

РЕШЕНИЕ

№ 3144

гр. София, 11.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,
в публично заседание на 04.04.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Бойкинова

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разгледа дело номер **5959** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Настоящото производство е образувано въз основа на решение № 6173/22.06.2022 г. постановено от тричленен състав на Върховен административен съд, постановено по адм. дело № 3344/2022 г., с което е отменено решение № 210/13.01.2022 г., постановено по адм. дело № 8047/2021 г. на Административен съд – София град. С горното решение съдът е отхвърлил жалбата ЕТ „КРЕЗ 22 – РУМЯНА БЪРЗАКОВА“ срещу заповед № РНД21-РД56-264/29.07.2021 г. на кмета на район „Н.“- Столична община, с която на основание чл. 65, ал. 2 ЗОС и чл. 27, ал. 2 от Наредбата за общинската собственост е наредено да се из земе общински имот, находящ се в [населено място], Район „Н.“, [улица], като неоснователна.

С отменителното решение на Върховния административен съд делото е върнато за ново разглеждане от друг състав на същия съд, с указания да бъдат изяснени въпросите относно индивидуализацията на конкретния спорен имот и неговия размер, данни за собствеността на същия, размер на частта, която се държи от жалбоподателя, статута на застрояването и съответно останалите изисквания, свързани с основанията на по чл. 65 от Закона за общинската собственост.

Производството по делото е образувано по жалба на ЕТ „КРЕЗ 22 – РУМЯНА БЪРЗАКОВА“ срещу заповед № РНД21-РД56-264/29.07.2021 г. на кмета на район „Н.“- Столична община, с която на основание чл. 65, ал. 2 ЗОС и чл. 27, ал. 2 от

Наредбата за общинската собственост е наредено да се из земе общински имот, находящ се в [населено място], Район „Н.“, [улица].

В жалбата се твърди, че заповедта е неправилна и незаконосъобразна. Сочи се, че имотът се ползва от 22.10.1993 г., съгласно договор за отдаване под наем на общинска земя – петно за изграждане на масивна конструкция. Твърди се, че изграденият въз основа на издадените строителни книжа търговски обект е въведен в експлоатация по предвидения в закона ред от нарочно назначена приемателна комисия, която издала протокол – образец 16, който се издава само за масивни постройки, които имат постоянен статут. Според жалбоподателя с влязло в сила на 15.03.1998 г. частично изменение на застроително-регулационния план и решение на Столичния общински съвет изградената върху общинската земя временна постройка е придобила постоянен градоустройствен статут, поради което не подлежи на изземване. Сочи, че е собственик на сграда на основание нотариален акт за продажба на недвижим имот № 181/2000 г. на нотариус Ц. С., съгласно който сградата е прехвърлена от ДФ „К. 22“ на ЕТ „К. 22 – Р. Б.. Изтъква, че съгласно писмо на заместник кмета на район „Н.“ – Столична община, сградата е с потвърден градоустройствен статут за 90.03 кв. м. и непотвърден за 96.03 кв. м. По изложените съображения счита, че не е възможно да предаде процесния обект- масивна конструкция, а единствено петно с площ от 184 кв.м., за което е информирал кмета на район „Н.“. Наред с това, счита че е налице спор за материално право, тъй като липсват доказателства, че имотът – търговски обект с площ от 194 кв. м., предмет на оспорената заповед е общинска собственост. Сочи, че едноличният търговец като собственик на търговския обект е подал заявление за закупуване на общинската земя, върху която е построен търговския обект, което обаче не било уважено. В съдебно заседание се представлява от адв. Р. и адв. М., които поддържат, че заповедта е издадена от некомпетентен орган, доколкото имотът не е правилно актуван от общината. Представят писмени бележки, в които подробно се излагат съображения за незаконосъобразност на оспорената заповед.

Ответникът – кметът на район „Н.“ при Столична община редовно призован, не се явява и представлява в съдебно заседание. В писмено становище, представено с административната преписка, оспорва основателността на жалбата като сочи, че процесният търговски обект е разрешен при условията на чл. 120 ППЗТСУ – като временна сграда без постоянен градоустройствен статут. Твърди, че след изтичане на срока на разрешението за ползването на общинския имот било подписано споразумение между страните за изплащане на финансово обезщетение, в което била включена клауза за освобождаване на имота след определен срок, който е изтекъл към датата на издаване на заповедта. Претендира се присъждането на юрисконсултско възнаграждение.

Софийска градска прокуратура – редовно призована, не взема участие в производството.

Административен съд София-град, след като обсъди доводите на страните и приетите по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

Не се спори между страните, а и от приетия като доказателство договор от 22.10.1993 г. за отдаване под наем на общинска земя за изграждане на временен обект-масивна конструкция се установява, че Столична община (ТОВА „Н.“) в качеството си на наемодател е предоставил на ДФ „К. 22“, представлявана от Р. Б. и Г. С. общинска земя (петно), върху която да монтира (изгради) временен обект (павилион) на площ от 144 кв. метра с предназначение – търговски обект, на адрес [улица]до [жилищен

адрес] съгласно приложена виза за проучване и проектиране за срок от 5 години. Видно от анекс от 02.02.2001 г. срокът на договора е продължен до 31.03.2001 г.

Въз основа на разрешение за строеж № 357/12.11.1993 г., издадено от главния архитект на ТОВА „Н.“ на ДФ „К. 22“ е разрешено да изгради търговски обект на [улица]срещу [жилищен адрес] съобразно одобрения на 12.11.1993 г. проект, със застроена площ от 183 кв.м, при условията на чл. 120, ал. 4 ППЗТСУ.

Видно от заповед № РД-09-228/26.04.1995 г. на кмета на Столична община е назначена държавна приемателна комисия по чл. 7, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 6 за държавно приемане и разрешаване ползване на строежите в Република България (отм.), която е съставила протокол образец 16 – приложение № 2 към чл. 20, ал. 1 от Наредбата, съгласно който изграденият от ДФ „К. 22“ търговски обект на [улица] съответства на нормативните изисквания и се предлага да бъде издадено разрешение за ползването му.

Видно от приложената по делото скица от 2001 г. сградата е нанесена в кадастралния план - в имот пл. № 780, а съгласно скица от 14.05.2021 г. сградата е отразена в действащата кадастрална карта с идентификатор 68134.1383.2254.1 със застроена площ от 196 кв.м и собственик ЕТ „КРЕЗ 22 – РУМЯНА БЪРЗАКОВА“.

По делото е приет ката доказателство Акт за частна общинска собственост № 1660/13.08.2009 г., съгласно който имотът е предоставен за управление на район „Н.“. ДФ „К. 22“ е пререгистрирана като събирателно дружество, като видно от нотариален акт за продажба на недвижим имот № 181, том I, рег. № 2695, дело № 179/2000 г., Р. Т. Б. като управител на СД „Крез 22“ и като пълномощник на съдружника си Г. С. С., продава на ЕТ „КРЕЗ 22 – РУМЯНА БЪРЗАКОВА“ търговски обект, находящ се в [населено място],[жк], [улица], състоящ се от кафе-сладкарница, три магазинни помещения, складово помещение и два санитарни възела, целият с площ от 184 кв.м, построен върху общинска земя – парцел X., кв. 88а /стар 206/ по плана на [населено място].

По делото е приет като доказателство договор № 2.18.1/11.03.2004 г. за отдаване под наем на общинска земя (петно) за изграждане на временен обект по чл. 56 ЗУТ, сключен между ЕТ „КРЕЗ 22 – РУМЯНА БЪРЗАКОВА“ и Столична община, чрез кмета на район „Н.“, съгласно който общината предоставя на едноличния търговец под наем общинска земя (петно) с площ от 184 кв.м и право на наемателя да експлоатира временен търговски обект с предмет на дейност: кафе-билярд и магазин за хранителни стоки, находящ се в [населено място], [улица] за срок от три години.

Съгласно предвижданията на действащия регулационен план УПИ X., кв. 88 е отреден за обществено битово обслужване, озеленяване и трафопост.

Не се спори между страните, а и от приетия като доказателство протокол № 27 от 27.07.2001 г. от заседание на Столичния общински съвет – Решение № 14, се установява, че е одобрен списък на временни обекти, които могат да придобият траен устройствен статут въз основа на процедура по изменение на действащия подробен устройствен план, сред които не попада този на жалбоподателя.

По делото е представено писмо на главния архитект на С. до кмета на район „Н.“ от 01.10.2001 г., от което се установява, че на районната администрация са върнати 6 преписки с искане за установяване на траен устройствен статут на изградени временни търговски обекти, сред които и тази, образувана по искане на жалбоподателя с № РД-94-Р-4/2001 г. Видно от писмото преписките са разгледани на заседание на Общинския експертен съвет, проведено на 14.09.2001 г. като по

отношение на заявлението на жалбоподателя е постановен отказ поради липса на архитектурно-градоустройствена целесъобразност, на основание § 17, ал. 3 ЗУТ или наличие на преписки по реституционните закони.

От приетото като доказателство споразумение № 61 от 04.03.2021 г. сключено между жалбоподателя и кмета на район „Н.“ - Столична община се установява, че страните се съгласяват ЕТ „Крез 22 -Румяна Бързакова“ да изплаща на Столична община финансово обезщетение за използване на общински имот – петното, върху което е построен процесният търговски обект с площ от 184 кв.м., със срок до провеждане на конкурс, но не по-късно от 31.03.2021 г. Със споразумение № 62 от 05.05.2021 г., срокът е продължен до 31.05.2021 г.

С уведомление с изх. № РНД21-ТД26-589/27.04.2021 г. жалбоподателят е уведомен за изтичане на срока на споразумение № 62 от 31.05.2021 г. за изплащане на обезщетение и съответно поканен да предаде общинския имот в двуседмичен срок от изтичане на срока по споразумението. С уведомлението е указано на жалбоподателя, че ако общинският имот не бъде освободен доброволно, настоящото се счита за уведомление по чл. 26, ал. 1 АПК за образуване на производство по чл. 65, ал. 1 ЗОС за принудително изземване на имота. Уведомлението е връчено на Р. Б. на 10.05.2021 г., видно от саморъчно направеното от нея отбелязване.

Видно от писмо изх. № РНД21-ТД26-589/4/ от 10.06.2021 г. на заместник-кмета на район „Н.“, жалбоподателят е уведомен, че заявлението му с вх. № РНД21-ТД26-589/1/ от 20.05.2021 г. за закупуване на общинска земя – петно на основание чл. 35, ал. 3 ЗОС, не може да бъде уважено, тъй като процесният търговски обект е разрешен като временно строителство, а след отмяната на З. и приемане на ЗУТ едноличният търговец не е предприел действия в регламентирания от закона срок за промяна на градоустройствения статут на сградата.

Видно от констативен акт № 21, съставен от служители на районната администрация имотът не е освободен доброволно, като за съставения констативен акт е поставено съобщение на таблото за съобщения на 17.06.2021 г. и констативният акт е залепен на адреса.

Въз основа на горните факти с оспорената заповед е наредено изземване на имота-общинска собственост, тъй като се държи на отпаднало правно основание .

В изпълнение на указанията на Върховния административен съд в настоящето производство е допусната за изслушване съдебно-техническа експертиза със задачи формулирани от процесуалния представител на жалбоподателя. Вещото лице посочва, че търговският обект с идентификатор 68134.1383.2254.1 е със застроена площ от 196 кв.м. и попада в УПИ XVIII „за обществено битово обслужване, озеленяване и Т.П“ от кв. 88, м. Н.-2 част и м. „Н. част 2 Б, с площ от 878 кв. м.

По делото е представено удостоверение от Областната администрация на област С., съгласно което за поземлен имот с идентификатор 68134.1383.2254 с площ от 870 кв. м. са съставни Актове за държавна собственост № 8992/14.08.1979 г. и № 9326/07.08.1980 на „К.“ Районен съвет, като за същите няма данни да са отписани от актовете книги за държавна собственост по надлежния ред.

Предвид така установеното от фактическа страна, съдът намира за установено следното от правна страна:

Жалбата е допустима като подадена срещу акт, подлежащ на съдебен контрол, от лице с правен интерес и в преклузивния 14-дневен срок за обжалване.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

Предмет на оспорване е заповед на кмета на район „Н.“ - СО, с която на основание чл. 65, ал. 2 ЗОС е наредено изземването на общински имот, който се държи от жалбоподателя на отпаднало правно основание. Заповедта е издадена от компетентния орган, съгласно чл. 65, ал. 1 от ЗОС, а именно: кмета на район „Н.“ – Столична община. Съгласно чл. 65, ал. 2 от ЗОС в Столична община и градовете с районно деление заповедите по ал. 1 на същата разпоредба могат да се издават и от кметовете на районите в случаите и по ред, установени от общинския съвет, в случая Наредбата за общинската собственост.

Заповедта е издадена в изискуемата писмена форма като са посочени фактическите и правните основания за издаването ѝ, не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната ѝ само на това основание.

За образуваното административно производство жалбоподателят е уведомен, констативният акт е връчен на жалбоподателя, същият е поканен за доброволно освобождаване на имота и е предупреден за последиците от неизпълнението му, с което е спазено изискването по чл. 27, ал. 2 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет.

Процесната заповед е издадена и при наличието на материалноправните предпоставки на разпоредбата на чл. 65, ал. 1 ЗОС, послужила като правно основание за издаването ѝ. Съгласно посочената по-горе разпоредба на изземване подлежат общинските имоти, които се владеят или държат без основание, не се използват по предназначение, или необходимостта от тях е отпаднала.

Налице е първият елемент от фактическия състав на чл. 65, ал. 1 от ЗОС по отношение на процесния имот, същият видно от АОС № 1660/13.08.2009 г. е общинска частна собственост. Съгласно разпоредбата на чл. 5, ал. 1 от ЗОС общината удостоверява възникването на правото си на собственост върху имоти с акт за общинска собственост, който съгласно ал. 2 на същата разпоредба е официален документ и като такъв се ползва с материална доказателствена сила, която обвързва съда по отношение на констатираните в него обстоятелства. Удостовереното в писмото на областната управа на област С., че по отношение на процесния имот има съставени актове за държавна собственост, както и че няма данни да същите да са отписани от актовете книги за държавна собственост не опровергава горния извод, доколкото за да се докаже, че имотът е държавен е необходимо по делото да е представен акт за държавна собственост по аргумент на разпоредбата на чл. 5, ал. 1 от Закона за държавната собственост.

Установява се наличието и на втората предпоставка на чл. 65, ал. 1 от ЗОС - правното основание въз основа на което жалбоподателят е държал имотът е отпаднало с изтичане на срока на действие на споразумение № 62 от 05.05.2021 г. сключено между жалбоподателя и кмета на район „Н.“ - Столична община, съгласно което същото е със срок до провеждане на конкурс, но не по-късно от 31.05.2021 г. Жалбоподателят не представи доказателства, от които да се установява, че същият държи имота на годно правно основание след изтичане на срока на споразумението. С оглед това съдът приема, че това е достатъчно условие за да е налице хипотезата на чл. 65, ал. 1 ЗОС за изземване на имота.

Спорът по делото се свежда до това дали изградената през 1993 г. временна постройка при условията на 120 ППЗТСУ (отм.) е придобила постоянен градоустройствен статут, който дава правото на ЕТ „КРЕЗ 22 – РУМЯНА БЪРЗАКОВА“ да ползва

общинската земя или евентуално е основание същата да бъде закупена от общината. Безспорно по делото е, че търговски обект е изграден върху общинската земя при условията на разпоредбата на чл. 120, ал. 4 ППЗТСУ (отм.), съгласно която и в редакцията, действала към датата на издаване на разрешението за строеж – 12.11.1993 г., ДВ, бр.53 от 10 юли 1987г., „По изключение, във връзка с възникнали обществени нужди, главният архитект (инженер) при окръжния (общинския) народен съвет може да разрешава в терени, предназначени за мероприятия на държавата, кооперации и обществени организации, да се правят необходими временни постройки. При заемане на терена за предвиденото ново строителство временните постройки се събарят от организацията, която ги е ползвала, без да се заплащат.“ С разпоредбата на § 17, ал. 1 от Преходните разпоредби на ЗУТ е предвидено с решение на областния управител или на общинския съвет строежи с временен устройствен статут, изградени по реда на отменената (ДВ, бр. 6 от 1998 г.) ал. 4 на чл. 120 от Правилника за прилагане на Закона за териториално и селищно устройство върху земя - държавна или общинска собственост (каквото безспорно е настоящия случай), да могат да се запазят до реализиране на строежите, предвидени с действащ подробен устройствен план. Предвидено е след възникване на инвестиционна инициатива за реализиране на предвижданията на подробния устройствен план временните строежи се премахват, без да се заплащат, въз основа на заповед на кмета на общината, издадена по реда на чл. 195 и чл. 196 от този закон. Според ал. 2 на § 17 от Преходните разпоредби на ЗУТ по решение на областния управител или на общинския съвет, взето в 6-месечен срок от влизане в сила на този закон, могат да се допуснат процедури за изменение на действащ подробен устройствен план с цел временни строежи по ал. 1 да получат траен устройствен статут в съществуващите им размери и вид. След установяване на траен устройствен статут на собствениците на съществуващите строежи се учредява право на строеж при условията и по реда на Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост. Не се спори между страните, че жалбоподателят е предприел действия за промяна на устройствения статут на постройката, но видно от писмо изх.№ АХ-70-00-202/01.10.2001 г. на главния архитект на С. до кмета на Район „Н.“ на заседание на Общинския експертен съвет, проведено на 14.09.2001 г. е постановен отказ поради липса на архитектурно-градоустройствена целесъобразност, на основание § 17, ал. 3 ЗУТ или наличие на преписки по реституционните закони. В този смисъл съдът не кредитира извода на вещото лице, че половината сграда има градоустройствен статут, още повече че по действащия ПУП е предвидено изграждането на нова офис сграда, тоест предвижданията на плана са за различно по характер строителство, предназначението на обектите на което не съвпадат със съществуващата временна постройка. С разпоредбата на чл. 120, ал. 4 ППЗТСУ (отм.) не се предвижда възмездяване на лицето, което е изградило временния строеж. Без правно значение по делото са евентуалните имуществените отношения между

страните, тъй като въпросът за заплащане на обезщетение на собственика на сградата не е предпоставка за законосъобразно упражняване на правомощието на ответника по чл. 65, ал. 1 ЗОС и не касае законосъобразността на акта, предмет на оспорване по настоящото дело.

Наред с горното следва да се отбележи, че предмет на оспорената заповед е изземване на общинската земя, а не самият търговски обект, собственост на жалбоподателя. Обстоятелство, че жалбоподателят е собственик на процесния търговски обект, не се оспорва от ответника, нито пък е предмет на заповедта, както по-горе се посочи. В тази връзка е неоснователно възражението на жалбоподателя, че е налице спор за собственост между него и общината поради наличието на конкуриращи се титули за собственост. С приетия като доказателство по делото акт за частна общинска собственост Столична община се легитимира като собственик на недвижимия имот, в който е изпълнен търговския обект на жалбоподателя.

Съдът счита, че имотът предмет на заповедта е ясно индивидуализиран, налице са ясни и конкретни мотиви, изложени в заповедта, от които може да се изведе волята на органа. Така в мотивната част на заповедта е цитирано сключеното между страните споразумение № 62 от 05.05.2021 г. и договор за наем на общински имот № 2.18.1/11.03.2004 г., в които е посочена площта на отдаваната общинска земя на ЕТ „КРЕЗ 22 – РУМЯНА БЪРЗАКОВА“. Доколкото жалбоподателят не твърди да е собственик на част от общинския имот, а единствено на сградата построена върху него, която както по-горе се посочи е с временен характер и подлежи на премахване от собственика, не може да има съмнение по отношение на индивидуализацията на имота, подлежащ на изземване.

С оглед това съдът приема, че е осъществен фактическият състав по чл. 65, ал. 1 ЗОС за изземване на имота.

По изложените съображения съдът намери оспорената заповед за законосъобразен административен акт, постановен при отсъствие на някое от отменителните основания по чл. 146 АПК, което обосновава неоснователност на жалбата и същата следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора на ответника следва да се присъди юрисконсултско възнаграждение, което следва да бъде определено в размер на 100 лева.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2, Административен съд София-град, Второ отделение, 50-ти състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на ЕТ „КРЕЗ 22 – РУМЯНА БЪРЗАКОВА“ срещу Заповед № РНД21-РД56-264/29.07.2021 г. на кмета на район „Н.“-Столична община.

ОСЪЖДА ЕТ „КРЕЗ 22 – РУМЯНА БЪРЗАКОВА“ да заплати на Столична община сумата в размер на 100 /сто/ лева, представляваща разноски по

производството.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му на страните, чрез Административен съд София-град пред Върховния административен съд.

СЪДИЯ: