

# РЕШЕНИЕ

№ 7392

гр. София, 29.11.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав,**  
в публично заседание на 30.10.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Веселина Женаварова**

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **3863** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.215, ал.1 във вр. с чл.178, ал.6 във вр. с ал.4 ЗУТ.

Образувано е по жалба от Сдружение „И.“ срещу Заповед №РВТ23-РА29-1/17.03.2023г. на кмета на Район „В.“-СО, с която на основание чл.178, ал.6 във вр. с ал.4 ЗУТ във вр. с чл.223, ал.1, т.6 и т.7 ЗУТ се забранява достъпа и ползването на строеж „Масивна жилищна сграда/къща“, находящ се в УПИ XII-683, кв.55, м.“Вилна зона С.-Д. III част“, с административен адрес: [населено място], [улица], район „В.“-СО. В жалбата се твърди, че заповедта е незаконосъобразна, като се излагат съображения, че е започнала процедура за промяна на предназначението на имота от „жилищна сграда“ в „дом за възрастни хора“, какъвто е регистриран по съответния ред и има необходимите разрешителни документи. Иска се оспорената заповед да бъде отменена.

В съдебно заседание жалбоподателят Сдружение „И.“, чрез председателя му Ц.М. и адв.З., поддържа жалбата.

Ответникът по жалбата-кметът на Район „В.“-СО, р.пр., не се представлява в съд.з. В представено писмено становище от юриск.К.-М. се оспорва жалбата. Претендира се юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София-град, 31 състав, като взе предвид посочените в жалбата съображения, становищата на страните и събраните по делото писмени доказателства, прие за установено от фактическа страна следното:

Съгласно представения по делото договор за наем на недвижим имот от

29.01.2018г., жалбоподателят Сдружение „И.“ е ползвател на недвижим имот „Масивна жилищна сграда/къща“, находящ се в УПИ XII-683, кв.55, м.“Вилна зона С.-Д. III част“ с административен адрес: [населено място], [улица], район „В.“-СО. Съгласно договора имотът ще се ползва като дом за стари хора.

Административното производство по издаване на обжалвания акт е започнало на 26.01.2022г. със съставяне на Констативен акт №2022-1/26.01.2022г. /КА/ от експерти в отдел „КС“ на Район „витоша“-СО за извършена проверка на строеж „Масивна жилищна сграда/къща“, находящ се в УПИ XII-683, кв.55, м.“Вилна зона С.-Д. III част“ с административен адрес: [населено място], [улица], район „В.“-СО. Проверяващите установили, че строежът е собственост на П. Ф. Ф. и М. А. Н.-Ф., като се ползва от Сдружение „И.“. В КА строежът е категоризиран като такъв от пета категория, съгласно чл.137 от ЗУТ. Посочено е още, че строежът представлява „Масивна жилищна сграда/къща“, измазана отвън и отвътре, с монтирана PVC дограма, на четири нива, с разпределение, както следва: сутерен-състоящ се от механа, склад към механа, фитнес зала, баня-тоалетна, коридор, перално помещение и помещение за отоплителна инсталация, с обща площ на сутерена 113,50кв.м.; първи етаж – състоящ се от дневна, кухня, спалня и сервизни помещения – баня-тоалетна, коридор, балкон, с обща площ 113,50кв.м.; втори етаж – състоящ се от три спални помещения, коридор, дрешник, баня-тоалетна и стълбище, с обща застроена площ 78,50кв.м.; тавански етаж – състоящ се от три спални, дрешник, баня-тоалетна, коридор и балкон, с обща застроена площ 78,50кв.м. Обектът е в напълно завършен вид и е запазен с ел.енергия и вода. Посочено е още, че строежът се ползва като дом за възрастни хора, което е различно предназначение от посоченото в документа за собственост /нотариален акт №1, том I, рег.№690, дело №1/2002г., съгласно който е масивна жилищна сграда /къща/. Констатирано е, че за обекта липсва удостоверение за въвеждане в експлоатация като дом за възрастни хора, както и разрешение за строеж, като е прието, че доколкото строежът е изпълнен преди 31.03.2001г., същият представлява заварен строеж и не подлежи на въвеждане в експлоатация като жилищна сграда.

КА е съставен в отсъствието на жалбоподателя; като му е връчен на 15.02.2023г. Срещу КА не е подадено възражение от жалбоподателя.

Въз основа на КА главният архитект на СО е издал оспорената заповед, с която на основание чл.178, ал.6 във вр. с чл.178, ал.4 във връзка с чл. 223, ал.1, т.6 и т.7 от ЗУТ са забранени ползването и достъпа до строеж: „Масивна жилищна сграда/къща“, находящ се в УПИ XII-683, кв.55, м.“Вилна зона С.-Д. III част“ с административен адрес: [населено място], [улица], район „В.“-СО. Наредено е и прекъсване на запазването и преустановяване доставянето на ел.енергия и вода на строежа.

Със Заповед №СОА21-РД09-455/22.03.2021г. на кмета на СО, т.5.9, на кметовете на райони на СО са предоставени функциите да забраняват с мотивирана заповед ползването на строежите и да разпоредят тяхното освобождаване, прекъсване на запазването им с електрическа и топлинна енергия, с вода, газ, телефон и други на основание чл.178, ал.6 от ЗУТ.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Жалбата, по която е образувано настоящото производство, е подадена в срока по чл.215, ал.4 ЗУТ, което съдът приема, доколкото по делото липсват доказателства за връчването на оспорената заповед, от надлежна страна – наемател, ползващ по

облигационно правоотношение процесния обект, т.е. тя е процесуално допустима. По съществуването на оспорването, съдът взе предвид следното:

Оспореният акт е издаден от кмета на район „В.“-СО - компетентен орган съгласно чл.178, ал.6 ЗУТ и №СОА21-РД09-455/22.03.2021г на кмета на СО, с която на кметовете на райони на СО, на основание §1, ал.3 от ДР на ЗУТ, е предоставено правомощието по чл.178, ал.6 ЗУТ.

Оспорваната заповед е издадена в изискуемата писмена форма.

При издаването на акта е спазено административно-производственото правило на чл.178, ал.6 ЗУТ, съгласно който обстоятелствата по ал.1 на същата разпоредба относно ползването на строеж не по предназначение се установява с констативен акт. На жалбоподателя е връчен препис от констативния акт и му е предоставена възможност да направи възражения срещу него, от която той не се е възползвал.

По делото не се твърди и не се представят доказателства за издадено разрешение за строеж за извършеното преустройство на сградата от жилищна в такава, която се ползва за социални слуги и за въвеждането ѝ в експлоатация като дом за възрастни хора. Напротив – жалбоподателят сочи и представя доказателства за все още неприключила такава процедура към момента за приключване на съдебното дирене по настоящото дело. В тази връзка следва да се отбележи и че е неотнормим към законосъобразността на оспорената заповед евентуално издаден лиценз за предоставяне на социална услуга по Закона за социалните услуги, доколкото той следва да е последващ документите по въвеждането в експлоатация на обекта като дом за възрастни хора по реда на ЗУТ.

По приложението на материалния закон, съдът съобрази следното:

За да е съставомерно нарушението по чл.178, ал.4 от ЗУТ е необходимо да е установено, че строеж или части от строеж се ползват не по предназначението им или в нарушение на условията за въвеждане в експлоатация. Процесната жилищна сграда съгласно §5, т.38 от ДР на ЗУТ е строеж. Според посочената разпоредба „строежи“ са надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни работи, консервация, реставрация, реконструкция по автентични данни по смисъла на чл. 74, ал. 1 от Закона за културното наследство и адаптация на недвижими културни ценности, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения, както и техните основни ремонти, реконструкции и преустройства със и без промяна на предназначението.

Съгласно §5, т.41 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.

Съгласно класификатора за предназначение на сградите по 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 „жилищна сграда“ е с код 100. Съгласно §5, т.29 от ДР на ЗУТ, „жилищна сграда“ е сграда, предназначена за постоянно обитаване, и се състои от едно или повече жилища, които заемат най-малко 60 на сто от нейната разгъната застроена площ.

Безспорно е по делото, че към издаването на оспорената заповед сградата не се ползва като жилищна, а като дом за възрастни хора.

Съгласно Класификатора за предназначение на сградите, на съоръженията на техническата инфраструктура със самостоятелни обекти и на самостоятелните обекти в тях (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, ползваната за дом за възрастни хора сграда е с код 260 (заведение за социални грижи по смисъла на чл.3, ал.3, т.5 от Наредба № 4 от 16.03.1999 г. за условията и реда за извършване на социални услуги).

Ползването на жилищната сграда за дом за възрастни хора не е оспорено от жалбоподателя. Съдът следва да се позове на обвързващата доказателствена сила на констативния акт по делото, чиито констатации не бяха оборени от оспорващия. От съставения по надлежния ред констативен акт се установява, че процесният имот не се ползва по предназначението му за жилищна сграда. Така е установен фактът на промененото предназначение на обекта по начина, описан в обжалваната заповед. При тези данни правилно органът е забранил ползването на обекта и достъпа до него и в съответствие с чл.223, ал.1, т.6 и т.7 от ЗУТ е разпоредил прекъсване на електрозахранването и водоснабдяването на строежа.

Оспореният акт е издаден в съответствие с посочените в него като правно основание материални норми. Налице е съответствие между фактическите и правните основания, визирани в заповедта. Същият не противоречи на целта на закона, не е постановен и в условията на превратно упражняване на власт.

По изложените съображения жалбата като неоснователна следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.3 от АПК основателна се явява претенцията на ответника за присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Същото следва да бъде определено в размер на 100 лв. в съответствие с чл.37 от ЗПП.

Водим от горното и на основание и чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд – София-град, Второ отделение отделение, 31 състав

### Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалба на Сдружение „И.“ срещу Заповед №РВТ23-РА29-1/17.03.2023г. на кмета на Район „В.“-СО;

ОСЪЖДА Сдружение „И.“, ЕИК[ЕИК], да заплати на Столична община съдебни разноски в размер на 100 /сто/ лева.

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

СЪДИЯ: