

# РЕШЕНИЕ

№ 4872

гр. София, 15.07.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав,**  
в публично заседание на 06.07.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Силвия Димитрова**

при участието на секретаря Кристина Петрова, като разгледа дело номер **1241** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.215, вр. чл.147а ЗУТ.

Образувано е образувано на основание изпратена от Столична община – Район „Л.“ жалба от М. Т. Г. и Н. Г. Г., и двамата от [населено място], срещу Отказ на Гл. архитект на Район „Л.“ – СО за издаване на разрешение за промяна на предназначението на Офис №6 и на Офис №7 в жилища, находящи се в сграда, в [населено място], [улица], обективиран в Писмо от 12.01.2022 г.. В жалбата се твърди, че оспорения отказ е издаден в нарушение на материалния закон. Оспорващите считат, че при издаването му Гл. архитект не е съобразил разпоредбата на чл.114, ал.3 от Наредба №7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, която допуска по изключение да се образува жилище с предимно северно изложение, ако най-малко едно от жилищните помещения има изложение на североизток или северозапад. Твърдят, че имотите им са с изложение североизток, при което е допустимо да бъдат сменени предназначенията им на жилища. Предвид това и доколкото съгласно Разрешението за ползване на сградата същата е жилищна, се иска отмяна на оспорения отказ. Претендират се направените по делото разноски по приложен списък по чл.80 ГПК. Ответникът, Главния архитект на Район „Л.“ - СО, в представено отговор оспорява жалбата като неоснователна с доводи за законосъобразност на оспорения отказ. Същите се поддържат от процесуалния му представител юрисконсулт Р. Г. в съдебно заседание, като подробни съображения са развити в представени писмени бележки. Претендира се присъждане на разноски за юрисконсултско възнаграждение.

По делото са събрани писмени доказателства. Приложено е заверено копие от образуваната административна преписка. Назначена е и приета СТЕ, заключението по която не е оспорено от страните.

Административен съд – София-град, Второ отделение, 52 състав, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

Между страните не се спори, а това се установява и от приложения към преписката нотариален акт за покупко-продажба №120, том V, рег. №12469 от 23.07.2013 г., че оспорващите са собственици на Офис №6, на първи етаж, състоящ се от стая с кухненски бокс, тоалетна и входно антре, със застроена площ 27,48 кв. м и на Офис №7, на първи етаж, състоящ се от две стаи, кухненски бокс и сервизни помещения, със застроена площ от 44,81 кв. м, нахлуци се в сградата, изградена в УПИ IX-320, 321 и 322, кв. 194 по плана на [населено място], м. „Л.“. Видно от приложеното Разрешение за ползване, сградата, в която се намират обектите е жилищна сграда с подземни гаражи.

На 10.12.2021 г. оспорващите са депозирали две заявления до Главния архитект на Район „Л.“ – СО, с които са поискали да бъде издадено разрешение за промяна на предназначението на Офис №6 и на Офис №7 в жилища при условията на чл.147а ЗУТ. Към заявленията са приложили документ за собственост и актуална схема на имотите, разрешение за ползване на сградата и нотариално заверени декларации, че при промяна на предназначението на обектите няма да се извършват СМР. Със Заявление от 21.12.2021 г. са внесени допълнителни документи в заверено копие, а именно: разрез и разпределение първи етаж, кота +2,80; фасада север; протокол на държавна приемателна комисия и разрешение за строеж на сградата.

С писмо от 12.01.2022 г. във връзка с подадените заявления Гл. архитект на Район „лозенец“ – СО е уведолил заявителите, че предназначението на Офис №6 и на Офис №7 не може да бъде променено в жилища, защото не отговарят на условията за жилище по чл.114, ал.2 от Наредба №7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, според която не се допуска жилището да бъде изложено изцяло на североизток, северозапад или север. Заявителите са поканени да изтеглят внесената документация от административната сграда на Р. „Л.“, находяща се на посочен адрес. Към преписката липсват данни относно датата, на която заявителите са получили писмото.

От заключението на приетата по делото СТЕ се установява, че изложението на обектите Офис №6 и Офис №7 е северно. Вещото лице е установило, че отклонението на изложението на двата обекта от северна посока в източна посока е 6 градуса, а за да се приеме, че е североизточно, това отклонение следва да е по-голямо от 22,5 градуса. Установило е също, че двата обекта са съседни и имат прозорци на северната фасада на сградата. Офис №7 граничи с източната външна стена на сградата, но тази сграда е свързано застрояване със сградата в съседния имот. Работните помещения на Офис №7 са със северно изложение. Останалите помещения не граничат с външна стена на сградата, с изключение на едното от работните помещения и единия дръвник, които граничат с източната външна стена на сградата и съответно със сградата в съседния имот.

За установяване компетентността на издателя на оспорения акт е представена Заповед №РД-09-09-28/17.03.2021 г. г. на Гл. архитект на СО, от която се установява, че в т.б.19 от същата на главните архитекти на райони са делегирани правомощия да

издава заповеди по чл.147а ЗУТ за строежи от четвърта, пета и шеста категория.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи: Съдът приема, че в оспореното Писмо от 12.01.2022 г. е налице изрично произнасяне по подадените оспорващите заявления с вх. №РЛЦ21-ГР94-2203 и с вх. №РЛЦ21-ГР94-2204 от 10.12.2021 г. от страна на Главния архитект на Район „Л.“ – СО. Последното съдържа ясно волеизявление на органа по същество на заявленията за отказ да бъде издадено исканото разрешение за промяна предназначението на обектите, засягащ отрицателно права и законни интереси на жалбоподателите. Този отказ представлява ИАА по смисъла на чл.214, т.1 ЗУТ, посочен изрично от законодателя като подлежащ на съдебен контрол. Жалбата е подадена от надлежни страни, адресати на неблагоприятен за тях административен акт и в срока по чл.215, ал.4 ЗУТ. Няма данни кога оспорващите са получили писмото, в което е обективизиран оспорения отказ, но доколкото същото е от дата 12.01.2022 г., а жалбата е подадена на 17.01.2022 г., следва извода, че същата е подадена в срок. Предвид това жалбата е процесуално допустима.

Разгледана по същество, настоящият съдебен състав счита същата за НЕОСНОВАТЕЛНА.

Съгласно разпоредбата на чл.168 АПК, съдът преценява законосъобразността на АА, като проверява дали е издаден от компетентен орган и в съответната форма, спазени ли са разпоредбите при издаването и съобразен ли е с целта, която преследва закона. При преценката си съдът изхожда от правните и фактическите основания, посочени в АА.

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган - Главния архитект на Район „Л.“ - СО, в съответствие с делегираните му на основание по §1, т.4 от ДР на ЗУТ правомощия със Заповед №РД-09-09-28/17.03.2021 г. г. на Гл. архитект на СО, комуто са предоставени функции да издава разрешение за промяна на предназначението на самостоятелни обекти в сграда с разпоредбата на чл.147а, ал.1 ЗУТ.

Относно формата на акта от гледна точка на изискванията към административните актове, визирани в разпоредбата на чл.59, ал.1 и ал.2 АПК и по-конкретно т.4 от същия текст, съдът приема, че същите са спазени. В Писмото от 12.01.2022 г., в което е обективизиран оспорения отказ на Гл. архитект на Район „Л.“, се съдържат фактически и правни основания на органа за неговото издаване. Както се каза по-горе, последното съдържа ясно волеизявление на органа по същество на заявленията за отказ да бъде издадено исканото разрешение за промяна предназначението на обектите. По тези съображения съдът приема, че в хода на проведеното административно производство не са допуснати процесуални нарушения във формата на акта от категорията на съществените, които да обусловят неговата отмяна.

В хода на административното производство по издаване на оспорения отказ не са допуснати такива нарушения на процесуалните правила, които да са довели до ограничаване правото на защита на оспорващите, с оглед на което не са налице нарушения, които да се квалифицират като съществени.

Оспореният отказ е постановен и в съответствие с приложимите материалноправни разпоредби.

Съгласно 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 чл.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 процесния случай е поискана промяна предназначението на два самостоятелни обекта в жилищна сграда от офиси в жилища. За да се издаде разрешение за такава промяна обектът следва да отговаря на нормативните изисквания за такъв, каквито са разписани в ЗУТ и в Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, издадена от министъра на регионалното развитие и благоустройството на основание [чл.13, ал.1](#) и [§18, ал.1 от заключителните разпоредби на Закона за устройство на територията](#). Изискванията, на които следва да отговарят жилищата, са разписани в Раздел III на Глава двадесет и шеста от тази Наредба – чл.108 – чл.117 от същата. Следователно, за да издаде разрешение за промяна предназначението на нежилищен самостоятелен обект в сграда в жилище, компетентния орган следва да установи, че са налице предвидените в тези разпоредби предпоставки за това. В случая е прието, че не са налице условията на чл.114, ал.2 от Наредбата. Тази разпоредба не допуска жилището да бъде изложено изцяло на североизток, северозапад или север. От заключението на вещото лице по приетата СТЕ безспорно се установи, че изложението на процесните обекти е северно, при което правилно административният орган е приел, че исканата промяна в предназначението им не следва да се разрешава.

Неоснователен е доводът на процесуалния представител на оспорващите, че в случая следва да намери приложение изключението, предвидено в ал.3 на чл.114 от Наредбата, според което се допуска по изключение да се образува жилище с предимно северно изложение, ако най-малко едно от жилищните помещения има изложение на североизток или северозапад. Съдът намира, че тази разпоредба е неотнормима към настоящия случай, тъй като в същата изрично е предвидено, че такова изключение е допустимо само при разделяне на жилище, каквото в настоящия случай безспорно не е налице.

Дори да се приеме, че предвиденото в чл.114, ал.3 от Наредбата изключение е относимо към процесните обекти, то не са налице предпоставките за прилагането му. Това е така, тъй като по отношение изложението на на Офис №6 от заключението на вещото лице безспорно се установи, че е северно. Според заключението на вещото лице северно е и изложението на Офис №7, доколкото работните помещения в същото са с такова изложение. Вярно е, че в заключението е казано, че едно от работните помещения на офис №7 граничи с източна външна стена на сградата, но тази сграда е свързана застрояване със сграда в съседния имот и на същата няма прозорци. Предвид това съдът приема, че само наличието на източна стена на обекта, още повече, че същата се явява калканна стена, макар и съсесната сграда да не е изградена, доколкото на тази стена няма прозорци, не може да се приеме, че изложението на имота е североизточно. По разбиране на настоящия съдебен състав изложението на обекта следва да се определя от фасадните му стени, на които има или е възможно да бъдат изградени прозорци, доколкото същото е свързано със слънчевото огряване, което би могло да достигне до вътрешността на помещенията само през тях. Предвид това съдът приема, че по отношение на Офис №7 не са налице предпоставките по чл.114, ал.3 от Наредбата. За пълнота на изложението съдът счита, че следва да добави, че дори да е възможно изграждане на прозорец на източната стена на помещението от

Офис №7, отново не биха били налице предпоставките на чл.147а, ал.1 ЗУТ за издаване на разрешение за промяна на предназначението му, тъй като би се наложило извършване на СМР, а редът по тази разпоредба е предвиден само за издаване на разрешение за промяна на предназначението без извършване на СМР.

Неоснователно е искането на процесуалния представител на оспорващите съдът да вземе предвид публикуваното за обществено обсъждане изменение в Наредба №7, тъй като тези изменения все още не са приети.

Предвид изложеното съдът приема, че като е отказал издаване на исканите разрешения за промяна на предназначението на процесните обекти ответникът е издал административен акт в съответствие с относимите материалноправни разпоредби.

Оспореният акт съответства и на целта на закона, обективизирана в правната норма на чл.114, ал.1 от Наредбата – на обитателите на всяко жилище да се осигури достъп до слънчева светлина.

С оглед изложеното, като извърши проверката по чл.168, ал.1 на всички основания по чл.146 АПК, съдът намира оспорвания акт за издаден от компетентен административен орган, в установената форма, при липса на съществени нарушения на административнопроизводствените правила и правилно приложение на материалния закон, в съответствие с целта на закона, поради което жалбата срещу него се явява неоснователна и следва да бъде отхвърлена.

С оглед изхода на спора и предвид своевременно направеното искане в тази насока на основание чл.143, ал.3 АПК на ответника се дължат разноски. В настоящия случай ответникът е представляван от юриконсулт, като съдът в съответствие с фактическата и правна сложност на делото и на основание чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ, вр. чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, определя размер на възнаграждението от 100.00 лева. Тази сума оспорващите следва да бъдат осъдени да заплати на СО - юридическото лице, в чиято структура е ответникът.

Водим от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд – София-град, Второ отделение, 52 състав

#### Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на М. Т. Г. и Н. Г. Г., и двамата от [населено място], срещу Отказ на Гл. архитект на Район „Л.“ – СО за издаване на разрешение за промяна на предназначението на Офис №6 и на Офис №7, находящи се в сграда, в [населено място], [улица], в жилища, обективизиран в Писмо от 12.01.2022 г..

ОСЪЖДА М. Т. Г. и Н. Г. Г., и двамата от [населено място] да заплатят на Столична община деловодни разноски в размер на 100 /сто/ лева.

Решението подлежи на обжалване пред ВАС в 14-дневен срок от уведомяване на страните, на които на основание чл.138, ал.3 АПК да се изпрати препис от същото.

СЪДИЯ: