

РЕШЕНИЕ

№ 3088

гр. София, 09.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,
в публично заседание на 15.04.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **12388** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на с чл.145 - чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл.65, ал.4 от ЗОС.

Образувано е по жалба на В. Д. Т. срещу Заповед № РНД21-РД48-5 от 11.11.2021г. на кмета на Столична община, район „Н.“.

В обстоятелствената част на жалбата са изложени твърдения за материална и процесуална незаконосъобразност на издадения акт. Посочва се, че основанията за прекратяване на наемното правоотношение са били бланкетно изложени, без да са ангажирани доказателства по приложението на чл.46, ал.2 във вр. ал.1, т.3 и т.4 от ЗОС. Жалбоподателката редовно изпълнявала задълженията си по наемния договор, заплащайки наемната цена за ползване на имота. Ответникът не бил изпълнил задължението си да издаде заповедта, едва след пълното изясняване на всички факти и обстоятелства от значение за конкретния случай.

В проведеното открито заседание на 15.04.2022г. жалбоподателката, чрез своя процесуален представител адв.Д. Г. моли заповедта за бъде отменена, заедно с произтичащите от това правни последици.

Ответникът – кмет на Столична община, район „Н.“, чрез процесуалния си представител юрк. С. Т., оспорва жалбата, а по същество на спора, моли съдът да я отхвърли като неоснователна, съобразно изложеното в писмено становище изх.№ РНД21-ДИ11-434/1/14.12.2021г. Посочено е, че общинският жилищен имот се държи на отпаднало правно основание, защото наемното правоотношение е било прекратено с влязла в сила заповед по чл.46, ал.2 във вр. ал.1, т.3 и т.4 от ЗОС. Обжалваният акт

бил издаден от компетентен орган, в установената форма, при съблюдаване на реда за провеждане на административното производство и в съответствие с нормата на материалния закон.

Заинтересованите страни- А. В. Н., И. В. Н. и Т. В. Н. не взимат участие в процеса и не изразяват становище по депозираната жалба. Същите са упражнили правото си на оспорване на акта, като по тяхна жалба е образувано и висящо към настоящия момент адм. дело № 12617/2021г. по описа на АССГ, III-то отд., 1-ви състав.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени представените по делото доказателства по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установена следната фактическа обстановка:

Съставен е бил акт за частна общинска собственост № 2722/20.04.2016г. за следния недвижим имот: ПИ с идентификатор № 68134.1381.2197 с площ от 313 кв.м., съставляващ УПИ IV-2049 от кв.41, местност[жк], заедно с изградената в него жилищна сграда на два етажа с идентификатор № 68134.1381.2197.2 със застроена площ от 69 кв.м. и административен адрес: [населено място], район „Н.“,[жк], [улица].

Издадена е била настанителна Заповед № 79/01.12.2011г. от кмета на район „Н.“, по силата на която В. Д. Т. и членовете на нейното семейство- А. В. Н., И. В. Н. и Т. В. Н. са били настанени под наем в жилищен имот, находящ се в [населено място],[жк], [улица], състоящ се от три стаи и кухня със застроена площ от 67.94 кв.м. Въз основа на тази заповед е бил сключен договор за наем от 01.12.2011г. между Столична община, район „Н.“ и жалбоподтелката.

Със Заповед № РНД20-РД56-26/28.01.2020г. на кмета на Столична община, район „Н.“ е било прекратено наемното правоотношение между Столична община, район „Н.“ и В. Д. Т., относно процесния жилищен имот, находящ се в [населено място],[жк], [улица]. В мотивите на този акт е изложено, че наемното правоотношение се прекратява, поради нарушаване от страна на наемателите на добрите нрави и неполагане на грижата на добър стопанин при ползване на жилището / чл.46, ал.1, т.3 и т.4 от ЗОС/. Жалбоподателката е уведомена, че следва да освободи недвижимия имот в 30 дневен срок от връчване на заповедта.

С определение № 4715/29.06.2020г. по адм. дело № 5240/2020г. на АССГ е била оставена без разглеждане жалбата на В. Д. Т. срещу Заповед № РНД20-РД56-26/28.01.2020г. на кмета на Столична община, район „Н.“. Този съдебен акт е влязъл в сила на 16.07.2020г.

С определение № 4373/16.06.2020г. по адм. дело № 5240/2020г. на АССГ е било отхвърлено искането на жалбоподателката за спиране предварителното изпълнение на Заповед № РНД20-РД56-26/28.01.2020г. на кмета на Столична община, район „Н.“.

С определение № 299/12.01.2021г. по адм. дело № 9959/2020г. на ВАС на РБ, IV-то отделение е оставено в сила определение № 4373/16.06.2020г. по адм. дело № 5240/2020г. на АССГ.

С писмо изх. № РНД20-ГР94-177/2/26.02.2020г., получено от В. Д. Т. на 27.02.2020г. същата е била уведомена, че поради прекратяване на наемното правоотношение, недвижимият имот следва да бъде освободен в едномесечен срок, като в противен случай ще се пристъпи към принудителното му изземване по реда на чл.65 ЗОС.

Изготвен е констативен протокол № РНД20-ГР94-177/3/01.06.2020г. от служителите в Столична община, район „Н.“, които са извършили проверка на място, като е установено, че жилището не е освободено и се ползва от семейството/домакинството на В. Д. Т..

Съставен е бил констативен акт № 8/10.11.2021г., видно от който В. Д. Т. и членовете на нейното домакинство не са освободили доброволно в определения 30 дневен срок и не са предали на Столична община, район „Н.“ държанието върху недвижимия имот.

Със Заповед № РНД21-РД48-5 от 11.11.2021г. кмета на Столична община (СО), район „Н.“ на основание чл.65 от ЗОС е наредил да се иземе от В. Д. Т., А. В. Н., И. В. Н. и Т. В. Н. държанието върху недвижим имот- жилище, находящо се в [населено място],[жк], [улица]. В мотивите на акта е посочено, че имотът се държи на отпаднало правно основание, поради прекратяване на наемното правоотношение.

Предвид така станovenото от фактическа страна, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град обосновава следните правни изводи:

Оспорва се подлежащ на контрол индивидуален административен акт по чл.21, ал.1 АПК, от надлежна страна, за която е налице и интерес от отмяната му. Жалбата е подадена в преклузивния 14 дневен срок, считано от 07.12.2021г. и подлежи на разглеждане по същество.

Разгледана по същество е НЕОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

Атакуваната Заповед № РНД21-РД48-5 от 11.11.2021г. е издадена от компетентен административен орган – кмет на Столична община, район „Н.“ в пределите на неговата власт.

Заповедта е мотивирана по см. на чл.59 ал.2 от АПК, доколкото съдържа фактически и правни основания за издаването си. Ответникът е формирал своите изводи въз основа на приложения и приобщен в административната преписка доказателствен материал. Ответникът, чрез своите фактически констатации обосновано е посочил действителното правно положение, не се установява непълнота на фактите, а след анализ и проверка на същите, съдът приема, че те са и реално осъществени. Волята на административния орган е ясно изразена, не съществуват пропуски или грешки, което е предпоставка за правилното упражняване на съдебния контрол за законосъобразност и осигурява възможност на оспорващия да организира адекватно защитата си във висиящия съдебен процес.

Мотивирането на акта следва да бъде разгледано в съответствие с правилата за провеждане на процедурата пред административния орган, доколкото същественото им нарушаване води до ограничаване правото на защита и правото на участие в административния процес /широк смисъл/, съответно до отмяна на издаденото решение /чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 3 от АПК/.

В хода на протеклото административно производство не са допуснати нарушения на процедурните правила от категорията на съществените- чл.34 ал.3 и чл.35 от АПК, които да са накърнили правото на защита на оспорващия и да са го препятствали да я упражни в пълен обем. Административният орган е уведомил на 27.02.2020г. жалбоподателката за образуваното производство, като я е информирал, че в противен случай ще се пристъпи към принудително изземване на вещта по реда на чл.65 от ЗОС. Осигурил е правото на участие в процеса, предоставил е възможност да изрази становище по събраните доказателства. По преписката не са депозираны и не са представени писмени обяснения и възражения. След като на

страната е била гарантирана възможността за участие в производството, се налага разбирането, че органът е осигурил начин и способ за организиране и провеждане на защитата на засегнатите права и интереси. Само в хипотеза на неучастие на засегнатата страна и необсъждането на нейните възражения, обяснения, доказателствени искания, може да доведе до различни изводи и до различно проявление по предмет, обем и съдържание на крайното властническо волеизявление, чрез което се прилага законът от административния орган.

Обжалваната заповед е издадена в съответствие с приложимата материално-правна разпоредба на чл.65 ал.1 от ЗОС, съгласно която „общински имот, който се владее или държи без основание, който се ползва не по предназначение или нуждата от който е отпаднала, се изземва въз основа на заповед на кмета на общината“. По силата на цитираната норма, заповеди за изземване се издават при кумулативното наличие на три предпоставки: имотът да е общинска собственост; да се намира във фактическата власт на адресата на акта; общинският имот да се владее или държи без основание, да не се използва по предназначение или необходимостта от него да е отпаднала. Безспорно се установява от събраните и приети по делото доказателства, че в процесния случай тези законови изисквания са изпълнени.

Категорично е установено, че процесният имот, чието изземване е разпоредено с обжалваната заповед, е частна общинска собственост, което се удостоверява с представения акт за общинска собственост № 2722/20.04.2016г., ползващ се по см. на чл.5 ал.2 от ЗОС с обвързваща съда материална доказателствена сила. Страните не спорят за наличието и на втората материалноправна предпоставка по чл.65 от ЗОС, а именно, че двуетажна жилищна сграда с идентификатор № 68134.1381.2 се е намирала в държание на жалбоподателката към дата- 11.11.2021г. Спорен между страните е въпросът дали е отпаднало основанието за държането на имота и в този смисъл дали е било налице фактическото основание за издаване на заповедта.

Наемните правоотношения, свързани с отдаване под наем на имоти частна общинска собственост се уреждат от ЗОС, който е специален закон спрямо ЗЗД.

Възникналото на 01.12.2011г. между страните наемно правоотношение е било прекратено със Заповед № РНД20-РД56-26/28.01.2020г., по отношение на която е бил упражнен съдебен контрол за законосъобразност, като същата е влязла в законна сила на 16.07.2020г. След преустановяване на договорната обвързаност между страните, жалбоподателката не е освободила имота и не е предала доброволно на собственика му държанието върху същия. След изтичане на определения от ответника едномесечен срок, фактическата власт върху вещта не е била преустановена, поради което и при условията и реда на чл.65, ал.1 от ЗОС, кмета на Столична община, район „Н.“ е упражнил закономото си правомощие да разпореди неговото изземване.

Недопустимо е в настоящия процес да се извършва косвен съдебен контрол за законосъобразност на Заповед № РНД20-РД56-26/28.01.2020г. на кмета на Столична община, район „Н.“ и да се преценява дали са били налице основанията, визирани в чл.46, ал.2 във вр. ал.1, т.3 и т.4 от ЗОС за прекратяване на наемното правоотношение между страните. Този акт е подлежал на самостоятелно оспорване пред съда, от което право В. Д. Т. се е възползвала, като е подала жалба и е налице произнасяне с влязъл в сила акт- определение № 4715/29.06.2020г. по адм.дело № 5240/2020г. на АССГ, II-ро отд., 40 състав.

При това положение, правилно установена от административния орган е и третата предпоставка за изземването на имота, изразяваща се в държането му без правно

основание, тъй като наемното правоотношение е прекратено и въпреки отправената покана, наемателят не е върнал вещта на нейния собственик в указания срок.

Предвид гореизложеното съдът заключава, че кумулативно са налице юридическите факти - елементи от правопораждащия фактически състав по чл.65, ал.1 от ЗОС, с които правната норма свързва издаването на заповед за изземване на общински недвижим имот. Жалбата е неоснователна, тъй като актът е законосъобразен на всички обсъдени и разгледани основания по чл.146 АПК.

Така мотивиран, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, II-ро отделение, 22 състав на основание чл.172, ал.2 АПК

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на В. Д. Т. срещу Заповед № РНД21-РД48-5 от 11.11.2021г. на кмета на Столична община, район „Н.“.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба пред ВАС на РБ в 14 дневен срок от получаване на съобщенията до страните за неговото постановяване.

ПРЕПИС от съдебния акт да се връчи на страните на основание чл.138, ал.3 АПК.

Съдия: