

# РЕШЕНИЕ

№ 4839

гр. София, 17.07.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 76 състав,**  
в публично заседание на 21.06.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Пламен Панайотов**

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **3738** 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 във връзка с Определение № 3996/12.04.2023 г. по адм.д. № 2811/2023 г. по описа на ВАС, седмо отделение, с което е отменено Определение № 1072/06.02.2023 г., постановено по адм.д. № 11269/2022 г. по описа на АССГ, и делото е върнато за ново разглеждане от друг състав на съда.

Производството е по жалба на О. М. Де К. срещу отказ, инкорпориран в писмо с изх. №94-22-4707-2 от 03.08.2022 г. на заместник-кмета на [община] за регистриране на апартамент D.5.1, находящ се в сграда с идентификатор 02676.22.16.3, с адрес: [населено място], м. „К.“ №1, вх.D, ет.5 като „апартамент за гости“.

В жалбата се излагат доводи, че оспорваният акт е нищожен, тъй като не е спазена изискуемата форма и реда за издаването му. Като самостоятелно основание за прогласяване нищожността на оспорвания административен акт се сочи липсата на фактически и правни основания за издаването му. Претендира присъждане на разноски по делото.

Ответникът по жалбата – заместник - кмет на [община], чрез процесуалния си представител, 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 разпоредбата на чл.128, ал.3 ЗТ е приложима само когато сградата на апартаментния туристически комплекс е

жилищна. Административният орган застъпва тезата, че сградата, в която се намира апартаментът не е жилищна, а представлява апартаментен хотел „С. Д. П.“, поради което е приел, че апартаментът се намира в апартаментен хотел, а не в апартаментен туристически комплекс, при което процесният апартамент следва да се приобщи към общата категоризация на хотела и да стане част от капацитета му. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

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

Строеж „Жилищен комплекс за сезонно обитаване с подземен паркинг, ресторант и СПА- център“, находящ се в ПИ 022016, м. „К.“ по плана на [населено място], собственост на „П. И. „България“ ООД,[ЕИК] е бил въведен в експлоатация с Удостоверение за въвеждане в експлоатация /УВЕ/ №43/22.07.2009 г., издадено от кмета на [община].

Съгласно Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот №85, том I, рег. №342, дело №82 от 2010 г., регистриран в Службата по вписвания с вх. Рег. №926 от 29.03.2010 г., „П. И. „България“ ЕООД,[ЕИК], чрез процесуален представител, продал на О. Д. Г. – Г. с [ЕГН] недвижим имот в построения и въведен в експлоатация с УВЕ №43/22.07.2009 г. жилищен комплекс за сезонно обитаване с подземен паркинг, ресторант и СПА- център „С. Д. Л.“, а именно апартамент №137 с код D.5.1, блок „D“, ет.5, представляващ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 02676.22.16.3.17, с предназначение жилище, апартамент, находящ се в [населено място], м. „К.“ №1. Апартаментът е част от сграда №3 в поземлен имот с идентификатор 02676.22.16, стар идентификатор 022016. Същият апартамент е предмет и на сключен на 18.02.2020 г. договор за дарение, видно от приложен по делото нотариален акт за дарение на недвижим имот №41, том I, рег. №345, дело №36 от 2020 г., вписан с вх. Рег. №526 от 18.12.2020 г. /л.21 от делото/, съгласно който О. М. Де К. с [ЕГН] е собственик на горесцитирания апартамент №137 с код D.5.1, находящ се в [населено място], м. „К.“ №1, вх.D, ет.5, в жилищна сграда с наименование „С. Д. Л.“.

Със заявление с вх. №94-22-4707/21.07.2022 г. за регистриране за упражняване на дейност хотелиерство в стая за гости или апартамент за гости О. М. Де К. е поискала притежавания от нея апартамент №137 с код D.5.1, находящ се в [населено място], м. „К.“ №1, вх.D, ет.5, в жилищна сграда с наименование „С. Д. Л.“ да бъде регистриран като „апартамент за гости“. В заявлението е декларирано, че обектът не се намира в категоризиран хотел или не е част от капацитета на категоризиран апартаментен туристически комплекс.

С писмо с изх. №94-22-4707-2 от 03.08.2022 г. на заместник-кмета на [община] е отказал да извърши регистрацията по отправеното до него заявление с мотив, че апартамент D.5.1, находящ се в [населено място], м. „К.“ №1, вх.D, ет.5 се намира в апартаментен хотел с наименование „С. Д. П.“, категоризиран с „четири звезди“ от Министъра на туризма, съгласно удостоверение №РК-19-12779/26.09.2019 г. Позовавайки се на разпоредбата на чл.128, ал.3 ЗТ и на §1, т.29 от ДР на ЗТ, административният орган е приел, че апартаментът се намира в апартаментен хотел, а не в апартаментен туристически комплекс, при което апартаментът следва да се приобщи към общата категоризация на апартаментен хотел „С. Д. П.“ и да стане част от капацитета му.

Оспорването, като направено от заинтересовано лице, в законово установения срок и против административен акт, подлежащ на съдебно обжалване и контрол за

законосъобразност, е процесуално допустимо.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

Предмет на оспорване по настоящото дело е писмо с изх. №94-22-4707-2 от 03.08.2022 г. на заместник-кмета на [община], съдържащо изричен отказ на заместник-кмета на [община] за регистриране по реда на чл. 113, ал. 2 от ЗТ, на място за настаняване клас В – апартамент за гости.

От жалбоподателя е подадено заявление-декларация по чл.129а от ЗТ за регистриране на упражняване на хотелиерска дейност в апартамент за гости, който се определя като клас „В“, съгласно нормата на чл. 123, ал. 1, т. 3 от ЗТ.

Оспореното писмо с изх. №94-22-4707-2 от 03.08.2022 г. на заместник-кмета на [община] е издадено от материално компетентния по см. на чл.128, ал.2 от ЗТ орган, съгласно Заповед №09-20-338/15.10.2020 г. на кмета на [община] /л.17/, но е постановено при неспазване на нормативно установените изисквания за съдържание на акта, в нарушение на административно-производствените правила и при неправилно приложение на материалния закон.

Съгласно императивната разпоредба на чл. 59, ал.2, т.4 от АПК, административният акт следва да съдържа фактическите основания за неговото издаване. Това са конкретните факти, въз основа на които административният орган е приел, че са налице материалноправните предпоставки за упражняване на предоставената му от закона компетентност. Като правно основание за отказ за регистриране на апартамент D.5.1, находящ се в сграда с идентификатор 02676.22.16.3, с адрес: [населено място], м. „К.“ №1, вх.D, ет.5 като „апартамент за гости“ е посочена разпоредбата на 128, ал.3 от ЗТ, даваща възможност места за настаняване от клас „В“ /стаи за гости и апартаменти за гости по см. на чл.2, т.1, б.„в“ от ЗТ/ да могат да бъдат регистрирани, включително когато са в сградата или на територията на апартаментен туристически комплекс по смисъла на § 1, т. 19, буква „а“ от ДР на ЗТ, но не са част от неговия капацитет. Посочено е, че апартаментът, чиято категоризация се иска, се намира в апартаментен хотел „С. Д. П.“, категоризиран с „четири звезди“ от Министъра на туризма, съгласно удостоверение №РК-19-12779/26.09.2019 г., поради което е приел, че апартаментът не е част от апартаментен туристически комплекс, а от апартаментен хотел, при което процесният апартамент следва да се приобщи към общата категоризация на хотела и да стане част от капацитета му.

Към преписката е приложено Удостоверение за категория: РК-19-12779, издадено от Министъра на туризма за апартаментен хотел с наименование „С. Д. П.“, категория „четири звезди“ /л.25 от делото/. Същото е публично достъпно и на интернет сайт, находящ се на адрес: <https://ntr.tourism.government.bg/C..nsf/detail.xsp?id=AC70BE552CAA30FFC225837F006328C7&idb=1>. В удостоверението е посочено, че апартаментен хотел с наименование „С. Д. П.“ е с капацитет от 95 стаи, които са подробно изброени по номера, ведно с имената на съответните собственици на апартаменти. Процесният апартамент D.5.1 не е сред изброените, съгласно приложеното по делото Удостоверение. Поради което, не може да се приеме, че издаденото удостоверение има обвързващо правно действие спрямо намиращите се извън този списък апартаменти, в частност апартамент D.5.1, собственост на О. М. Де К..

В допълнение, следва да се отбележи, че по данните в удостоверението, апартаментен хотел „С. Д. П.“ е с различен от този на процесния апартамент адрес: [населено място], [улица], доколкото, видно от предоставените нотариални актове апартамент

D.5.1 е с адрес: [населено място], м. „К.“ №1. И в този смисъл не може да се приеме, че са налице достатъчно доказателства, за да се приеме, че процесният апартамент следва да се причисли към регистрацията на вече категоризиран апартаментен хотел. Съгласно легалната дефиниция, дадена от законодателя в § 1, т. 29 от ДР на ЗТ, изрично е предвидено, че „апартаменти за гости“ са самостоятелни апартаменти в една жилищна сграда, предоставяни на туристи за нощувка. Легалната дефиниция на понятията „жилище“ и „жилищна сграда“ се съдържат в ЗУТ, като 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, а съгласно § 5, т. 30, „жилище“ е съвкупност от помещения, покрити и/или открити пространства, обединени функционално и пространствено в едно цяло за задоволяване на жилищни нужди.

Видно от приложените по делото нотариални актове, УВЕ №43/22.07.2009 г., издадено от кмета на [община] /л.10/ и справки от К. по идентификатор на имота, апартамент D.5.1, с идентификатор 02676.22.16.3.17, област Б., [община], [населено място], п.к. 2770, м. „К.“ № 1, вх. D, ет. 5, собственост на О. М. Де К., представлява жилище, апартамент - в жилищна или вилна сграда, или в сграда със смесено предназначение, а сградата, в която се намира апартаментът, в нотариалния акт и в справките от К., е описана като „друг вид сграда за обитаване“. За да се прецени дали един апартамент се намира в жилищна сграда, настоящият съдебен състав приема, че предназначението, за което фактически се ползва имота е определящо, а не това, за което имота е отреден по териториално-селищно устройствените закони. В този смисъл, след като сградата, в която се намира процесния имот е въведена в експлоатация като „жилищен комплекс за сезонно обитаване“, разположението на апартамента в сградата, описана като „друг вид сграда за обитаване“, не може да представлява пречка за регистрирането му като „апартамент за гости“, респ. ползването на процесния обект за хотелиерска дейност няма да е в противоречие с разпоредбата на чл. 178, ал. 4 от ЗУТ, забраняваща строежите или части от тях да се ползват не по предназначението им или в нарушение на условията за въвеждане в експлоатация.

С оглед на изложеното, следва да се приеме, че обжалваното писмо с изх. №94-22-4707-2 от 03.08.2022 г. на заместник-кмета на [община] за отказ за регистриране на апартамент D.5.1, находящ се в сграда с идентификатор 02676.22.16.3, с адрес: [населено място], м. „К.“ №1, вх.D, ет.5 като „апартамент за гости“, тъй като не са налице предвидените от законодателя материалноправни предпоставки за постановяване на отказ по подаденото от жалбоподателя заявление-декларация. Неговото съдържание е в съответствие с изискванията на чл. 129а от ЗТ и чл. 31, ал. 1, т. 1 от Наредбата, съответно не съществува законова пречка и ограничение за извършване от жалбоподателя на хотелиерска дейност по смисъла на ЗТ, в обекта посочен в заявлението, поради което обжалваното писмо следва да бъде отменено на основание чл. 172, ал. 2 от АПК.

На основание чл. 173, ал. 3 от АПК, преписката следва да бъде върната на административния орган за ново произнасяне по подаденото от О. М. Де К. заявление-декларация за регистриране на апартамент D.5.1, находящ се в сграда с идентификатор 02676.22.16.3, с адрес: [населено място], м. „К.“ №1, вх.D, ет.5 като „апартамент за гости“, при спазване на указанията по тълкуването и прилагането на закона, дадени в мотивите към настоящото решение.

При този изход на спора и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК в полза на жалбоподателя следва да се присъдят направените по делото разноски, съгласно приложения списък, в размер на 540 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,

### Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ по жалба на О. М. Де К. с [ЕГН], писмо с изх. №94-22-4707-2 от 03.08.2022 г. на заместник-кмета на [община] за отказ от регистриране на апартамент D.5.1, находящ се в сграда с идентификатор 02676.22.16.3, с адрес: [населено място], м. „К.“ №1, вх.D, ет.5 като „апартамент за гости“, като незаконосъобразно.

ВРЪЩА преписка на Кмета на [община] за ново произнасяне по подаденото от О. М. Де К. заявление-декларация за регистриране на апартамент D.5.1, находящ се в сграда с идентификатор 02676.22.16.3, с адрес: [населено място], м. „К.“ №1, вх.D, ет.5 като „апартамент за гости“, съобразно мотивите на съдебното решение.

ОСЪЖДА [община] да заплати на О. М. Де К. с [ЕГН], сумата от 540 /петстотин и четиридесет/ лева, представляваща направените от жалбоподателката по делото разноски.

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

СЪДИЯ: