

РЕШЕНИЕ

№ 5905

гр. София, 10.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 76 състав,
в публично заседание на 20.09.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Пламен Панайотов

при участието на секретаря Богданка Гешева, като разгледа дело номер **3496** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145–178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба от „Таласа БГ“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление [населено място], [улица], ет.1, офис 3, с управител Д. К., чрез адв. С. Б. П. от САК, срещу Заповед № РНД23-РД96 -43 /23.02.2023 г. на Кмета на СО.

В жалбата се излагат доводи, че оспорваният акт е незаконосъобразен, тъй като е постановен в нарушение на материалния закон. Излага подробни доводи за това, че липсват предпоставки за отказ от регистрирането на ателие като „стая за гости“, като счита, че неправилно административния орган приема, че е необходима промяна на предназначението на ателието, тъй като твърди, че законодателят приравнява ателиетата към жилищата с оглед обстоятелството, че ателиетата биха могли да задоволят жилищни нужди. В представена до съда писмена защита поддържа жалбата. Претендира присъждане на разноски по делото.

Ответникът по жалбата – кмет на Столична Община, чрез процесуалния си представител – адв. С. С. от САК, оспорва жалбата като неоснователна и моли да бъде отхвърлена. Твърди, че обжалваният административен акт е постановен при спазване на предвидената процедура и е в съответствие с приложимия материален закон. В представен по делото писмен отговор се излагат доводи, че процесният недвижим имот няма статут/предназначение на жилище, съобразно разпоредбите на ЗУТ, поради което спрямо него не може да се извърши регистрация като „стая за гости“. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на отсрещната страна и

претендира за адвокатско възнаграждение по делото.

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не се представлява и не взема становище по жалбата.

Въз основа на съвкупната преценка на събраните по делото доказателства, съдът приема за установено следното от фактическа страна:

Административното производство е започнало със заявление – декларация за регистриране за упражняване на дейност хотелиерство в стая за гости или апартамент за гости, входирано от „Таласа БГ“ ЕООД до кмета на Столична община с вх.№ ПТМ22-РСА-1017/12.12.2022 г. Със заявлението се искало регистриране на апартамент „П.“ 47 като „стая за гости“. Същият е собственост на В. Т. Г., съгласно Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот в груб строеж №16, том I, рег.№1555, дело №14 от 2020 г. Предмет на горесцитирания нотариален акт е продажбата на ателие №13, съставляващо самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 68134.302.457.5.27, с адрес на имота: [населено място], Столична община, район „В.“, [улица], ет.3. Видно от приложен по делото договор за наем от 01.12.2022 г., същият е отдаден под наем на жалбоподателя „Таласа БГ“ ЕООД, като е посочено, че същият ще се ползва за жилищни нужди.

Подаденото заявление е разгледано от служители на Столична община, като с писмо рег.№ ПТМ22-ГД26-169/12.12.2022 г. е установено, че заявеният обект – ателие, няма статут/предназначение на жилище, поради което е изискано от дружеството-заявител да предостави данни за правото да се извършва дейност хотелиерство в стая за гости в заявения обект. В писмото е посочено още, че за да бъде преустроен като жилище обектът следва да бъде извършена административна процедура по промяна на предназначението му. От жалбоподателя не са представени допълнителни доказателства и на 23.02.2023 г. е издадена обжалваната заповед.

Със Заповед № РНД23-РД96-43 /23.02.2023 г. на Кмета на СО, на основание чл. 31, ал. 3 във вр. ал. 1, т. 1, б. „в“, вр. ал.2 от Наредбата за изискванията към категоризираните места за настаняване и заведения за хранене и развлечения, за реда за определяне на категория, както и условията и реда за регистриране на стаи за гости и апартаменти за гости (Наредбата), във вр. с чл. 129а от ЗТ, вр. чл.40 и чл.178, ал.4 от ЗУТ, е отказано регистриране на място за настаняване клас В – стая за гости „ателие №13“, съставляващо самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 68134.302.457.5.27, с адрес на имота: [населено място], Столична община, район „В.“, [улица], ет.3 по заявление вх. ПТМ22-РСА-1017/12.12.2022 г., подадено от „Таласа БГ“ ЕООД, като лице, ползващо обекта за жилищни нужди. В мотивите на заповедта е посочено, че гореописаното ателие няма характеристиките нито на „апартамент за гости“, нито на „стая за гости“, както и че същият няма статут/предназначение на жилище, съобразно разпоредбите на чл.40 от ЗУТ, поради което не може да се осъществи процедурата по чл.30 от Наредба за изискванията към категоризираните места за настаняване и заведения за хранене и развлечения, за реда за определяне на категория, както и за условията и реда за регистриране на стаи за гости и апартаменти за гости, във вр. с чл.129а от ЗТ. Заповедта е изпратена до „Таласа БГ“ ЕООД с писмо рег. № ПТМ23-ГД26-101/21.03.2023 г. (л. 33 от делото) и е получена на 27.03.2023 г., видно от приложено по делото известие за доставяне (л. 33 от делото).

Жалбата срещу административния акт е подадена на 05.04.2023 г.

При така изложените фактически данни, които се подкрепят от приложените по делото писмени доказателства, съдът достигна до следните правни изводи:

Съобразно разпоредбата на чл. 168, ал. 1 от АПК, съдът преценява законосъобразността на оспорения административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК.

От жалбоподателя е подадено заявление-декларация по образец, съгласно изискванията на чл. 129а от ЗТ, което отговаря на предвидените от законодателя изисквания, в нормата на т. 1 от посочения закон текст.

Заповед № РНД23-РД96-43 /23.02.2023 г. е издадена от компетентен орган - кмета на Столична община, съобразно правомощията му по чл. 128, ал. 2 от ЗТ и чл. 31, ал. 3 от Наредбата в предвидената от закона форма. От жалбоподателя е подадено заявление-декларация за регистриране на упражняване на хотелиерска дейност в стая за гости, която стая се определя като клас „В“, съгласно нормата на чл. 123, ал. 1, т. 3 от ЗТ. Съответно, съгласно чл. 128, ал. 2 от ЗТ, кметът на общината или оправомощено от него длъжностно лице извършва регистрацията на места за настаняване от клас „В“, в които се извършва хотелиерска дейност, чрез вписване в Националния туристически регистър.

С оглед гореизложеното, в хода на административното производство не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са довели до ограничаване правото на защита на жалбоподателя.

Заповед № РНД23-РД96-43 /23.02.2023 г. е незаконосъобразна, като издадена в несъответствие с материалноправните изисквания на закона, като съображенията за това са следните:

Туристическите услуги следва да се предоставят в категоризирани обекти. Съгласно чл. 111, ал. 1 от ЗТ хотелиерство или ресторантьорство на територията на Република България се извършва само в категоризирани по този закон туристически обекти, като според чл. 114, т. 1 от ЗТ лицата, извършващи хотелиерство и/или ресторантьорство в туристически обекти по чл. 3, ал. 2, т. 1, 2 и 3, са длъжни да предоставят туристически услуги в категоризиран туристически обект или в обект, на който е издадено временно удостоверение за открита процедура по категоризиране. Съгласно чл. 3, ал. 2, т. 1, б. „в“ това са стаи за гости и апартаменти за гости. Съгласно легалната дефиниция, дадена в т.28. „Стаи за гости“ са до 5 стаи - самостоятелни или в апартаменти, в една сграда, предоставяни на туристи за нощувка. Процесният туристически обект не попада в изключението на чл. 120 ЗТ, който предвижда кои обекти не подлежат на категоризация.

Предвид обстоятелството, че административният орган е мотивирал отказа си с твърдения, че пречка за регистрацията на процесното ателие като „стая за гости“ се явява разпоредбата на чл. 178, ал. 4 от ЗУТ, съгласно която не се разрешава строежи или части от тях да се ползват извън предназначението им или в нарушение на условията за въвеждането им в експлоатация, то основният въпрос, на който следва да се отговори е дали процесният имот следва да се възприема като жилищен или нежилищен.

Съгласно цитираната т. 29 „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, а според т. 30 „Жилище“ е съвкупност от помещения, покрити и/или открити пространства, обединени функционално и пространствено в едно цяло за задоволяване на жилищни нужди.

Анализът на цитираните дефиниции води до извод, че първата задължителна предпоставка, за да се определи един имот като жилищен е наличието на

съществуваща в него сграда, въведена в експлоатация и годна за обитаване. Едва след като е налице обитаема сграда следва да се прецени дали тази сграда е жилищна или нежилищна, предвид цитираното по-горе определение. Когато съответната сграда е определена като жилищна се прави преценка на всеки отделен обект, находящ се в нея, дали притежава характеристиките на жилище, съгласно т. 30 на § 5 ДР на ЗУТ или не. Такава преценка не е направена от административния орган. Не е изяснено въпросната сграда въведена ли е експлоатация, как и кога, представлява ли същата жилищна или не.

Според представения по делото нотариален акт за покупко-продажба /л.20/, сграда 68134.302.457.5, в която се намира процесното ателие, с адрес: [населено място], Столична община, район „В.“, [улица] с предназначение „Жилищна сграда - многофамилна, с брой надземни етажи 7, брой подземни етажи 1“. Следователно, сградата е „жилищна сграда“ по смисъла на § 5, т. 29 от ДР на ЗУТ - 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, като при определяне предназначението на сградата ателиетата се считат за жилища и процесната сграда следва да се приеме за жилищна сграда, поради което същата попада в категорията обекти, изброени в чл. 121, ал. 4 от Наредба № РД-02-20-9. В допълнение следва да се отбележи и съдържанието на разпоредбата на § 5, т. 29, изречение второ от ДР на ЗУТ, съгласно която при определяне предназначението на сградата, ателиетата се считат за жилища.

Административният орган приема, че, за да бъде регистрирано процесното ателие като „стая за гости“ е необходимо да бъде променено неговото предназначение. Настоящият състав обаче, не споделя тези аргументи. Съгласно т. 41 от § 5 ДР на ЗУТ „промяна на предназначението“ на обект или 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. Видно от представените по делото документи процесното ателие, освен че отговаря на изискванията за ателие, отговаря и на изискванията за жилище по см. на § 5, т. 30 и от ДР на ЗУТ и чл. 40, ал. 1 от ЗУТ – притежава архитектурно всички изисквания, за да се ползва фактически за жилище – освен отделен санитарен възел, същото съдържа кухненски бокс и повече от едно помещения.

От доказателствата по делото – нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот в груб строеж и от договор за наем, се установява, че процесният обект се намира в жилищна сграда и се ползва за жилищни нужди. Няма пречка в жилищна сграда или в жилищен обект да се настаняват курортисти или туристи.

Съгласно константната съдебна практика на ВАС административният орган е длъжен да зачете действителното фактическо положение - т. е. действителното предназначение на имотите. В случая от събраните по делото доказателства се установява по категоричен начин, че процесният обект, находящ се в жилищна сграда, е жилище, тъй като задоволява жилищни нужди. В подкрепа на този извод са посочени писмените доказателства за сключен наемен договор, ценени по реда на чл. 181, ал. 1 ГПК във вр. с чл. 144 АПК.

Видно от приложените документи процесният имот представлява ателие, находящо се в жилищна сграда. Същият е отдаден под наем за жилищни нужди, като дори е упоменато, че същият може да бъде отдаван на други лица отново със същата цел. В

практиката си ВАС приема още, че предназначението, за което фактически се ползва имота е определящо за данъчното облагане, а не това за което имота е отреден по териториално-селищно устройствените закони, което има отношение към настоящото производство с оглед изясняването на въпроса дали процесното ателие е жилище или не. В конкретния случай процесния недвижим имот е собственост на физическо лице, като доказателствата сочат, че той се отдава под наем за жилищни нужди. В този случай същият следва да се счита като жилищен имот, тъй като с тях не се осъществява стопанска дейност, а служи за задоволяване на жилищни нужди.

С цел прецизност на изложението и в подкрепа на обстоятелството, че ателиетата се приравняват на жилища следва да бъде посочен и фактът, че няма законодателна пречка постоянният и настоящ адрес на гражданите да съвпада с адреса на обект на собственост /ателие/, годен фактически да се ползва за жилищни нужди.

Нещо повече, съгласно разпоредбите на т. 2а във вр. с т. 33а на § 1 от ДР на ЗЕ/ вр. с чл. 2, т. 10 и т. 11 от Директива 2009/72/ЕО на Европейския парламент от 13 юли 2009 г. относно Общите правила за вътрешния пазар на електроенергия и за отмяна на Директива 2003/54/ЕО/, както и чл. 6, ал. 1 и ал. 4, чл. 10, т. 1 и чл. 11, т. 3 от Общите условия, критерият за разделение между битов и небитов клиент е на плоскостта на заявените от тях нужди, които ще задоволяват със закупената енергия, а не плоскостта на предназначението на обекта, в които ще я потребяват.

Мотивиран от горното, съдът намира, че оспореният административен акт е валиден, издаден в предписаната от закона форма, без допуснати съществени процесуални нарушения, но в противоречие с материалноправните разпоредби и целта на закона, поради което подадената срещу него жалба се явява основателна. Оспореният отказ следва да бъде отменен и в хипотезата на чл. 172, ал. 2 от АПК преписката следва да бъде върната на административния орган за произнасяне при съобразяване на задължителните указания на съда по тълкуването и прилагането на закона.

С оглед изхода на спора на жалбоподателя се дължат разноски в размер на 50 лв., представляващи деловодни разходи. По отношение на искането за присъждане на 1250 лв. адвокатско възнаграждение, същото следва да бъде оставено без уважение, тъй като адв. С. Б. П. е управител на дружеството-жалбоподател. Управителят е орган по чл.135 ал.1 т.2 от ТЗ, като правомощията му са уредени в чл.141 от ТЗ и от представителните му функции по чл.141 ал.2 от ТЗ следва изводът, че той представлява дружеството при иницирането на съдебни производства срещу съдружници или трети лица. В този смисъл, участието му в съдебното производство е част от правомощията му, поради което за упражняването им не е необходимо допълнително възнаграждение. В допълнение следва да се отбележи, че в приложените от адв. П. документи не се съдържат доказателства за размера на уговореното адвокатско възнаграждение, нито за реално осъщественото заплащане на сумата от 1250 лв.

Воден от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2, чл.173, ал.2 и чл.143, ал.1 от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 76-ти състав,

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалба на „Таласа БГ“ ЕООД , ЕИК[ЕИК], Заповед № РНД23-РД96 -43 /23.02.2023 г. на Кмета на СО.

ВРЪЩА преписка на Кмета на Столична община за ново произнасяне по подаденото

от „Таласа БГ“ ЕООД заявление-декларация за регистриране на ателие №13, съставляващо самостоятелен обект в сграда, с идентификатор 68134.302.457.5.27, с адрес на имота: [населено място], Столична община, район „В.“, [улица], ет.3, като „стая за гости“, съобразно мотивите на съдебното решение.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „Таласа БГ“ ЕООД, сумата от 50 /петдесет/ лева, представляваща направените от жалбоподателя деловодни разноси.

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

СЪДИЯ: