

# РЕШЕНИЕ

№ 11769

гр. София, 12.07.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,**  
в публично заседание на 28.06.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Десислава Корнезова**

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **8338** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145-178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на Т. Т. А. , подадена чрез адв. И. Ч. А., срещу заповед № РВЕ23-РД09-20 от 19.01.2023г. на кмета на Столична община, район „Възраждане“.

В жалбата се твърди, че от 2002г. той владее и стопанисва недвижимия имот в [населено място], [улица], живее в къщата заедно със съпругата си и трите си деца, като това е единственото им жилище. Образувано е било производство за признаване правото на собственост по реда на чл.587 ГПК, както и е предявен иск по чл.124 ГПК пред СРС по гр.дело № 40945/2023г. за признаване на правото му на собственост върху имота. Издадената заповед не е била съобщена на жалбоподателя в качеството му на заинтересовано лице, което съставлявало съществено процесуално нарушение.

В проведените публични заседания жалбоподателят се представлява от адв. И. А.. По същество се претендира актът да бъде отменен, поради неговата незаконосъобразност, както и да се присъдят направените разноски.

Ответникът – кмет на Столична община, район „Възраждане, чрез своя процесуален представител юрк. М. М. оспорва жалбата. В писмено становище, с което преписката е изпратена на съда се излагат доводи, че са били предприети редица действия за установяване на правния статут на имота, както и за издирване на неговите собственици. Събрани били достатъчно писмени доказателства, че процесният недвижим имот, находящ се в [населено място], [улица] безстопанствен, а пребиваващите в него лица не са представили никакви доказателства, че са наематели

в него. Посочва се, че обжалваният акт е издаден от компетентен орган, в установената форма, при съблюдаване на реда за провеждане на административното производство и в съответствие с нормата на материалния закон.

В писмено становище от 30.05.2024г. допълнително се излага, че нотариалният акт за собственост на недвижим имот, придобит по давностно владение е съставен на 29.04.2024 г. почти една година след издаване на оспорваната заповед и след приключване на административното производство. Към момента на издаването ѝ било установено безспорно от органите на районната администрация, че имота е безстопанствен, т.е. нямало данни кой е неговият собственик, поради което са съществували предпоставките по чл. 13, ал. 2 от Закона за общинската собственост /ЗОС/ за завладяването му. Жалбоподателят е имал достатъчно време за периода от 2002г., откогато твърдял, че е владял имота да се снабди с констативен нотариален акт и в този смисъл това, че същия е предприел действия по установяване на собствеността повече от 1 година след издаване на заповедта за завладяване на имота свидетелствало за това, че към 19.01.2023г. имота е бил безстопанствен. Молбата-декларация с вх. № РВЕ23-МД94-13 от 07.08.2023г. на жалбоподателя за признаване на право на собственост върху недвижимия имот чрез извършване на обстоятелствена проверка, била подадена след издаването на оспорената заповед. Фактът, че след започване на административното производство е стартирано производство за снабдяването му с нотариален акт по обстоятелствена проверка поради владение на имота, водело до основателния извод, че имота е бил безстопанствен към датата на издаване на заповедта. Заповедта била съобщена на адресатите чрез поставянето ѝ на информационното табло и публикувана на интернет страницата на общината, поради което е била осигурена достатъчна публичност, за да бъдат уведомени заинтересованите страни и това не представлявало съществено процесуално нарушение.

Обобщаващи доводи относно законосъобразността на акта са изложени в писмена защита от 05.07.2024г., в която се акцентира, че към момента на неговото издаване е бил установен безстопанствения статут на имота, поради което са възникнали предпоставките по чл.13, ал.2 ЗОС, кметът на район „Възраждане“ в Столична община да разпорежи неговото завземане.

По тези съображения, моли жалбата да бъде отхвърлена, както и да се присъди юрисконсултско възнаграждение.

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не изпраща представител и не изразява становище по жалбата.

Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбата доводи и прецени събраните доказателства по реда на чл.235, ал.2 ГПК във вр. чл. 144 АПК, намира за установено следното от фактическа страна:

Със заповед № РВЕ22-РД09-139/20.06.2022г. на кмета на Столична община, район „Възраждане“ е назначена комисия със задачи да се изяснят действията по стопанисване, управление и разпореждане, както и статута на недвижим имот с идентификатор № 68134.306.213, заедно с построени върху него сгради, находящ се в [населено място], [улица].

Видно от писмо изх. № РВЕ22-ВК08-529/1/21.04.2022г. на началник отдел „Общински приходи“ в район „Възраждане“, към дата 21.04.2022г. за имота, находящ се в [населено място], [улица] няма открити партии на собственици, както и заплащани данъци и такси.

Постъпило е и писмо вх. № РВЕ22-ДИ05-129/1/19.04.2022г. от Агенция по вписванията, от което се установява, че за имот, находящ се в [населено място], [улица], след извършена справка в информационната система за периода 01.11.1990г.-31.12.1997г. не са открити съвпадения по зададените с писмо изх. № РВЕ22-ДИ05-129/19.04.2022г. данни.

Установени са лицата Луна М. А., родена през 1937г., Х. И. Х., роден през 1944г. и Й. М. Нардеа, роден през 1931г., понастоящем с последни адреси в Израел, които са имали регистрация по постоянен адрес в [населено място], [улица]. Поискано е било съдействие от МВнР и Посолството на Израел за установяване на контакт с тези лица или с техните наследници /ако има такива/ относно обстоятелствата във връзка със собствеността на имота.

Изпратено е било писмо изх. № РВЕ22-ДИ04-225/08.07.2022г. до началника на ОЗ РУ на СДВР за предприемане на действия и снабдяване с информация за лицата, които обитават процесния недвижим имот, както и основанията за това. След извършване на проверка на адреса на 19.07.2022г. и съставена докладна записка от полицейски инспектор Д.И., там са установени лицата: Т. Т. А., Л. Г. А. и техните деца М. Т. А., М. Т. А. и Л. Т. А.. Т. А. е заявил, че от 2001г. живее на този адрес, но не може да предостави договор за наем. Единствено е обяснил, че имал уговорка с внучката на К. С. „да пази имота, за да не се руши“. През 2021г. в имота са идвали две лица евреи, които са заявили, че са собственици на имота и че общината не може да събори къщата.

Изготвено и поставено на информационното табло на Столична община, район „Възраждане“ е обявление № РВЕ22-ДИ04-225/3/16.12.2022г. до всички заинтересовани лица, че ще се предприемат действия по завладяване на безстопанствен имот, находящ се в [населено място], [улица], заедно със съществуващите в него две сгради.

Съставен е и протокол № 2 от 10.01.2023г. от работата на комисията, която е била определена за изясняване на обстоятелствата по случая. В този протокол са обобщени предприетите действия и постигнатите резултати при извършените проверки. Направено е заключение, че липсват данни за собственост на процесния имот, а събраните такива сочели на безстопанствен негов статут, поради което е предложено на ответника да издаде заповед за завземане на имота по см. на чл.10, ал.1 от Наредбата за общинската собственост.

С оспорения административен акт- заповед № РВЕ23-РД09-20 от 19.01.2023г. кмета на Столична община, район „Възраждане“ е наредил да се завземе недвижим имот, представляващ ПИ с идентификатор № 68134.306.213 с площ от 155 кв.м., парцел VIII-част, кв.274, местност „Зона Б-19“, заедно с построени върху него сгради с идентификатор № 68134.306.213.1 и № 68134.306.213.3.

От жалбоподателя Т. Т. А. е била подадена молба-декларация вх. № РВЕ23-МД94-13/07.08.2023г. до Столична община, район „Възраждане“ за удостоверяване на факта, дали за имот с идентификатор № 68134.306.213 с площ от 155 кв.м., сграда с идентификатор № 68134.306.213.1 с площ от 52 кв.м. и сграда с идентификатор № 68134.306.213.3 с площ от 22 кв.м. има съставени актове за общинска собственост. Молбата-декларация е във връзка с провеждане на охранително нотариално производство по съставяне на констативен нотариален акт.

Издадено е удостоверение изх. № РВЕ23-МД94-13/1/12.09.2023г. от кмета на Столична община, район „Възраждане“, в което е отразено, че за ПИ с идентификатор

№ 68134.306.213 с площ от 155 кв.м., сграда с идентификатор № 68134.306.213.1 с площ от 52 кв.м. и сграда с идентификатор № 68134.306.213.3 с площ от 22 кв.м. няма съставен АДС преди 1996г. и след това имота не е актуван, като общинска собственост.

Видно от нотариален акт № 21, том II, рег. № 3950, дело № 83/2024г. на нотариус В. Г. с район на действие- СРС, Т. Т. А. е бил признат за собственик на основание давностно владение на поземлен имот с идентификатор № 68134.306.213, находящ се в [населено място], [улица] площ от 155 кв.м. с трайно предназначение на територията- урбанизирана, начин на трайно ползване- ниско застрояване до 10м., номер по предходен план- 10, кв.274, парцел VIII- част, при съседни имоти с идентификатор № 68134.306.212, № 68134.306.215, № 68134.306.214, № 68134.306.230.

Пред Софийски районен съд, Гражданско отделение, 28 състав е било образувано гр.дело № 40945/2023г. по предявен от Т. Т. А. установителен иск за признаването му за собственик на основание чл.79 ЗС върху ПИ № 68134.306.213, заедно с построените в него две сгради с идентификатор № 68134.306.213.1 и № 68134.306.213.3. С разпореждане № 30603/26.02.2024г. исковата молба с вх. № 208329/21.07.2023г. е била върната на основание чл.129, ал.3 ГПК във вр. чл.128, т.1 ГПК и чл.102з, ал.1 ГПК.

След извършена служебна справка в Национална база данни „Население“ се установи, че от дата 14.06.2002г. Т. Т. А. ЕГН [ЕГН] има регистрация по постоянен и настоящ адрес в [населено място], [улица].

При така установеното от фактическа страна, Административен съд София-град обуславя следните правни изводи:

Съдът приема, че жалбата е допустима, като депозирана в законоустановения по чл. 149, ал. 1 от АПК срок и от лице, което има правен интерес от оспорването, насочена е срещу индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21, ал. 1 АПК, подлежащ на съдебен контрол.

Разгледана по същество жалбата е **ОСНОВАТЕЛНА**.

Компетентността на административния орган произтича от разпоредбата на чл.10, ал.1 и ал.3 от Наредбата на СОС за общинската собственост, съгласно която Столична община завладява безстопанствени имоти на територията си, чрез кметовете на райони, които издават заповед за завземане на имота (за установяване владението върху имота). С оглед изложеното съдът намира, че оспореният акт е издаден от компетентен орган, в рамките на предоставените му правомощия.

Изискванията на чл.59, ал.2 от АПК относно формата и задължителните реквизити на административния акт са спазени, доколкото той е в писмена форма и съдържа фактически и правни основания за издаването си. Волята на административния орган е ясно изразена, не съществуват пропуски или грешки, което е предпоставка за правилното упражняване на съдебния контрол за законосъобразност и осигурява възможност на оспорващия да организира адекватно защитата си във висшия съдебен процес. Не се констатираха несъответствия или противоречия между мотивите и разпоредителната част на заповедта. Констатациите, обективирани в протокол № 2/10.01.2023г. на комисията, назначена със заповед № РВЕ22-РД09-139/20.06.2022г. са приобщени, като фактически мотиви на акта, което е процесуално допустимо и не противоречи на закона.

Административният акт е постановен при съществени нарушения на административнопроизводствените правила, тъй като събраните доказателства не са

обсъдени в тяхната взаимовръзка и единство и правният извод за безстопанственост на ПИ № 68134.306.213 е формиран в несъответствие с чл.7 и чл.35 АПК. Ответникът не е провел всестранино и задълбочено изследване на фактите и обстоятелствата, което е довело до издаването на акт, който не отразява действителното правно положение.

Безспорно е доказано, че от 14.06.2002г. Т. Т. А. е започнал да упражнява фактическо владение върху имота с намерението да го свои, което фактическо владение е продължило необезпокоявано и явно до 22.08.2023г. По време на протеклото административно производство е било установено, че жалбоподателят, заедно с членовете на своето семейство- съпруга и три деца живеят и ползват недвижимия имот, като трети лица, вкл. и Столична община не са заявявали свои вещноправни претенции към тях. Правото на собственост върху вещта е придобито от жалбоподателя на основание придобивна давност по см. на чл.79, ал.1 ЗС, която е била изтекла към датата на издаване на заповедта- 19.01.2023г. Съставеният констативен нотариален акт № 21, том II, рег. № 3950, дело № 83/2024г. удостоверява вещни права, съществуващи в патримониума на жалбоподателя и възникнали на основание упражнено от него давностно владение в продължение на определения от закона период от време. Ответникът не е оспорил по реда на чл. 193, ал.1 от ГПК истинността на този свидетелстващ документ, поради което съдът приема, че удостоверените в него факти са верни и съответстват на действителното правно положение. Макар нотариалният акт да е съставен на 29.04.2024г., след датата на издаване на заповедта на кмета на Столична община, район „Възраждане“, придобивната давност е изтекла в полза на Т. Т. А. още на 14.06.2012г. В тази връзка, съдът се позовава на разясненията дадени в Тълкувателно решение № 4/17.12.2012г. по т. дело № 4/2012г. на ОСГК на ВКС на РБ „Разпоредбата на чл.120 ЗЗД във връзка с чл.84 ЗС урежда волевото изявление на субективния елемент на владението чрез процесуални средства - предявяване на иск или възражение при наличие на спор за собственост или чрез снабдяване с констативен нотариален акт по обстоятелствена проверка с цел легитимиране на придобитото вещно право с оглед участие в гражданския оборот, изпълнение на административни процедури по попълване на кадастрална карта и т.н. До момента в който предполагаемото от закона намерение за своеене не бъде потвърдено чрез волево изявление, не може да се придобие и правото на собственост. При наличие на позоваване, правните последици - придобиване на вещното право - се зачитат от момента на изтичане на законно определения срок съобразно елементите на фактическия състав на придобивното основание по чл.79, ал.1 ЗС. Защитата на правата на владелеца при изтекъл срок по чл.79 ЗС може да се осъществи чрез предявяване на иск за собственост, възражение по предявен против него иск за собственост или чрез снабдяване с констативен нотариален акт за собственост по обстоятелствена проверка. Познаването не е елемент от фактическия състав на придобивното основание по чл.79 ЗС, а процесуално средство за защита на материалноправните последици на давността, зацитани към момента на изтичане на законовия срок.“

По време на провеждане на административното производство са били събрани достатъчно доказателства, от които е било ясно, че недвижимият имот се стопанисва и управлява от семейството на жалбоподателя, като без правно значение към този момент, е било дали това се извършва на валидно правно основание или не. За законосъобразността на акта по чл.13, ал.2 ЗОС е от значение единствено дали имотът е „безстопанствен“, което означава неговият собственик да не може да бъде

установен. Доказателствената тежест за обосноваване на извод за безстопанственост на недвижимия имот е за административния орган /чл.170, ал.1 АПК/ и тъй като последица от завземането на имота е възможността за придобиването му по давност от общината, установяване факта на безстопанственост следва да е безсъмнено.

Фактът, че е била подадена молба - декларация и от жалбоподателя е стартирано производство за снабдяването му с нотариален акт по обстоятелствена проверка, поради владение на имота, също води до извод за това, че ПИ № 68134.306.213, заедно с находящите се в него две сгради, не са били безстопанствени. Налице е било твърдение за осъществявано владение върху имота от жалбоподателя. Самото инициране на производство по чл.587 ГПК във вр. чл.79, ал.1 ЗС с оглед снабдяване с документ за собственост по давностно владение опровергава приетото от общината, че имота е безстопанствен.

На следващо място, ответникът в нарушение на чл.35 АПК не е положил всички необходими усилия, за да бъдат изяснени фактите от значение за случая. Така например, от писмо вх. № РВЕ22-ДИ05-129/1/19.04.2022г. на Агенцията по вписванията не се установява по категоричен начин, че за ПИ № 68134.306.213 в имотния регистър няма данни за собственост. Видно от съдържанието на това писмо, проверката, която е била извършена от Агенцията по вписванията обхваща единствено периода от 01.11.1990г. до 31.12.1997г., като липсва информация за предходен период и следващия такъв от 01.01.1998г. до момента на издаване на акта-19.01.2023г. От съдържанието на писмо вх. № РВЕ21-ДИ05-410/1/21.10.2021г. на главен директор на Главна дирекция „Регистри“ в Агенцията по вписвания, също не се установява по зададените критерии, а именно: административен адрес на имота /„недвижим имот, находящ се в [населено място], [улица]“/ да са открити съвпадения. Ответникът е могъл и е следвало да събере категорични сведения от Агенцията по вписванията от които да се установи дали има вписани актове за процесния недвижим имот, както и допълнително да изиска от Агенцията по геодезия, картография и кадастър информация за отразени данни в кадастралния регистър за недвижимия имот с идентификатор № 68134.306.213. Не е искана и не е предоставена справка и от Областна администрация на Област София за наличието на съставени актове за държавна собственост.

На следващо място, обжалваният акт е издаден и при съществено нарушение на административнопроизводствените правила. В случая, след като на 19.07.2022г. от органите на ОЗ РУ на СДВР в имота е бил открит Т. Т. А., то същият е трябвало да се уведоми за започналото административно производство, респ. не е бил предизвестен за намерението на административния орган да постанови завземане на недвижимия имот. От страна на ответника не са били предприети

никакви, предхождащи оспорената заповед действия по уведомяване на жалбоподателя, с което е нарушена нормата на чл.26 АПК, вменяваща задължение за административния орган да информира заинтересованото лице за провежданото административно производство по чл.10 от НОС. Съгласно императивната разпоредба на чл.34, ал.3 АПК, административният орган осигурява на страните възможност да изразят становище по събраните доказателства, както и да представят допълнителни доказателства, като определя срок не по-дълъг от 7 дни в който страните могат да правят писмени искания и възражения. В настоящия случай не е дадена възможност за становище и представяне на допълнителни доказателства от Т. Т. А..

Оспорената заповед е издадена на основание чл.13, ал.2 ЗОС, който изисква поземленият имот да е "безстопанствен", т. е. да няма данни, кой е неговия собственик, което да е установено по безспорен начин. В настоящия случай, наличието на тази предпоставка не е доказана нито от административния орган, нито от назначената комисия. Напротив, жалбоподателят се легитимира като носител на вещно право върху имот № 68134.306.213 с площ от 155 кв.м., като собствеността е придобита при условията на чл.79, ал.1 от ЗС. На основание чл.142, ал.2 АПК „установяването на нови факти от значение за делото след издаване на акта се преценява към момента на приключване на устните състезания“, поради което и макар нотариален акт № 21, том II, рег. № 3950, дело № 83/2024г. на нотариус В. Г. с район на действие- СРС да е съставен след издаване на заповедта, правните последици на придобиване на правото на собственост по давностно владение са настъпили преди това.

*В заключение, заповед № РВЕ23-РД09-20 от 19.01.2023г. на кмета на Столична община, район „Възраждане“ е незаконосъобразен акт и поради наличието на основанията по чл.146, т.3 и т.4 от АПК, същият следва да бъде отменен. При анализ поотделно и в съвкупност на приетия доказателствен материал, съдът намира, че не е осъществен фактическият състав по чл.13, ал.2 ЗОС във вр. чл.10, ал.3 от НОС, защото не е доказано, че ПИ с идентификатор № 68134.306.213 е безстопанствен имот.*

С оглед изхода от делото, на основание чл. 38, ал.2 Закона за адвокатурата в полза на адв. И. Ч. А. следва да бъдат възстановени направените разноски, които представляват хонорар за осъществена безплатна правна помощ в полза на жалбоподателя. Минималното възнаграждение по чл.8, ал.3 от Наредба № 1/09.07.2004г. на Висшия адвокатски съвет е 1 000.00 /хиляда/ лева, колкото следва да му се присъди. Проведени са две заседания на 17.05.2024г. и на 28.06.2024г.,

поради което е неприложима разпоредбата на чл.7, ал.9 от Наредбата за присъждане на допълнително възнаграждение от 250.00 /двеста и петдесет/ лева. По сметката на съда е внесена и държавна такса от 10.00 /десет/ лева, която трябва да се присъди на оспорващата страна.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК,  
*Административен съд София-град, 22-ри състав,*

## **Р Е Ш И :**

**ОТМЕНЯ** заповед № *РВЕ23-РД09-20 от 19.01.2023г.* на кмета на Столична община, район „Възраждане“, по жалбата на Т. Т. А. ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица].

**ОСЪЖДА** Столична община, район „Възраждане“ с адрес: [населено място], [улица] да заплати на Т. Т. А. ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица] сумата от 10.00 /десет/ лева на основание чл.143, ал.1 АПК.

**ОСЪЖДА** Столична община, район „Възраждане“ с адрес: [населено място], [улица] да заплати на адвокат И. Ч. А., с личен № [ЕГН] от Софийска адвокатска колегия, сумата от 1 000.00 /хиляда/ лева на основание чл.38, ал.2 от Закона за адвокатурата.

**РЕШЕНИЕТО** подлежи на обжалване пред Върховен административен съд на Република България с касационна жалба в 14-дневен срок от получаване на съобщението до страните за неговото постановяване.

**ПРЕПИС** от решението да се изпрати на страните на основание чл.138 АПК.

*Съдия:*