

РЕШЕНИЕ

№ 6850

гр. София, 16.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,
в публично заседание на 18.10.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **6060** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – чл. 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 80, ал. 3 от Закона за държавната собственост (ЗДС).

С решение № 6107 от 21.06.2022 г. по адм. д. № 3457/2022 г. по описа на Върховен административен съд, е отменено решение на АССГ и делото е върнато за ново разглеждане от друг състав на съда.

Образувано е по жалба на В. Ю. Б. и Ж. П. Б. срещу Заповед за изземване № ДС-20-00001 от 26.01.2021 г. на областния управител на област С..

С жалбата се въвежда основание за нищожност на акта поради липсата на компетентност на областния управител на област С., тъй като имотът не е държавна собственост, а общинска собственост. Поддържа за възникнало наемно правоотношение въз основа на Заповед № 775/10.10.1989 г. на генералния директор на ГДИС на СНС, а не с договор рег. № ДС3321/12.06.2006 г.м, сключен между В. Б. и ДМТОСО – МВР. В тази връзка е налице позоваване, че наемното правоотношение е до възникване на прекратителното основание, предвидено в нормата на чл. 22, б. „б“ ЗНО (до настаняване в жилище съобразно чл. 5-7 ЗНО), поради което може да се ползва от правата, произтичащи от § 6 ПЗР на ПМС № 235/19.06.1996 г. В тази връзка до предоставянето на друго жилище, наемното отношение не може да се прекрати на основание ЗЗД, тъй като неговата уредба е със специални норми, изключващи общите правила на договора за наем. Счита, че е налице влязло в сила Решение № 3769/22.11.2010 г. по адм. д. № 1114/2010 г. на АССГ, с което е отменена Заповед №

РД-15-12 от 26.01.2010 г. на областния управител на С., с която е наредено изземването на процесния имот, поради което на основание чл. 177, ал. 2 АПК издадената нова заповед е нищожна поради противоречието с влязлото в сила решение. Поддържа, че оспорваната заповед противоречи на чл. 272, ал. 2 АПК, както и че не е съобразена с обстоятелството за единственото жилище на В. Б. и неговото семейство. Поддържат се съображения за нарушение на принципа на съразмерност, тъй като не е съобразено влошеното финансово положение на жалбоподателя, влошеното здравословно състояние на жалбоподателката и продължителността на пребиваване, при което не е избрана най – леката административна принуда. Направено е възражение за задържане на имота, обосновано с разпоредбата на чл. 72 ЗС и извършените подобрени я в имота. Акцентира за допуснати съществени процесуални нарушения, тъй като не е конституиран като заинтересована страна кметът на район „К. село“ при Столична община.

Ответната страна - областният управител на област С., чрез процесуалния си представител, изразява становище за неоснователност на жалбата. Претендират се разноси.

Заинтересованата страна М. В. Б., чрез процесуалния си представител, изразява становище основателност на жалбата, за което се позовава на всички основания, изложени в жалбата.

Заинтересованата страна - министърът на вътрешните работи не изразява становище. Административен съд София - град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

От преписката и материалите по адм. д. № 1114/2010 г. по описа на АССГ се установява за издадена Заповед № 05-204/14.08.1986г. на председателя на Димитровски РНС, с която семейството на жалбоподателите е било настанено под наем в жилище, находящо се в [населено място], [улица].

С писмо изх. № I – 3259/26.05.1087 г. на заместник - министъра на вътрешните работи е предоставен за ползване на Главна дирекция за изграждане на С. (ГДИС) при Столичен народен съвет (СНС) жилище с адрес: [населено място],[жк], [жилищен адрес] който е идентичен с процесното жилище с адрес [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Г“, ет. 12, апартамент № 56, видно от удостоверението за идентичност.

Не се спори, че жилището с адрес [населено място], [улица] освободено от семейството на жалбоподателите поради разчистване на терена за изграждане на метростанция – б, при което същите са настанени в друго жилище, за което са издадени две настанителни заповеди от различни органи. В тази връзка е издадена Заповед за настаняване № 58/19.04.1989 г. от заместник – началника на „ТИЛ“ към МВР, с която жалбоподателят В. Б. е настанен в процесното жилище с адрес [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Г“, ет. 12, апартамент № 56 (този акт е съобщен на адресата на 21.04.1989 г.). Последвало е издаване и на Заповед № 775/10.10.1989 г. на генералния директор на ГДИС на СНС, с която по реда на чл. 22, б. „б“ от отменения Закон за наемните отношения (отм. ЗНО) В. Б. е временно настанен в процесното жилище с адрес [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Г“, ет. 12, апартамент № 56, докато бъде настанен в държавно жилище, съобразно нормите на чл. 5 – 7 ЗНО или до получаване на жилище по реда, предвиден в Наредба от 27.01.1978 г. за разпределение и продажба на жилища, или до придобиване на

собствено жилище.

Налично е писмо от 07.08.1989 г. на секретаря на ИК на СНС, адресирано до председателя на ИК на ОБНС „К. село“, с което изпратен списък на апартаментите, които са отчислени от оборотния жилищен фонд на „С.“ (ГДИС на СНС), сред които е процесното жилище.

За процесния имот, находящ се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Г“, ет. 12, апартамент № 56, е съставен Акт за държавна собственост № 11113 от 02.06.1996 г. Впоследствие на основание чл. 71, ал. 1 ЗДС за същия имот е съставен нов Акт за държавна собственост № 10468/28.02.2020г.

Установява се по преписката сключването на договор рег. № ДС-1457/03.04.2003 г. за отдаване под наем на ведомствено жилище, сключен между В. Б. и ДМТОСО – МВР, касаещ процесното жилище с [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Г“, ет. 12, апартамент № 56 (в договор е посочен стар адрес - [населено място],[жк], [жилищен адрес]).Срокът на договор е от 10.03.2003 г. до 10.03.2006 г.

Впоследствие между същите страни е сключен нов договор рег. № ДС-3321/12.06.2006 г. за отдаване под наем на същото жилище с адрес: [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Г“, ет. 12, апартамент № 56. В чл. 1 от договора е уговорен тригодишен срок на действия на наемното правоотношение, а според чл. 3, ал. 1 наемната цена се заплаща в до 30 - то число на текущия месец. В чл. 7, ал. 1, т. 1 от договора е уговорено, че същият се прекратява преди изтичане на срока при неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от 2 месеца, а според ал. 2 това се извършва с отправянето на едномесечно предизвестие, считано от датата му на получаване. В чл. 7, ал. 3 от договора е уговорено, че при неплащане на наемната цена в срока по чл. 3, ал. 1 наемодателят има право да развали едностранно договора, като отправи писмено предизвестие от един месец, че ако до изтичане на този срок наемът не се плати, договорът ще се прекрати. Предизвестие се връчва на адреса за кореспонденция, посочен в договора.

Издадена е Заповед № РД-15-012/26.01.2010 г. на областния управител на С. област, с която е наредено изземването на процесното жилище от В. Б., тъй като договорът за наем № ДС- 2699/02.06.2009 г. е прекратен с писмено предизвестие поради неплащане на наемната цена, както и поради обстоятелството, че жалбоподателят и неговото семейство не са служители на Министерство на вътрешните работи. Този административен акт е отменен с влязло в сила Решение № 3769/22.11.2010 г. по адм. д. № 1114/2010 г. на АССГ.

Представен е изпълнителен лист от 03.12.2012 г., издаден по гр. д. № 54146 по описа за 2012 г. на СРС, от който се установява, че В. Б. е осъден да заплати на Министерство на вътрешните работи сумата в размер на 2375,80 лева, представляващо незаплатени наеми за ведомствено жилище и такса битови отпадъци за периода от месец август 2009 г. до месец октомври 2012 г. От така посочено в изпълнителния лист не става ясно за кой имот се отнася, но доколкото жалбоподателят твърди, че ползва само едно ведомствено жилище, следва извод, че се отнася за процесния имот.

По делото е приложен изпълнителен лист от 22.11.2018 г., издаден във връзка с влязло в сила решение от 25.07.2018 г. по гр. д. № 12270 по описа за 2018 г. на СРС. От същия се установява, че В. Б. е осъден да заплати на Министерство на вътрешните работи сумата в размер на 2817,87 лева, представляваща незаплатени 36 месечни наемни вноски за периода от 01.02.2015 г. до 31.01.2018 г., отнасящи се за процесното

жилище с [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Г“, ет. 12, апартамент № 56, както и сумата от 238,32 лева, представляваща дължимата такса за битови отпадъци за същия имот за периода от 01.02.2015 г. до 31.01.2018 г.

Последвало е изпращане на Уведомление № УРИ 812100-14288 от 27.09.2019 г. от министъра на вътрешните работи, с което се предизвестява В. Б., че с изтичането на 1 месец от получаване на съобщението се прекратява договор за наем рег. № ДС-3321/12.06.2006 г., касаещ имот с адрес: [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Г“, ет. 12, апартамент № 56. Като основание за изпращане на предизвестие се посочва незаплащането на месечния наем за периода от м. август 2009 г. до настоящия момент, както и неполагане на грижата на добър стопанин при ползване на имота. Предизвестие е връчено на 10.10.2019 г. на В. Б., за което се е подписал лично, т. е. срокът на предизвестие изтича на 11.11.2019 г.

Административното производство е било образувано по повод искане № ОА23-00008/02.01.2020г. на министъра на вътрешните работи, с което е поискано от областния управител на С. – област да издаде на основание чл. 80 ЗДС заповед за изземване на недвижим имот - частна държавна собственост, представляващ жилище от ведомствения жилищен фонд на МВР, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Г“, ет. 12, ап. 56.

В мотивите на искането е изложено, че наемното правоотношение е прекратено с едномесечно предизвестие № УРИ 812100-14288 от 27.09.2019 г., което е получено на 10.10.2019 г. от В. Б., но апартаментът продължава да се държи от него и неговото семейство без правно основание, в нарушение на разпоредбите на ЗДС и ППЗДС. Отразено е, че предизвестие е отправено поради неплащане на наемната цена, за което са издадени изпълнителни листове по гр. д. № 54146/2012 г. и гр. д. № 12270/2018 г. и двете по описа на СРС.

Уведомление изх. № ОА23-03298/11.03.2020 г. за образуване на административното производство е изпратено до жалбоподателите, като същото им е съобщено на 10.06.2020 г., видно от съставените протоколи (л. 153, л. 152 и л. 176 по делото) и известия за доставяне (л.180, л.181, л. 182 и л. 183 от делото).

Депозирано е било писмено възражение вх. № ОА23-06623/12.06.2020 г. от Ж. П. Б., чрез адв. К.. Изложени са съображения, които са идентични с тези от настоящата жалба.

Към възражението са представени доказателства за извършени подобрения в жилището (от л. 118 до л. 124 по делото). Представени са доказателства за влошено здравословно състояние на Ж. П. Б., а именно поставена диагноза: притискане на нервни коренчета и плексуси при болки на междупрешленните дискове. Представя доказателства за получавани месечни трудови доходи от 610 лева до 702,42 лева за периода от м. март 2020 г. до м. януари 2021 г., както и че не притежава недвижими имоти.

По преписката са налични доказателства, че двамата жалбоподатели нямат задължение за местни данъци и такси битови отпадъци към м. април 2021 г.

Приложено е удостоверение за родствени връзки на В. Б., от което се установява, че Ж. Б. е негова съпруга, както и че има две деца – М. Б. и Ю. Б.. От писмо рег. № ОА23-02000/14.02.2020 г. на кмета на район „К. село“ при Столична община се установяват регистрираните лица по настоящ и постоянен адрес [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Г“, ет. 12, ап. 56, а именно: В. Ю. Б., Ж. П. Б. и М. В. Б..

Последвало е издаване на оспорваната Заповед за изземване № ДС-20-00001 от 26.01.2021 г. на областния управител на област С., с която на основание чл. 80, ал. 1 ЗДС е наредено да се из земе от В. Ю. Б., Ж. П. Б. и М. В. Б. недвижим имот – държавна собственост, управляван от Министерство на вътрешните работи, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.207.56.5.263, а именно жилище с административен адрес: [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Г“, ет. 12, ап. 56.

Органът е приел, че имотът е държавна собственост, за което последователно са съставени А. № 11113 от 02.06.1996 г. и А. № 10468/28.02.2020 г., като е отхвърлил възраженията, че същият е общинска собственост. Направен е извод за възникнало наемно правоотношение, което е прекратено с отправено предизвестие от 27.09.2019 г. поради неплащане на наемната цена, за което са налице влезли в сила съдебни актове по гр. д. № 54146/2012 г. и гр. д. № 12270/2018 г. и двете по описа на СРС, както и поради неполагане на грижата на добър стопанин при ползване на жилището. Прието е, че жалбоподателите продължават да ползват имота, което налагало изземване на имота. Даден отговор, че изземването се извършва на базата на новонастъпили факти, поради което липсвало тъждество с предходния отменен акт за изземване на имота. Отхвърлени са възраженията за влошеното финансово и здравословно състояние на жалбоподателката.

В хода на съдебното производство пред настоящия състав са представени удостоверения, издадени от частен съдебен изпълнител, от които се установява заплащане на част от задълженията по две изпълнителни дела, образувани въз основа на изпълнителните листове, издадени по гр. д. № 54146/2012 г. и гр. д. № 12270/2018 г. и двете по описа на СРС.

При така установените факти, Административен съд София-град достига до следните правни изводи:

Жалбата срещу процесната заповед е подадена в срок, срещу подлежащ на оспорване индивидуален административен акт, от активно легитимирани лица, адресати на акта, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Според чл. 146, вр. чл. 168 АПК съдът следва да провери актът издаден ли е от компетентен орган и в предписаната от закона форма, спазени ли са материалноправните и процесуалноправните разпоредби и съобразен ли е актът с целта на закона.

Атакуваната заповед е издадена от областния управител на област С., който е материално и териториално компетентният орган по чл. 80, ал. 1 ЗДС, тъй като изземваният имот (представляващ самостоятелен обект с идентификатор 68134.207.56.5.263, а именно жилище с административен адрес: [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Г“, ет. 12, ап. 56) е държавна собственост, намиращ се на територията на област С..

Изводът за държавна собственост върху имота се извежда от съставените последователно Акт за държавна собственост № 11113 от 02.06.1996 г. и Акт за държавна собственост № 10468/28.02.2020 г. Съгласно чл. 68, ал. 1 ЗДС за имотите - държавна собственост, се съставят актове за държавна собственост. Вярно е, че актуването или деактуването на недвижим имот като държавна не предизвиква промяна по отношение на правото на собственост върху тези имоти – арг. чл. 5, ал. 3 ЗДС. Но от друга страна съгласно чл. 5, ал. 1 и ал. 2 ЗДС държавата удостоверява

възникването, изменението и погасяването на правото си на собственост върху имоти с акт за държавна собственост, който е официален документ, съставен от длъжностно лице по ред и форма, определени в закона. Обвързващата доказателствена сила на А. обхваща: актуването в актовете книги, правното основание за това, вида на собствеността - частна или публична, описанието на имота, бивши собственици и др., но не и самото право на собственост. Констатацията в А. относно наличието на правно основание и принадлежността на собствеността не е лишена от доказателствено значение, тъй като отричането на доказателствената сила на А. означава да се обезсмисли процедурата по издаването му. В този смисъл документите от типа на актове за държавна собственост следва да се кредитират като официални документи с обвързваща доказателствена сила относно отразените в тях обстоятелства до доказване на противното. Това означава, че А. легитимира пред трети лица държавата като собственик на описания в него имот и тази материална доказателствена сила важи спрямо всички, която може да бъде оборвана само при пълно обратно доказване.

Жалбоподателите не претендират собственост върху имота, а само отричат имотът да е държавна собственост, за което възражение не представят противопоставим официален документ, изключващ констатациите в А., а само се позовават на § 10, ал. 1 ПЗР на ЗОС. Това е така, тъй като Столична община не претендира да е собственик на имота, т. е. няма спор за собственост. Недопустимо е трети лица, каквито се явяват жалбоподателите, да претендират наличието на права върху чужда правна сфера (в случая общината). Не на последно място следва да се отбележи, че за да налице общинска собственост, придобита по реда на § 10, ал. 1 ПЗР на ЗОС, е необходимо спазване на процедурата по чл. 158 от отменения ППЗДС (отм.) - т. е. след като бъде издадена заповед за отписване, а такава процедура не е провеждана. В тази връзка не се споделят възражения на жалбоподателите за наличието общинска собственост върху имота, поради което жилището е държавна собственост и областният управител е материално компетентен да издаде оспорвания акт.

Актът е издаден в писмена форма и е надлежно мотивиран от фактическа и правна страна, като отговаря по форма на общите правила по чл. 59, ал. 2 АПК. Налице са ясни и конкретни мотиви и разпоредителна част.

Заповедта е издадена при спазване на административнопроизводствени правила. Всички релевантните по случая факти са правилно установени, за което са събрани относимите документи, т. е. не са налице нарушения на чл. 35 и чл. 36 АПК. Производството е иницирано от правоимащо лице, доколкото министърът на вътрешните работи осъществява управление на собствеността на министерството, поради което може да подаде искане за издаване на акт по чл. 80, ал. 1 ЗДС.

Не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателите в производството по издаване на оспорената заповед. Един от жалбоподателите се е възползвал да подаде възражение, което е взето по внимание от органа.

Не се споделят възраженията за наличието на процесуално нарушение, тъй като не е дадена възможност на кмета на район „К. село“ при Столична община да участва в производството като заинтересована страна. По – горе се отбеляза, че имотът не е общинска собственост, което не налага участието на кмета в производство по издаване на акта. Освен това е недопустимо жалбоподателите да се позовават на нарушение чужди права (в случая на кмета на съответния район към Столична община).

Не се споделят оплакванията в жалбата, че органът не се е съобразил с направеното възражение за задържане на имота, обосновано с разпоредбата на чл. 72 ЗС и извършените подобрени я в имота. Посочената разпоредба се отнася единствено за владелеца, но не и за държателя, който държи имота на правно основание (в случая договор за наем). Обстоятелството по прекратяване на наемния договор не води до обратния извод, тъй като се касае за държане на имот без основание (прекратяването на наема не го превръща наемателят във владелец, тъй като не владее имота на основание, годно да го направи собственик).

Не се споделят оплакванията за допуснатото нарушение на чл. 177, ал. 2 АПК, обосновано с разбирането, че оспорваната заповед противоречи на Решение № 3769/22.11.2010 г. по адм. д. № 1114/2010 г. на АССГ, с което е отменена предходна Заповед за изземване № РД-15-12 от 26.01.2010 г. на областния управител на област С.. Основанията за издаването на предходната заповед се отнася за неплащане на наемната цена и обстоятелството, че жалбоподателят и неговото семейство не са служители на МВР. В предходната заповед липсва отразяване на периода на неплащане на наемната цена, но този период следва да предхожда датата на издаване на акта 26.01.2010 г., тъй като не е възможно издаване на заповед за предстоящо неизпълнение, т. е. периодът, за който не са платени месечните наеми, послужил за издаване на предходния отменен акт, предхожда 26.01.2010 г. Настоящата оспорвана заповед е издадена на основание прекратяване на наемното правоотношение, тъй като жалбоподателите не полагат грижата на добър стопанин за имота и не са заплащали наемната цена за периода от м. август 2009 г. до настоящия момент (има се предвид дата на издаване на оспорвания акт). Възможно е припокриване на неплащането на наемната цена за периода от м. август 2009 г. до 26.01.2010 г. Посоченото не е съществено нарушение, тъй като е въведено като основание продължаващото неплащане на наемната цена след 26.01.2010 г., което представлява нов факт и може да служи за основание за издаване на нова заповед за изземване. Наред с това е въведено и още едно основание – неполагане на дължимата грижа, каквото не е заложено в предходния оспорван акт.

Заповедта е издадена при правилно приложение на материалния закон.

Съгласно чл. 80, ал. 1 ЗДС имот - държавна собственост, 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 областния управител въз основа на мотивирано искане на съответния министър или ръководител на ведомство. За упражняването на законово уреденото правомощие от областния управител е необходимо наличието на законовите предпоставки, а именно: недвижим имот, който да е държавна собственост и осъществяване на владение или държане от трето лице на този имот без законово основание.

В настоящия случай процесният имот е държавна собственост, за което са съставени последователно Акт за държавна собственост № 11113 от 02.06.1996 г. и Акт за държавна собственост № 10468/28.02.2020 г. По отношение на възраженията в обратния смисъл, изложени в жалбата, са изложени мотиви по – горе в съдебния акт, поради което не е необходимо да се преповтарят.

От представения договор рег. № ДС-3321/12.06.2006 г. се установява наличието на наемно правоотношение, възникнало между министерство на вътрешните работи (като наемодател) и В. Б. (като наемател), което се отнася за жилище с адрес: [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Г“, ет. 12, апартамент № 56.

Не се споделят възраженията за наличието наемно правоотношение въз основа на Заповед № 775/10.10.1989 г. на генералния директор на ГДИС на СНС и че същото не е прекратено, обосновано с разбирането за липсата на настъпило прекратителното основание, предвидено в нормата на чл. 22, б. „б“ ЗНО, поради което се прилага § 6 ПЗР на ПМС № 235/19.06.1996 г. В тази връзка не се споделят мотивите на Решение № 3769/22.11.2010 г. по адм. д. № 1114/2010 г. на АССГ, на които допълнително се позовават жалбоподателите.

Съгласно чл. 22, б. „б“ от отменения Закон за наемните отношения (ЗНО отм.) в жилищата от държавния оборотен жилищен фонд се настаняват временно наематели на жилища, които се събарят за ново строителство по плановото изграждане на населените места, докато бъдат настанени в държавно жилище съобразно нормите на чл. 5 - 7, съответно докато им се предостави такова жилище за покупка. Наемателите се обезщетяват за разходите, направени във връзка с преместването им от държавния оборотен жилищен фонд в държавно жилище, съгласно правилника за приложението на закона.

Аналогична е разпоредбата на чл. 43, ал. 1 от отменения Правилника за прилагане на Закона за наемните отношения (ППЗНО отм.) наемателите на жилища, които се разрушават за ново строителство, се настаняват временно в жилища от държавния оборотен жилищен фонд, докато им бъде предоставено друго държавно жилище за настаняване, ако са налице условията по чл. 12 от закона, или за покупка.

Разпоредбите на чл. 19, ал. 3 ЗНО (отм) и чл. 40, ал. 3 от ППЗНО (отм) регламентират замяна между двама наематели в две различни учреждения, а настоящият случай касае единствено предоставяне на жилище за временно настаняване от МВР на ГДИС – СНС (временно се предоставя имот за ползване, но не и прехвърляне на собственост върху този имот, какъвто грешен извод се прави от жалбоподателите). Тъй като липсват правила за прехвърляне на жилище от едно учреждение на друго за ползването му от един наемател (липсва размяна на двама наематели), то няма пречка да се прилагат по аналогия нормите на чл. 19, ал. 3 ЗНО (отм) и чл. 40, ал. 3 от ППЗНО (отм). В тази връзка са издадени две настанителни заповеди (Заповед за настаняване № 58/19.04.1989 г. от заместник – началника на „ТИЛ“ към МВР и Заповед № 775/10.10.1989 г. на генералния директор на ГДИС на СНС), поради се касае за два органа по настаняване - началникът на „ТИЛ“ към МВР и директорът на ГДИС на СНС. По аналогия на посочените две отменени норми се изисква съгласие между двата органа по настаняване, за да възникне наемно отношение за предоставения за ползване имот. Именно това съгласие е намерило израз в издаването на двете настанителни заповеди.

Според § 6 ПЗР на ПМС № 235/19.06.1996 г. придобитите досега права на основание на отменените актове по § 5 се запазват, а с § 5, т. 5 се отменя Правилника за прилагане на Закона за наемните отношения.

Впоследствие за процесния имот последователно са сключени договор рег. № ДС-1457/03.04.2003 г. и договор рег. № ДС-3321/12.06.2006 г., по които страна са МВР (наемодател) и В. Б. (наемател). Следва да се посочи, че заемодател по тях е собственикът на имота - МВР, което означава, че имотът пряко и непосредствено се предоставя за ползване от това министерство, а не посредством предоставянето му за временно ползване на ГДИС – СНС. В тази връзка не може да се приеме наличието на съгласие по смисъла на чл. 19, ал. 3 ЗНО (отм) и чл. 40, ал. 3 от ППЗНО (отм) от страна на МВР.

Съгласно чл. 8 ЗЗД договорът е съглашение между две или повече лица, за да се създаде, уреди или унищожи една правна връзка между тях, а според чл. 9 ЗЗД страните могат свободно да определят съдържанието на договора, доколкото то не противоречи на повелителните норми на закона и на добрите нрави. Очевидно е, че автономията на договаряне между МВР и В. Б. е довела до възникване на ново наемно правоотношение, което е видно от сключените договор рег. № ДС-1457/03.04.2003 г. и договор рег. № ДС-3321/12.06.2006 г. Следва да се отбележи, че липсва норма забраняваща сключването на нов договор за наем. В тази връзка не могат да се споделят твърденията за продължаване действието на предходното наемно правоотношение, основано на горесцитираните две настанителни заповеди.

Съгласно чл. 24, ал. 1 ЗДС наемните правоотношения се прекратяват при условията, предвидени в договора, и по реда на Закона за задълженията и договорите.

В чл. 7, ал. 1, т. 1 от договор рег. № ДС-3321/12.06.2006 г. е уговорено, че същият се прекратява преди изтичане на срока при неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от 2 месеца, а според ал. 2 това се извършва с отправянето на едномесечно предизвестие, считано от датата му на получаване.

В настоящия случай е налице неплащане на месечната наемна цена за повече от 2 месеца, както и на консумативните разноски, което се установява изпълнителен лист от 03.12.2012 г., издаден по гр. д. № 54146 по описа за 2012 г. на СРС и изпълнителен лист от 22.11.2018 г., издаден във връзка с влязло в сила решение от 25.07.2018 г. по гр. д. № 12270 по описа за 2018 г. на СРС. От първия изпълнителен лист е видно неизпълнение на задължението за плащане на наема и такса битови отпадъци за периода от месец август 2009 г. до месец октомври 2012 г., а по втория за периода от 01.02.2015 г. до 31.01.2018 г.

Горното е наложило отправянето на едностранно едномесечно предизвестие за прекратяване на облигационна връзка, възникнала с договор рег. № ДС-3321/12.06.2006 г., за което е изпратено уведомление № УРИ 812100-14288 от 27.09.2019 г. от министъра на вътрешните работи. Същото е получено на 10.10.2019 г. от жалбоподателя В. Б., поради което едномесечният срок е изтекъл на 11.11.2019 г., от която дата е прекратен сключеният договор.

Неоснователни са възраженията, че таксата за битови отпадъци е заплатена впоследствие, доколкото не се представиха доказателства това да и е извършено преди изпращане на предизвестieto. По подобни аргументи са несъстоятелни са възраженията за частично изплащане на задълженията по изпълнителните листове, тъй като не е изплатено цялото вземане, а и частичното плащане е извършено след изпращане на предизвестieto и изтичането на едномесечния срок, посочен в него. В тази връзка предизвестieto е породило своите правни последици (прекратяване на договора), поради което последващ факт (частично изпълнение, а дори пълно) няма как да възстанови облигационната връзка.

Единствено за допълнение е необходимо да се отбележи, че по делото не се доказва неполагането на грижата на добър стопанин при ползване на жилището, но въпреки това е законосъобразно прекратяването на наемното правоотношение, тъй като безспорен начин се установи неплащането на наемната цена за повече от 2 месеца.

Установи се, че жалбоподателите (същите са семейство и са с регистрирани настоящ и постоянен адрес, съвпадащи с адреса на процесното жилище) след прекратяване на договора са продължили да ползват имота, т. е. същите държат имота без основание.

Горното налага извод за наличието на всички законови предпоставки за издаването на

процесната заповед за изземване на имота, представляващ държавна собственост. Оспореният акт съответства и на целта на закона, а именно да се защити държавната собственост, тъй като с разпоредбата на чл. 80, ал. 1 ЗДС е предвиден бърз и ефикасен начин за защита на държавната недвижима собственост, чрез изземването ѝ от лица, които я владеят или държат без правно основание. В производството по чл. 80, ал. 1 ЗДС административният орган действа при условията на обвързана компетентност, т. е. когато са налице изброените в хипотезата на посочената норма предпоставки, за него възниква задължение да издаде заповед за изземване на имота.

Неоснователни са възраженията за нарушение на принципа на съразмерност, обосновани на влошеното финансово положение на жалбоподателя, влошеното здравословно състояние на жалбоподателката и продължителността на пребиваване в имота. Разпоредбата на чл. 6 АПК изисква административните актове да не засягат права и законни интереси в по - голяма степен от най - необходимото за целта, както и да се въздържат административните органи от актове и действия, които могат да причинят вреди, явно несъизмерими с преследваната цел. Безспорно целта на издадената заповед е легитимна - закрила на нарушеното право на собственост на държавата върху имота, който се обитава от лице, без да е налице правно основание за живеене в имота. По делото не се установи здравословното състояние на жалбоподателката да е от такова естество, което да не позволява на същата и на нейното семейство да си намери друго жилище и да се установи в него, т. е. здравословното състояние не се явява несъразмерно на преследваната с обжалваната заповед цел. Възраженията за финансовото състояние и продължителното обитаване на жилището са непротивпоставими на намесата на държавните власти при изземване на имота, гарантираща държавният интерес за ефективно упражняване на правата върху държавния имот в полза на обществото. С оглед горното не се установява засягането на правата на оспорващите да е непропорционално.

Горното налага извод за неоснователност на жалбата срещу оспорваната заповед, поради което на чл. 172, ал. 2, предл. последно от АПК следва да се отхвърли оспорването.

По разноските:

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 3 АПК ответната страна има право на разноски, за което се претендира заплащане на юрисконсултско възнаграждение. В този смисъл за юрисконсултско възнаграждение следва да се присъдят 100 лева, който е минималният размер, съответстващ на чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ, вр. чл. 37 ЗПрП. Посочените разноски следва да се заплатят от жалбоподателите в условията на разделност, а именно по 50 лева.

По изложените съображения и на основание и на основание чл. 172, ал. 2, предл. последно от АПК, Административен съд София – град, 37 - ми състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на В. Ю. Б. и Ж. П. Б. срещу Заповед за изземване № ДС-20-00001 от 26.01.2021 г. на областния управител на област С..

ОСЪЖДА В. Ю. Б. да заплати на Областна администрация С. – област сумата в размер на 50 лева, представляваща направени по делото разноски.

ОСЪЖДА Ж. П. Б. да заплати на Областна администрация С. – област сумата в размер на 50 лева, представляваща направени по делото разноски.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен административен съд в 14 – дневен срок от съобщаването му на страните.

Съдия: