусвалня“ е подадено от „ Мултигръб “ ЕООД. На същото дружество на 29.08.2023 г. е издадено и Удостоверение №18238 за категория на „Бистро“ на [улица] от СО-район „Т.“.

При изложените по-горе обективни данни, съпоставени с издадените строителни книжа и РП за процесния обект и обсъдени по-горе от съда, и при липсата на доказателства за нещо различно, АССГ приема за установено, че промяната на предназначението на разрешения за ползване обект бизнес клуб в заведение за обществено хранене- закусвалня/бистро е осъществено през 2016 г. Без значение обстоятелството, че пристройката (навесът пред същия обект), за която е била издадена отменената от съда заповед за премахването ѝ като незаконен строеж, не е строеж по смисъла на § 5, т.38 от ДР на ЗУТ. Самостоятелният обект на партерния/приземния етаж от 5-тежаната сграда е разрешен за ползване с РП за цялата сграда, като бизнес клуб и категорично и строеж по смисъла на § 5, т.38 от ДР на ЗУТ. Предвид пететажната жилищна сграда, в която е разположен, обектът е строеж от IV категория, съгласно чл.137, ал.1, т.4 от ЗУТ. Посочената разпоредба определя като строежи от IV категория жилищни и смесени сгради със средно

застрояване. Сградите със средно застрояване са с височина са до 15 м – чл.23, ал.1, т.2 от ЗУТ.

Въз основа на КА е издадена оспорената пред съда заповед, с която на основание чл.178, ал.6 от ЗУТ е забранено ползването и достъпа до строеж „Бизнес клуб“, ползван не по предназначение като „обект за обществено хранене“ - самостоятелен обект с идентификационен №68134.1005.86.1 по КККР", находящ се в приземен етаж на многофамилна жилищна сграда с идентификационен №68134.1005.86.2 по КККР - УПИ ХХІХ-125, кв.119, м. "Класно село-плавателен канал", р-н „Г.", с административен адрес [улица], [населено място].

По делото е приета и Заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г., с т.7.19 от която кметът на СО е делегирал функциите си за издаване на заповеди за забрана ползването на строежите на основание чл.178, ал.6 от ЗУТ на районните кметове в СО.

При така приетата за установена фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Преценката за допустимост на жалбата е осъществена с определението от з.з. на 06.11.25 г. за насрочване на делото и не е налице изменение на обстоятелствата, което да налага повтарянето ѝ от съда.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган- кмета на СО- район „Г.". Компетентността на органа е по делегация, възможността за която е законово установена и произтича от чл.178, ал.6 ЗУТ, т.7.19 от Заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г. на кмета на СО и обстоятелството, че строежът е IV категория. Съгласно чл.178, ал.6 от ЗУТ, при нарушения на 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.

Разпоредбата на чл.178, ал.1 от ЗУТ установява забрана за ползването на строежи преди въвеждането им в експлоатация от компетентния орган по чл. 177; разпоредбата на ал.4 от същия установява забрана за ползването на строежи не по предназначението им или в нарушение на условията за въвеждане в експлоатация .

Обратно на доводите на жалбоподателя, спазена е установената форма за административен акт- чл.59, ал.1 и ал.2 от АПК и не са допуснати съществени нарушения на

административнопроизводствените правила. Проведена е предвидената в ЗУТ процедура и релевантните за издаването на заповедта факти са правилно установени. За част от мотивите на органа, съответно на задължителната съдебна практика, се приемат и съображенията, съдържащи се в документите от преписката по издаването на акта. Не се споделят и доводите на жалбоподателя за неясно и двусмислено описание на обстоятелствата, които имат значение на релевантните за приложеното правно основание юридически факти. Неправилно употребените пунктуационни (препинателни) знаци, от което се оплаква жалбоподателят, не е от естество да доведе до невъзможност за него да разбере съображенията на органа за издаването на акта.

Посоченото в оспорената заповед правно основание за упражненото от органа правомощие е чл.178, ал.6 от ЗУТ, като разпоредбата препраща към ал.1 и ал.4 от същия член. Съдържанието (текста) на разпоредбите беше изложено от съда по-горе във връзка с преценката за компетентността на органа. Осъществяването на която и да било от двете хипотези по ал.1 и ал.4 от чл.178 от ЗУТ поражда правомощието да се забрани ползването на строежа на основание чл.178, ал.6 от ЗУТ.

Установяванията относно извършеното по редовно съставяния КА, който е официален свидетелстващ документ и се ползва с обвързваща за съда материална доказателствена сила, не са опровергани в хода на съдебното производство. Напротив- те се подкрепят и от събраните по делото доказателства, вкл. и тези представени от жалбоподателя.

Извършеното представлява промяна в предназначението на разрешен за ползване, като бизнес клуб, строеж от IV категория в заведение за обществено хранене- закувалня/бистро.

В съответствие с легалната дефиниция, дадена в т.41 от § 5 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.

Съответстващият на самостоятелен обект бизнес клуб код е 650- самостоятелен обект в сграда за делова и административна дейност, какъвто обект по естеството си представлява бизнес клубът - т.4 от Приложение 4 към чл.16, ал.3 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г., а съответстващият код за самостоятелен обект за обществено хранене е 570, съгласно същото приложение. Тези кодове са същите и по Приложение 2, Таблица 3, т.4 към чл. 14, ал. 4 и чл. 16, ал. 2 от Наредба № 3 от 28.04.2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (обн., ДВ, бр. 41 от 13.05.2005 г., отм., бр. 4 от 13.01.2017 г.)

Строежът подлежи на въвеждане в експлоатация от органа по чл.177, ал.3 от ЗУТ, което осъществява хипотезата по чл.178, ал.1 от ЗУТ, ако промяната на предназначението е осъществена чрез извършването на строителни и монтажни работи, представляващи реконструкции и преустройства- § 5, т.38 от ДР на ЗУТ или за строежа следва да бъде издадено разрешение за промяна на предназначението от главния архитект на общината по чл.147а от ЗУТ, ако промяната на предназначението на самостоятелния обект е осъществена без извършване на строителни и монтажни работи, което осъществява хипотезата на чл.178, ал.4 от ЗУТ.

Преди това ползването му със сегашното му предназначение е недопустимо.

За да черпи права от издаденото РП №2381/11.09.1998 г. за сградата, с което е разрешено ползването по предназначение на самостоятелен обект: „Бизнес клуб“, разположен на приземния/партерен етаж от тази сграда, жалбоподателят следва да възстанови това предназначение на обекта.

Следователно осъществено е приложеното от органа материалноправно основание за издаването на заповедта по чл.178, ал.6 от ЗУТ. Обстоятелството, че не е конкретизирана (а и не е изследвана) коя от двете хипотези по ал.1 или ал.4 от чл.178 от ЗУТ е осъществена в случая е без значение, защото и в двата случая ползването на строежа подлежи на забрана.

Не е осъществен и факт, препятстващ правомощието за издаване на процесната заповед по § 16, ал.1 от ДР и § 127 от ПЗР към ЗИД на ЗУТ (ДВ, бр. 82 от 2012 г.) на ЗУТ, с оглед приетото за установено от съда време за извършване на промяната в предназначението на процесния обект- 2016 г.

С оглед на гореизложените съображения, съдът намери оспорената заповед за законосъобразна, поради което жалбата срещу нея следва да бъде отхвърлена, като неоснователна.

При този изход на спора, предмет на делото, правото на разноски е за ответника-чл.143, ал.3 от АПК, но такива с решението не се възлагат- чл.172а, т.7 от АПК, тъй като нито са направени, нито са поискани.

Мотивиран така, Административен съд София- град, II отделение, 23-ти състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата от С. Х. Ц., чрез пълномощника му адв. И. Ц. срещу Заповед № РТР25 - РД56-124 /29.04.2025 г., издадена от кмета на СО - Район „Т.“, с която на

основание чл.178, ал.6 от ЗУТ е забранено ползването и достъпа до строеж „Бизнес клуб“, ползван не по предназначение като „обект за обществено хранене“-самостоятелен обект с идентификатор 68134.1005.86.1 по КККР, находящ се в приземен етаж на многофамилна жилищна сграда с идентификатор 68134.1005.86.2 - УПИ ХХІХ-125, кв.119, м. „Красно село - плавателен канал“, с административен адрес: [улица], [населено място].

Решението е може да бъде обжалвано през Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него.

СЪДИЯ: