

РЕШЕНИЕ

№ 7113

гр. София, 29.11.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 05.10.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Цветанка Паунова

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **2044** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл. 65, ал. 4 от Закона за общинската собственост (ЗОС).
Образувано е по жалба на [фирма], представляван от К. А. Г., против заповед № РСТ21-РД48-3/15.02.2021г. на кмета на Столична община район „Студентски“, с която на основание чл. 65, ал. 1 и 2 от Закона за общинската собственост е наредено да се из земе общински недвижим имот, представляващ терен с обща площ 50 кв.м, находящ се в [населено място], район „Студентски“, [жк], [улица], „Битов комбинат“ – вътрешен двор, с граници съгласно приложена скица, от [фирма], представляван от К. А. Г., който го владее без правно основание.

Наведени са доводи за незаконосъобразност на оспорената заповед поради липса на визираните в чл. 65, ал. 1 от ЗОС материални предпоставки за издаването ѝ. По същество се твърди, че имотът, предмет на разпореденото изземване, не е достатъчно индивидуализиран, както и че жалбоподателят владее имота на валидно правно основание – договор за наем. Иска се отмяна на акта.

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. И., която поддържа жалбата на заявените основания. Допълнителни съображения излага в представена писмена защита.

Ответникът - кмет на район „Студентски“ СО, чрез процесуален представител юрк. Д., аргументира неоснователност на жалбата.

Административен съд София-град, след като обсъди събраните по делото доказателства във връзка с доводите на страните, приема за установено следното от

фактическа страна:

С Акт за частна общинска собственост /АЧОС/ № 1187/26.06.2013г. е актуван като частна общинска собственост урегулиран поземлен имот - УПИ V „за КОО“, с площ от 1 032 кв.м, кв. 3,[жк]по действащ регулационен план на[жк], отразен в КККР на [населено място] като имот с идентификатор 68134.1603.5737. Не е спорно по делото, а и от заключението на изслушаната СТЕ се установява, че имотът, предмет на разпореденото изземване, е част от имот с идентификатор 68134.1603.5737.

Съгласно скица № 15-358322/21.07.2016г. на СГКК С. поземлен имот с идентификатор 68134.1603.5737 по КККР на [населено място] е с площ от 1032 кв.м, собственост на Столична община район „Студентски“.

По делото е приложен договор № 164 от 01.07.2004г. за отдаване под наем на недвижим имот – терен, сключен между [фирма], в качеството на наемодател, и [фирма], в качеството на наемател, с предмет – недвижим имот – терен, с обща площ 50 кв.м, находящ се в [населено място], район „Студентски“, [жк], [улица], „Битов комбинат“-вътрешен двор, с граници съгласно приложена скица. Според чл. 2, ал. 1 от договора, същият е сключен за три години и влиза в сила от 01.07.2004г., като предоставеният терен ще се използва от наемателя за изграждане и експлоатация на автоработилница.

По делото е приложено и споразумение за изплащане на финансово обезщетение за ползване на общински имот с рег. № РСТ18-РД66-9/28.06.2018г., сключено между кмета на СО район „Студентски“ и едноличния търговец във връзка с договор № 164/01.07.2004г., съгласно което последният заплаща на район „Студентски“ ежесмесечно обезщетение в размер на 130 лв. за ползването на имот, общинска собственост, представляващ терен с площ от 50 кв.м, находящ се в[жк], [улица], „Битов комбинат“-вътрешен двор, с граници, съгласно скица. Предвидено е, че срокът на настоящото споразумение е до провеждане на конкурс за отдаване под наем на имота – общинска собственост, по реда на Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси на територията на Столична община. С анекс рег. № РСТ19-РД66-3/08.07.2019г. към споразумението е актуализиран размерът на дължимото обезщетение.

Не е спорно по делото, че имотът, предмет на договора за наем, е индивидуализиран по граници съгласно скица, представена от едноличния търговец /л. 55 от делото/. Скицата по същество представлява виза за проучване и проектиране за поставяне на павилион за услуги при условията на чл. 120а от ППЗТСУ във вр. с чл. 197 от З. върху общински терен. Визата е одобрена от главния архитект на С. на 15.01.1999г., видно от поставените подпис и печат върху същата.

За изясняване на релевантните за делото обстоятелства, касаещи индивидуализацията на разпоредения за изземване имот, е допуснато и изслушано заключение на съдебно-техническа експертиза. Съгласно заключението на вещото лице имотът, предмет на заповедта, съобразно представените по делото доказателства и в частност представената от едноличния търговец скица /по същество виза/ представлява терена, върху който е разположена сграда с идентификатор 68134.1603.5737.2 със застроена площ 41 кв.м. Имотът, предмет на процесната заповед, е част от имот с идентификатор 68134.1603.5737 от АЧОС № 1187/26.06.2013г. Сграда с идентификатор 68134.1603.5737.2 съответства на разрешената постройка от визата – павилион за услуги.

При така установената фактическа обстановка, съдът обосновава следните правни

изводи:

Жалбата е допустима, тъй като е подадена от надлежна страна и в срока по чл. 149, ал. 1 от АПК.

Разгледана по същество е неоснователна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган в кръга на предоставените му правомощия съгласно чл. 65, ал. 2 от ЗОС и чл. 27, ал. 1 от Наредбата на Столичен общински съвет за общинската собственост.

Заповедта е издадена в предвидената от закона форма, мотивирана е съобразно изискванията на чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК - съдържа фактическите констатации и правни квалификации, поради което не страда от порок във формата, обуславящ недействителност на самото властническо волеизявление.

Спазени са административнопроизводствените правила, разписани в чл. 27, ал. 1 от Наредбата на Столичен общински съвет за общинската собственост. Според посочената разпоредба заповедта за изземване се издава въз основа на констативен акт, в който са посочени данни за собствеността, лицето, което владее или държи имота, основаниято за това, писмото за доброволно освобождаване на имота и изпълнението му. В разглеждания случай ответникът е изпратил писмо рег. № РСТ20-ТД26-1485/30.11.2020г. за доброволно освобождаване на имота, получено на 01.12.2020г. от пълномощник на жалбоподателя. След изтичане на предоставения 30-дневен срок за освобождаване и предаване на имота кметът на СО район „Студентски“ е издал заповед № РСТ21-РД91-1/25.01.2021г., с която е определил състав на комисия, която да извърши проверка на място за фактическото изпълнение на поканата за доброволно изпълнение. Комисията е извършила оглед на място, при което е установила, че върху терена съществува постройка и същият продължава да се владее без правно основание от [фирма]. По време на проверката достъпът до имота е осигурен от И. Б. Т., син и пълномощник на едноличния търговец. По данни на същия имотът се използва за лични нужди. Комисията е излязла със заключение, че теренът не е освободен доброволно, което дава основание за издаване на заповед за изземване. За резултатите от проверката е съставен констативен протокол, подписан от членовете на комисията. Въз основа на констативния протокол № РСТ21-РД91-7/05.02.2021г. е издадена и оспорената в настоящото производство заповед .

Неоснователни са доводите на жалбоподателя, че констативният протокол не е съставен по надлежния ред, не е подписан от всички членове на комисията, както и че съдържа неверни данни. Констативният протокол представлява официален свидетелстващ документ, който се ползва с материална и формална доказателствена сила за удостоверените с него обстоятелства до оборването ѝ по надлежния ред. Жалбоподателят не е оспорил истинността на документа /съдържание и авторство/ по реда на чл. 193 от ГПК, поради което не може да се приеме тезата му, че констатациите от същия незаконосъобразно са кредитирани от органа при формиране на фактическите му изводи. Констативният протокол има съдържанието по чл. 27, ал. 1 от общинската наредба и е подписан от всички членове на специално назначената комисия, противно на твърденията на жалбоподателя.

Неоснователни са доводите на жалбоподателя за допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, свързани с неуведомяването му за съставения протокол.

С упражненото съдебно оспорване жалбоподателят е реализирал в пълен обем

правото си на защита срещу заповедта по чл. 65, ал. 1 от ЗОС. Затова, дори и да не му е връчен констативния протокол, това не представлява съществено административнопроизводствено нарушение. Отделно от гореизложеното, дори и да се приеме, че жалбоподателят не е надлежно уведомен за започването на административното производство по чл. 65, ал. 1 от ЗУТ, съдебната практика и теорията са константни, че процесуалните нарушения в административното производство, са съществени, само ако са се отразили на правилността на крайните фактически и правни изводи на административния орган. В случая административният орган дори да беше спазил правилата на чл. 26 и чл. 34 от АПК, това няма да промени крайните му изводи относно наличието на правни и фактически основания за изземване на имота на основание чл. 65, ал. 1 от ЗОС.

По приложението на материалния закон, съдът съобрази следното:

Съгласно чл. 65, ал. 1 от ЗОС 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.

За да е налице фактическият състав на чл. 65, ал.1 от ЗОС, следва да бъдат осъществени кумулативно следните условия: 1. имотът, предмет на изземване, да съставлява публична или частна общинска собственост, който факт се установява с надлежно съставен и вписан акт за общинска собственост, освен в хипотезата на чл. 56, ал.2 от ЗОБС.; 2. трето лице, което владее или държи този имот; 3. владееенето или държането на имота от третото лице да е без правно основание. В конкретния случай по делото не е спорно, че се касае за общински имот – терен, част от УПИ V – за КОО, кв. 3, за който е съставен АЧОС № 1187/26.06.2013г., както и че именно [фирма] държи имота.

Спорните по делото въпроси са дали държането на имота е на валидно правно основание, както и дали разпореденият за изземване имот е индивидуализиран в достатъчна степен.

На първо място съдът намира, че имотът, предмет на заповедта за изземване, е индивидуализиран достатъчно ясно. В случая жалбоподателят твърди, че ползва имота по силата на договор за наем от 01.07.2004г. Предметът на този договор е индивидуализиран по следния начин – недвижим имот – терен, с обща площ 50 кв.м, находящ се в [населено място], район „Студентски“, [жк], [улица], „Битов комбинат“-вътрешен двор, с граници съгласно приложената скица. По същия начин имотът е описан и в подписаното впоследствие споразумение за изплащане на финансово обезщетение и анекс към него. Не е спорно, че скицата, посочена в договора за наем и в останалите документи, по същество представлява представена от търговеца при подписването на договора виза за проучване и проектиране за поставяне на павилион за услуги при условията на чл. 120а от ППЗТСУ /отм./. И това е така, тъй като според чл. 2, ал. 2 от договора за наем от 2004г. предоставеният за ползване терен е бил предвиден да се използва от наемателя за изграждане и експлоатация на автоработилница. Следователно при сключването на договора за наем от 2004г. имотът е индивидуализиран по площ и граници съобразно представената от търговеца скица /виза за проектиране/. Жалбоподателят твърди, че ползва имота на валидно правно основание, позовавайки се именно на договора за наем от 2004г. и сключените впоследствие споразумение и анекс към него, т.е. жалбоподателят твърди, че ползва на валидно правно основание имота, така както е индивидуализиран в договора за наем от 2004г. и останалите документи. При това

положение административният орган, приемайки, че не е налице валидно правно основание за ползване на имота, предвид изтеклия срок на договора за наем, е издал заповед за изземването му, като го е описал, по начина, по който е индивидуализиран в договора за наем от 2004г. и другите документи. За органа няма друга възможност да индивидуализира имота, освен по начина, по който е бил индивидуализиран в документите, легитимирали жалбоподателя като негов наемател. Неотнормено за настоящото производство е обстоятелството дали имот може да се индивидуализира по виза за проектиране, след като именно по този начин е индивидуализиран в договора за наем от 2004г. и споразумението от 2018г.

Несъстоятелни са доводите на жалбоподателя, че за наредения за изземване терен не е представен документ за собственост и конкретна скица на имота. По делото е безспорно установено, включително чрез изслушаната СТЕ, че процесният терен е част от УПИ, за който е съставен АЧОС от 2013г. Процесният терен няма как да бъде индивидуализиран чрез нарочна скица, тъй като представлява част от УПИ и е бил предоставен за ползване с цел изграждане на автороботилница. Това е и причината да бъде индивидуализиран като площ и граници чрез разрешената за проектиране постройка. В. вещото лице точно е индивидуализирало имота, като е посочило, че това е теренът, върху който е разположена сграда, понастоящем с идентификатор 68134.1603.5737.2. В кадастралния регистър тази сграда е записана като общинска съгласно документ за собственост – Други № РД-09-195/27.11.2009г. Противно на доводите на жалбоподателя, неотнормено за настоящото производство е какъв е статута на сградата, дали е общинска и дали съществува заповед № РД-09-195/27.11.2009г. Данните в кадастралния регистър за сграда с идентификатор 68134.1603.5737.2 касаят съществуващата постройка, а не теренът, върху който е изградена, за който е съставен АЧОС и безспорно е общински. По същия начин имотът е отразен и в скица на поземлен имот № 15-358322/21.07.2016г. на СГКК С..

Съдът намира, че е изпълнена и третата предпоставка на фактическия състав на чл. 65, ал. 1 от ЗОС, а именно че процесният имот /терен/ се държи без правно основание. Тезата на търговеца е, че ползва имота по силата на договор за наем от 01.07.2004г., сключен с общинското дружество [фирма] /тогавашен собственик на имота/, в качеството на наемодател /понастоящем съществува [фирма], след преобразуване на [фирма] и [фирма] и вливането им в [фирма] с променено наименование [фирма]/. Този договор е сключен за срок от три години, т.е. действието му е прекратено на 01.07.2007г. Жалбоподателят обаче твърди, че е продължил да ползва имота на валидно правно основание, тъй като през 2018г. е подписал споразумение за изплащане на финансово обезщетение за ползване на общински имот, както и анекс към него от 2019г., като срокът на споразумението е до провеждане на конкурс за отдаване под наем на имота – общинска собственост по реда на Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси на територията на Столична община. Неоснователни са съображенията на жалбоподателя, че подписаното споразумение по същество представлявало договор за наем, тъй като в него били уговорени основни елементи от договор за наем – срок; наемна цена /която търговецът редовно заплащал/; форма на индексация; причини за прекратяване на договора по вина на наемателя.

От събраните, приети и неоспорени от страните писмени доказателства безспорно се установи, че ползването на имота не почива на признато от ЗОС правно основание. В доказателствена тежест на търговеца е да установи съществуването на наемно

правоотношение, по силата на което държи недвижимия имот. Недоказани са твърденията му за наличие на сключен договор за наем между него и СО район „Студентски“. Такъв не е представен по делото, а подписаното споразумение от 2018г. не удостоверява наемно, а обезщетително правоотношение /както е прието и в определение № 6014/19.05.2021г. по адм. дело № 4854/2021г. на ВАС, постановено по частна жалба на едноличния търговец във връзка с искането му за спиране на допуснатото по закон предварително изпълнение на акта/. На практика с подписаното споразумение са уредени финансови отношения между ползващия общински имот без правно основание и кмета на района, на когото е възложено управление на същия имот. Споразумението не е сключено, за да удостовери възникването на наемно правоотношение, а тъкмо обратното – предвид изтеклия срок на договора за наем и продължаващото ползване без правно основание, да удостовери постигнатото съгласие между страните за заплащане на ежемесечно обезщетение за неправомерното ползване на общински терен. Нещо повече, споразумението няма как да се квалифицира като договор за наем, удостоверяващ валидно възникнало наемно правоотношение и поради факта, че не е подписано след надлежно проведена процедура по чл. 14 от ЗОС за отдаване на общински имот под наем, която завършва с подписване на нарочен договор за наем, а не споразумение.

За пълнота съдът не приема доводите на жалбоподателя, че не следва да освобождава терена, тъй като върху него е изградил постройка, която ползва по предназначение и която е построена със съгласието на първия собственик на терена. Наличието в имота на съществуващ обект /постройка/ не препятства провеждането на производство по изземване на имот – общинска собственост по реда на чл. 65 от ЗОС, чийто предмет е самият недвижим имот. Както се посочи, фактическият състав на чл. 65, ал. 1 от ЗОС включва три елемента, които са налице в разглеждания случай. Всякакви други въпроси са неотносими и тяхното изследване е ирелевантно при преценката за законосъобразност на акта с правно основание чл. 65, ал. 1 от ЗОС.

На последно място, съдът счита, че оспорената заповед съответства на целта на закона – защита на правото на собственост на общината при владееене/държане от друго без правно основание.

По изложените съображения оспорената заповед е законосъобразна, поради което жалбата срещу нея следва да бъде отхвърлена като неоснователна.

При този изход на делото основателна е претенцията за юрисконсултско възнаграждение на представителя на ответника. Същата следва да бъде уважена в размер на 100 лева, на основание чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, 27-ми състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на [фирма], представляван от К. А. Г., против заповед № РСТ21-РД48-3/15.02.2021г. на кмета на Столична община район „Студентски“.

ОСЪЖДА [фирма] ЕИК[ЕИК] да заплати на Столична община сумата от 100 (сто) лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: