

РЕШЕНИЕ

№ 453

гр. София, 22.01.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,
в публично заседание на 10.12.2019 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Весела Николова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **574** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145-178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.80, ал.3 от Закона за държавната собственост /ЗДС/.
Образувано е по жалбата на А. Т. Т. от [населено място] срещу ЗАПОВЕД № РД-15-143/03.08.2016г. на Областния управител на област С., с която се изземва на основание чл.80 от ЗДС от владението на Т. недвижим имот – частна държавна собственост, находящ се в [населено място], район „О.“, [улица], ет.3, апартамент на трети етаж със застроена площ от 152,06кв.м., управляван от Министерство на регионалното развитие и благоустройството.
Жалбоподателят оспорва процесната заповед и моли за отмяната ѝ като я намира незаконосъобразна поради допуснати при издаването ѝ съществени нарушения на административнопроизводствените правила и противоречия с материалния закон. Претендира разности.
Ответникът чрез процесуалния си представител оспорва жалбата като неоснователна. Като твърди законосъобразност на оспорения акт, моли за отхвърляне на жалбата и претендира юрисконсултско възнаграждение. В писмено становище излага конкретните си съображения за законосъобразност на процесната заповед.
След като съобрази доводите на страните и прецени представените по делото писмени доказателства, съдът приема за установено от фактическа страна следното:
Имотът, предмет на оспорената заповед, е собственост на държавата, придобит въз основа на Договор за замяна по реда на чл.24 от ЗСГ и НДИ, за който са съставени съответно АДС № 11707/26.11.1981г., АДС № 02763/31.01.2001г. и АЧДС №

09083/07.04.2016г., утвърден от областния управител на област С. и вписан в Службата по вписванията - [населено място] към Агенция по вписванията с вх. рег. № 20289, том XLVII, № 37, им. п. 414229.

По реда на Закона за наемните отношения /ЗНО, отм./, със заповед № РД-12-290/07.10.1981г. на министъра на строителството и архитектурата, приложена в преписката, жалбоподателят като служител на Министерството на строителството и архитектурата и четиричленното му семейство са настанени в недвижим имот - частна държавна собственост, представляващ апартамент на трети етаж от жилищна сграда, находяща се на адрес [населено място], район „О.“, [улица], ет. 3. Въз основа на цитираната заповед, на 3 февруари 1982г. между директора на РРСП „Експлоатация и поддържане на сградния фонд“, район Л. и жалбоподателя е сключен договор за наем за описания имот.

На 31.03.1998г. между Областния управител на област С. и жалбоподателя е сключен договор за наем и допълнителни споразумения към него от 01.09.1998г., 30.09.1998г и 27.03.1999г. В чл.13 от сключения договор е посочено, че същият се прекратява по реда и при условията на чл.24 от ЗДС /в приложимата редакция към момента на сключване на договора - ДВ, бр. 44 от 1996г./. В този договор имотът е индивидуализиран с описана полезна площ от 87,63кв.м.

С оспорения акт е наредено изземване на описания имот от жалбоподателя на основание чл.80, ал.1 ЗДС – поради държането му без правно основание.

По делото е приложено писмо № V8-315/18.07.1990г., подписано от министъра на строителството, архитектурата и благоустройството, с което се дава съгласие на жалбоподателя арх. Т. да се извърши продажба на ведомствено жилище, обитавано от него и описано като къща – жилищна кооперация, етаж III, находящо се на [улица].

На 23.02.2010г. е подадена нова молба от жалбоподателя до министъра на регионалното развитие и благоустройство за издаване на документ, чрез който се дава съгласие за закупуване на процесното жилище. Приложена е по делото (стр.50) и последваща молба с рег. № 94АА/26 от 17.05.2010г., с аналогично съдържание. Със свое писмо изх. № V8-1213/18.04.2002г. министърът на регионалното развитие и благоустройството е дал съгласие на основание чл.49, ал.2 от ЗДС да се извърши покупко-продажба на жилището, с приложения, в т. ч. Удостоверение за данъчна оценка, Договор за отдаване под наем, Допълнителни споразумения.

На 15.07.2010г. е изпратено писмо от Областния управител на област С. до тогавашния министър на регионалното развитие и благоустройството, с което се уведомява министъра за открити грешки в съставения за имота АДС, като в графа 9 неправилно е отразено, че „правата върху имота са предоставени на областния управител на област С., като според откритите документи, имотът следва да се стопанисва от МРРБ.

Грешката в Акта е поправена с издаването на нов документ – Акт за частна държавна собственост № 09083 от 07.04.2016г., в който е вписан разпоредител с имуществото – МРРБ.

С писмо от 22.07.2016г. Областният управител на област С. уведомява жалбоподателя, че жилището, което обитава, е предоставено за управление на МРРБ, откъдето е поискано с писмо от 08.01.2016г. предприемане на действия по прекратяване на договора с обитателя на имота и освобождаване на жилището. В писмото се сочи, че процесният имот се владее от жалбоподателя без правно основание, т.к. договорът за наем е прекратен по силата на закона с изтичане на 10-годишния срок, съгласно чл.19

ал.4 от Закона за държавната собственост. С писмото се уведомява жалбоподателя, че в 14-дневен срок от датата на получаването му наемателят следва да освободи обитавания държавен имот и да го предаде на Областна администрация на област С. по надлежния ред – чрез приемо-предавателен протокол. Уведомлението е залепено на 02.08.2016г. от служители на Областна управа на входната врата на кооперацията /л.73/.

При тези фактически констатации съдът изведе следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, като подадена в законоустановения за това срок от лице с правен интерес от оспорването.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Съгласно нормата на чл.168, ал.1 АПК, съдът не се ограничава само с обсъждане на основанията, посочени от оспорващия, а е длъжен въз основа на представените по делото доказателства да провери законосъобразността на оспорвания административен акт на всички основания, посочени в чл.146 АПК. Съдът преценява законосъобразността на административния акт, като проверява дали е издаден от компетентен за това орган и в съответната форма, спазени ли са процесуалноправните и материалноправните разпоредби по издаването му и съобразен ли е с целта, която законът преследва.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган, предвид разпоредбата на чл.80, ал.1 ЗДС, съгласно която имот - държавна собственост, който се владее или държи без основание, който се ползва не по предназначение или нуждата от който е отпаднала, се иземва въз основа на заповед на областния управител по мотивирано искане на съответния министър или ръководител на ведомство.

Допуснати са, обаче, нарушения на административнопроизводствените правила от рода на съществения и противоречия с материалния закон, които обосновават отмяната на акта.

Противно на изискванията в чл.35 от АПК, от административния орган не са изяснени всички факти и обстоятелства от значение за случая, и не е дадена възможност на жалбоподателя да заяви становището си по случая и да ангажира доказателства, в нарушение на чл. 34 АПК. Т. не е бил уведомен за започналото срещу него производство в противоречие с нормата на чл.35 от АПК.

Макар и да съдържа наименование на органа, който я издава, наименование и адресат на акта, посочени фактически и правни основания за издаването ѝ, разпоредителна част, с която се определят задълженията за адресата, начин и срок на изпълнението им, оспорената заповед не индивидуализира ясно и точно подлежащия на изземване имот. Посочено е, че следва да се иземе апартамент, намиращ се на третия етаж от жилищна сграда, находяща се на адрес [населено място], район „О.“, [улица], с площ от 152,06кв.м., но не са посочени останалите идентифициращи имота данни – номер и съседни на същия. При съществуващото несъответствие на данните за него в останалата документация по делото /тъй като в договора за наем от 1998г. е посочен апартамент на същия адрес, но с друга квадратура – 87,63кв.м./, не може да се приеме категорично, че именно отдаденият под наем имот следва да се иземе от жалбоподателя с оспорената заповед. Именно затова съдът приема, че ако бе изпълнил задълженията си по чл.35 и чл.34 от АПК и бе провел прецизна административна процедура и бе дал възможност на жалбоподателя да заяви становището си по случая и да ангажира доказателства, ответникът би изяснил всички релевантни за случая факти и обстоятелства и не би издал процесната заповед в нарушение на материалния

закон и в несъответствие с неговата цел.

Заповедта за изземване е материално незаконосъобразна.

Нормата на чл. 170, ал. 1 от АПК изисква от административния орган да докаже в хода на съдебното производство, че са били налице фактическите основания за издаване на оспорения акт. Съгласно чл. 80, ал. 1 от 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. Предпоставки за осъществяване на фактическия състав по чл. 80, ал. 1 от ЗДС са: имотът, предмет на заповедта да е държавна собственост; 2/ същият да се владее или държи от адресата на заповедта и 3/ владението/ държането на имота да е без правно основание.

В случая не са налице всички кумулативно предвидени законови предпоставки за издаването на оспорения акт. Безспорно предоставеният на наемателя за обитаване ведомствен апартамент е държавна собственост, видно от представените няколко съставени през годините актове за държавна собственост. По делото няма спор също, че към датата на издаване на заповедта апартаментът се обитава и държи от жалбоподателя Т.. Съдът, обаче, не приема твърдението на ответника, че процесният имот се държи от жалбоподателя без правно основание, респективно на отпаднало основание. За да е отпаднало основаниято за държане/владееене на ведомствения апартамент, наемното правоотношение между страните следва да е прекратено по реда и съобразно изискванията на чл.24 от ЗДС във връзка с чл.238 от ЗЗД и §5 от ПЗР на ЗДС – с уведомяване за едностранно прекратяване на наемния договор със срок за доброволно освобождаване.

Съгласно чл.24, ал. 1 от ЗДС, наемните правоотношения се прекратяват при условията, предвидени в договора и по реда на Закона за задълженията и договорите. Според чл.13 от договора за наем от 31.03.1998г. страните са уговорили наемното правоотношение да се прекратява на основание чл.24 от ЗДС, който препраща към разпоредбите на чл.238 от ЗЗД и §5 от ПЗР на ЗДС. Тъй като договорът за наем е бил сключен като безсрочен, съгласно визираните по-горе разпоредби е било необходимо изрично волеизявление на наемодателя за прекратяването му, каквото в случая не е налице. Нормата на чл.238 от ЗЗД разпорежда, че ако договорът за наем е без определен срок, всяка от страните може да се откаже от него като предизвести другата един месец по-рано. Уведомлението от 22.07.2016г. /л.71-72/, адресирано до жалбоподателя, обаче, няма характера на такова предизвестие. Фактът, че в писмото е посочено искане на ръководителя на управляващото имота ведомство да се прекрати наемното правоотношение, е признание за действието на наемния договор. Обстоятелството, че жалбоподателят продължава да живее в жилището, че подава заявления за закупуването му и неколккратно е получавал отговори – съгласие на ведомството за продажба и процедурата по искането му за закупуване на ведомственото жилище не е прекратена, също е индиция, че договорът за наем е действащ. От друга страна, това писмо - уведомление /л.71-72/, съдържащо констатации за изтекъл 10-годишен срок на наемното правоотношение, не е надлежно връчено на жалбоподателя. Същото е било залепено на входа на кооперацията, а не на жилището /което не е единствено на етаж/, обитавано от жалбоподателя и предмет на изземване, поради което не може да се приеме, че е достигнало до знанието на наемателя, съгласно изискванията на закона, за да се приеме, че последният е бил

надлежно предизвестен за прекратяване на наемното правоотношение. Следователно към датата на издаване на процесната заповед – 03.08.2016г., съдът приема, че Т. е държал имота на валидно правно основание, поради установеното неналичие на изискуемите от закона предпоставки за надлежно упражнено от органа право на едностранно прекратяване на наемния договор.

Предвид изложените съображения оспорената заповед като незаконосъобразна следва да бъде отменена.

С оглед изхода на делото, на жалбоподателя следва да се присъдят претендираните действително понесени от него разноски по делото в размер на 710лв., съгласно представен списък на разноските /л.61 и 62/. Съдът не намира за основателно възражението за прекомерност на адвокатското възнаграждение от 700лв., както поради фактическата и правна сложност на спора, така и поради свободата на договаряне на страните по договора за правна защита и съдействие.

Ръководен от гореизложеното, на основание чл.172, ал.2 от АПК, съдът

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ заповед № РД-15-143/03.08.2016г. на Областния управител на област С..
ОСЪЖДА Областна управа на област С. да заплати на А. Т. Т. от [населено място] сумата 710 /седемстотин и десет/ лева заплатени разноски за съдебното производство. Решението подлежи на касационно обжалване в 14-дневен срок от съобщаването му, пред Върховния административен съд.

СЪДИЯ: