

# РЕШЕНИЕ

№ 3627

гр. София, 28.05.2013 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав,**  
в публично заседание на 15.05.2013 г. в следния състав:

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Вяра Русева**

при участието на секретаря Камелия Миладинова, като разгледа дело номер **452** по описа за **2013** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.65 ал.4 ЗОС във вр.чл.145 и сл. от АПК.

Образувано е по жалба на [фирма] срещу ЗАПОВЕД № РД-06-321 от 12.12.2012 година на Кмета на Столична община, район "М."

Въведени са твърдения за незаконосъобразност на атакувания административен акт, като издаден в нарушение на материалния и процесуален закон, несъответствие с целта на закона и при неспазване на установената форма. Излага, че оспорения акт не му е връчван. По същество се претендира от съда постановяване на съдебно решение, с което обжалваната ЗАПОВЕД № РД-06-321 от 12.12.2012 година на Кмета на Столична община, район "М." да бъде отменена като незаконосъобразна. Претендира разности.

Ответникът – Кмета на Столична община, район "М." чрез процесуалния си представител в писмено становище излага доводи за неоснователност на подадената жалба. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

СГП, редовно призовани не изпращат представител.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД-С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Процесният нежилищен общински имот представляващ част от терен, находящ се в [населено място], [жк], УПИ VI-324,476, кв.14, за който е съставен АОС № 1473 / 28.07.2008 г. (приложен по делото), е бил отдаден под наем на жалбоподателя [фирма] въз основа на договор за наем № ТД-566-06-148 /

01.09.2011г за срок до реализиране мероприятията предвидени в ПУП, но не повече от пет години. В договора – част IV, чл.12,13,14 и 15 са предвидени условията за прекратяването му.

С предизвестие изх. № ТД -7000-86 от 24.10.2012г от кмета на СО, район М., получено на ръка от Методи А., пълномощник на управителя на [фирма] , последният се предизвестява, че на осн. чл.13, ал.1 от договора за наем – поради неплащане на наемна цена за десет месеца и неплащане в срок повече от 30 дни, с изчитането на две седмици (14 календарни дни) от получаване на предизвестие , договорът за наем ще се счита прекратен.

Тъй като писмото с обратната разписка с което е изпратено предизвестие на управителя на [фирма] се е върнало с отметка „непотърсено”, то на 22.11.2012г на осн. чл.61 АПК копие от предизвестие е обявено на таблото за обявления в сградата на районната администрация.В протокола за поставяне на съобщението по чл.61 АПК е посочено че ще бъде свалено на 6.12.2012г., тоест след изтичане две седмици (14 дни) от поставянето му.

Преди да бъде свалено от таблото , с молба вх. № РД -7000-99 от 4.12.2012г управителят на [фирма] е поискал от кмета на СО, район „М. ”да му бъдат разсрочени дължимите суми за наем по договора за наем № ТД-566-06-148 / 01.09.2011г.

Видно от констативен акт РД 9303-3 от 11.12.2012г комисия, назначена със Заповед № РД 06-256 от 12.10.2012г на кмета на СО, район М., въз основа на прегледана документация е констатирала, че са натрупани задължения по договор за наем № ТД-566-06-148 / 01.09.2011г. сключен с [фирма] в размер на 13 месечни наемни вноски в размер на 11 700лв., без ДДС и без начислените лихви за забава,срока на предизвестие е изтекъл и от 7.12.2012г имотът се владее без правно основание. На 9.12.2012г е извършена проверка на място, която е установила, че терена се ползва за паркинг и не е освободен, като е съставен констативен протокол. Въз основа на констатациите, Комисията е предложила издаването на заповед за изземване на имота на осн. чл.65 от ЗОС.

Въз основа на цитирания констативен акт РД 9303-3 от 11.12.2012г и на осн. чл.65, ал.2 от ЗОС и на осн. чл. 25, ал.2 от Наредбата за общинската собственост е издадена от кмета на СО, район М. оспорената в настоящото производство ЗАПОВЕД № РД-06-321 от 12.12.2012 година, с която е наредено да се из земе общински имот, представляващ част от терен, находящ се в [населено място], [жк], УПИ VI-324,476, кв.14, за който е съставен АОС № 1473 / 28.07.2008 г. от [фирма].

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Оспореният административен акт не е засегнат от релевираните с жалбата пороци. Предпоставките, които обуславят законосъобразността на заповедта за изземването на имот по чл. 65, ал. 1 от ЗОС са: 1) имотът да е общинска собственост и 2) той да се владее или държи без основание, да не се използва по предназначение или необходимостта от него да е отпаднала. Кумулативното наличие на тези две предпоставки поражда правомощието на кмета да приложи административният ред за защита владението на имот - общинска собственост, като разпореди неговото изземване. В тази хипотеза административният орган действа при условията на обвързана компетентност - при наличието на визираните от цитираната разпоредба предпоставки той е длъжен да издаде административен акт, а не разполага с право на

оперативна самостоятелност да прецени дали да из земе имота. В конкретният случай са осъществени материалноправните предпоставки за упражненото правомощие. Собствеността върху имота се доказва от представения акт за частна общинска собственост № 1473 от 28.07.2008г. Наличието на редовно съставен акт за общинска собственост обвързва съдът да приеме за установен факта на собствеността. Производството по оспорване на заповед за изземване на имот е съдебноадминистративно по характер и в него не се изследва въпроса дали актът за общинска собственост е правомерно съставен. В указания с предизвестието 14 дневен срок имотът не е освободен, което се установява с представения по делото Констативен протокол от 11.12.2012г. Жалбоподателят не оспорва факта, че държи и ползва имота, включително и към настоящия момент. Според чл.25 ал.2 от Наредбата за общинската собственост наемните правоотношения се прекратяват по реда на Закона за задълженията и договорите, а принудителното освобождаване - по реда на чл. 65 от ЗОС, от кмета на района, а съгласно чл. 27 ал.1 и ал.2 от НОС изземването на общински имоти, които се владеят или държат без основание, не се използват по предназначение, или необходимостта от които е отпаднала, се извършва със заповед на кмета на района, на чиято територия се намира имота, като заповедта се издава въз основа на констативен акт, в който са посочени данни за собствеността, лицето, което владее или държи имота, основанието за това, писмото за доброволно освобождаване на имота и неизпълнението му. В конкретната хипотеза процедурата е проведена напълно и точно.

Според чл.15 ал.3 ЗОС наемните правоотношения по чл. 14, ал. 3 и 7, тоест касаещи нежилищни общински имоти се прекратяват по реда на Закона за задълженията и договорите. В случая наемното правоотношение е прекратено с изтичане срока на предизвестието считано от 7.12.2012г. Ползването е продължило при противопоставянето на наемодателя, поради което не се налице предпоставките на чл.236 от ЗЗД и договорът не може да се счита за продължен за неопределено време. При това положение, правилно установена от административния орган е и втората предпоставка за изземването на имота, изразяваща се в държането на имота без правно основание- имотът се държи от жалбоподателя без правно основание, тъй като наемното правоотношение е прекратено от наемодателя с предизвестието. Правилно административният орган е предприел действия по изземването му. Правното основание за издаване на заповедта е в съответствие с установените факти.

В производството по издаването на обжалваната заповед не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, обуславящи отмяна на оспорения акт. Спазено е и правилото на чл. 27, ал. 2 от НОС според която заповедта се издава въз основа на констативен акт, в който са посочени данни за собствеността, лицето, което владее или държи имота, основанието за това, писмото за доброволно освобождаване на имота и неизпълнението му. Актът има вътрешно-служебен характер и изричното му съобщаване не е било дължимо. Относно наведеното в жалбата, че нередовно му е връчена оспорената заповед, следва да се отбележи, че връчването на заповедта е от значение единствено за преценката на срока за оспорване на акта по съдебен ред, не и за законосъобразността му, тъй като не е елемент от фактическия състав по неговото издаване. Предмет на съдебна проверка е законосъобразността на упражнената с издаването на заповедта защита на владението на общинския имот, а не защитата на личните права и интереси на адресата на административния акт. Преценката за засягането на интересите на

жалбоподателя е непротивопоставима на уредените от закона предпоставки за изземването на имота, обвързващи и съда в пределите на контрола за законосъобразността на оспорения акт.

При извършената на основание чл. 168 във връзка счл. 146 от АПК служебна проверка, съдът не намира основания за отмяна на административния акт. Обжалваната заповед е издадена от компетентен по смисъла на чл. 65, ал. 2 от ЗОС орган и при спазване на установената от чл. 59, ал. 2 от АПК форма.

Изложените съображения мотивират съда да отхвърли оспорването.

Относно разноските:

С оглед изхода на спора, на жалбоподателя не следва да му се присъждат разноски. Следва да се осъди [фирма], да заплати на ответника юриск.възнаграждение в размер на 150 лв. на осн. чл.143 ал.3 от АПК вр. с чл. 144 АПК вр. чл.78 ал.8 от ГПК.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

#### РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на [фирма] срещу ЗАПОВЕД № РД-06-321 от 12.12.2012 година на Кмета на Столична община, район "М."

Осъжда [фирма] да заплати на СО, район „М.“ на осн. чл.143 ал.3 от АПК вр.с чл. 144 АПК вр. чл.78 ал.8 от ГПК разноски по делото в размер на 150 лв.

Решението подлежи на оспорване пред ВАС на РБългария в 14 -дневен срок от съобщението до страните за постановяването му.

Препис от решението да се изпрати на страните.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: