

# РЕШЕНИЕ

№ 6455

гр. София, 17.11.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,**  
в публично заседание на 05.11.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Луиза Христова**

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **9085** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 от АПК. Образовано е по жалба на [фирма] с ЕИК[ЕИК], чрез адв. К., срещу Заповед № РВР20- РД56-122/20.08.2020 г. издадена от Кмета на Столична [община] „В.“, с която, на основание чл.65 ал.1 и ал. 2 от ЗОС и чл.27 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет, е наредил да се из земе общински имот от жалбоподателя, представляващ: клинична лаборатория, находяща се в каб. №319 и кабинет № 320 на ет.3, бл. В, западно крило в сградата на Х.-то Д..

В жалбата са развити доводи за незаконосъобразност на обжалвания административен акт. Твърди се, че жалбоподателят е сключил договор за наем за процесните помещения на 09.10.2014г. С решение на СОС № 218 от 17.03.2016г. е учредено безвъзмездно право на ползване за срок от 10 год. върху цялата сграда, в която се намират тези помещения, като в приложение към решението са изброени договорите за наем, в които Д. встъпва като наемодател вместо Столична община. Сред тях е и този с жалбоподателя. Същият е обявен за окончателен по реда на чл. 102, ал.4 от ЗЛЗ спрямо Д. Х. и важи за 10 год. Именно на това Д. жалбоподателят заплаща и наемните вноски по договора. Столична община не разполага с правомощия спрямо жалбоподателя, защото е отстъпило вещно право на ползване върху сградата на Д. Х.. Поради това не може да изземва имота от [фирма]. Поради това процесните помещения се владеят от жалбоподателя на правно основание – договор за наем с Д. Х.. Претендира от съда да постанови решение, с което да бъде отменена оспорената заповед.

Ответникът – КМЕТА НА РАЙОН „В.“, СО – редовно призван, чрез процесуалния си представител оспорва жалбата и счита същата за неоснователна по съображения, изложени в становище от 16.09.2020г.

СОФИЙСКА ГРАДСКА ПРОКУРАТУРА, редовно уведомена, не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и прецени събраните и приети по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка: С акт № 2745 от 01.08.2012г. като частна общинска собственост е актувана сграда с идентификатор 68134.2816.2384.1 със ЗП от 713 кв.м. на 4 етажа, предназначена за здравно заведение. С договор за отдаване под наем на имот от 09.10.2014г. СО, район „В.“ е отдал под наем на жалбоподателя помещения – кабинет № 319 и кабинет № 320 на ет.3, бл. В, западно крило с прилежащите към тях ид.ч. от общите части на процесната сграда. Срокът на договора е една година, като предаването на имота е станало с протокол от 13.10.2014г. С искова молба от 01.09.2015г. [фирма] е сезирал СРС с иск срещу СО, район „В.“ с правно основание чл. 102, ал.4 от ЗЗЛ за обявяване на сключения договор за наем за окончателен за период от 10 години. С решение № 218 от 17.03.2016г. на СОС е дадена съгласие да се учреди безвъзмездно право на ползване за срок от 10 год. в полза на [фирма] върху два броя сгради, вкл. и сграда с идентификатор 68134.2816.2384.1 с изключение на реална част от нея, предоставена за управление на „Комплекс за детско хранене с Банка за майчина кърма“ към дирекция „Здравеопазване“, СО, а именно кабинет № 105 на първи етаж, бл. „В“ – източно крило. В т.4 от решението е дадено съгласие Д. Х. – С. да встъпи в правата на наемодателя по сключенияте от кмета на район „В. договори за наем, посочени в Приложение № 5. Под №49 в приложението е посочена искова молба до СРС от [фирма]. С т.7 от решението е възложено на кмета на район „В.“ и управителя на Д. Х.- С. Е. да сключат с наемателите допълнителни споразумения за встъпване в правата на наемодател на Д. Х.. Въз основа на посоченото решение е издадена заповед № СОА16-РД65-2 от 22.04.2016г. на кмета на СО за определяне условията на ползването на сградата от страна Д. Х.. На това основание е сключен договор за учредяване на вещно право на ползване между СО и Д. Х. – С. Е. от 12.12.2016г. за срок от 10 години при условията на решение № 218 от 17.03.2016г. на СОС. Към преписката са приложени тристранни споразумения, сключени с другите наематели на кабинети, посочени в Приложение № 5 на решение № 218 от 17.03.2016г. на СОС. С жалбоподателя такова споразумение липсва. С протоколно решение от 13.07.2016г. по гр.д. № 52189/2015г. по описа на СРС договорът за отдаване под наем на процесните помещения е обявен за окончателен за срок от 10 год. Решението е постановено при участието на ответник Д. Х. без да се уточни при какви условия е предявен иска срещу него. Това решение е отменено спрямо СО, район „В.“ с решение от 08.01.2019г. на ГС, II-В с-в по гр.д. № 13441/2017г. Няма данни решението да е оспорено, поради което съдът приема, че е влязло в сила.

С писмо от 25.04.2017г. управителят на Д. Х. е поискал от кмета на СО да започне процедура по освобождаване на помещенията, заемани от жалбоподателя на основание чл. 65 от ЗОС. След приключване на гр.д. № 13441/2017г. на СГС, кметът на СО, район „В.“ е уведомил жалбоподателя с писмо от 12.08.2020г., че ще предприеме действия по чл. 65 от ЗОС, тъй като държи процесните помещения без основание. На това основание и съгласно чл. 65 от ЗОС и чл. 27, ал.1 и 2 от наредбата за общинската собственост е издадена заповед № РВР20- РД56-122/20.08.2020 г. на

кмета на Столична [община] „В.“, с която е наредено изземването от жалбоподателя на каб. № 319 с площ от 33,52 кв.м. и прилежащи към него 17,55 кв.м. ид.ч. и кабинет № 320 с площ от 16,72 кв.м. и прилежащи към него 8,75 кв.м. ид.ч. от общите части на сградата, находящи се на третия етаж, бл. В, западно крило в сградата, ползвана от Х.-то Д.. Процесната заповед е връчена на жалбоподателя чрез негов служител на 08.09.2020г.

При така установените факти, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима – подадена е от надлежна страна в срока по чл. 149, ал. 1 от АПК – на 14.09.2020г. Разгледана по същество, след проверка на административния акт съгласно чл. 168, ал.1 от АПК във връзка с чл. 146 от АПК, същата е неоснователна по следните съображения:

Обжалваната заповед е издадена от компетентен административен орган - кмета на Район "В." - Столична община, съгласно чл.65, ал.2 ЗОС във вр. чл.34, ал.1 НРУУРОЖТСО. Заповедта е в предписаната писмена форма като са посочени фактическите и правните основания за издаването ѝ, не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да водят до отмяната ѝ само на това основание. Настоящият съдебен състав намира, че процесната заповед е издадена и при наличието на материалноправните предпоставки на чл.65, ал.1 ЗОС, съгласно който 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 разпоредба, заповеди за изземване се издават при наличието на някоя от трите предпоставки: общинският имот да се владее или държи без основание, да не се използва по предназначение или необходимостта от него да е отпаднала. Не е спорно по делото, че процесният имот, чието изземване е наредено с обжалваната заповед, е общинска собственост, което се удостоверява с представения от ответника Акт за общинска собственост № 2745 от 01.08.2012г. Безспорно се установява от събраните и приети по делото доказателства, че в процесния случай е налице първото от тези законови изисквания, доколкото договорът за наем между жалбоподателя и кмета на район „В.“ е изтекъл без да бъде подновен и нов не е сключен. Към момента, когато ползването на сградата, вкл. и на кабинети № 319 и 320 е отстъпено на Д. Х., този договор не е бил в сила. Следователно няма как същият да бъде прехвърлен като висящ на това Д. по т. 49 от решение № 218 от 17.03.2016г. на СОС. Напротив, в тази точка изрично е посочено, че на Д. Х. се прехвърля искова молба от жалбоподателя до СРС с искане за обявяване на договора за окончателен. Д. Х. е участвало в гр.д. № 52189/2015г. на СРС като конституиран на основание чл. 228, ал.3 от ГПК, но не е заменил ответника – СО, район „В.“. Искът срещу Д. Х. не е предявен и в условията на евентуалност, защото първоинстанционното решение не е отменено спрямо него съгласно чл. 271, ал.2 от ГПК. Напротив, решението е постановено само при участието на това Д. като трето лице, спрямо което решението има установително действие в отношенията му със страните. За Д. не се поражда задължение да сключи договор с жалбоподателя за наемане на процесните помещения. Поради това единствената последица от изтичането на договора за наем от 2014г. е отпадане на правното основание за държането на имота, а това е и материалноправната предпоставка да се упражни законосъобразно правомощието по изземването му. Доводите на жалбоподателя, че СО няма правомощия да из земе помещенията, защото същите са в обхвата на вещното право на ползване на Д. Х., са

неоснователни. Собственикът в лицето на Столична община е длъжен да осигури безпрепятствено ползване на всички помещения, върху които е отстъпено право на ползване на Д. Х., вкл. и тези, заети от жалбоподателя. Ползвателят е длъжен да уведоми собственика за всяко посегателство върху вещта, която ползва, което е и сторил с писмо от 25.04.2017г. Поради това не само няма никаква пречка, но е и задължение за собственика да из земе вещта от лицето, което я ползва без правно основание. Изземването на общинския имот е мярка предвидена в закона, преследва законна цел и според настоящия съдебен състав е пропорционална. В конкретния случай, договорът за наем с жалбоподателят е изтекъл преди повече от 5 год., а искането за обявяването му за окончателен е отхвърлено със съдебно решение от 08.01.2019г. Следователно същият е имал достатъчно възможност да освободи помещенията и премести дейността си.

Въз основа на изложеното и като провери законосъобразността на оспорения акт по реда на чл.168 АПК, съдът приема, че същият е законосъобразен като издаден в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона, при постановяването му не са допуснати процесуални нарушения, постановен е от компетентен орган и в изискуемата се форма, поради което не са налице основания за отмяна по чл.146 АПК.

Воден от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.4 АПК, Административен съд – София град, II отделение, 41-ви състав

#### РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на [фирма] с ЕИК[ЕИК], чрез адв. К., срещу Заповед № РВР20-РД56-122/20.08.2020 г. на кмета на Столична [община] „В.“.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му на страните, чрез Административен съд София-град пред Върховния административен съд.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: