

РЕШЕНИЕ

№ 3585

гр. София, 30.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,
в публично заседание на 19.05.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **3043** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК. Образувано е по жалба на [фирма] със седалище в [населено място] срещу заповед № РИВ20-РД48-1 от 17.07.2020г. на кмета на СО, р-н „И.“, с която е наредено изземването на терен – публична общинска собственост, представляващ част от ПИ 68134.802.2243, находящ се в [населено място], [улица], на север от кръговото движение на Площад на авиацията до пресечката с [улица], който жалбоподателят държи без правно основание.

В жалбата се сочи, че общинският имот се ползва на основание сключено Споразумение за парично обезщетение за ползване на общински терен, като няма основания за прекратяването му. Към момента не е проведен конкурс за общинския терен, който все още се ползва от жалбоподателя. Моли се за отмяна на заповедта като процесуално и материално незаконосъобразна и противоречаща с целта на закона. В хода на съдебното производство се развиват доводи, че имотът се ползва от дружеството от 2004г., когато е сключен договор за наем, като е приведен в сегашния си вид с инвестиция на дружеството от 500 000лв. След като още не е проведен конкурс за терена, не е налице хипотезата на т.3 от Споразумението, респ. няма правно и фактическо основание за издаване на обжалваната заповед за изземване на имота. Отделно нередовно е връчено писмо от 25.03.20г. /по време на обявеното извънредно положение заради ковид-пандемията, когато всички срокове са спрени и не текат/, с което дружеството е уведомено, че в 30-дневен срок от получаване на писмото следва да освободи имота на основание т.3 от въпросното Споразумение.

Поради това се иска отмяна на процесната заповед и присъждане на разносните за държавна такса. Прави възражение за прекомерност на претендираното от ответника юрисконсултско възнаграждение.

Ответникът - Кмет на район "И."-СО, редовно призван, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Подробни съображения излага в писмени бележки по съществото на спора.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства, прие за установено следното от фактическа страна:

Със Заповед № РИВ20-РД48-1/17.07.20г на Кмета на район "И."-СО, издадена на основание чл. 65 ал.1 и ал.2 от ЗОБС, е наредено да се из земе от дружеството имот-публична общинска собственост по чл.2, ал.1, т.1 и чл.3, ал.2 т.1 от ЗОБС /без съставен АОС, на осн. чл.56 ал.2 от ЗОБС/, представляващ част от ПИ № 68134.802.2243, разположен по [улица], на север от кръговото кръстовище на Площад на Авиацията до пресечката с @@7@ [населено място], попадащ в подмостовото пространство на инфраструктурен обект /мост и магистрала от градски тип/, и в ползван от дружеството-жалбоподател като автокомплекс /автомивка,паркинг и кафене/ имот с площ 2630кв.м., който се владее и ползва на основание Споразумение за парично обезщетение от 01.02.15г. във връзка с договор от 15.12.04г за наем -за ползване като паркинг, с изтекъл срок. Видно от мотивите на заповедта, ответникът счита, че имотът се владее без правно основание. Заповедта е издадена въз основа на Констативен протокол от 28.02.20г за извършена на място и по документи проверка от длъжностни лица на района, при която е констатирано, че имотът се владее и ползва от дружеството като автокомплекс, без правно основание за това и има неизплатени задължения от 43019.52лв. Заповедта е връчена на дружеството на 04.08.20г.

Видно от становище на главния архитект на района от 10.07.20г. имотът е с предназначение "първостепенна улица" по КККР, като не е предмет на ПУП. За него не се съставя АОС, съгласно чл.56 ал.2 от ЗОБС.

Видно от вписан Договор за наем № 205/15.12.04г, теренът се предоставя на [фирма] под наем за срок от 3 години, като с изтичане на срока се счита за автоматично прекратен и не се дължи писмено предизвестие /т.5.4/. Теренът е предаден на търговеца с протокол от 01.02.05г. В имота има регистриран през 2006г. обект за търговия с храни /кафене/, издадено РС № 78/06г за външно ел. храняване на паркинг, издадено Разрешително за водоземане от 2008г. Въз основа на решение № 663/12.07.07г. на СОС за удължаване на договора с още 7 години /до достигане на максималния съгласно чл. 14, ал.7 от ЗОБС срок от 10 години за договор за наем/, с [фирма] е сключен Анекс към Договора от 27.07.07г. В него изрично е посочено, че договорът за наем е до 01.02.15г., когато приключва действието си автоматично.

Съгласно решение №2 от 23.10.2007г. по ф.д. № 12035/1990г. на СГС, е вписано прехвърляне на търговското предприятие на [фирма] като съвкупност от права, задължения и фактически отношения, на [фирма]. Със същото решение е вписано прекратяване на ЕТ и заличаването му в търговския регистър. Видно от Споразумение за парично обезщетение за ползване на терен общинска собственост от 07.04.15г, [фирма], в качеството му на приобретател на търговското предприятие на [фирма], се задължава да плаща на собственика на терена, считано от 01.02.15г., парично обезщетение за ползването на терена без правно основание в размер на 1792.48лв.

Същото се плаща ежемесечно, като съгласно т.3 от споразумението, същото действа за времето до провеждането на конкурс и предприемането от собственика на окончателни действия по освобождаването на имота.

С писмо от 25.03.20г. /връчено на 08.04.20г./ дружеството е уведомено, че на основание т.3 от Споразумението за парично обезщетение следва да освободи имота доброволно в 30-дневен срок от получаване на съобщението, като при последваща проверка на 09.06.20г. проверяващите от района са установили, че имотът не е освободен и не е заплатена дължимата по Споразумението сума от 48 396.96лв. Дружеството е депозирало до ответника писмо на 23.04.20г. с молба за среща и обсъждане заплащането на дължимите суми и направените подобрения. В отговор от 14.05.20г., ответникът е посочил, че съгласно т.4 от Споразумението за парично обезщетение, при просрочено плащане на обезщетението повече от 30 дни споразумението се счита за автоматично прекратено и собственикът предприема незабавни действия за освобождаване на имота; налице са неплатени задължения за периода м.04.18г.-м.05.20г. в размер на 46604.48лв, които ще се събират по съдебен ред при липсата на доброволно плащане; ако не се освободи имота в указания в писмото от 25.03.20г. срок /30-дневен/, ще се предприемат действия по принудително изземване на имота по чл.65 от ЗОБС. Приложена е по преписката и покана от 08.10.19г., с която дружеството вече е било канено да плати дължимото обезщетение за периода м.04.18г.-м.10.19г., както и покана от 18.09.18г., с която дружеството вече е било канено да плати дължимото обезщетение за периода м.10.17г.-м.09.18г.

Видно от писмо на ответника от 04.09.2020г. относно процесния имот не е била обявена конкурсна процедура за отдаване под наем и не е съставен акт за собственост. При така установената фактическа обстановка при първоначалното разглеждане на делото е постановено решение № 5122 от 09.08.2021г. по адм. дело № 8064/2020г. на 39 с-в, с което жалбата е отхвърлена като неоснователна, тъй като споразумението за парично обезщетение за ползване на общинския терен не представлява валидно правно основание за законово владение на имота по смисъла на чл. 65, ал.1 от ЗОБС. Това решение е отменено с решение № 2878 от 28.03.2022г. по адм. дело № 11104/2021г. на ВАС, IV-то отд-е, тъй като не е установено каква част от общинския терен се ползва от жалбоподателя. Имотът не е идентифициран като статут и размер, респ. за каква част от него е сключено посоченото по-горе споразумение. Не е изяснено и какви са отношенията между [фирма] и [фирма], тъй като споразумението не е подписано от едноличния търговец. Поради това делото е върнато за ново разглеждане от друг състав на същия съд с указания да се изяснят поставените въпроси относно собствеността на имота, размера на частта от него, която се ползва, от кого се ползва и на какво правно основание.

При новото разглеждане на делото с определението за насрочване съдът е дал същите указания на страните. В изпълнение са постъпили кадастрална извадка за имот 2243, на която ползваната от жалбоподателя част е оцветена в зелено, както и такава извадка от цифровия модел на информационна система С., на която ползваната част от имота е оцветена в жълто. Представени са още скица- извадка от КК на ПИ с идентификатор 68134.802.2243 с площ от 13 469 кв.м. и с начин на трайно ползване – за първостепенна улица, както и комбинирани скици за пълна или частична идентичност от 2017г. и 2022г. Приложено е геодезическо заснемане на имота, който жалбоподателят ползва, с нанесени сгради и огради на паркинга.

Въз основа на така установената фактическа обстановка съдът обосновава следните

правни изводи:

Жалбата е подадена в срок, от лице с правен интерес срещу акт, който подлежи на оспорване, и като такава се явява процесуално допустима. Разгледана по същество се явява неоснователна.

Заповедта е издадена от компетентен орган, в кръга на правомощията му по чл.65, ал.2 от ЗОБС и предвид местонахождението на имота /в район "И."-СО/. Заповедта е издадена в писмената форма по чл. 59 ал.1 от АПК, като съдържа задължителните реквизити по чл. 59, ал.2 от АПК. При издаването ѝ не е допуснато съществено нарушение на административно-производствените правила, като са изяснени относимите факти и обстоятелства /чл.35 от АПК/, взети са предвид възраженията на дружеството /чл.36, ал.1 от АПК/, то е уведомено за началото на административното производство /чл.26 от АПК/, правото му на участие и защита в производството не е било нарушено. Твърдените процесуални нарушения, свързани с връчването на поканата за доброволно освобождаване на имота по време на извънредното положение, не са съществени /т.е. годни да доведат до отмяна на заповедта на процесуално основание/, тъй като дори и да са допуснати, актът би бил със същото съдържание с оглед фактите по делото.

Процесната заповед е и материално законосъобразна. Аргументите относно определения от ответника срок за доброволно освобождаване на имота, за насроченото в заповедта принудително предварително изпълнение, както и всякакви други разпоредения на ответника в заповедта -относно изпълнението на заповедта, не касаят законосъобразността на заповедта за изземване, а предварителното ѝ изпълнение. Същото е спряно с влязло в сила Определение № 6167/18.08.2020г.

Заповедта е издадена на основание чл. 65 от ЗОБС, като в мотивите ѝ е посочена и т.3 от Споразумение за парично обезщетение от 07.04.2015г., действащо считано от 01.02.2015г. Поради това съдът следва да се произнесе единствено и само по наличието на така посочените предпоставки. Съгласно 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 изземва въз основа на заповед на кмета на общината. Първият въпрос, който следва да се изясни, е дали имотът е общински. ПИ 68134.802.2243 е идентифициран съгласно извадка от цифровия модел на л. 39 от адм. дело № 8064/2020г. и скица от КК на л. 52 от настоящото дело. Видно от последната, теренът е с начин на трайно ползване – първостепенна улица. Целият терен е с площ от 13469 кв.м. Съгласно чл. 56, ал.2 от ЗОБС за временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго. След като теренът е улица, то за него не е необходимо да бъде издаден АОС. Статутът му на общински се установява *ex lege*. След като имотът е общински, всеки кв.м. от него също е общински. Поради това е ирелевантно установяването на точния размер на площта, която жалбоподателят ползва, и в коя част от ПИ 68134.802.2243 тази площ се намира. За пълнота съдът все пак отбелязва, че ползваният от жалбоподателя имот е идентифициран в становище на л. 36 от адм. дело № 8064/2020г. като заключен между съседни имоти по КК: ПИ 2304 – от запад, ПИ 2259 – от югозапад, ПИ 2228, 2243 и 666 от юг и югоизток, ПИ 635 – от изток, и ПИ 2243 в частта до пресечката с [улица]– от север. Целият имот, ползван от жалбоподателя, е с площ от 2630 кв.м. и е маркиран в жълто на скицата, представена от ответника на л.25, и в зелено – на скицата, представена от жалбоподателя на л.40. И

двете указват на един и същ участък, намиращ се в североизточната част на кръговото кръстовище на 4-ти км съгласно комбинирана скица за пълна или частична идентичност на л. 76. Видно от геодезическо заснемане на л. 71, 384 кв.м. от площта на ползвания от жалбоподателя имот попада в имот 2243. Останалата част до 2630 кв.м. попада в друг имот, който не е обект на процесната заповед.

Вторият въпрос е дали дружеството – жалбоподател владее или държи същия имот. Между страните няма спор по този въпрос. Фактът, че жалбоподателят държи именно този имот, а не някой друг, се установява безспорно от: 1) описанието му в т.2 от споразумението на л.20 от адм. дело № 8064/2020г., което съвпада с това по договора от 15.12.2004г. с [фирма] на л. 78 от адм. дело № 8064/2020г.; 2) прехвърлянето на търговското предприятие на [фирма] на жалбоподателя и заличаването на ЕТ в търговския регистър с решение на съда на л. 67 от адм. дело № 8064/2020г. Поради това не е възможно ЕТ да подпише споразумението от 07.04.2015г., доколкото към този момент не съществува.

Третият въпрос е дали посоченият по-горе имот се ползва или държи на валидно правно основание. Съдът е указал на жалбоподателя да представи доказателства за налично валидно правно основание за владение на имота, извън Споразумението за парично обезщетение, но такива не са представени.

Съдът намира, че валидните правни основания да се владее имот-общинска собственост, са разписани в ЗОБС и те са: безвъзмездно предоставяне на юридически лица на общинска бюджетна издръжка, отдаване под наем за срок не по-дълъг от 10 год., или учредено право на ползване върху общински имот. Доколкото дружеството жалбоподател владее и ползва имота за себе си, то не става въпрос за държане на имота от него за друго. Договорът за наем е прекратен автоматично на 01.02.15г, когато е изтекъл максималния 10-годишен срок. След него е сключено въпросното Споразумение за парично обезщетение, в което изрично е посочено, че имотът вече се владее без правно основание, тъй като срокът на валидното основание е изтекъл. Споразумението е сключено на основание чл. 365, ал.1 от ЗЗД – спогодба за прекратяване или избягване на спор, и чл. 59 от ЗЗД – неоснователно обогатяване. Поради това съдът намира същото за облигационно по своя характер, тъй като с него се уреждат финансови отношения между двете страни по повод ползването на имота без правно основание. Поради което споразумението не е валидно правно основание за законово владение на имота, а е облигационен договор как дружеството ще обезщетява собственика за владение без правно основание. Всякакви доводи дали и кога споразумението ще прекрати действието си, респ. дали са налице основания за прекратяването му по т.3 от него – откриване на конкурс за отдаване под наем на имота, са предмет на облигационни отношения между страните и не заместват и не са относими към липсата на валидно правно основание за ползване на имота. В този смисъл съдът не споделя доводите, изложени в особеното мнение, с което е подписано решение № 2878/2022г. на ВАС по адм. дело № 11104/2021г., защото същото не държи сметка за разликите между предпоставките по чл. 65, ал.1 от ЗОБС – основание за изземване на имота, и тези по споразумението от 07.04.2015г. – основание за облигационни претенции на страните. След като няма договор за наем или учредено вещно право на ползване върху имота, то не е налице валидно правно основание за неговото владение от дружеството, респ. са налице и трите кумулативни предпоставки по чл.65 ал.1 от ЗОБС за изземване на имота. Всъщност още от 01.02.15г. са били налице основания за изземване на общинския имот, но това не е било сторено от

собственика до момента на постановяване на процесната заповед.

Заповедта не противоречи на целта на закона, като правните й последици кореспондират с разписаното в ЗОБС. Следователно жалбата срещу нея следва да бъде отхвърлена като неоснователна.

При този изход на спора на ответника се дължат разноски за юрисконсултско възнаграждение в размер от 200лв., определен съгласно чл. 78, ал.8 от ГПК във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ. Неоснователно е възражението за неговата прекомерност с оглед фактичката и правна сложност на делото, събирането на допълнителни доказателства, и осъществяването процесуално представителство от юрисконсулта на ответника.

Водим от горното и на основание чл. 172 ал.1 и 2 от АПК, Съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалба с вх.№ 25560/14.08.20г на [фирма] против Заповед № РИВ20-РД48-1/17.07.20г на Кмета на район "И."-СО.

ОСЪЖДА [фирма] да заплати на Столична община сумата от 200лв. разноски в настоящото производство.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба пред ВАС в 14-дневен срок от съобщението.

Съдия: