

РЕШЕНИЕ

№ 5122

гр. София, 09.08.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав,
в публично заседание на 02.06.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Николова

при участието на секретаря Александра Вълкова, като разгледа дело номер **8064** по описа за **2020** 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 вх.№ 25560/14.08.20г на [фирма]-С. с представляващ Кр.М. против Заповед № РИВ20-РД48-1/17.07.20г на Кмета на район "И."-СО.

В жалбата се сочи, че общ.имот се ползва на основание сключено Споразумение за парично обезщетение за ползване на общ.терен, като няма основания за прекратяването му.Към момента не е проведен конкурс за общ.терен, като все още се ползва от жалбоподателя.Моли се за отмяна на заповедта-като проц. и мат.незаконносьобразна и противоречаща с целта на закона, като се присъдят и разноси по делото.В съд.заседание адв.К. и адв.Г. поддържат жалбата.В писмени бележки се добавя, че имотът се ползва от дружеството от 2004г/тогава е бил сключен договор за наем/, като е приведен в сегашния си вид с инвестиция на дружеството от 500 000лв/преди нея имотът е бил опасен/.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 обж. Заповед за изземване на имота.Не е налице третата предпоставка за такава заповед-липсата на основание за държане или владение 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 30дневен срок от получаване на писмото следва да освободи имота на осн. т.3 от въпросното Споразумение.

Ответникът Кмет на район "И."-СО не се явява или представлява и не изразява

становище по жалбата.

С Определение № 6167/18.08.20г, влязло в сила на 03.12.20г, предв.изпълнение на заповедта е спряно.

Съдът намира жалбата за допустима, като депозирана в срока и съгл. изискванията на АПК, от лице с активна проц.легитимация, пред надлежния съд, срещу инд.адм.акт по ЗОБС и АПК, поради което следва да се разгледа по същество.

Съдът установи от фактическа страна следното:

С обж. Заповед № РИВ20-РД48-1/17.07.20г на Кмета на район "И."-СО, на осн. чл. 65 ал.1 и ал.2 от ЗОБС е наредено да се иземе от дружеството имот- публична общ.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 ПИ № 68134.803.2243, разположен по [улица], на север от кръговото кръстовище на Площад на Авиацията до пресечката с @@3@ [населено място], попадащ в подмостовото пространство на инфраструктурен обект /мост и магистрала от градски тип/, с площ 2630кв.м., който се владее и ползва от дружеството-жалбоподател като автокомплекс/автомивка,паркинг и кафене/, на осн. Споразумение за парично обезщетение от 01.02.15г/във вр. 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 КП от 28.02.20г за извършена на място и по документи проверка от дл.лица на района/констатирано е, че имотът се владее и ползва от дружеството като автокомплекс,без правно основание,като има неизплатени задължения от 43019.52лв./Заповедта е връчена на дружеството на 04.08.20г.

Видно от становище на Гл.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, съгл. чл.56 ал.2 от ЗОБС.

Видно от вписан Договор за наем № 205/15.12.04г, теренът се предоставя на дружеството под наем, за срок от 3 години, като с изтичане на срока е автоматично прекратен и не се дължи писмено предизвестие/т.5.4/. Теренът е предаден на дружеството 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.захранване на паркинг, издадено Разрешително за водоземане от 2008г. След Решение № 663/12.07.07г на СОС за удължаване на договора с още 7 години/до достигане на максималните по закон 10години за договор за наем-бел. на Съда/, 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.

Видно от Споразумение за парично обезщетение за ползване на терен общ.собственост от 07.04.15г, дружеството се задължава да плаща на собственика на терена, считано от 01.02.15г- парично обезщетение за ползването на терена без правно основание /тъй като е изтекъл срока по Договор за наем от 15.12.04г и анекс от 27.07.07г/, като обезщетението в размер на 1792.48лв ще се плаща ежемесечно, до провеждането на конкурс и предприемането от собственика на окончателни действия по освобождаването на имота.Посочено е още в заповедта, че с писмо от 25.03.20г/връчено на 08.04.20г/ дружеството е уведомено, че на осн. т.3 от Споразумението за парично обезщетение - следва да освободи имота доброволно в 30дневен срок от получаване на съобщението, като при последваща проверка на 09.06.20г проверяващите от района установяват, 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. Ответникът отговаря с писмо от 14.05.20г, че: съгл. 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 съд.ред при липсата на доброволно плащане; ако не се освободи имота в указания в писмото от 25.03.20г срок/30дневен/, 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.

Съдът е указал на жалбоподателя да представи доказателства за налично валидно правно основание за владение/държане на имота, като проц.представители уточняват в съд.заседание, че основанието им е по делото-Споразумението за парично обезщетение.

Съдът намира от правна страна следното:

Заповедта е издадена от комп.орган, в кръга на правомощията му по закон-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 зад.реквизити по чл. 59 ал.2 от АПК. При издаването ѝ не е допуснато съществено нарушение на адм.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/, а то е уведомено за началото на адм.производство/чл.26 от АПК/, правото му на участие и защита в адм.производство не е било нарушено. Следва да се отбележи, че дори да е имало проц.нарушения, то те не са съществени/т.е. годни да доведат до отмяна на заповедта на проц.основание/, тъй като съгл. съд.практика -съществени са само тези проц.нарушения, които ако не бяха допуснати-актът би бил с друго съдържание. Съдът намира, че при наличните факт.установявания, няма вероятност заповедта да беше с друго съдържание, респ. да не беше издавана.

По материалната законосъобразност на заповедта, Съдът намира следното:

Следва да се отбележи, че всякакви аргументи относно определения от ответника срок за доброволно освобождаване на имота/респ. относно нередовното връчване на писмото от 25.03.20г/, за насроченото в заповедта принудително предв.изпълнение/при липса на доброволно изпълнение/, както и всякакви други разпореждания на ответника в заповедта -относно изпълнението на заповедта, не касаят законосъобразността на заповедта за изземване, а предв. изпълнение на заповедта- допуснато по силата на закона/ а то е спряно с влязло в сила Определение/.

Поради което Съдът следва да се произнесе единствено и само по спорната между страните трета предпоставка за прилагането на хипотезата по чл.65 ал.1 от ЗобС- дали дружеството владее имота на валидно правно основание/тъй като между страните не са спорни другите две кумулативни предпоставки по тази законова хипотеза-че имотът е общински и че дружеството го владее/. Съдът е указал на жалбоподателя да представи доказателства за налично валидно правно основание за владение на имота, като проц.представители уточняват в съд.заседание, че основанието им е по делото-Споразумението за парично обезщетение.

Съдът намира, че валидните правни основания да се владее имот-общ.собственост , са разписани в ЗобС и такова основание би бил договор за наем или учредено право на ползване върху общ.имот. Доколкото дружеството владее и ползва имота за себе си/и това е безспорно по делото/, то не става въпрос за държане на имота от дружеството-но за друго.Договорът за наем е прекратен автоматично на 01.02.15г, когато е изтекъл макс. 10годишен срок. След него е сключено въпросното Споразумение за парично обезщетение- в него изрично е посочено, че имотът вече се владее без правно основание/срокът на валидното основание е изтекъл/. Съдът намира Споразумението за облигационно по своя характер, 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 има неплатени суми по него и до какво води това, са предмет на обл.отношения между страните и не заместват и не са относими към липсата на валидно правно основание за ползване на общ.имот.След като няма доовор 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 общ.имот, но това не е било сторено от собственика до момента на обж. Заповед.

Заповедта не противоречи на целта на закона, като правните й последици кореспондират с разписаното в ЗОбС.

При този изход на спора-неоснователна жалба, на жалбоподателят не се дължат разноски по чл. 143 от АПК.

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

РЕШИ:

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

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

Съдия:

