

# РЕШЕНИЕ

№ 210

гр. София, 13.01.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,**  
в публично заседание на 16.12.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Дияна Николова**

при участието на секретаря Мая Георгиева, като разгледа дело номер **8047** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл.65, ал.4 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.  
Образувано е по жалба на [фирма] срещу Заповед № РНД21-РД56-264/29.07.2021г. на кмета на Район „Н.“-СО, с която на основание чл.65, ал.2 ЗОС и чл.27, ал.2 от Наредбата за общинската собственост е наредено да се из земе общински имот, находящ се в [населено място], Район „Н.“, [улица], който се държи от жалбоподателя без правно основание – отпаднало такова.  
Жалбоподателят моли за отмяната на оспорената заповед като незаконосъобразна. От фактическа страна в жалбата се излага, че имотът се ползва от оспорващия от 22.10.1993г., съгласно договор за отдаване под наем на общинска земя – петно за застрояване. Изграденият въз основа на издадените строителни книжа търговски обект бил въведен в експлоатация по предвидения в закона ред от нарочно назначена приемателна комисия, която издала протокол – образец 16. Такъв според жалбоподателя се издава само за масивни постройки, които имат постоянен статут. Такъв процесната постройка имала, което се установявало от издадена скица от 14.05.2021г. и от обстоятелството, че сградата е прехвърлена с нотариален акт № 181/2000г. от ДФ „К. 22“ на [фирма]. Предвид обстоятелството, че едноличният търговец е собственик на търговския обект било подадено заявление за закупуване на общинския имот, което обаче не било уважено. По отношение на оспорената заповед се твърди, че с оглед посоченото не е осъществен фактическият състав на нормата на чл.65, ал.1 ЗОС – липсвали доказателства, че процесният търговски обект е общинска

собственост.

В съдебно заседание изложеното в жалбата и направеното с нея искане се поддържат от Р. Б. и адв.М., която мотивира отново, че не е изяснен въпроса относно собствеността на намиращия се в имота търговски обект, тъй като са налице конкуриращи се титули за собственост. Претендира се присъждането на направените по производството разноски по представен списък.

Ответната страна – редовно и своевременно призована, не се представлява в съдебно заседание. В писмено становище, представено с административната преписка, оспорва основателността на жалбата като сочи, че процесният търговски обект е разрешен при условията на чл.120 ППЗТСУ – като временна сграда без постоянен градоустройствен статут. За ползването на общинския имот било подписано споразумение между страните за изплащане на финансово обезщетение. В него била включена клауза за освобождаване на имота след определен срок, изтекъл към датата на издаване на акта. Претендира се присъждането на юрисконсултско възнаграждение.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

Страните не спорят и от доказателствата по делото се установява, че между ДФ „К. 22“, представлявана от Р. Б. и Г. С. от една страна и Столична община /СГО – ТОА „Н.“/, от друга страна, на 22.10.1993г. е сключен договор за отдаване под наем на общинска земя /петно/ за изграждане на временен обект масивна конструкция /л.27 и сл./, на адрес [улица]до [жилищен адрес] съгласно приложена виза за проучване и проектиране за срок от 5 години, върху площ от 144 кв.м.

Срокът на договора е продължен с анекс от 02.02.2001г. /л.85/ до 31.03.2001г.

На л.80 и сл. по делото е представен договор от 14.04.2004г. за отдаване под наем на общинска земя /петно/ за изграждане на временен обект по чл.56 ЗУТ, сключен между [фирма] и СО, по силата на който общината предоставя на едноличния търговец под наем общинска земя /петно/ на площ от 184 кв.м, находящо се в [населено място], [улица] за срок от три години, считано от 01.04.2004г.

От главния архитект на ТОА „Н.“ е издадено Разрешение за строеж № 357/12.11.1993г. /л.31/, с което се разрешава на Р. Т. Б. и Г. С. С. – ДФ „К.“, да изградят търговски обект на [улица]срещу бл.244 съобразно одобрения на 12.11.1993г. проект, със застроена площ от 183 кв.м, при условията на чл.120, ал.4 ППЗТСУ.

Със Заповед № РД-09-228/26.04.1995г. на кмета на СО е назначена държавна приемателна комисия по чл.7, ал.1 и ал.2 от Наредба № 6 за държавно приемане и разрешаване ползване на строежите в Република България /отм./, от която е съставен протокол образец 16 – приложение № 2 към чл.20, ал.1 от наредбата /л.41 и сл./, съгласно който изграденият от ДФ „К. 22“ търговски обект на [улица] съответства на нормативните изисквания и се предлага да бъде издадено разрешение за ползването му. Такова по делото не е представено.

Съгласно скица на л.46 от 2001г. сградата е нанесена в кадастралния план - в имот пл.№ 780, а съгласно скица на л.47 от делото от 14.05.2021г. сградата е отразена в действащата кадастрална карта с идентификатор 68134.1383.2254.1 със застроена

площ от 196 кв.м и собственик [фирма]. Имотът, в който е построена сградата, е собственост на Столична община – скица на л.48 по делото и Акт за частна общинска собственост № 1660/13.08.2009г. /л.112 по делото/.

От представената на л.49 по делото нотариално заверена на 04.06.1999г. декларация се установява, че ДФ „К. 22“ е пререгистрирана като събирателно дружество като съдружникът в него – Г. С. С., се отказва от правата си на съдружник; наясно е, че фирмата е в производство по ликвидация; декларира, че е уредил отношенията си със съдружничката Р. Т. Б.; дава съгласие пасивите и активите на ликвидиращата се фирма да преминат към съдружничката Б..

Съгласно нотариален акт за продажба на недвижим имот № 181, том I, рег.№ 2695, дело № 179/2000г. /л.50/, Р. Т. Б. като управител на [фирма] и като пълномощник на съдружника си Г. С. С., продава на [фирма] търговски обект, находящ се в [населено място], община „Н.“, [жк], [улица], състоящ се от кафе-сладкарница, три магазинни помещения, складово помещение и два санитарни възела, целият с площ от 184 кв.м, построен върху общинска земя – парцел XVIII, кв.88а /стар 206/ по плана на [населено място].

Съгласно предвижданията на действащия регулационен план, видно от представената на л.51 по делото комбинирана скица, УПИ XVIII, кв.88 е отреден за обществено битово обслужване, озеленяване и трафопост.

От представения на л.91 и сл. Протокол № 27 от 27.07.2001г. от заседание на Столичния общински съвет – Решение № 14, се установява, че е одобрен списък на временни обекти, които могат да придобият траен устройствен статут въз основа на процедура по изменение на действащия подробен устройствен план. Сред поименно изброените обекти не попада този, собственост на жалбоподателя.

Видно от писмо на главния архитект на С. до кмета на Район „Н.“ от 01.10.2001г. /л.69/ на районната администрация са върнати 6 преписки с искане за установяване на траен устройствен статут на изградени временни търговски обекти, сред които и тази, образувана по искане на жалбоподателя /№ РД-94-Р-4/2001г./.. Видно от писмото преписките са разгледани на заседание на Общинския експертен съвет, проведено на 14.09.2001г. като е постановен отказ поради липса на архитектурно-градоустройствена целесъобразност, на основание § 17, ал.3 ЗУТ или наличие на преписки по реституционните закони.

На 04.03.2021г. между жалбоподателя и СО е сключено споразумение № 61 за изплащане на финансово обезщетение за използване на общински имот – петното, върху което е построен процесният търговски обект с площ от 184 кв.м /л.106 по делото/, видно от което споразумението се сключва със срок до провеждане на конкурс, но не по-късно от 31.03.2021г. На 05.05.2021г. е сключено споразумение № 62 с аналогично съдържание /л.107/, но този път със срок до 31.05.2021г.

До жалбоподателя е изготвено уведомление за прекратяване на споразумение за изплащане на обезщетение изх.№ РНД21-ГД26-589/27.04.2021г. /л.61/ като видно от него след изтичане на срока по споразумение № 62 - 31.05.2021г., споразумението се прекратява като жалбоподателят следва да предаде общинския имот в двуседмичен срок от изтичане на срока по споразумението. Указано е, че ако общинският имот не бъде освободен доброволно, настоящото се счита за уведомление по чл.26, ал.1 АПК за образуване на производство по чл.65, ал.1 ЗОС за принудително изземване на имота. Уведомлението е връчено на Р. Б. на 10.05.2021г., видно от саморъчно направеното от нея отбелязване.

С писмо изх.№ РНД21-ТД26-589/4/ от 10.06.2021г. на заместник-кмета на Район „Н.“-СО /л.52/, жалбоподателят е уведомен, че заявлението му – вх.№ РНД21-ТД26-589/1/ от 20.05.2021г. за закупуване на общинска земя – петно на основание чл.35, ал.3 ЗОС, не може да бъде уважено, тъй като процесният търговски обект е разрешен като временно строителство, а след отмяната на З. и приемане на ЗУТ едноличният търговец не е предприел действия в регламентирания от закона срок за промяна на градоустройствения статут на сградата.

На 17.06.2021г. от служители на районната администрация е съставен Констативен акт № 21 /л.37 по делото/, видно от който имотът не е освободен доброволно като съгласно протокол на л.58 от делото, за съставения констативен акт е поставено съобщение на таблото за съобщения на 17.06.2021г. за срок от 14 дни и констативният акт е залепен на адреса /протокол на л.60/.

Издадена е оспорената в настоящото производство заповед, съобщена на жалбоподателя на 02.08.2021г.

Предвид така установеното от фактическа страна, от правна страна съдът извежда следните изводи:

Жалбата е допустима като подадена срещу акт, подлежащ на съдебен контрол, от лице, което е негов адресат и чиято правна сфера той засяга неблагоприятно, в преклузивния 14-дневен срок за обжалване.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, сочени от оспорващия, на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема следното:

Предмет на оспорване в настоящото производство е заповед на кмета на Район „Н.“-СО, с която на основание чл.65, ал.2 ЗОС е наредено изземването от жалбоподателя на общински имот, който се държи от него на отпаднало правно основание.

От доказателствата по делото – АОС № 1660/13.08.2009г., се установи по безспорен начин, че имотът, в който е изпълнен търговският обект, собственост на жалбоподателя - УПИ XVIII, кв.88 по плана на [населено място], е частна общинска собственост. Жалбоподателят няма претенции по отношение собствеността върху този имот, поради което и не е налице спор за собственост, както се твърди в жалбата му. Твърдението му по същество се свежда до това, че е собственик на процесния търговски обект, за което е представил нотариален акт за продажба на недвижим имот № 181, том I, рег.№ 2695, дело № 179/2000г. /л.50/, което твърдение не се оспорва от ответника.

Съгласно чл.65, ал.1 ЗОС 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. Според ал.2 на с.р. в Столичната община и градовете с районно деление заповедите по ал.1 могат да се издават и от кметовете на районите в случаите и по ред, установени от общинския съвет.

Столична община е с районно деление като по приложението на ЗОС относно отдаването под наем на общински имоти от Столичния общински съвет с Решение № 210 на СОС по Протокол № 87 от 14.04.2011г. е приета Наредба за общинската собственост. Съгласно чл.27, ал.1 от нея 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.

Предвид това и с оглед местонахождението на общинския имот в Район „Н.“ съдът приема, че оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган в пределите на предоставената му от закона власт.

Заповедта е издадена в изискуемата писмена форма като са посочени фактическите и правните основания за издаването ѝ, не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната ѝ само на това основание. За образуваното административно производство жалбоподателят е уведомен своевременно като оспорената заповед е издадена въз основа на констативен акт, в който са посочени данни за собствеността, лицето, което владее или държи имота, основанийето за това, писмото за доброволно освобождаване на имота и неизпълнението му, с което е спазено изискването по чл.27, ал.2 от Наредбата за общинската собственост.

Процесната заповед е издадена и при наличието на материалноправните предпоставки на чл.65, ал.1 ЗОС, съгласно който общински имот, който се владее или държи без основание, който се ползва не по предназначение или нуждата от който е отпаднала, се изземва въз основа на заповед на кмета на общината. По силата на цитираната разпоредба, заповеди за изземване се издават при наличието на някоя от трите предпоставки: общинският имот да се владее или държи без основание, да не се използва по предназначение или необходимостта от него да е отпаднала.

В случая основанийето за издаването на заповедта е отпаднало правно основание, на което имотът е държан от оспорващия, с оглед прекратяването на наемния договор, сключен между страните. С оглед това е осъществен фактическият състав по чл.65, ал.1 ЗОС, което обосновава извод за правилно приложение на материалния закон.

Неоснователно е, както се посочи по-горе, възражението на оспорващия относно наличието на спор за собственост между него и общината поради наличието на конкуриращи се титули за собственост. Както вече беше изтъкнато, с приетия като доказателство по делото акт за частна общинска собственост Столична община се легитимира като собственик на недвижимия имот, в който е изпълнен търговския обект на жалбоподателя. Последният съответно с представения от него нотариален акт се легитимира като собственик на търговския обект. Спор относно тези факти по делото няма, следователно не са налице пречки за издаване на заповедта за принудително изземване.

Неоснователно е и възражението на оспорващия относно градоустройствения статут на сградата. Обстоятелството, че търговският обект представлява масивна сграда – строеж по см. на § 5, т.38 ДР ЗУТ, се установява от представените по делото строителни книжа – разрешение за строеж и протокол за определяне на строителна линия и ниво. Възложител на този строеж, по см. на чл.161, ал.1 ЗУТ, е ДФ „К. 22“, от която търговският обект е закупен от жалбоподателя. В съвкупността им строителните книжа и протоколът – образец 16, съставен на основание чл.20, ал.1 от Наредба № 6 за държавно приемане и разрешаване ползването на строежите в Република България, издадена от Министерството на териториалното развитие и строителството, обн. ДВ, бр.28 от 5 април 1993г., не обосновават извод за отреждане на траен устройствен статут на търговския обект, обратно на твърденията на оспорващия.

Както се посочи по-горе, строежът е извършен на основание одобрени проекти и издадено Разрешение за строеж № 357/12.11.1993г. /л.31/, с което се разрешава на Р.

Т. Б. и Г. С. С. – ДФ „К.“, да изградят търговски обект на [улица]срещу бл.244 съобразно одобрения на 12.11.1993г. проект, със застроена площ от 183 кв.м, при условията на чл.120, ал.4 ППЗТСУ.

Съгласно посочената разпоредба, в редакцията, действала към датата на издаване на разрешението за строеж – 12.11.1993г., ДВ, бр.53 от 10 юли 1987г., „По изключение, във връзка с възникнали обществени нужди, главният архитект (инженер) при окръжния (общинския) народен съвет може да разрешава в терени, предназначени за мероприятия на държавата, кооперации и обществени организации, да се правят необходими временни постройки. Такива постройки могат да се правят и в чужд имот със съгласие на собственика, изразено в писмено заявление до службата при народния съвет. При заемане на терена за предвиденото ново строителство временните постройки се събарят от организацията, която ги е ползвала, без да се заплащат.“.

Съгласно разпоредбата на § 17 от Преходните разпоредби на ЗУТ, с решение на областния управител или на общинския съвет строежи с временен устройствен статут, изградени по реда на отменената (ДВ, бр. 6 от 1998 г.) ал.4 на чл.120 от Правилника за прилагане на Закона за териториално и селищно устройство върху земя - държавна или общинска собственост, извън случаите по чл.195 и 196 от този закон, могат да се запазят до реализиране на строежите, предвидени с действащ подробен устройствен план. След възникване на инвестиционна инициатива за реализиране на предвижданията на подробния устройствен план временните строежи се премахват, без да се заплащат, въз основа на заповед на кмета на общината, издадена по реда на чл.195 и чл.196 от този закон /ал.1/. Според ал.2 на посочената разпоредба, по решение на областния управител или на общинския съвет, взето в 6-месечен срок от влизане в сила на този закон, могат да се допуснат процедури за изменение на действащ подробен устройствен план с цел временни строежи по ал.1 да получат траен устройствен статут в съществуващите им размери и вид. След установяване на траен устройствен статут на собствениците на съществуващите строежи се учредява право на строеж при условията и по реда на Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост. Съгласно ал.3 в случаите по ал.2, когато се установява траен статут на застрояване с устройствени показатели, размери и функция, които съществено се различават от съществуващия временен строеж, последният се премахва по реда на ал. 1, а възложителят на новия строеж се определя по общия ред.

По делото са представени доказателства, че жалбоподателят е предприел действия за промяна на устройствения статут на постройката, но не и че фактическият състав по § 17 ПР ЗУТ е осъществен. За това е необходимо съгласие от Столичния общински съвет, изменение на действащия регулационен и застроителен план, след което да бъде учредено право на строеж. Видно от писмо изх.№ АХ-70-00-202/01.10.2001г. на главния архитект на С. до кмета на Район „Н.“ /л.69/, на районната администрация са върнати 6 преписки с искане за установяване на траен устройствен статут на изградени временни търговски обекти, сред които и тази, образувана по искане на жалбоподателя /№ РД-94-Р-4/2001г./.. Видно от писмото преписките са разгледани на заседание на Общинския експертен съвет, проведено на 14.09.2001г. като е постановен отказ поради липса на

архитектурно-градоустройствена целесъобразност, на основание § 17, ал.3 ЗУТ или наличие на преписки по реституционните закони. Липсата на траен устройствен статут на сградата обуславя премахването ѝ, тъй като това са условията, при които е разрешено строителството. Разпоредбата на чл.120, ал.4 ППЗТСУ /отм./ от друга страна, изключва изрично възмездяване на лицето, което е ползвало временния строеж. Предвид съдържанието на посочената разпоредба въпросът за заплащане на обезщетение на собственика на сградата не е предпоставка за законосъобразно упражняване на правомощието на ответника по чл.65, ал.1 ЗОС и не касае законосъобразността на акта, предмет на оспорване по настоящото дело – в този см. Решение № 3504 от 17.03.2009 г. по адм. д. № 5943/2008 г., III отд. на ВАС, Решение № 4903 от 17.05.2007 г. по адм. д. № 11967/2006 г., III отд. на ВАС, Решение № 4816 от 22.04.2016 г. по адм. д. № 6727/2015 г., III отд. на ВАС, Решение № 15627 от 28.11.2011 г. по адм. д. № 9911/2011 г., III отд. на ВАС, Решение № 4270 от 13.04.2020 г. по адм. д. № 14251/2019 г., II отд. на ВАС, Решение № 10043 от 22.07.2020 г. по адм. д. № 7825/2019 г., II отд. на ВАС, Решение № 4701 от 14.04.2021 г. по адм. д. № 1047/2021 г., IV отд. на ВАС и др.

Неоснователно е възражението, че процесната постройка има траен градоустройствен статут и поради обстоятелството, че същата е въведена в експлоатация от държавна приемателна комисия.

На първо място по делото е представен единствено протокол образец 16, но не и разрешение за ползване, което е актът, поставящ край на процедурата по въвеждане в експлоатация /ако строежът отговаря на нормативните изисквания и това е установено от Д./. Съгласно нормите на Наредба № 6 за държавно приемане и разрешаване ползването на строежите в Република България, обн. ДВ, бр.28 от 5 април 1993г., отм. ДВ. бр.72 от 13 август 1999г., в сила към датата на назначаване на Д., протокол образец 16 е основание за издаване разрешение за ползване на строежа /чл.21/, като председателят на приемателната комисия представя подписания протокол образец 16 на органа, издал заповедта за назначаване на комисията, в 5-дневен срок от датата на последното заседание на приемателната комисия, който издава разрешение за ползване или не разрешава ползването на строежа чрез мотивиран писмен отказ – чл.22 от наредба № 6.

На следващо място в чл.4, ал.1 от наредбата изчерпателно са посочени строежите, които не подлежат на държавно приемане по реда на тази наредба – това са строежите с поверителен характер и строежите, за които не се изисква разрешение за строеж. По аргумент от посочената разпоредба, към този момент, на въвеждане в експлоатация чрез държавно приемане подлежат всички останали строежи. Процесният строеж не представлява такъв с поверителен характер, нито строеж, за извършването на който не се изисква издаване на разрешение за строеж /не попада в хипотезата на чл.225, ал.2 ППЗТСУ /отм./ в приложимата редакция/. Следователно, независимо, че представлява временен строеж по чл.120, ал.4 ППЗТСУ /отм./ подлежи на въвеждане в експлоатация по общия ред, от което не може да се направи извод, че с приемането му получава траен устройствен статут. Същото е относимо и към нанасянето му в кадастралния план, респ. кадастралната

основа на регулационния и застроителния план, тъй като за нуждите на кадастъра се нанасят всички съществуващи постройки, независимо от техния статут.

На последно място, за пълнота на изложението, следва да се посочи, че с оспорената заповед се изземва земята под процесния търговски обект, а не самия обект.

По изложените съображения съдът намери оспорената заповед за законосъобразен административен акт, постановен при отсъствие на някое от отменителните основания по чл.146 АПК, което обосновава неоснователност на жалбата, която следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора на жалбоподателя разноски не се следват. Такива са дължими на ответника за юрисконсултско възнаграждение, което следва да бъде определено в размер на 100 лева, на основание чл.143, ал.3 АПК, вр. чл.37 ЗПП, вр. чл.24 НЗПП, с оглед липсата на фактическа и правна сложност на делото.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.3 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на [фирма] срещу Заповед № РНД21-РД56-264/29.07.2021г. на кмета на Район „Н.“-СО.

ОСЪЖДА [фирма] да заплати на Столична община сумата в размер на 100 /сто/ лева, представляваща разноски по производството.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му на страните, чрез Административен съд София-град пред Върховния административен съд.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: