

РЕШЕНИЕ

№ 4128

гр. София, 07.02.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,
в публично заседание на 23.01.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **12388** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството по делото е по реда на чл. 65, ал. 4 от Закона за общинската собственост /ЗОС/. Образувано е по жалба на М. И. Р. от [населено място], чрез адв. К., срещу заповед № РДН24-РД48-2/20.11.2024 г. на кмета на район „Н.“, Столична община, с която е разпоредено изземването на общински гараж в [населено място],[жк], [улица], [жилищен адрес] сутерен, включващ паркомясто №1 и паркомясто №2 с обща ЗП от 41,53 кв.м. от жалбоподателя.

Жалбоподателят посочва, че е заплатил дължимия наем за м.11 и 12.2024г., който общината е приела и основанийето, на което държи имота, не е отпаднало. Паркоместата не са оградени, поради което достъпът до тях е свободен и винаги може да се осъществи проверка дали се ползват. Такава е правена, видно от писмо от зам.кмета на района от 25.07.2023г., когато е установено, че на едното паркомясто бил паркиран автомобил на сина на жалбоподателя, въпреки че същият притежавал и гараж в същата сграда. Жалбоподателят посочва още, че синът му не е член на неговото семейство, а при конкретната проверка е ползвал автомобила на сина си. Неправилно от него са изискани доказателства, че живее в сградата, в която са паркоместата, както и че има решение на ТЕЛК. Административният орган не е взел предвид и подаденото от жалбоподателя на 23.02.2024г. искане за закупуване на паркоместата. Неправилно е прекратен и договорът за наем с едномесечно предизвестие, тъй като жалбоподателят стриктно е изпълнявал задълженията си. Твърдят се процесуални нарушения при издаване на процесната заповед – неуведомяване на жалбоподателя за започналото производство, за извършваните

проверки от служители на районната администрация, въпреки че адресът и телефонния му номер са известни. Получил е едва писмо за прекратяване на договора от 19.09.2024г., в което е цитирано писмо от 05.09.2024г., което също не е получил. Няма данни да е отменена настанителната заповед с друга заповед. Предвид изложеното моли съдът да отмени заповедта за изземване. Претендира разноски по списък.

Ответникът - кмета на район „Н.“, Столична община, редовно уведомен, в писмото от 11.12.2024г., с което е изпратена административната преписка, оспорва жалбата. Посочва, че става въпрос за отдаден под наем нежилищен общински имот, наемането на който се прекратява по реда на ЗЗД. С писмо от 19.09.2024г. е отправено писмено предизвестие за прекратяване на договора на основание чл. 238 от ЗЗД, получено от жалбоподателя на 09.10.2024г. С изтичане на едномесечния срок договорът за наем е прекратен – на 10.11.2024г. При липса на данни за доброволно освобождаване на паркоместата е издадена процесната заповед, като е взето предвид, че не е осигурен достъп до сградата, в която се намират, а не до самите паркоместа. Не са налице и съществени процесуални нарушения при издаване на заповедта, като същата е съобразена с разпоредбите на материалния закон и неговата цел. Законът не изисква наличие на специални причини за прекратяване на договора за наем. Достатъчно е да е връчено предизвестие и същото да е спазено. Ирелевантно е и становището на другата страна по договора. Фактът, че жалбоподателят е платил още две наемни вноски – за ноември и декември 2024г., както е че е възразил срещу прекратяването на договора за наем, потвърждават намерението му да продължи да ползва имота и да не го предава доброволно. До влизане в сила на заповедта за изземване и при условие, че имотът се ползва, както е в настоящия случай, жалбоподателят продължава да дължи обезщетение на общината за това ползване. Предвид горното се моли съдът да отхвърли жалбата. Претендира се юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните, прецени събраните по делото доказателства и на основание чл.168, ал.1, вр.чл.146 АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира за установено следното от фактическа страна:

Със заповед № СОА21-РД66-6 от 08.01.2001г. на кмета на СО жалбоподателят е настанен в общински имот, представляващ гараж, включващ паркомясто №1 и паркомясто №2, находящ се в сутерена на сграда №1, вх.А, [улица], в [населено място],[жк],заедно с прилежащите му 15,886%ид. части от общите части на подземните гаражи и паркоместа в бл. А и от правото на строеж върху мястото (Акт за частна общинска собственост № 2283/22.01.2015г.). Със заповедта за настаняване е възложено на кмета на район „Н.“ да сключи договор за наем, което е станало на 10.09.2021г. Договорът за наем е безсрочен, като в чл. 23.10 от него е предвидено, че договорът се прекратява по реда на ЗЗД. Имотът е предаден на наемателя на 10.09.2021г. съгласно приемо-предавателен протокол на л. 93, от който е видно, че няма ограда.

Предвид заявен интерес към същите паркоместа от друг живущ в сградата, който не притежава гараж и е с 75% ТНР пожизнено, на 27.06.2023г. служители на общинската администрация са извършили проверка на имота, като са съставили констативен протокол № РНД23-ВК08-822 от 27.06.2023г. В него е посочено, че достъп до сградата е осигурен от домоуправителя С. С.. Установено е, че на едното общинско паркомясто е паркиран автомобил Пежо 407 с рег. [рег.номер на МПС] .

Домоуправителят е уведомил проверяващите, че паркоместата се ползват от сина на М. Р. – М. Р., който живее в сградата и на когото е автомобила. От направена справка в Агенцията по вписванията на л. 81 е установено, че М. Р. е собственик на гараж и апартамент в същата сграда. Жалбоподателят от своя страна няма имот в сградата (справка на л. 74). С писмо от 25.07.2023г., получено на 31.07.2023г., жалбоподателят е уведомен, че следва да освободи паркоместата, тъй като са налице основания за прекратяване на договора за наем по чл. 23.7 от него. Предвид подадено от М. Р. възражение срещу това писмо, с покана от 29.08.2023г. от него е изискано да представи доказателства дали попада в категориите по чл. 24, ал.3, т.1 и 2 от Наредбата за общинската собственост, тъй като тези лица имат предимство. Такива не са представени, въпреки че поканата е получена на 07.09.2023г., видно от възражение на жалбоподателя от 19.09.2023г.

На 22.08.2024г. е извършена повторна проверка от служители на районната администрация, при която е установено че в общинския гараж е паркиран автомобил марка Хюндай И20 с рег. [рег.номер на МПС] и 1 велосипед, като автомобилът на жалбоподателя не е установен в гаража. С писмо от 05.09.2024г. зам.кмета на СО е уведомил кмета на район „Н.“, че договорът за наем следва да се прекрати, за което да се предприемат съответните действия. Поради това с писмо от 19.09.2024г. жалбоподателят е уведомен, че на основание чл. 238, пр.1 от ЗЗД и чл. 23.10 от договора за наем, писмото следва да се счита като предизвестие за прекратяване на договора. В едномесечен срок от получаването му наемателят следва да освободи и предаде доброволно общинския имот. В противен случай същият ще бъде иззет принудително на основание чл. 65 от ЗОБС. Писмото е съобщено на жалбоподателя на 09.10.2024г., като срокът на предизвестieto е изтекъл на 09.11.2024г. и считано от 10.11.2024г. договорът за наем е прекратен. Предизвестieto не е оспорено от жалбоподателя пред съда. На 12.11.2024г. служители на районната администрация са извършили проверка на имота, но не са могли да проверят дали паркоместата са свободни, тъй като не са имали достъп до сградата, в която се влиза през врата с ограничен достъп. Отражено е, че наемателят не се е явил в общината да осигури такъв достъп, т.е. да предаде имота. От разговор със съседи е потвърдено, че гаражът продължава да се ползва. Съставен е констативен акт № 1 от 13.11.2024г. на основание чл. 27, ал.2 от Наредбата за общинската собственост. На това основание е издадена процесната заповед, с която на основание чл. 65, ал.1 и 2 от ЗОБС е наредено изземване на имота, тъй като същият се държи на отпаднало основание – прекратен договор за наем. Заповедта е съобщена на жалбоподателя на 01.12.2024г., видно от разписка на л. 32. Жалбата срещу нея е подадена на 10.12.2024г.

По делото е приложено заявление от жалбоподателя от 23.02.2024г. за закупуване на посочения общински имот.

Предвид така установеното от фактическа страна, съдът обосновава следните правни изводи:

Жалбата е допустима като подадена от лице - адресат на акта, чиито права и законни интереси предвид разпореденото изземване той засяга, с оглед което е налице и правен интерес от оспорването. По съществото жалбата е неоснователна по следните съображения:

Обжалваната заповед е издадена от компетентен административен орган - кмета на Район "Н." - Столична община, съгласно чл.65, ал.2 ЗОС. Заповедта е в предписаната 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 водят до отмяната ѝ само на това основание. Неоснователни са доводите на жалбоподателя, че не е уведомен за започналото административно производство и извършените проверки. По принцип проверките се правят внезапно и по инициатива на административния орган – чл. 8 от договора за наем, като не е необходимо наемателят да бъде уведомяван за това кога ще бъдат извършени.

Настоящият съдебен състав намира, че процесната заповед е издадена и при наличието на материалноправните предпоставки на чл.65, ал.1 ЗОС, съгласно който общински имот, 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 кмета на общината. По силата на цитираната разпоредба, заповеди за изземване се издават при наличието на някоя от трите предпоставки: общинският имот да се владее или държи без основание, да не се използва по предназначение или необходимостта от него да е отпаднала. Не е спорно по делото, че процесният имот, чието изземване е наредено с обжалваната заповед, е общинска собственост, което се удостоверява с представения от ответника Акт за частна общинска собственост № 2283/22.01.2015г. Безспорно се установява от събраните и приети по делото доказателства, че в процесния случай е налице първото от тези законови изисквания, доколкото към момента на издаване на заповедта договорът за наем е прекратен. В чл. 15 от ЗОБС е регламентиран реда и основанията за прекратяване на наемните правоотношение за нежилищни имоти – общинска собственост. В ал. 4 на същата разпоредба е предвидено прекратяването да става с нарочна заповед само в два случая – при отдаване под наем на имоти за нуждите на общинските ръководства на синдикалните организации или без търг или конкурс за здравни, образователни и социални дейности за задоволяване на съответните нужди на населението, както и на юридически лица с нестопанска цел, осъществяващи дейност в обществена полза, или на търговски дружества. Наемният договор с жалбоподателят не попада в тези хипотези. В останалите случаи договорите за наем се прекратяват по реда на ЗЗД на основанията, предвидени в тях (чл. 25, ал.2 от Наредбата за общинската собственост). В случая става въпрос за административен договор по смисъла на чл. 19а, ал.2 от АПК, като споровете по неговото прекратяване се решават от компетентния административен съд – чл. 19ж, ал.1 от АПК. Жалбоподателят не е оспорил прекратяването на договор за наем пред съда, поради което всички аргументи за незаконосъобразността на това прекратяване към момента са преклудирани и не подлежат на обсъждане в настоящото производство. Следователно към момента процесните паркоместа се държат без правно основание.

Неоснователни са доводите на жалбоподателя, че основанието да ползва имота не е отпаднало. Напротив, договорът за наем е прекратен на 10.11.2024г., като до освобождаване на имота наемателят следва да заплаща обезщетение за ползването му. Неоснователно е и възражението, че имотът не е ограден и следователно е предаден доброволно, защото достъпът до него е свободен. Видно от доказателства по делото – констативни протоколи от проверки, достъпът до сградата е посредством врата, която се отваря с чип или дистанционно. Жалбоподателят не е представил в срока на предизвестията ключ или чип от тази врата на общинската администрация, за да се приеме, че е предал имота доброволно. Многократно е възразявал срещу предаването на имота и настоявал да продължи да го ползва и след прекратяване на

договора за наем. Подаденото искане за закупуване на имота също не води до незаконосъобразност на процесната заповед, тъй като по никакъв начин не пречи процедурата по изземване на имот, който се държи без основание. Такава пречка не е и липсата на заповед по чл. 25, ал.3 от НОС, като единствената предпоставка за издаване на заповед за изземване е липсата на основание да се държи имота, установена в констативен акт, при връчена покана за доброволно предаване на имота. В случая тази предпоставка е налице, поради което процесната заповед е издадена законосъобразно.

Изземването на общинския имот е мярка предвидена в закона, преследва законна цел и според настоящия съдебен състав е пропорционална. Става въпрос за нежилищен имот – 2бр. паркоместа, които жалбоподателят държи след прекратяване на договора за наем, при условие, че не живее в същата сграда и не ги ползва. Още повече, че е заявен интерес за ползването им от лице по чл. 24, ал.3, т.1 от НОС, което има предимство пред жалбоподателя.

Въз основа на изложеното и като провери законосъобразността на оспорения акт по реда на чл.168 АПК, съдът приема, че същият е законосъобразен като издаден в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона, при постановяването му не са допуснати процесуални нарушения, постановен е от компетентен орган и в изискуемата се форма, поради което не са налице основания за отмяна по чл.146 АПК. По тези съображения жалбата като неоснователна, следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора на ответника се дължат разноски за юрисконсултско възнаграждение в минимален размер от 100лв., определен съгласно чл. 143, ал.3 от АПК във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

Воден от горното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд – София град, II отделение, 41-ви състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на М. И. Р. от [населено място], чрез адв. К., срещу заповед № РДН24-РД48-2/20.11.2024 г. на кмета на район „Н.”, Столична община.

ОСЪЖДА М. И. Р. от [населено място] да заплати на Столична община сумата от 100лв. юрисконсултско възнаграждение по делото.

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.

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

Съдия: