

# РЕШЕНИЕ

№ 7704

гр. София, 08.12.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 59 състав,**  
в публично заседание на 16.11.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Зорница Дойчинова**

при участието на секретаря Светла Гечева, като разгледа дело номер **8243** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 - чл.178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), във вр. с чл. 65, ал. 4 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалба от „ЧИЙФ А и А“ ЕООД, с ЕИК[ЕИК], със седалище в [населено място], чрез адв. Д. от САК срещу Заповед № РД-09-168/16.08.2023 г., издадена от кмета на район Л., СО, с която се нарежда да се иззме от дружеството имот частна общинска собственост, с идентификатор 68134.901.814.1.1, находящ се в [населено място], [улица], представляващ клубно помещение от 69,40 кв.м., стопанисвано от жалбоподателя, тъй като имотът се държи без правно основание, поради прекратяване на споразумението, въз основа на което е бил държан.

В жалбата са изложени съображения за незаконосъобразност на административния акт, като издаден в противоречие с материалноправни норми и при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила. Твърди, че заповедта за изземване се основава на напълно незаконосъобразно основание от страна на СО, район Л., тъй като е налице спор за собственост върху недвижимия имот, предмет на оспорения административен акт, а именно е налице висящо дело пред СГС. Навежда твърдения за нищожност в тази насока, тъй като е постановена по време на висящ спор за материално право между страните. Моли за отмяна на оспорената заповед. Претендира присъждане на разноски по делото.

В съдебно заседание, жалбоподателят се представлява от адв. Д., който поддържа жалбата. Счита, че издаване на административен акт при наличие на основания за

спиране на административното производство по чл. 27, ал. 2, т. 3 и чл. 54, ал. 1, т. 5 от АПК, в случай на висящ спор за собственост е недопустимо. Моли да се отмени оспорената заповед и да се присъдят направените разноси, за които представя списък.

Ответникът – кметът на район Л., СО, в представено по делото становище по жалбата посочва, че имотът, предмет на процесната заповед, се е ползвал без правно основание, поради което е сключено споразумение от 01.10.2018 г. за парично обезщетение. В споразумението е разписано, че при просрочване на плащане от страна на ползвателя повече от 30 дни, собственикът ще предприеме незабавни действия по изземване. След направена справка в отдел „Финансово-стопанска дейност“ при СО, район Л. е установено, че от м. декември 2022 г. жалбоподателят не е заплащал уговореното парично обезщетение, поради което са предприети действия по прекратяване на споразумението. Изпратена е покана на 21.04.2023 г. до жалбоподателя за прекратяване на споразумението и доброволно предаване на имота, като му е даден едномесечен срок, който е изтекъл на 05.07.2023 г., поради което жалбоподателя е имал достатъчно време да освободи имота. След изтичането на предоставеният срок е издадена процесната заповед от компетентен орган при спазване на установената от закона форма и спазване на материалните разпоредби и административнопроизводствените правила. Моли за присъждане на разноси за юрисконсултско възнаграждение. Възражава за прекомерност на адвокатското възнаграждение.

В съдебно заседание, представляван от юрк. М., моли да се отхвърли жалбата като неоснователна и недоказана и да се потвърди процесната заповед. Посочва, че твърдението за висящото пред СГС гражданско дело е неоснователно, тъй като видно от идентификатора на имота, същият е различен. Делото, което се води се отнася за номер 814.1.2, а всъщност процесния имот, предмет на изземване е с идентификатор е 814.1.1. По отношение на адвокатското възнаграждение прави възражение за прекомерност.

СГП не изпраща представител и не взима становище по жалбата.

Административен съд София-град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 от ГПК, във вр. с чл. 144 от АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

На 26.09.1996 г. е сключен договор за съвместна дейност, между Общински координационен съвет на С. /ОбКС/, район Л. и „Чийф А и А“ ООД, въз основа на който, ОбКС район Л. е осигурило сградата, находяща се на бул. Ч. връх“ № 27, състояща се от сутерен и етаж, както и прилежащото дворно място, за извършване на съвместна дейност. Договорът е сключен за срок от 5 години, с възможност за продължаване по взаимно споразумение.

За имота – двуетажна масивна сграда, със застроена площ от 108 кв.м., с идентификатор 68134.901.814, състояща се от първи етаж с идентификатор 68134.901.814.1.1, с площ от 69.40 кв.м. и втори етаж, с идентификатор 68134.901.814.1.2, с площ от 133 кв.м., е съставен АЧОС № 5331/27.06.2018 г. В акта е посочено, че има предходен АОС с № 5131/27.10.2014 г.

Със споразумение за парично обезщетение за ползване на Ч. от 02.02.2015 г., общинският имот, находящ се на бул. Ч. връх“ № 27, е предоставен за ползване от СО,

район Л. на „Чийф А и А“ ООД, при заплащане на месечно обезщетение. Срокът на действие на споразумението е за времето до предприемане на законосъобразни действия от страна на СО за освобождаване на общинския имот.

Въз основа на Споразумение за парично обезщетение за ползване на Ч. от 01.10.2018 г., имотът отново е предоставен за ползване от СО, район Л. на „Чийф А и А“ ООД, при заплащане на месечно обезщетение. Срокът на действие на споразумението е за времето до провеждане на конкурс.

С Анекс към споразумение от 01.10.2018 г., подписан на 19.05.2022 г. между СО, район Л. и „Чийф А и А“ ООД, размерът на месечното обезщетение е индексирен.

С писмо № РЛЦ22-ТД-26-1957/1/21.04.2023 г., кметът на СО, район Л. е уведомил дружеството, че на основание чл. 4 от споразумение от 01.10.2018 г., отправя едномесечно писмено предизвестие за прекратяване на договорните взаимоотношения, възникнали със споразумение за парично обезщетение за ползване на имот Ч. от 01.10.2018 г. В писмото е посочено, че след изтичане на посочения срок, ответникът ще предприеме действия по изземване на имота. Писмото е връчено на управителя на „Чийф А и А“ ООД на 05.06.2023 г.

На 10.07.2023 г., служители на районната администрация са извършили проверка на магазин за пакетирани храни, находящ се на [улица], стопанисван от „Чийф А и А“ ООД. При проверката е установено, че обектът извършва търговска дейност. Закупен е артикул – цигари К., удостоверяващ функционирането му.

Въз основа на тези данни е издадена Заповед № РД-09-168/16.08.2023 г., от кмета на район Л., СО, с която е наредено да се из земе от дружеството имот частна общинска собственост, с идентификатор 68134.901.814.1.1, находящ се в [населено място], [улица], представляващ клубно помещение от 69,40 кв.м., стопанисвано от жалбоподателя, тъй като имотът се държи без правно основание, поради прекратяване на споразумението, въз основа на което е бил държан. В мотивната част на заповедта е изложено, че след извършена счетоводна справка в отдел ФСД в СО, район Л., относно имот с идентификатор 68134.901.814.1.1, находящ се на първи етаж в града в УПИ I-О., кв. 138, м. Л. II част на [улица], съгласно АЧОС № 5331/27.06.2018 г., представляващ клубно помещение със застроена площ от 69.40 кв.м., в едно с прилежащо складово помещение от 38.6 кв.м., е установено, че дружеството „Чийф А и А“ ООД е преустановило плащанията към СО, район Л. и съгласно чл. 4 от споразумението от 01.10.2018 г. е налице основание за прекратяването му.

Заповедта е връчена на лицето М. В. на 22.08.2023 г.

Жалбата срещу акта е подадена на 24.08.2023 г. директно в съда.

Дружеството е представило Съдебно удостоверение, издадено от Софийски градски съд, Първо гражданско отделение, 23-и състав, от което е видно, че в СГС е образувано и е висящо гр. дело № 12856/2022 г., с ищец „Чийф А и А“ ООД, ЕИК[ЕИК] срещу ответник Столична община, ЕИК[ЕИК] и заявен петитум: да се установи по отношение на ответника, че ищецът е собственик на следните недвижими имоти: 1. сграда с идентификатор 68134.901.814.1, придобита от ищеца по силата на преработка чрез влагането на свои средства, труд и материали, които като стойност надвишават стойността на сградата в първоначалния ѝ вид и са прикрепени към сградата по начин, по който не биха могли да бъдат отделени от същата без това да я направи негодна за ползването ѝ по предназначение - придобивно правно основание по чл. 95, ал. 1 от ЗС, вр. чл. 77, пр. последно от ЗС и 2. реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.901.814, с площ от 303 кв.м. /съгласно комбинираната скица/

при граници: от север - [улица], от изток - останалата реална част от ПИ с идентификатор 68134.901.814, от юг - ПИ с идентификатор 68134.901.815 и от запад - [улица], върху която реална част е построена предметната на делото сграда и лятната градина на основание явно, необезпокоявано и непрекъснато давностно владение, продължило повече от десет години преди завеждането на делото - придобивно основание по чл. 79, ал. 1 от ЗС, вр. чл. 68 от ЗС.

Към удостоверението е приложена искова молба вх. № 83521/06.12.2022 г. по описа на СГС. Представена е и молба, с вх. № 88086/20.12.2022 г. по гр.дело № 12856/2022 г. за уточнение на иска, а именно, че при изписване на номера на сградата в исковата молба, дружеството е допуснало грешка, като е изписало сградата с идентификатор 68134.901.814.1.2, като по грешка е добавена цифрата 2 накрая. Уточнено е също, че в сградата се намират два самостоятелни обекта с идентификатор 68134.901.814.1.1 и идентификатор 68134.901.814.1.2, а исковата претенция е насочена към цялата сграда. В преписката, представена по делото се съдържат още: схема № 15-210037/04.04.2018 г. на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.901.814.1.1 и схема № 15-394164/12.04.2022 г. на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.901.814.1.2.

При така установените факти, настоящия съдебен състав на АССГ, като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК, достигна до следните правни изводи:

Предмет на оспорване е Заповед № РД-09-168/16.08.2023 г., представляваща индивидуален административен акт, издадена от Кмета на район „Л.“ на СО, с която е наредено да се иземе от дружеството имот частна общинска собственост, с идентификатор 68134.901.814.1.1, находящ се в [населено място], [улица], представляващ клубно помещение от 69,40 кв.м., стопанисвано от жалбоподателя, тъй като имотът се държи без правно основание, поради прекратяване на споразумението, въз основа на което е бил държан.

Жалбата срещу процесната заповед е подадена в срока по чл. 149 от АПК, от легитимирано лице, адресат на заповедта за изземване на общинско жилище, поради което е процесуално допустима.

Съгласно изискванията на чл. 168, ал. 1 от АПК, при служебния и цялостен съдебен контрол за законосъобразност, съдът извършва пълна проверка на обжалвания административен акт относно валидността му, спазването на процесуалноправните и материалноправните разпоредби по издаването му и съобразен ли е с целта, която преследва законът, т. е. на всички основания, визирани в чл. 146 от АПК. При преценката си, съдът изхожда от правните и фактическите основания, посочени в оспорвания индивидуален административен акт, представената административна преписка и събраните по делото доказателства. При проверката на административния акт, съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане. Съдът следва да отмени или обяви за нищожен акта и ако констатира порок, който оспорващият не е посочил.

Разгледана по същество е основателна.

По съответствие на заповедта с процесуалните правила.

Заповедта на кмета на СО - район „Л.“ е издадена на основание чл. 65 от ЗОС.

Съгласно чл. 65, ал. 1 и ал. 2 от ЗОС, общински имот, който се владее или държи без основание, не се ползва по предназначение или необходимостта от него е отпаднала, се изземва въз основа заповед на кмета на общината, съответно на кмета на района - в градовете с районно деление. Поради изрично предвиденото в закона, заповедта е издадена от компетентен орган.

Спазена е установената от закона писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал. 2 и ал. 3 от АПК, като е посочен издателят на заповедта – кметът на СО - район „Л.“, адресатът - „Чийф А и А“ ООД, правното - чл. 65 от ЗОС и чл. 27, ал. 1 от Наредба за общинската собственост на СОС и фактическото основание за издаване на заповедта – отпаднало правно основание за държане на имот общинска собственост и по-конкретно прекратяване на Споразумение от 01.10.2018 г. за парично обезщетение за ползване на имот Ч. с отправено по реда на ЗЗД предизвестие за прекратяване, връчено на дружеството на 05.06.2023 г.

Настоящият съдебен състав приема, че е спазена процедурата по издаване на заповедта, като не са допуснати съществени процесуални нарушения, водещи до ограничаване правата на жалбоподателя. След установяване на обстоятелството, че дружеството „Чийф А и А“ ООД не е заплатило дължимите суми по споразумение от 01.10.2018 г. за парично обезщетение за ползване на имот Ч. - наем за ползване процесния имот, му е било изпратено едномесечно предизвестие съобразно чл. 4 от споразумението, с което дружеството е уведомено, че се прекратяват договорните взаимоотношения. На дружеството е указано, че след този срок, районната администрация ще предприеме действия по изземване на имота. Предизвестие е връчено на 05.06.2023 г. На 10.07.2023 г., служители на районната администрация са извършили проверка на магазин за пакетирани храни, находящ се в процесния имот на [улица], стопанисван от „Чийф А и А“ ООД. При проверката е установено, че обектът извършва търговска дейност.

Поради изложеното, при издаване на заповедта не са допуснати съществени процесуални нарушения, нарушаващи правата на жалбоподателя, поради което заповедта е издадена при спазване на процесуалните правила.

По съответствие с материалния закон.

Процесната заповед е издадена на основание чл. 65, ал.2 от ЗОБС, като е прието, че имотът е частна общинска собственост, съгласно посочените АЧОС, и се държи без правно основание, тъй като е прекратено споразумение от 01.10.2018 г. с Кмета на Район „Л.“ – СО.

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. Следователно, за да са налице предпоставките за издаване на заповед от вида на процесната безспорно следва да е установено, че имотът е общинска собственост и се държи без основание.

С. анализ на цитираната законова разпоредба налага извод, че на общината се предоставя възможност да осъществи своя фактическа власт върху имоти, чиято собственост по категоричен начин е установена в полза на общината, като прекрати фактическата власт върху тях, осъществявана от други физически или юридически лица. За да бъде реализирано това правомощие следва да са налице трите кумулативно дадени в разпоредбата на чл. 65 от ЗОС предпоставки – 1. недвижим имот, който да е

общинска собственост; 2. осъществяване на владение или държане от трето лице върху този имот; 3. това владение или държане да е без основание.

В настоящия случай е налице АЧОС, който е удостоверителен документ и има констативно действие, т.е. не създават в полза на общината право на собственост върху описания имот, а само удостоверяват принадлежността на това право до установяване на противното. Правото на собственост на общината върху целия процесен имот с идентификатор 68134.901.814.1 обаче е оспорено от „Чийф А и А“ ООД още в хода на административното производство, с довода, че именно това дружество е придобило сграда с идентификатор 68134.901.814.1, по силата на преработка чрез влягането на свои средства, труд и материали, които като стойност надвишават стойността на сградата в първоначалния ѝ вид и са прикрепени към сградата по начин, по който не биха могли да бъдат отделени от същата без това да я направи негодна за ползването ѝ по предназначение - придобивно правно основание по чл. 95, ал. 1 от ЗС, вр. чл. 77, пр. последно от ЗС, както и на реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.901.814 с площ от 303 кв.м. /съгласно комбинираната скица/, при граници: от север - [улица], от изток - останалата реална част от ПИ с идентификатор 68134.901.814, от юг - ПИ с идентификатор 68134.901.815 и от запад - [улица], върху която реална част е построена предметната на делото сграда и лятната градина на основание явно, необезпокоявано и непрекъснато давностно владение, продължило повече от десет години преди завеждането на делото - придобивно основание по чл. 79, ал. 1 от ЗС, вр. чл. 68 от ЗС. Именно в тази сграда с идентификатор 68134.901.814.1 се намира и процесният имот с идентификатор 68134.901.814.1.1. Следователно за наличието на спор за материално право ответникът е бил наясно още в хода на производството. Установява се също така, че този спор е отнесен за решаване по съдебен ред, пред компетентния съд, като е образувано гр. дело № 12856/2022 г. по описа на СГС, Първо гражданско отделение, 23-и състав.

При тези факти, настоящият съдебен състав приема, че между „Чийф А и А“ ООД и Столична община, е налице спор за собственост, който не може да бъде инцидентно разрешен в настоящото производство. Всяка от страните претендира да е собственик на имота, като този вещноправен спор може да бъде решен единствено по общия исков ред чрез предявения от жалбоподателя пред СГС иск. Само в това производство общият съд е компетентен да се произнесе по въпроса кой е действителния собственик на имота. До разрешаване на спора за собственост, ответникът не може да изведе принудително жилищния имот, на основание чл. 65 от ЗОБС. Това е възможно да стане след решаване на висиящия спор за собственост, в зависимост от изхода на който ще се изведе и законосъобразен извод, дали имота се държи без основание, доколкото ползващото го лице се позовава именно на наличието на право на собственост върху него.

Следва да се посочи, че съобразно нормата на чл. 142, ал. 1 от АПК, съответствието на административния акт с материалния закон се преценява към момента на неговото издаване. В разпоредбата на чл. 142, ал. 2 от АПК обаче е предвидена възможност да бъдат установявани в рамките на съдебното производство нови факти с правно значение. Касае се за такива факти, които променят съществуващото към момента на издаване на акта правно положение. Наличието на висящ съдебен спор за собственост върху имота, предмет на заповедта за изземване, е именно такова обстоятелство, което следва да бъде съобразено от съда. Законосъобразността на заповедта по чл. 65, ал. 1

от ЗОС е обусловена от безспорност на заявените права, тъй като бързият ред за административна защита е едно изключение от общия ред за това. В случая не е безспорно доказана първата предпоставка за издаване на заповедта, а именно имотът да е общинска собственост, доколкото са оспорени собствените претенции на общината. Едва след решаване с влязло в сила съдебно решение на спора за собственост и съобразно неговия изход, няма пречка компетентният орган да издаде друга заповед, доколкото същият действа служебно /в този смисъл Решение № 12007/22.12.2022 г. по адм.дело № 7467/2022 г. на ВАС, IV отд., Решение № 11417/11.11.2021 г. по адм.дело № 5322/2021 г. на ВАС, IV отд./.

Поради изложеното настоящият съдебен състав намира, че са налице основания за отмяна на оспорената заповед, тъй като макар и издадена от компетентен орган, в надлежната форма, при спазване на административнопроизводствените правила, за административния орган не са били налице материалноправните предпоставки за издаване на акт по чл. 65, ал. 1 от ЗОБС. Ето защо подадената срещу този акт жалба е основателна и следва да се отменена.

#### **По разноските:**

На жалбоподателя се дължат разноски, предвид изхода на делото. Жалбоподателят претендира разноски за адвокатски хонорар в размер на 1 200 лв. и държавна такса в размер на 50 лв. Процесуалният представител на ответника е направил възражение за прекомерност на възнаграждението. Поради това, на основание чл. 78, ал. 5 от ГПК, съдът следва да съобрази правната и фактическата сложност на делото. Делото не се отличава с голяма фактическа или правна сложност за този род дела, а заплатеното възнаграждение е над установения минимум в чл. 8, ал. 3 от Наредба № 1 от 9 юли 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения /ДВ, бр. 88 от 2022 г./, поради което съдът намира, че заплатеното адвокатско възнаграждение като прекомерно следва да се намали в размер на 1000 лева. Поради което на жалбоподателят се дължат разноски за адвокатско възнаграждение и държавна такса общо в размер на 1050 лева.

На ответника с оглед изхода на спора, такива не се дължат.

Мотивиран от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2, предложение второ от АПК, Административен съд София-град, II отделение, 59 състав

### **Р Е Ш И :**

**ОТМЕНЯ** Заповед № РД-09-168/16.08.2023 г., издадена от кмета на район Л., Столична Община, с която се нарежда да се иззме от „ЧИЙФ А и А“ ЕООД имот частна общинска собственост, с идентификатор 68134.901.814.1.1, находящ се в [населено място], [улица], представляващ клубно помещение от 69,40 кв.м., стопанисвано от жалбоподателя, тъй като имотът се държи без правно основание, поради прекратяване на споразумението, въз основа на което е бил държан.

**ОСЪЖДА** Столична община, **ДА ЗАПЛАТИ** на „ЧИЙФ А и А“ ЕООД, с ЕИК[ЕИК] сумата от 1050 лв. направени по делото разноски за юрисконсулско възнаграждение.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване в 14-дневен срок от уведомяването на страните, с касационна жалба, пред ВАС.

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

**СЪДИЯ:**