

РЕШЕНИЕ

№ 19834

гр. София, 14.10.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав,
в публично заседание на 18.09.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **2622** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от АПК, вр.чл.65 ал.4 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.

Образувано е по жалба от Д. В. В., срещу Заповед № РКР24-РД48-3/16.02.2024г. на кмета на район „К.“-Столична община.

В жалбата се твърди, че оспорената заповед е незаконосъобразно издадена, в нарушение на административнопроизводствените правила и в противоречие с материалноправните разпоредби и се иска нейната отмяна. Претендират се разноски.

Ответникът – кмета на район “К.”-СО, чрез процесуалния си представител, оспорва жалбата и моли съда да се произнесе с решение, с което да я отхвърли. Претендира разноски.

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не изпраща представител, не изразява становище.

Административен съд София-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Със Заповед № ЖН-04-111/30.11.2006г., издадена от основание чл.19, ал.1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /Наредбата/, Т. Р. В. е настанена в общинско жилище, находящо се в [населено място], [улица], попадащо в сграда в УПИ XIV, кв.11.

Правото на собственост общината легитимира по силата на Акт за общинска

собственост № 143/07.03.1997г. на район „К.“-СО.

С Решение № 365 по Протокол № 43 от 18.07.2013г., Столичен общински съвет е утвърдил списък на жилища в сгради до три етажа – общинска собственост. Въз основа на това решение кметът на Столична община е издал заповед № СО-РД-561-53/ 03.04.2014г., с която е наредил да се прехвърли на

Т. Р. В. правото на собственост върху процесния общински недвижим имот – едноетажна жилищна сграда в [населено място], р-н К., Столична община, в който Т. В. е била настанена като наемател, описана в приложение № 1 към решението на СОС.

На 10.07.2014г. Т. Р. В. е починала, което е видно от приложения Акт за смърт № 11/10.07.2014г. и е оставила като наследник Д. В.. Въз основа на настъпването на този юридически факт СОС е приел Решение № 665/23.10.2014г., с което отменя Решение № 365 по Протокол № 43 от 18.07.2013г. в частта му относно общинска едноетажна жилищна сграда, находяща се в [населено място], [улица] е определил предназначението на сградата за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди.

Вследствие последвалото решение на СОС е издадена Заповед № РД-09-196/31.10.2014г. на кмета на район „К.“-СО, с която е отменена настанителната заповед, описана по-горе.

По искова молба от Д. В. В. е образувано гр.д.№ 53403/2014г. с правно основание чл.19, ал.3 от ЗЗД за обявяване за окончателен на предварителен договор за покупко-продажба на процесната в настоящето производство едноетажна жилищна сграда, заедно с правото на строеж върху общински поземлен имот с идентификатор 87401.7501.314.1 по КККР, сключен с Т. Р. В., наследодател на оспорващата Д. В.. С влязло в сила Решение № 141/25.07.2017г. исковата молба е отхвърлена.

С писмо РКР23-ГР94-2426/08.12.2023г. е отправена покана за доброволно освобождаване на имота и е разяснени последиците по смисъла на чл.65 от ЗОС.

Въз основа на горното е издадена оспорваната в настоящето производство заповед, с която е наредено изземването на общинския имот от лицето, което го държи без правно основание.

При така установената фактическа обстановка, Административен съд София-град прие следните правни изводи:

Жалбата е ДОПУСТИМА, подадена е от активно легитимирана страна с правен интерес от оспорване, в законоустановения преклузивен срок, срещу административен акт, подлежащ на съдебен контрол

Разгледана по същество е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Оспорената заповед е издадена от надлежен административен орган, действащ в кръга на неговата материална и териториална компетентност, определена с разпоредбата на чл.65, ал.2 от ЗОБС,

При издаването му не са нарушени императивните изисквания за форма на административните актове, регламентирани с разпоредбата на чл.59, ал.2 от АПК. Посочен е органът, който го е издал, относимите законови текстове, на които се е позовал издателя на акта, изложени са мотиви, както и реда за неговото оспорване.

В хода на административното производство не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да са ограничили правото на защита на оспорващия и да са преградили правото му адекватно да я организира. Съгласно трайно установената практика на Върховен административен съд,

съществено е това нарушение, при наличието на което да повлияе върху съдържанието на акта, т.е. ако това нарушение не е допуснато, би се стигнало до постановяване на акт с различно съдържание.

Правилно е приложен материалния закон.

Според разпоредбата на чл.1, от ЗОС, с този закон се уреждат придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго.

Съгласно разпоредбата на чл. 65,ал. 1 от ЗОБС, 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. При анализа на първата хипотеза от тази законова разпоредба следва извода, че административното производство по изземване на имоти предполага кумулативно наличието на три предпоставки - имот общинска собственост, лице което го владее или държи и липса на основание за държането и владението. В тази връзка, изследването на факта от хипотезата на чл. 65,ал.1 от ЗОС – имотът да е общинска собственост, предполага липсата на спор между страните относно декларираните в АОС права на съответната община - спор по делото относно този факт не е налице.

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 кумулативното наличие на три предпоставки: имотът, чието изземване е наредено, 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 налице. Не е спорно по делото, че процесният имот, чието изземване е наредено с обжалваната заповед, е публична общинска собственост, което се удостоверява с представения от ответника Акт за общинска собственост. Страните не спорят за наличието и на втората материалноправна предпоставка по чл.65 ЗОС, а именно, че имотът, предмет на изземване, се намира във фактическата власт на жалбоподателя.

Спорен между страните е въпросът дали е отпаднало основаниято за държането на имота.

Наемните правоотношения, свързани с отдаване под наем на имоти частна общинска собственост се уреждат от ЗОС, който е специален закон спрямо ЗЗД. Възникналото на 30.11.2006г. наемно правоотношение е било прекратено с влязла в сила Заповед № РД-09-196/31.10.2014г. Междувременно, както вече се спомена е отхвърлена и исковата претенция на наследника с правно основание чл.19, ал.3 от ЗЗД. След преустановяване на договорната обвързаност между страните до наследодателя на жалбоподателите е било отправено едномесечно предизвестие за доброволно освобождаване на имота и предаване на държанието на неговия собственик. След изтичане на определения от ответника 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 „К.“ е упражнил законовото си правомощие да разпорежи неговото изземване. Тук е моментът да се отбележи, че наведеното оплакване за

наличие на спор за материално право и по-конкретно образуваното гр.д.№ 4387/2024г. пред Софийски районен съд не се споделя от настоящия състав. На първо място следва да се отбележи, че оспорващата страна не разполага с титул за собственост с материална доказателствена сила, а такава е присъща само на официалните свидетелстващи документи. Такъв е актът за общинска собственост. Макар и да няма правопораждащо действие, според нормата на чл. 5, ал. 3 от ЗОС, актът за общинска собственост се ползва с материална доказателствена сила, което означава, че удостовереното в него се счита за вярно до доказване на противното.

На следващо място, спор за собственост не може да бъде разрешаван в административно производство нито от административен орган, нито от съда в административен процес. Спорът относно наличието или липсата на материалното право на собственост се разглежда единствено в исково гражданско производство. Единственото от значение в случая е разполага ли държателят на вещта с валидно правно основание за упражняване на това държане, което да бъде противопоставимо на правото на собственост на общината върху имота, в какъвто смисъл са мотивите по-горе. Под основание, противопоставимо на правото на собственост на общината, следва да се разбира или такова, изключващо или ограничаващо соченото вещно право или, след като това вещно право не е отречено, облигационно право, произтичащо от правоотношения със самата община.

И трето, законосъобразността на оспорения акт на основание чл.142, ал.1 от АПК се преценява към момента на издаването му. в тази връзка, дори и при евентуално уважаване на иска, влязлото в сила съдебно решение ще установи наличието на ново правно основание за в бъдеще /от влизането в сила на решението нататък/ да се държи имота-осъществена придобивна давност. То обаче няма да създаде правно основание да се държи процесното жилище към минал момент-16.02.2024 г., когато е издадена оспорената заповед за изземване. Отделно от това при успешно проведено исково производство с правно основание чл.124 от ГПК и признаване за установени на твърдените факти и обстоятелства, оспорващата страна разполага със съответните собственически иски по Закона за собствеността за установяване на съответната власт над имота.

При това положение, правилно установена от административния орган е и втората 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 определения срок.

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

Предвид изхода на делото и на основание чл.143, ал.3 от АПК, оспорващият следва да бъде осъден да заплати на ответника сторените по делото разноски в размер на 100лв., представляващи юрисконсултско възнаграждение, определени по реда на чл.78, ал.8 /Изм. – ДВ, бр. 8 от 2017 г./ от ГПК, вр.чл.144 от АПК, вр.чл.37 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ

Така мотивиран, Административен съд София-град, II отделение, 28 състав

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата от Д. В. В., срещу Заповед № РКР24-РД48-3/16.02.2024г. на кмета на район „К.“-Столична община. ОСЪЖДА Д. В. В., с ЕГН [ЕГН] за заплати на Столична община сумата от 100лв., представляваща разноски за юрисконсултско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Върховния административен съд на Република България с касационна жалба в четиринадесет дневен срок от получаване на съобщенията до страните, че е постановено.

Препис от решението да се връчи на страните на основание чл.138 от АПК

СЪДИЯ :