

РЕШЕНИЕ

№ 4391

гр. София, 10.02.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 59 състав,
в публично заседание на 23.01.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Зорница Дойчинова

при участието на секретаря Светла Гечева, като разгледа дело номер **7232** по описа за **2024** 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).

Производството по делото е образувано по жалба на В. С. С., с ЕГН [ЕГН], от [населено място], чрез адв. Н. срещу заповед № РИС24-РД48-36/02.07.2024 г. на кмета на район „Искър“, СО, с която на основание чл. 65, ал. 2 от ЗОС и чл. 34 от НРУУРОЖТСО е наредено да се из земе общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] актувано с АОС № 1585/2014 г. от 08.09.2014 г. на СО-район „Искър“ от В. С., който го държи/владее без основание.

В обстоятелствената част на 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 в нарушение на чл. 26, ал. 1 АПК, нито той, нито членовете на семейството му са уведомявани за започването на административно производство по изземване на имота, който СО-район „Искър“ счита за общински. За обстоятелството, че СО счита имота за общински узнал едва на 04.06.2024 г., когато открил залепено на входната врата на апартамента писмо с рег. № РИС24-ГР92-1322/03.06.2024 г., подписано от кмета на район „Искър“, с което бил уведомен, че апартаментът е общински и жалбоподателя го обитава без настанителна заповед и договор за наем. Също бил поканен доброволно да освободи жилището в 14- дневен срок, с предупреждението, че ако не го стори, ще бъде проведена

процедура по изземване на имота. Подал е възражение, в което е отразил, че жилището е предоставено на баща му С. В. С. през 1994 г. от неговия работодател „Кремиковци“ АД. Тогава четиричленното му семейство е настанено в апартамента със Заповед № 28 от 28.02.1994 г., издадена от заместник- изпълнителния директор на „Кремиковци“ АД - собственик на имота. Като работник в предприятието, баща му получил ведомствено жилище от жилищния фонд на „Кремиковци“ АД и заедно са живели в този апартамент до смъртта на баща му през 2017 г. Не му е известно „Кремиковци“ АД или държавата като негов някогашен принципал да са прехвърляли право на собственост или други вещни права по отношение на процесния имот в полза на СО. Общината никога не е влизала във владение на имота, не го е владяла по какъвто и да е начин, нито пък е събирала наем. През цялото време от 1994 г. насам, в имота не се е появявал какъвто и да е представител на СО, за да претендира, че жалбоподателя живее в общински имот. Кметът на район „Искър“ не е събрал каквито и да е относими доказателства от значение за издаване на процесната заповед. Също така посочва, че е допуснато и нарушение на чл. 15, ал. 6 от Закона за закрила на детето, установяващ правилото, че при всяко дело съдът или административният орган уведомява Дирекция "Социално подпомагане" по настоящия адрес на детето, която изпраща представител за изразяване на становище, а при невъзможност предоставя доклад. Ответникът е уведомен, че в апартамента живеят жалбоподателя, съпругата му и малолетният им син. Счита заповедта и за немотивирана. Твърди, че не са налице предпоставките за принудително изземване на общинския имот, установени в чл. 65, ал. 1 ЗОС. Посочва, че е заявил изрично пред кмета на район „Искър“, че е придобил правото на собственост върху процесния имот по давност. По отношение на него съществува правно основание да бъде в имота и това е изтеклата в полза на баща му и него, като негов законен наследник, останал в имота, десетгодишна придобивна давност, призната от чл. 79, ал. 2 от ЗС като оригинално придобивно основание за придобиване на право на собственост. В този смисъл цитира практика на ВАС, съгласно която при съществуващ спор за материално право, общините не могат да се ползват от административната процедура по чл. 65 от ЗОС. Ако не се приеме, че е придобил имота по давносту счита, че има настанителни права, произтичащи от Заповед № 28 от 28.02.1994 г., издадена от заместник-изпълнителния директор на „Кремиковци“ АД, която не е отменена. Навежда твърдения, че заповедта е издадена в несъответствие с целта на закона. Моли за отмяна на оспорената заповед. Претендира присъждане на разноски. В съдебно заседание, жалбоподателят се представлява от адв. Н., който поддържа жалбата и моли за нейното уважаване. Моли да се отмени оспорената заповед и да се присъдят направените разноски. В представени писмени бележки доразвива съображенията си за основателност на жалбата е незаконосъобразност на оспорената заповед и моли за нейната отмяна. Ответникът – кметът на район „Искър“, СО, чрез юк Р., в съдебно заседание, моли да се отхвърли жалбата като неоснователна и недоказана и да се потвърди процесната заповед. СГП не изпраща представител и не взема 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:

Видно от представено удостоверение за наследници, жалбоподателят В. С. С., с ЕГН [ЕГН], заедно със Т. С. С., с ЕГН [ЕГН], са наследници на С. В. С., починал на 24.10.2017 г.

По делото е представен Акт № 9379/554/24.06.1976 г. за държавна собственост на недвижим имот, издаден от Софийски градски народен съвет, с който новопостроен жилищен блок на МК „К.“, № 66А /нов 65/, находящ се в [жк], състоящ се от 118 апартамента е актуван като държавна собственост. Представен е и Акт № 72/19.11.1997 г. за частна общинска собственост, с който като такава собственост са актувани ап. 23, 31, 36, 48, 87 и 91 от бл. 65. Видно от Акт № 1585/08.09.2014 г., ап. 4, от вх. А, [жилищен адрес] находящ се в ж.к. Д. е актуван за частна общинска собственост.

Със заповед № 28/28.02.1994 г. зам.-изпълнителния директор на „Кремиковци“ АД е настанил С. В. С., с ЕГН [ЕГН] в ап. 4, вх. А, [жилищен адрес] находящ се в [жк], хол и кухня.

Въз основа на настанителната заповед, между С. В. С. и „Кремиковци“ АД са сключили договор за наем на държавен жилищен имот, на 08.03.1994 г. за посоченото жилище.

На 30.12.1998 г. е сключен нов договор за наем между С. В. С. и областния управител на Област С. за отдаване под наем на същия недвижим имот държавна собственост, находящ се в [населено място], в [жк], [жилищен адрес].

С писмо рег. № 94-С-96/18.09.2003 г., зам.-кметът на район Искър е уведомил С. В. С., че процесния имот е общинска собственост, съгласно Акт № 72/19.11.1997 г. и протокол от 28.12.1999 г. между Областната управа – област С. и СО-район Искър. Предвид това, С. В. С. е уведомен, че е общински наемател и следва да заплаща наема да район Искър.

С посочения протокол от 28.12.1999 г., представен по делото, областния управител на област С. е предал на район Искър 147 бр. наемни преписки, вкл. и тази на С. В. С. под № 117.

Видно от представени квитанции към приходни касови ордери, С. В. С. е заплащал наемна вноска към СО, район Искър, за м.06, 07, 08 и 09.2004 г.

С писмо рег. № РИС24-ГР94-1332/03.06.2024 г., кметът на район „Искър“, СО е уведомил В. С. С., че обитава общинско жилище, находящо се в [населено място], в [жк], [жилищен адрес] без издадена от кмета на район „Искър“, СО настанителна заповед и договор за наем. Поради това е уведомен, че е необходимо да освободи жилището в 14 дневен срок от получаване на писмото. В противен случай, ще бъде проведена процедура по принудително изземване на имота.

Писмото е залепено на входната врата на ап. 4, на 03.06.2024 г.

Срещу писмото, жалбоподателят е подал възражение, в което е оспорил собствеността върху имота, като претендира придобиването му на основание придобивна давност.

С писмо рег. № РИС24-ГР94-1332/3/27.06.2024 г., кметът на район „Искър“, СО е уведомил В. С. С., че ще предприеме процедура по чл. 65, ал.2 ЗОС за изземване на имота.

За връчването на писмото служители на [община] са направили проверки на място, от които установили, че в имота не живее никой от смъртта на С. В. С., от време на време идва мъж, който плаща сметките на входа. За това са свидетелствали съседи, като са съставени констативни протоколи от 27.06.2024 г. и 28.06.2024 г.

Със заповед № РИС24-РД48-36/02.07.2024 г., кметът на район „Искър“, СО, на основание чл. 65, ал. 2 от ЗОС и чл. 34 от НРУУРОЖТСО е наредил да се из земе общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] актувано с АОС № 1585/2014 г. от 08.09.2014 г. на СО-район „Искър“ от В. С., който го държи/владее без основание.

Изложени са мотиви за това, че жалбоподателят В. С. С. няма издадена от кмета на район „Искър“, СО настанителна заповед и подписан договор за наем.

Няма представени доказателства за връчване на процесната заповед на жалбоподателя. Жалбата срещу заповедта е депозирана в съда на 10.07.2024 г.

Към жалбата е приложена искова молба с вх. № 221923/05.07.2024 г., до СРС, с която В. С. С. е поискал от СРС да признае за установено по отношение на СО, че е собственик, на основание давностно владение, на недвижим имот, представляващ ап. 4, ет.1, вх. А, [жилищен адрес] находящ се в [жк], [населено място].

От представено по делото уведомително писмо е видно, че по исковата молба на жалбоподателя срещу СО, с правно основание чл. 124, ал.1 ГПК, вр. Чл. 79, ал.1 ЗС, в Софийски градски съд е образувано дело 12948/2024 г., което е образувано на 07.11.2024 г., след като СРС е прекратил и изпратил по подсъдност гр.д. № 40837/2024 г. на СРС.

По делото се представиха две данъчни декларации по чл. 14 ЗМДТ за облагане с данък върху недвижимите имоти от 2004 г. и 2015 г., в които като данъчно задължено лице е посочена СО, район Искър.

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 № РИС24-РД48-36/02.07.2024 г. на кмета на район „Искър“, СО, с която на основание чл. 65, ал. 2 от ЗОС и чл. 34 от НРУУРОЖТСО е наредено да се из земе общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] актувано с АОС № 1585/2014 г. от 08.09.2014 г. на СО-район „Искър“ от В. С., който го държи/владее без основание.

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 „Искър“ 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 „Искър“, адресатът - В. С. С., правното - чл. 65, ал.2 от ЗОС и чл. 34 от Наредба за общинската собственост на СОС и фактическото основание за издаване на заповедта – обитаване на имот общинска собственост без правно основание, и по-конкретно липса на настанителна заповед и договор за наем, издаден от ответника по отношение на жалбоподателя.

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 В. С. С. обитават имот частна общинска собственост без настанителна заповед и договор за наем, му е било изпратено уведомление за доброволно освобождаване на имота в 14-дневен срок, за което да уведоми общинската администрация. Уведомлението е връчено на жалбоподателя със залепване на вратата на апартамента. На жалбоподателя е указано, че след този срок, районната администрация ще предприеме действия по изземване на имота. Жалбоподателят се е запознал с него, като е подал и възражение. След подаденото възражение, жалбоподателят е уведомен с писмо, че ще бъде предприета процедура по чл. 65, ал.2 ЗОС за изземване на имота. След това е издадена процесната заповед.

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 не е налице настанителна заповед и договор за наем по отношение на жалбоподателя и неговото семейство, издадени от кмета на район „Искър“, 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.

Систематичният 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 създава 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 процесния апартамент 4, находящ се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] обаче е оспорено от жалбоподателя В. С. още в хода на административното производство, с довода, че жалбоподателят е придобил имота на основание изтекла в негова полза придобивна давност - придобивно основание по чл. 79, ал. 1 от ЗС, вр. чл. 68 от ЗС. Това е отразено в подаденото възражение срещу писмо рег. № РИС24-ГР94-1332/03.06.2024 г., с което кметът на район „Искър“, СО е уведомил В. С. С., че е необходимо да освободи жилището в 14 дневен срок от получаване на писмото. 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 пред СРС е образувано гр.д. № 40837/2024 г. на СРС, което е прекратено и делото е изпратено по подсъдност на СГС, където е образувано дело 12948/2024 г.

При тези факти, настоящият съдебен състав приема, че между В. С. 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 предявления 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 из земе 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 собственическите 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 500 лв., държавна такса в размер на 10 лв. и 15 лв. за издаване на три съдебни удостоверения.

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 № РИС24-РД48-36/02.07.2024 г. на кмета на район „Искър“, СО, с която на основание чл. 65, ал. 2 от ЗОС и чл. 34 от НРУУРОЖТСО е наредено да се из земе общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] актувано с АОС № 1585/2014 г. от 08.09.2014 г. на СО-район „Искър“ от В. С., с ЕГН [ЕГН], от [населено място], който го държи/владее без основание.

ОСЪЖДА Столична община, **ДА ЗАПЛАТИ** на В. С. С., с ЕГН [ЕГН], от [населено място], сумата от 525,00 лв. направени по делото разноски.

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: