

РЕШЕНИЕ

№ 14561

гр. София, 28.04.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав, в
публично заседание на 01.04.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

като разгледа дело номер **295** по описа за **2025** 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 връзка с чл. 80, ал. 3 от Закона за държавната собственост (ЗДС).
Образувано е по жалба на Т. Г. К. срещу Заповед № ДС-20-23/20.12.2024 г. на областния управител на област С..

С жалбата се поддържа, че имотът не е държавна собственост, тъй като не са представени доказателства. Поддържа, че актът за държавна собственост няма правопораждащо действие и не установява държавна собственост. Счита, че имотът не представлява ведомствено жилище. Твърди, че никога не се е намирал в наемни правоотношения по отношение на имота. Поддържа, че собственик на имота, което е по силата на придобивна давност, при което има право да владее собствения си имот. Твърди за подадени документи за издаване на нотариален акт по обстоятелствена проверка по реда на чл. 587 ГПК и е предявен установителен иск за собственост срещу държавата, представлявана от МРРБ. Поддържа, че областният управител няма право да издава процесната заповед, докато не се реши съдебния спора за собственост върху имота. Счита, че заповедта е издадена в разрез с целта на закона, тъй като не е в защита значим държавен интерес, а е в отговор на предприетите от жалбоподателя действия по издаване на нотариален акт. Ответната страна - областният управител на област С., чрез процесуалния си представител, изразява становище за неоснователност на жалбата. Претендират се разноски.

Заинтересованата страна Р. Г. К. изразява становище, че няма отношение към имота, тъй като го е напуснала и от повече от 15 години живее там.

Съдът, след като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

По преписката е приложен Акт за частта държавна собственост № 02588/29.01.2001 г., съставен за

недвижим имот (самостоятелен обект – апартамент в сграда) с административен адрес [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Б“, ет. 3, апартамент № 14.

Издадена Заповед № 226/05.06.1979 г. за настаняване семейството на Г. Т. К. в горепосоченото ведомствено жилище с адрес [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Б“, ет. 3, апартамент № 14.

Представен е договор за наем от 04.12.1979 г., с който е възникнало наемно правоотношение с Г. Т. К., отнасящ се за имота, предмет на горепосочената настанителна заповед.

Приложено е удостоверение за родствени връзки на жалбоподателя Т. Г. К., от което се установява родство със следните лица: Г. Т. К. – баща (починал на 17.04.1996 г.); Й. П. К. – майка (починала на 12.05.2000 г.) и Р. Г. К. – сестра.

По преписката е приложен Договор за наем от 28.04.1998 г. и анекс от 30.12.1998 г., сключени между Областния управител на област С. като наемодател и Й. П. К. като наемател на горепосоченото ведомствено жилище.

Последвало е сключване на договор за наем от 2000 г. (без посочена дата) между Областния управител на област С. като наемодател от една страна и от друга страна Т. Г. К. и Р. Г. К. като наематели, отнасящ се за недвижим имот – частна държавна собственост, находящ се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Б“, ет. 3, апартамент № 14. В договора е отразена настанителната заповед № 226/05.06.1979 г., при което съдът приема, че същият е сключен за продължение на наемното правоотношение след смъртта на родителите на жалбоподателя. Следва да се посочи, че жалбоподателят е подавал декларация от 05.06.2000 г. с цел продължаване на наемното правоотношение.

В чл. 14. 1 от договора е уговорено, че наемните правоотношения се прекратяват при неплащане на наемната цена за повече от два месеца или поради системно им неплащане в срок.

Договорът за наем от 2000 г. е подписан от Т. Г. К. и подписът не е оспорен от него, при което в противовес на възраженията в жалбата и писмените бележки, съдът намира, че жалбоподателят се е намирал в наемни правоотношения с Областна администрация област С..

Изпратено е писмо - уведомление рег. № 94ТТ/12 от 24.01.2001 г. от Областния управител на област С. до наемателите Т. Г. К. и Р. Г. К., с което са поканени да заплатят наемната цена в 7-дневен срок, в противен случай писмото да се счита като уведомление за прекратяване на наемното правоотношение.

С писмо - уведомление рег. № 94ТТ/12 от 13.11.2003 г. на Областния управител на област С. е уведомен жалбоподателят за прекратяване на наемното правоотношение на основание чл. 24 ЗДС и чл. 22, ал. 2 ППЗДС и му се дава срок за заплащане на дължимата наемна цена. Съставен е протокол от 03.12.2003 г., отразяващ залепване на съобщението след трикратно посещение на адреса.

Изпратено е трето писмо - уведомление рег. № 94ТТ/11/12 от 13.04.2005 г. от Областния управител на област С., с което отново се уведомяват Т. Г. К. и Р. Г. К. за прекратяване на наемното правоотношение. Като причини са прекратяването се сочат системно неплащане на наемната цена и изтичане на срока на договора. Не са представени никакви доказателства за връчване на това писмо, тъй като липсва подпис в приложеното известие за доставка.

Последвали са отново изпращане на писма до жалбоподателя и заинтересованата страна за задълженията за плащане на наемна цена, за което са подадени молби за разсрочване на вземанията. Също така е съставен констативен протокол от 16.10.2009 г., с който е констатирано, че имотът се ползва от Р. Г. К. и Т. Г. К..

С писмо рег. № ОА23-04836/14.04.2021 г. на Областния управител на област С., с което на Т. Г. К. и Р. Г. К. се дава 14-дневен срок да освободят доброволно държания без правно основание имот с

адрес [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Б“, ет. 3, апартамент № 14. Липсват данни за връчване на това писмо, видно от приложените известия за доставка. Други документи не са представени, въпреки че на няколко пъти са давани указания за представяне в цялост преписката. По делото са приложени заявление от 20.08.2024 г., молби – декларации по чл. 587 ГПК и извлечение от кадастрална карта, от които става ясно, че Т. Г. К. е инициирал нотариално производство за издаване на констативен нотариален акт по обстоятелствена проверка за горепосочения недвижим имот с [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Б“, ет. 3, апартамент № 14.

По делото е представен заверен препис от искова молба и съдебно удостоверение, от които е видно, че Т. Г. К. е предявил срещу държавата, представлявана от министъра на регионалното развитие и балгоустройство, отрицателен установителен иск за собственост на имот с адрес [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Б“, ет. 3, апартамент № 14. В исковата молба като възражения се въвеждат следните придобивни основания: наследяване и придобивна давност. В тази връзка е образувано гр. д. № 63223/2024 г. по описа на СРС, което към момента е висящо и спорът не е разрешен с окончателен съдебен акт.

По преписката е налично уведомление рег. № ОА23-10505/02.09.2024 г., с което на основание чл. 26, ал. 1 АПК се информират Т. Г. К. и Р. Г. К. за образуваното производство по изземване на имота. Същото е връчено по реда на чл. 18а, ал. 9 АПК, видно от съставения констативен протокол и залепено уведомление. Допълнително в уведомление е посочено, че договорът за наем е прекратен с писмо 13.11.2003 г.и се дава 14-дневен срок за освобождаване на имота.

Последвало е издаване на Заповед № ДС-20-23/20.12.2024 г. на областния управител на област С., с която на основание чл. 80, ал. 1 ЗДС е наредено изземването от Т. Г. К. и Р. Г. К. на недвижим имот - частна държавна собственост с адрес [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Б“, ет. 3, апартамент № 14.

Органът е приел, че имотът представлява ведомствено жилище и представлява частна държавна собственост, предоставен за управление на областния управител на област С., за което е съставен Акт за частта държавна собственост № 02588/29.01.2001г.

Направен е извод за сключен договор за наем от 01.08.2000 г., който е едностранно прекратен с писма рег. № 94ТТ/12 от 24.01.2001 г. и рег. № 94ТТ/11/12 от 13.04.2005 г. във връзка с неизпълнение на договорни задължение по плащане на наемна цена и изтичане на срока на договора. Посочено е, че Т. Г. К. и Р. Г. К. държат имота без правно основание. Същите били уведомени за образуваното административно производство по реда на чл. 18а, ал. 9 АПК. По тези съображения е направен извод, че са налице предпоставките за издаване на заповед по чл. 80, ал. 1 ЗДС.

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

Жалбата срещу процесната заповед е подадена в срок, срещу подлежащ на оспорване индивидуален административен акт, от активно легитимирано лице, адресат на акта, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Според чл. 146, вр. чл. 168 АПК съдът следва да провери актът издаден ли е от компетентен орган и в предписаната от закона форма, спазени ли са материалноправните и процесуалноправните разпоредби и съобразен ли е актът с целта на закона.

Атакуваната заповед е издадена от областния управител на област С., който е материално и териториално компетентният орган по чл. 80, ал. 1 ЗДС, тъй като изземваният имот (недвижим имот – апартамент е с административен адрес: [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Б“, ет. 3, апартамент № 14) се намира на територията на област С. и се твърди да е държавна

собственост.

Актът е издаден в писмена форма и е надлежно мотивиран от фактическа и правна страна, като отговаря по форма на общите правила по чл. 59, ал. 2 АПК. Налице са ясни и конкретни мотиви и разпоредителна част.

Заповедта е издадена при спазване на административнопроизводствени правила. Всички релевантните по случая факти са правилно установени, за което са събрани относимите документи, т. е. не са налице нарушения на чл. 35 и чл. 36 АПК. Не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателите в производството по издаване на оспорената заповед. В тази връзка на жалбоподателят е съобщено по реда на чл. 18, ал. 9 АПК уведомление рег. № ОА23-10505/02.09.2024 г. за образуваното производство по изземване на имота, а и това обстоятелство изрично се признава в жалбата, доколкото е посочено, че писмото му е получено на 03.09.2024 г.

Производството е иницирано от правоимащо лице, доколкото областният управител на област С. осъществява управление на собствеността на имота, поради което може да съвместява двете качества по инициране на производството и издаване на заповед за изземване на имот.

Заповедта е издадена при правилно приложение на материалния закон.

Съгласно чл. 80, ал. 1 ЗДС имот - държавна собственост, 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 областния управител въз основа на мотивирано искане на съответния министър или ръководител на ведомство. За упражняването на законово уреденото правомощие от областния управител е необходимо наличието на кумулативните законови предпоставки, а именно: недвижим имот, който да е държавна собственост и осъществяване на владение или държане от трето лице на този имот без законово основание.

Изводът за държавна собственост върху имота се извежда от съставения Акт за частта държавна собственост № 02588/29.01.2001 г. Съгласно чл. 68, ал. 1 ЗДС за имотите - държавна собственост, се съставят актове за държавна собственост. Вярно е, че актуването или деактуването на недвижим имот като държавна не предизвиква промяна по отношение на правото на собственост върху тези имоти – арг. чл. 5, ал. 3 ЗДС. Но от друга страна съгласно чл. 5, ал. 1 и ал. 2 ЗДС държавата удостоверява възникването, изменението и погасяването на правото си на собственост върху имоти с акт за държавна собственост, който е официален документ, съставен от длъжностно лице по ред и форма, определени в закона. Обвързващата доказателствена сила на АДС обхваща: актуването в актовете книги, правното основание за това, вида на собствеността - частна или публична, описанието на имота, бивши собственици и др., но не и самото право на собственост. Констатацията в АДС относно наличието на правно основание и принадлежността на собствеността не е лишена от доказателствено значение, тъй като отричането на доказателствената сила на АДС означава да се обезсмисли процедурата по издаването му. В този смисъл документите от типа на актове за държавна собственост следва да се кредитират като официални документи с обвързваща доказателствена сила относно отразените в тях обстоятелства до доказване на противното. Това означава, че АДС легитимира пред трети лица държавата като собственик на описания в него имот и тази материална доказателствена сила важи спрямо всички, която може да бъде оборвана само при пълно обратно доказване.

Щом имотът е предоставен за управление на областния управител на област С., то същото има характер на ведомствен имот – арг. § 2 от ДР на ЗДС.

В същото време жалбоподателят не представя доказателства, че е собственик, а само доказателства за образуван спор за материално право. Жалбоподателят не представя противопоставим официален документ, изключващ констатациите в АДС, а само се позовава на

придобивна давност. В административното производство органът и съдът констатира и се съобразяват с вещните права на страните така, както са удостоверени със съответните титули за собственост и не разрешават граждански спорове, т. е. изхожда се единствено от формалната легитимация за собственост на страните по делото. Не е възможно да се позовава на направено искане за издаване на документ или на предстоящ съдебен акт, образуван във връзка с претенция на жалбоподателя, в която има твърдения за придобивна давност. Вещните права следва да са удостоверени със съответния титул за собственост, какъвто липсва по делото. Противното разбиране би означавало да се даде необоснована възможност за протакане на административното производство, основано единствено на твърдения, но не и на документи, с които жалбоподателят не се е снабдил. Допълнително следва да се посочи, че писмото от 02.09.2024 г. не представлява такъв документ, тъй като същият не удостоверява права на жалбоподателя, а и даже не установява всички предпоставки от придобивната давност (напр. манифестиране своенето на вещта). С оглед липсата на подобен документ и наличието на акт за частна общинска собственост, имащ материална доказателствена сила, следва извод, че жалбоподателят в настоящото производство не установява да е собственик на имота.

От представения договор за наем от 2000 г. се установява наличието на наемно правоотношение, възникнало между областния управител на област С. (като наемодател) и Т. Г. К. и Р. Г. К. (като наемодатели), което се отнася за жилище с адрес [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Б“, ет. 3, апартамент № 14.

Съгласно чл. 24, ал. 1 ЗДС наемните правоотношения се прекратяват при условията, предвидени в договора, и по реда на Закона за задълженията и договорите. В чл. 14. 1 от договора за наем е уговорено, че наемните правоотношения се прекратяват при неплащане на наемната цена за повече от два месеца или поради системно им неплащане в срок. В случая е налице едностранно прекратяване на наемното правоотношение от страна ответника, за което са изпратени две уведомление. Това означава, че към момента жалбоподателят и ответната страна не се намират в наемни правоотношения, което не се оспорва и от самия жалбоподателя, доколкото твърди, че липсва наемен договор и се позовава на придобивна давност, което изключва наличието на такъв договор.

Не се спори, че жалбоподателя и неговото семейство след прекратяване на договора за наем са продължили да ползват имота, т. е. същите държат имота без основание.

Горното налага извод за наличието на всички законови предпоставки за издаването на процесната заповед за изземване на имота, представляващ държавна собственост.

Оспореният акт съответства и на целта на закона, а именно да се защити държавната собственост, тъй като с разпоредбата на чл. 80, ал. 1 ЗДС е предвиден бърз и ефикасен начин за защита на държавната недвижима собственост, чрез изземването ѝ от лица, които я владееят или държат без правно основание. В производството по чл. 80, ал. 1 ЗДС административният орган действа при условията на обвързана компетентност, т. е. когато са налице изброените в хипотезата на посочената норма предпоставки, за него възниква задължение да издаде заповед за изземване на имота.

Безспорно целта на издадената заповед е легитимна - закрила на нарушеното право на собственост на държавата върху имота, който се обитава от лице, без да е налице правно основание за живеене в имота. Възраженията за продължителното обитаване на жилището са непротивпоставими на намесата на държавните власти при изземване на имота, гарантираща държавният интерес за ефективно упражняване на правата върху държавния имот в полза на обществото. С оглед горното не се установява засягането на правата на оспорващите да е непропорционално.

Горното налага извод за неоснователност на жалбата срещу оспорваната заповед, поради което на чл. 172, ал. 2, предл. последно от АПК следва да се отхвърли оспорването.

По разноските:

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 3 АПК ответната страна има право на разноски, за което се претендира заплащане на юрисконсултско възнаграждение. В този смисъл за юрисконсултско възнаграждение следва да се присъдят 100 лева, който е минималният размер, съответстващ на чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ, вр. чл. 37 ЗПрП.

По изложените съображения, съдът

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Т. Г. К. срещу Заповед № ДС-20-23/20.12.2024 г. на областния управител на област С. – град.

ОСЪЖДА Т. Г. К. да заплати на Областна администрация С. сумата в размер на 100 лева, представляваща направени по делото разноски.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен административен съд в 14 – дневен срок от съобщаването му на страните.

Съдия: