

РЕШЕНИЕ

№ 3523

гр. София, 31.05.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 12.05.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **10107** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Съдебното производство е по реда на чл.145-178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл.65, ал.4 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалба на В. Х. М., с постоянен адрес в [населено място], подадена чрез пълномощника адв. Т. К., срещу Заповед №Р.-20-РД09-337/10.09.2020г. на кмета на район „О. купел“, Столична община (СО), с която на основание чл.65, ал.2 от ЗОС е наредено да се из земе от жалбоподателя недвижим поземлен имот с идентификатор 68134.4328.5817 – публична общинска собственост, с площ от 210 кв.м., представляващ част от урегулиран поземлен имот (УПИ) I-за училище, в кв.58 по плана на кв.Г. баня, С., който се владее и ползва без правно основание.

Жалбоподателят В. Х. М. оспорва административния акт като незаконосъобразен. Сочи, че собственият му имот е съседен на общинския и е ограден с масивна ограда, която го отделя от него. Като съществено нарушение на административнопроизводствените правила преценява обстоятелството, че административният орган не е установил кой е изпълнил оградата на общинския имот- съответно кой го владее или държи без основание. Твърди, че не са налице кумулативните предпоставки за изземване по чл.65, ал.1 от ЗОС, като оспорва извода, че владее имота. Счита, че владението, като упражняване на фактическа власт върху общинския имот с намерение той да бъде своен, не е доказано. Твърди, че не ползва имота с намерение да го придобие в собственост, като в тази връзка сочи факта, че е искал да наеме имота, което му е било отказано - следователно субективният

елемент от фактическия състав на владението не е налице. Сочи също, че констативният акт от извършената проверка не му е връчен, което той преценява като косвена индиция за липса на каквото и да е държане, своеене или приобщаване на имота. Твърди, че не е установен и обективният елемент от състава на владението или държането, тъй като той не отказвал достъп на собственика до имота. Твърди, че общината не е полагала достътъчно грижи за процесния имот, поради което той е служил дълги години за сметище на строителни и битови отпадъци, което е опасно не само за собствениците на съседните имоти, но и за здравето на учениците. В съдебното заседание жалбоподателят се претендира от адвокат В. К..

Ответникът – кметът на район „О. купел” при Столична община, чрез процесуалните си представители юрисконсулт З. К. и юрисконсулт Н. Б., оспорва жалбата, като навежда доводи, че са налице материално правните предпоставки за изземване на имота. С представената по делото писмена защита е заявена претенция за разноси по делото.

СЪДЪТ, след преценка на събраните по делото доказателства, прие за установено следното:

Жалбата е подадена в срок от лице, което има правен интерес от оспорването, и е процесуално допустима. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Установени факти:

Всички относими към делото факти се установяват от приетата по делото административна преписка, събраните писмени доказателства и приетото заключение на съдебно-техническата експертиза, което не е оспорено от страните и се цени от съда като обективно и компетентно.

Относно вещните права

Жалбоподателят представя Нотариален акт за продажба на недвижим имот, вписан в Службата по вписванията под акт №45 в том LLLXLII, дело №46267/2004г., вх.рег.№59804 от 23.12.2004г., имотна партида 286689.286690, с който се легитимира като собственик на следния недвижим имот: дворно място, находящо се в [населено място], кв.Г. баня, на [улица], съставляващо УПИ IV-10б по регулационния план, одобрен със Заповед №РД-50-307/20.04.1995г., с площ от 450 кв.м.

Ответникът представя Акт за публична общинска собственост №4180, съставен на 26.11.2019г., вписан в Службата по вписванията под акт №177, том XLI, рег.№18279 от 08.04.2020г., дело №13370, имотна партида 667991, с който се легитимира като собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.4328.5817 с площ от 210 кв.м., попадащ в УПИ I-за училище, кв.58 по регулационния план на кв.Г. баня, одобрен със Заповед №РД-50-307/20.04.1995г. и изменен със Заповед №РД-09-50-187/21.03.2013г. на главния архитект на [населено място].

Кадастрален и регулационен статут на имотите

Със Заповед №РД-50-307/20.04.1995г. на главния архитект на С. е одобрен кадастрален и регулационен план за имотите. В кадастралната основа, южно от имота на жалбоподателя, е нанесен имот с планоснимачен номер 17, за който е бил отреден УПИ III -17, посочен в нотариалния акт като южна граница на имота на жалбоподателя. Описаните в нотариалния акт на жалбоподателя имотни граници

съответстват на регулационните граници. В кадастралната основа на регулационния план са нанесени условните знаци за поставени паянтови огради по имотните граници на имота на жалбоподателя и на съседния УПИ III -17 и на УПИ I-за училище (лист 59). Двата имота са съседни през страничната си имотна граница и регулационна линия. Лицето на имота на жалбоподателя е откъм [улица], откъдето се и осигурява достъпът до имота му.

Със Заповед №РД-09-50-1278/02.08.2008г. на главния архитект на СО е одобрено изменение на регулационния план, с което УПИ III -17 е заличен като самостоятелен имот и е включен в площта на УПИ I-за училище. Заличаването на южната граница на УПИ III-17 е отразено в кадастралната основа със съответния условен знак.

Със Заповед №РД-18-74 от 20.10.2009г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, кадастръ и картография (АГКК) са одобрени кадастралната карта и кадастралните регистри за територията. Имотът на жалбоподателя е нанесен с идентификатор 68134.4328.1528 с площ 457 кв.м. Имотът е заснет на място по материализираните граници, представляващи вече масивни огради – със съответни условен знак за масивни огради, прилежащи към имота. Експертизата дава заключение, че масивната ограда е поставена точно по имотните граници на жалбоподателя.

В кадастралната карта е нанесен също и поземлен имот с идентификатор 68134.4328.5817 с площ 210 кв.м., идентичен на поземлен имот с пл.№17 (УПИ III-17), попадащ в УПИ I-за училище. Имотът на жалбоподателя и този имот са съседни. Видно от представената скица от кадастралната карта общинският имот е заснет и отразен само по нематериализирани имотни граници. Въз основа на тези доказателства съдът приема, че към момента на одобряване на кадастралната карта през 2009г. процесният общински имот не е бил ограден. Този извод се потвърждава и от обясненията на вещото лице, дадени в съдебното заседание. Първоначално оградата на УПИ I-за училище е била паянтова и разположена по регулационната и имотната граница, така както е заснета в кадастралния план от 1995г., но в последствие явно е преместена, защото при заснемането през 2009г. вече границите са били нематериализирани. Съгласно заключението на вещото лице след одобряването на кадастралната карта не са правени повече фактически заснемания на границите на имотите.

Относно административното производство

На 27.05.2020г. служители от район „О. купел“ на СО са извършили проверка на имота на жалбоподателя, при която са установили, че е изпълнена ограда южно от имота му, при което е заградена част от общинския имот и е дадено предписание оградата да бъде премахната, за да се освободи общинският терен.

Няма спор по обстоятелството, че жалбоподателят е отправил искане до СО за наемане на процесния имот – такива твърдения са направени в жалбата и те кореспондират с изложените в административния акт мотиви: сключването на договор за наем на имота е невъзможно, тъй като отдаването под наем става с решение на Столичния общински съвет след проведен публичен конкурс. След приключване на съдебното заседание с представената писмена защита ответникът представя писмо от

жалбоподателя до кмета на район „О. купел“ с вх.№РОК20-ГР94-470 от 12.05.2020г., с което е направено искане да му разреши да продължи да ползва общинския имот и да полага грижи за чистотата и охраната му срещу определено от общинската администрация обезщетение. Поради несвоевременното представяне на този изходящ от жалбоподателя частен документ съдът не го е приел като доказателство по делото и не го обсъжда.

На 17.08.2020г. е извършена нова проверка на имота, за която е съставен констативен акт от същата дата. Установено е, че оградата, изпълнена от стоманени колове и пластмасови ламели на височина около 2.00 м. по южната и източната граница не е премахната.

Въз основа на горното кметът на СО е приел, че жалбоподателят владее общинския имот 68134.4328.5817 без правно основание и е издал оспорената заповед.

Съществуващи към настоящия момент огради и фактическо положение на двата имота

При оглед на място вещото лице е установило, че по южната и източната граници на общинския имот с идентификатор 68134.4328.5817 е изпълнена непрекъсната ограда от стоманени колове и пластмасови ламели. От приложените към експертизата снимки и обясненията на вещото лице в съдебното заседание се установява, че единственият достъп до общинския имот е през имота на жалбоподателя, като се извършва през ниска ажурна врата в масивната ограда, разделяща двата имота, и четири стъпала, изпълнени в общинския имот. По продължение на масивната ограда в общинския имот е изпълнена алея (пътечка) с каменна настилка, съответстваща на каменния цокъл на масивната ограда на жалбоподателя. Извършени са озеленителни мероприятия върху общинския имот, като е посадена висока иглолистна и широколистна растителност по границите на общинския имот, а в средата теренът е озеленен с трева, която е окосена и добре поддържана. При огледа на място вещото лице е установило, че училището в УПИ I е оградено, но поставената ограда не е по регулационните граници, а по-навътре в имота. Частта от УПИ I-за училище, попадаща между ограденото училище и процесната оградена част, е в запуснато и занемарено състояние, видно от представения снимков материал.

Правни изводи:

В настоящото производство съдът извършва проверка дали са спазени процесуалноправните и материалноправните разпоредби по издаването на оспорената заповед по всички основания по чл.146 от АПК.

Обжалваната заповед е издадена от компетентен административен орган - кмета на район „О. купел“, Столична община съгласно нормата на чл. 65, ал. 2 ЗОС. Съгласно разпоредбата на чл. 65, ал. 1 от ЗОС, общински имот, който се владее или държи без правно основание, не се използва по предназначение или необходимостта от него е отпаднала, се изземва въз основа на заповед на кмета на общината, като в ал. 2 на същата разпоредба е посочено, че в Столичната община и градовете с районно деление заповедите по ал. 1 могат да се издават и от кметовете на районите.

Заповедта е издадена в писмена форма, като е мотивирана чрез подробно

излагане на фактическите и правните основания за издаването ѝ.

В административното производство не са допуснати съществени нарушения на процедурните правила. Съдът споделя разбирането, че съществени са само тези нарушения, които влияят пряко върху волята на административния орган или ограничават правото на защита на засегнатото лице по начин, по който могат да доведат до различен правен резултат. По делото няма данни за съобщаване на констативния акт на жалбоподателя, но това нарушение не е от категорията на съществените, доколкото в съдебното производство се извършва пълна проверка на направените от административния орган констатации. Извършената експертиза в съдебното производство потвърждава напълно установените от административния орган факти. Обстоятелството, че ответникът не е установил лицето, което е поставило оградата от пластмасови ламели по границите на общинския имот, е без правно значение за спора, защото не влияе на преценката за упражняването на фактическа власт върху имота. Предписанието за премахване на оградата е връчено на жалбоподателя, така че той е бил наясно с образуването на административното производство и не е бил поставен в ситуация на процесуална изненада.

Заповедта е в съответствие с материалноправните разпоредби на закона. Разпоредбата на чл.65, ал.1 от ЗОС императивно разписва двете кумулативни предпоставки, които трябва да са налице, за да се обоснове изземване на имота: 1)имотът да е общинска собственост, и 2)имотът да се владее или държи без основание; да не се използва по предназначение или необходимостта от него да е отпаднала.

В случая първата предпоставка е безспорно налице, а именно имотът, чието изземване е наредено с процесната заповед, представлява общинска собственост.

Относно втората предпоставка - ответникът се е позовал на първата от трите алтернативи, уредени в нормата на чл. 65, ал. 1 ЗОС, като поддържа, че имотът се владее без правно основание. Спорът е именно относно упражняването на владение върху имота, което жалбоподателят отрича.

Съдът намира, че упражняването на фактическа власт от жалбоподателя върху общинския имот е несъмнено установено, тъй като единственият достъп до общинския имот е през имота на жалбоподателя през нарочно изпълнена врата на масивната ограда, ограждаща неговия имот, и четири стъпала, направени специално, за да преодолеят денивелацията на общинския терен. Очевидно е, че по този начин общинският имот е приобщен към имота на жалбоподателя и се ползва от него, като в подкрепа на този извод е и фактът, че общинският имот е озеленен с висока растителност и трева, която се поддържа редовно, както и че е потърсено естетическо оформление на пространството, чрез изграждане на пътека с каменна настилка, съответстваща на каменния цокъл на оградата на жалбоподателя. Дори да се приеме, че оградата от пластмасови ламели да не е поставена от жалбоподателя, а е била налична преди той да придобие имота – твърдение, което противоречи на отразените заснемания в кадастралните планове - това не променя факта, че жалбоподателят упражнява към момента на издаване на оспорената заповед фактическата власт върху имота, осигурявайки единствено на себе си достъп до него. Неоснователни и напълно неподкрепени от доказателства са твърденията на жалбоподателя, че той не препятства достъпа на собственика до неговия имот. Това твърдение е невярно и нелогично, предвид факта, че оградата е непрекъсната по продължението на южната и на източната граница и за да се достъпи общинския имот,

трябва да се премине през имота на жалбоподателя. Съдът приема, че обективният елемент от упражняването на фактическата власт е налице. Относно наличието на субективния елемент от фактическия състав на владението (animus), съдът счита, че не е от съществено значение дали жалбоподателят упражнява фактическата власт с намерение да свои имота като владеец или без това намерение като държател, доколкото и двете хипотези попадат в първата алтернатива на втората предпоставка по чл.65, ал.1 от ЗОС.

И в двете хипотези жалбоподателят е длъжен да освободи общинския имот. Преценката на административния орган, че е налице владение, а не държане, не може да обоснове извод за незаконосъобразност на административния акт. Обстоятелството, че жалбоподателят не желае да освобождава имота и той се държи от него и към момента на съставяне на констативния акт, и към момента на издаване на административния акт, и към момента на извършване на съдебно-техническа експертиза, е безспорно.

Безспорно е също така, че жалбоподателят държи имота без правно основание. Въпреки че жалбоподателят не излага доводи в пряк смисъл за наличие на правно основание за държане, такива опити са направени в жалбата с твърденията, че общината не полага дължимата грижа и е допуснала собственият ѝ имот да се превърне в сметище. На първо място за това няма никакви доказателства по делото. Видно от снимковия материал е, че в останалата си част общинският терен е занемарен и неподдържан, но от това не може да се направи извод, че в продължение на години процесният имот се е използвал за сметище на битови и строителни отпадъци, както твърди жалбоподателят. На второ място, дори това да е така, това не дава основание на жалбоподателя, разчиствайки сметището, да приобщи общинския терен към собствения си имот и да започне да упражнява фактическата власт върху него.

Прилагайки диспозицията на чл. 65, ал. 1 ЗОС с издаването на процесната заповед, ответникът е приложил правилно материалния закон и е постигнал неговата цел. Оспорената заповед е законосъобразна и жалбата срещу нея следва да бъде отхвърлена.

Разноски:

С оглед изхода на спора и по аргумент от противното на чл. 143, ал. 1 АПК на жалбоподателя не се присъждат разноски.

Искането на ответника за разноски е направено несвоевременно, след приключване на последното съдебно заседание, едва с представената писмена защита, поради което по аргумент от чл. 80 от ГПК този съдът не го обсъжда. Съгласно утвърдената съдебна практика съдът се произнася с положителен диспозитив само когато присъжда разноски, но не и когато направеното искане за разноски е неоснователно.

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 38. състав,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на В. Х. М. срещу Заповед №Р.-20-РД09-337/10.09.2020г. на кмета на район „О. купел“, Столична община

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния административен съд, подадена чрез Административен съд София-град в 14-дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ: