

РЕШЕНИЕ

№ 7618

гр. София, 06.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 33 състав,
в публично заседание на 02.11.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Галин Несторов

при участието на секретаря Антонина Бикова, като разгледа дело номер **4461** 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], с адрес: [населено място], чрез адв. Д. – САК срещу Заповед № РД-09-089/19.04.2023 г., издадена от кмета на Район „Л.“, СО, с която се нарежда да се из земе от дружеството имот – частна общинска собственост, с идентификатор № 68134.901.814.1.2, находящ се в [населено място], [улица], представляващ ресторант със застроена площ от 133 кв. м., стопанисвано от жалбоподателя, и състоящ се от зала за клиенти, кухненска част, санитарна част, находящ се на втори етаж в сграда в УПИ 1-О., кв. 138, м. „Л. ц част“ съгласно АОС № 5331/27.06.2018 г. с предназначение на самостоятелния обект - за обществено хранене, съгласно кадастрална схема № 15-394164/12.04.2022 г., предвид на това, че имотът се държи без правно основание, поради прекратяване на споразумението, въз основа на което е 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 се, че заповедта за изземване е при липса на законово основание от страна на СО, район Л., тъй като е налице спор за собственост върху недвижимия имот, предмет на оспорения административен акт – висящо дело пред СГС. Навеждат се твърдения за нищожност в тази насока, понеже е постановена по време на висящ спор за материално право

между страните. Иска се отмяна на оспорената заповед. 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. Иска се отмяна на оспорената заповед. Претендира се присъждане на разноски по делото по списък в размер на 1250 лева.

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 02.02.2015 г. за парично обезщетение. В споразумението е разписано, че имотът се ползва до провеждане на конкурс за отдаването му под наем. 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 разноски за юрисконсултско възнаграждение. Възражава за прекомерност на адвокатското възнаграждение.

В съдебно заседание не се представлява.

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:

Адм. производство започва, предвид на доклад за извършена проверка от служители на администрацията, във връзка с изпратено едномесечно предизвестие с рег. № РЛЦ22-ТД26-1957/04.10.2022 г. до А. А. Ч., в качеството му на управител на „Чийф А и А“ ООД с ЕИК[ЕИК], за прекратяване на споразумение от 02.02.2015 г. за парично обезщетение за ползване на имот частна общинска собственост с идентификатор 68134.901.814.1.2, находящ се на вторият етаж във сграда на [улица] доброволно предаване владението на имота.

Със Заповед № СОА22-РД09-1476/26.08.2022 г. на кмета на Столична община за имот с идентификатор 68134.901.814.1.2, находящ се на втори етаж в сграда в УПИ 1-О., кв. 138, м. „Л. II част“ на [улица], съгласно АОС № 5331/27.06.2018 г. и с предназначение на самостоятелния обект - за обществено хранене, съгласно кадастрална схема № 15- 394164/12.04.2022 г., представляващ ресторант със застроена площ от 133 кв. м. и състоящ се от зала за клиенти, кухненска част, санитарна част, е обявен конкурс по реда на чл. 31 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси. В тази връзка, от органите на общинска администрация район „Л.“ са предприети действия по прекратяване на споразумение от 02.02.2015 г. за парично обезщетение за ползване на имота частна общинска собственост, за което дружеството - ползвател - „ЧИЙФ А и А“ ООД с ЕИК[ЕИК] е уведомено по надлежния ред. Изпратена е покана с изх. № РЛЦ22-ТД26-1957/04.10.2022 г. за прекратяване на споразумението за ползване и доброволно предаване на имота, получена на 10.10.2022 г. с известие за доставяне № R PS 1040 097UUX N. Към момента от страна на търговско дружество „ЧИЙФ А и А“ ООД с ЕИК[ЕИК], не са предприети действия по доброволно освобождаване на имота.

Въз основа на тези данни е издадена Заповед № РД-09-089/19.04.2023 г., издадена от

кмета на Район „Л.“, СО, с която се нарежда да се иззме от дружеството имот – частна общинска собственост, с идентификатор № 68134.901.814.1.2, находящ се в [населено място], [улица], представляващ ресторант със застроена площ от 133 кв. м., стопанисвано от жалбоподателя, и състоящ се от зала за клиенти, кухненска част, санитарна част, находящ се на втори етаж в сграда в УПИ 1-О., кв. 138, м. „Л. ц част“ съгласно АОС № 5331/27.06.2018 г. с предназначение на самостоятелния обект - за обществено хранене, съгласно кадастрална схема № 15-394164/12.04.2022 г.

Жалбоподателят представя 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 68134.901.814.2, придобита от ищеца 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 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.

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-09-089/19.04.2023 г., издадена от кмета на Район „Л.“, СО, с която се нарежда да се иззме от дружеството имот – частна общинска собственост, с идентификатор № 68134.901.814.1.2, находящ се в [населено място], [улица], представляващ ресторант със застроена площ от 133 кв. м., стопанисвано от жалбоподателя, и състоящ се от зала за клиенти, кухненска част, санитарна част, находящ се на втори етаж в сграда в УПИ 1-О., кв. 138, м. „Л. ц част“ съгласно АОС № 5331/27.06.2018 г. с предназначение на самостоятелния обект - за обществено хранене, съгласно кадастрална схема № 15-394164/12.04.2022 г., стопанисвано от жалбоподателя, тъй като имотът се държи без правно основание, поради прекратяване на споразумението, въз основа на което е държан, с оглед на издадена заповед за провеждане на конкурс за отдаване на имота под наем.

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 в случаите, когато констатира порок, който оспорващият не е посочил.

Разгледана по същество жалбата 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 иземва въз основа заповед на кмета на общината, съответно на кмета на района - в градовете с районно деление. Поради изрично предвиденото в закона основание, 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 02.02.2015 г. за парично обезщетение за ползване на имот Ч. с отправено по реда на ЗЗД предизвестие за прекратяване, връчено на дружеството на 10.10.2022 г. и с оглед на издадена заповед за провеждане на конкурс за отдаване на имота под наем.

Настоящият съдебен състав приема, че не е спазена процедурата по издаване на заповедта, като са допуснати съществени процесуални нарушения, водещи до ограничаване правата на жалбоподателя.

След установяване на обстоятелството, че, му е било изпратено едномесечно предизвестие съобразно чл. 4 от споразумението, с което дружеството е уведомено, че се прекратяват договорните взаимоотношения на дружеството и указано, че след този срок, районната администрация ще предприеме действия по иземване на имота. Предизвестие е връчено на 10.10.2022 г.

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 02.02.2015 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 иземва 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 случая е налице издаден АЧОС, който е удостоверяващ 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 целия процесен имот с идентификатор 68134.901.814.1 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 68134.901.814.2, 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 68134.901.814.1.2. Следователно за наличието на спор за материално право ответникът е бил наясно още в хода на производството. Установява се, 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, което няма данни да е приключило към момента с влязъл в сила съдебен акт.

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 разрешен единствено по общия исков ред при предявения от жалбоподателя пред СГС иск. Единствено в това производство общият съд е компетентен да се произнесе по въпроса кой е действителният 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 следва да бъде извършено след решаване на висящия 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.

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 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 общият ред за това. В случая не е безспорно доказана първата предпоставка за издаване на заповедта 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, следва компетентният орган да издаде друга заповед, доколкото същият действия служебно /в този смисъл са 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./.

Освен гореизложеното съдът установи и нарушение на производствените правила, адм. орган не е издал изрична заповед за прекратяване на наемните правоотношения като неправилно е посочил именно основание по чл. 46, ал. 1, т. 3 от ЗОС. В случая обаче заповедта е за изземване на имот по чл. 65, ал. 2 от ЗОС, като по този начин недопустимо се смесват две различни производства, което води до неяснота на волята на адм. орган. Производството по чл. 65 от ЗОС е обусловено от наличие на издадена и влязла в сила заповед по чл. 46 от ЗОС, каквато обаче в случая не е издадена. Това прави заповедта издадена без законово основание, при липса на осъществени дължими предпоставки в закона.

Ето защо настоящият съдебен състав намира, че са налице основания за отмяна на оспорената заповед, тъй като макар и издадена от компетентен орган, в надлежната форма, но в нарушение на административнопроизводствените правила, като за административния орган не са били налице и 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, което налага да се 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, 33-ти състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ, по жалба от „ЧИЙФ А и А“ ЕООД, с ЕИК[ЕИК], с адрес: [населено място], чрез адв. Д. – САК,

Заповед № РД-09-089/19.04.2023 г., издадена от кмета на Район „Л.“, СО, с която се нарежда да се из земе от дружеството имот – частна общинска собственост, с

идентификатор № 68134.901.814.1.2, находящ се в [населено място], [улица], представляващ ресторант със застроена площ от 133 кв. м., стопанисвано от жалбоподателя, и състоящ се от зала за клиенти, кухненска част, санитарна част, находящ се на втори етаж в сграда в УПИ 1-О., кв. 138, м. „Л. ц част“ съгласно АОС № 5331/27.06.2018 г. с предназначение на самостоятелния обект - за обществено хранене, съгласно кадастрална схема № 15-394164/12.04.2022 г.

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

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване в 14-дневен срок от уведомяване на страните пред ВАС.

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

СЪДИЯ: