

# РЕШЕНИЕ

№ 3623

гр. София, 31.05.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,**  
в публично заседание на 23.05.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Калина Пецова**

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **3842** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалба от [фирма], [населено място] срещу Заповед № РПД22-РД48-1/05.04.2022г. на Кмета на Район „П.“ СО, с която е разпоредено изземване на самостоятелен обект в сграда с идент. № ПИ 68134.612.371.1.4, представляващ жилище, находящо се в [населено място],[жк], [улица], източен близък, ет.2.

С жалбата се иска отмяна на оспорената заповед при следните съображения: Сочат, че дружеството е придобило имота чрез покупко-продажба, съгласно нотариален акт № 015, том 5, рег. № 25739, дело 962 от 2009г. от праводателя Д. Д. и съпругата му М. Д., които са доказали пред съответния нотариус правото си на собственост чрез своя нотариален акт от 2003г.

Сочат, че считано от придобиването на имота през 2009г., имотът се владее и ползва от дружеството. Позовават се и на давностно владение, считано от 2003г., тъй като имотът от тогава е ползван от тях съвместно с праводателите им.

През месец януари, 2022г. получават писмо от СО, район „П.“, с което дружеството е поканено да освободи имота, тъй като собственик на последния е Общината. Поради това са завели дело по чл. 124 от ГПК чрез отрицателен установителен иск, съгласно която следва да бъде признато, че СО не е собственик на имота. В тази връзка е образувано гр. дело №17171/2022г. по описа на СРС, ГО 155 състав. Искът е заведен на 31.03.2022г.

Считат, че заповедта е издадена при липса на предпоставките, включени във фактическия състав за издаване на заповеди от този тип, а именно – липса на правно

основание на адресата ѝ да владее имота, тъй като процесният имот се владее на валидно правно основание – право на собственост. Пзовава се и на образуваното гражданско дело по отрицателния установителен иск срещу Общината, заведен преди издаване на заповедта.

Сочат, че от водената преписка е станало ясно, че Общината има претенции за собственост върху имота, но именно заради това е заведено и образувано гражданското дело, решението по което следва да установи безспорно собствеността, което препяства издаването на заповед за изземване преди това.

Считат, че цитираните съдебни решения в заповедта не променят тези извод, тъй като страните по въпросните дела са други, а не Кмета на район „П.“ и жалбоподателят, поради което мотивите им не ги обвързват.

Молят за отмяна на заповедта и за спиране на изпълнението ѝ до решаване на спора.

С определение № 3446/28.04.2022г., постановено по настоящото дело, съдът е спрял изпълнението на заповедта до приключване на производството по същество на спора, като същото е влязло в сила на 10.05.2022г., като неоспорено.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. Л. с редовно пълномощно. Поддържа жалбата и моли да бъде уважена, като претендира и направените по делото разноси.

Ответникът Кмета на район „П.“ СО се представлява от юрк З.. Оспорва жалбата, представя писмени доказателства и моли същата да бъде отхвърлена.

Съдът, на база данните по делото, становищата на страните и въз основа на закона, намира следното:

Жалбата е подадена от правнолегитимирано лице, адресат на акт, който е неблагоприятен за него и в срок, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество, същата се явява и основателна, предвид следното:

По фактите се установява и не се спори:

През 2003г. Д. М. Д. придобива собствеността върху процесния обект от [фирма], съгласно нотариален акт № 193, том 4, рег. 28297, дело № 727/2003г. Същият, заедно със съпругата си М. Д. продава имота на [фирма] – настоящ жалбоподател, съгласно нотариален акт № 015, том 5, рег. № 25739, дело 962 от 2009г.

С Решение от 10.04.2007г. по гр. дело № 636/2006г. по описа на СГС, второ А отделение, гражданска колегия е отменено Решение на РС по гр. дело № 22177/2003г. и вместо него е постановено следното: Отхвърлен е иска с правна квалификация по чл.108 от Закона за собствеността, заведен от Д. Д. и М. Д. срещу П. С. и В. С.. В мотивите на решението е прието, че Д. не са придобили собствеността върху процесния имот на валидно правно основание, тъй като праводателят им [фирма] не е придобил собствеността върху имота, поради това, че същият е станал общинска собственост на основание §7, т.3 от ЗМСМА , в сила от 17.09.1991г., т.е от тогава имотът е общинска собственост. Това решение е потвърдено с Решение №218/31.03.2009г. на ВКС по гр. дело № 3415/2007г. по описа на съда.

В тази връзка е съставен АОС 09.09.2011г., в който като правно основание за придобиване на имота са посочени именно цитираните съдебни решения. За имота е съставен и следващ Акт за общинска собственост № 3174/11.03.2019г. Със Заповед № РПД18-РД66-51/20.07.2018г. лицето П. С. и семейството му са настанени от СО район „П.“ под наем в процесния имот, посочен като общинско жилище. Лицето е

настанявано в същото жилище считано от 1989г. със Заповед № 113 от 23.02.1989г. на Металургичен комбинат „К.“, което съдът приема за ирелевантно за настоящото производство

Постановено е Решение от 21.03.2013г. на СРС, първо гражданско отделение, 44-ти състав, по гр.дело №50147/2011г., с което е осъден, на основание чл. 76 от ЗС настоящия жалбоподател да предаде владението върху имота на П. С., който има право на фактическо владение върху същия по силата на наемното си правоотношение със СО район „П.“. С решение от 08.12.2014г. по [населено място] № 11402/2013г. на СГС решението е оставено в сила. С Определение №229 от 05.06.2015г. на ВКС не е допуснато касационно оспорване на посоченото решение, с оглед което същото е влязло в сила от този момент. Съгласно приложен по делото акт за смърт, лицето П. С. е починал на 08.10.2019г. С приемателен протокол от 21.11.2019г. жилището е предадено на представител на СО район П. от негов наследник. Жилището е затворено, като са поставени лепенки.

При проверка относно ползването на имота, обективирана в констативен акт №РПД22-КП71-76/31.03.2022г. на служител при район „П.“ СО се установява, че имотът се ползва от настоящия жалбоподател. В тази връзка му е изпратено уведомително писмо от 24.01.2022г., с което дружеството е поканено да освободи доброволно имота. По повод същото, дружеството е отправило възражение от 17.02.2022г. до СО район „П.“, в което заявява, че владее имота на основание собствеността си върху същия.

В тази връзка дружеството завежда отрицателен установителен иск пред СРС относно собствеността върху имота от 31.03.2022г., като твърди, че СО район П. не е негов собственик, по повод което е образувано гражданско дело № 17171/2022г. по описа на СРС, 155 състав, [населено място]. Имотът е нанесен в КККР под №68134.612.371.1.4 като самостоятелен обект на кадастъра и собственик [фирма].

При така установеното от фактическа страна, от правна съдът приема:

Заповедта е издадена от компетентен орган и в предвидената от закона форма, като съдържа подробни фактически и правни мотиви и следващ се от тях диспозитив.

Не са нарушени правата на дружеството до участие в процеса, като същото е уведомено, че ответникът счита, че имотът е негова собственост и същият подлежи на доброволно освобождаване. Разгледано е и депозираното възражение от страна на дружеството.

Заповедта обаче съдът приема, че е издадена в противоречие с материалния закон, поради неправилна преценка от страна на Общината, че са налице фактическите предпоставки за издаване на заповед по чл. 65, ал.1 от ЗОС.

Съгласно тази норма, общински имот, който се владее или държи без основание, не се използва по предназначение или необходимостта от него е отпаднала, се изземва въз основа на заповед на кмета на общината.

Органът е приел, че е налице първата хипотеза на посочената норма, на основание която е издал заповедта.

Съдът приема, че за да са изпълнени фактическите предпоставки на нормата, следва да е безспорно установено, че Общината е собственик на имота, както и да липсва правно основание за ползващия го за това – при всички хипотези на изначално липсващо такова или отпаднало.

В процесния случай не са налице и двете предпоставки на нормата. Налице са два конкуриращи се титута на собственост, както в полза на Общината, така и на

дружеството [фирма], считано от 2009г. Актовете за общинска собственост имат констативен характер, а актът, с който се легитимира дружеството е вследствие на сделка по покупко-продажба – деривативен способ, изповядана редовно пред нотариус и доказваща до опровергаването ѝ по установения от закона ред, а именно – чрез гражданския съд – правото на собственост на същото върху имота, което включва и правото на владение като елемент от фактическия състав на собствеността. Следователно, дружеството ползва имота на валидно правно основание – право на собственост, необорено по допустимия ред.

Във връзка с наведените доводи за възникване на право на собственост на Общината, по силата на цитираните съдебни решения, съдът съобразява следното: В делата, които са водени по реда на чл. 108 от ЗС и които установяват, че Д. и М. Д. не са собственици на имота, тъй като негов собственик е Общината, не е участвало дружеството – жалбоподател. Окончателното решение на ВКС по този спор е от 31.03.2009г., а нотариалният акт, легитимиращ дружеството като собственик е последващ от месец декември, 2009г., вписан в СВ при СРС на 17.12.2009г. Предвид това, заявените от Общината претенции и актове за общинска собственост / които са последващи/ е следвало да бъдат предмет на преценка в нотариалното производство. С оглед реализирането обаче на сделката по надлежния ред и вписването ѝ в СВ при СРС, същата обвързва със съдържанието си всички трети лица и институции до надлежното ѝ опровергаване. Последното не може да бъде реализирано по административен ред, а след доказване на правото на собственост по граждански съдебен ред именно между тези страни.

Другите цитирани съдебни производства съдът приема за неотнормирани, тъй като касаят правото на владение на имота по отношение на настанен в същия наемател, което правоотношение понастоящем и към момента на издаване на заповедта е прекратено, поради настъпила смърт на лицето, а не правото на собственост. Дружеството – жалбоподател е изпълнило задължението си, произтичащо от това решение с предаване на владението на П. С., но след неговата смърт същото е изчерпало действието си и не може да се ползва като правно основание от страна на Общината.

Поради изложеното, съдът приема, че органът неправилно е преценил, че са налице предпоставките на чл. 65, ал.1 от ЗОС, тъй като до опровергаването му по надлежния съдебен ред, дружеството има валидно правно основание да владее имота, по аргумент от придобивната сделка от 2009г. по отношение на същия.

При този изход на спора, в полза на жалбоподателя следва да бъдат присъдени претендираните разноски – държавна такса от 50 лева и адвокатски хонорар от 300 лева.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал.2, предл. второ от АПК, съдът  
РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед № РПД22-РД48-1/05.04.2022г. на Кмета на Район „П.“ СО, с която е разпоредено изземване на самостоятелен обект в сграда с идент. № ПИ 68134.612.371.1.4, представляващ жилище, находящо се в [населено място],[жк],[улица], източен близък, ет.2.

ОСЪЖДА Столична община да заплати в полза на [фирма] сумата от 350 / триста и петдесет/ лева, представляваща доказани разноски по делото.

Решението подлежи на оспорване в 14-дневен срок от връчването му на страните пред ВАС.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: