

РЕШЕНИЕ

№ 5147

гр. София, 11.08.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 59 състав,
в публично заседание на 15.07.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Зорница Дойчинова

при участието на секретаря Светла Гечева, като разгледа дело номер **3166** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 - 178 АПК, във вр. с чл. 65, ал. 4 ЗОБС.

Производството по делото е образувано по жалба от [фирма], с ЕИК[ЕИК], със седалище в [населено място] срещу Заповед № РД92-Д25/4/19.03.2021 г. на кмета на СО, район „К. село“, с която е наредено да се из земе общински нежил ищен имот, публична общинска собственост, представляващ Група помещения с един вход с площ от 77,96 кв.м., находящ се в [населено място], бул. Ц. Б. III, № 41, на 2 ет. в сградата на ОКИ К. село от жалбоподателя, който го държи на отпаднало правно основание.

В обстоятелствената част на жалбата са изложени съображения за незаконосъобразност на административния акт, като издаден в противоречие с материалноправни норми и при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила. Твърди, че заповедта за изземване се основава на напълно незаконосъобразно прекратяване от страна на СО-район К. село на договора за наем на помещението. Поради това, не е налице основание за изземване. Жалбоподателят е станал наемател на общински помещения, намиращи се в ОКИ К. село, в следствие на спечелен конкурс и от сключване на договора е изпълнявал стриктно задълженията си по договорите за наем. Освен това, при наемането на помещението, се установило, че то се нуждае от основен ремонт, който е извършен поетапно от дружеството и за негова сметка. Също така, поради ремонт на сградата, в която се намира помещението, дружеството не е могло да използва наетото помещение повече от две години и четири месеца, за което не е бил уведомен

предварително. Излага съображения за това, че не дължи наемни такси за периода на пандемията, на основание решение на СОС. Посочва, че не са налице основанията за изземване на посоченото от ответника основание, тъй като дружеството е наемател на помещението. Невярно е твърдението, че помещенията не се ползват по предназначение, както и че се преотдават под наем. Моли за отмяна на оспорената заповед.

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. Б., който поддържа жалбата и моли същата да бъде уважена. Посочва, че в хода на административното производство по прекратяване на процесния договор са извършени нарушения на административната процедура. Моли за отмяна на заповедта. Претендира разноски по представен списък.

Ответната страна – Кмета на СО, район „К. село“, е депозирал административната преписка относно оспорената заповед. В представено писмено становище и в съдебно заседание, чрез адв. М. и адв. Р. и в представени писмени бележки от 23.07.2021 г., оспорва жалбата и моли същата да бъде отхвърлена. Счита, че се касае за имот – публична общинска собственост като прекратяването на договора се извършва по реда на Закона за задълженията и договорите и за това прекратяване не се изисква нарочен административен акт, а е достатъчно само предизвестие за прекратяване и изтичане на срока на предизвестieto. Сочи, че законосъобразността на прекратяването не подлежи на съдебен контрол от административния съд, нито на преценка в настоящото производство. Твърди, че в случая към датата на получаване на предизвестieto за прекратяване на договора и към датата на издаване на процесната заповед са налице три неплатени наемни вноски, като липсва основание за освобождаване на жалбоподателя от наемна цена през 2020 г., тъй като същият е извършвал дейност и е реализирал обороти. Моли за отхвърляне на жалбата. Претендира присъждане на разноски по представен списък.

СГП взема становище и не се представлява.

Административен съд София-град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 от ГПК, във вр. с чл. 144 от АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

На основание проведен конкурс и решение на СОС № 538/28.07.2011 г., жалбоподателят [фирма], с ЕИК[ЕИК] е сключил с кмета на СО, район „К. село“ договор с рег. № РД92-Д25/04.02.2014 г. за наем на общински нежилищен имот, от 04.02.2014 г. за отдаване под наем на части от следния недвижим имот публична общинска собственост: Група помещения с един вход, с площ от 77,96 кв.м., на 2 ет. в сградата на ОКИ „К. село“, срещу сумата от 432,00 лв. с ДДС месечен наем. Дължимата сума се внася от 1-во до 10-то число на месеца, за който се дължи. Обектът ще бъде използван от наемателя с предмет на действие: за образователни и културни цели и свързаната с това дейност.

В чл. 11, ал.1 от договора е предвидено, че наемодателят може да прекрати едностранно договора при забавяне по вина на наемателя на дължимите суми по чл. 4 с повече от 25 дни, като договора се прекратява със седемдневно писмено предизвестие до наемателя. В ал.2 пък е договорено, че при неизпълнение на задълженията по чл. 8 /чл. 8, т. 8.2 да заплаща наемната цена и разходите, свързани с ползването на обекта в уговорения срок/ и чл. 9 от договора, договорът се прекратява

без предизвестие

Видно от А. № 1381/16.02.2007 г., сградата, находяща се в [населено място], УПИ I за културен дом и парк кв. 15, м. Хиподрума, с площ 47704 кв.м. представлява публична общинска собственост. В посочената сграда е разположен и обекта на оспорената заповед.

Във връзка с решения № 136/16.04.2020 г. и № 578/12.11.2020 г. на СОС, жалбоподателят е подал молба до кмета на СО-район К. село, с вх. № РКС21-ТД26-229-1/10.03.2021 г., за освобождаване изцяло от заплащане на наемна цена за периода на извънредното положение.

С писмо изх. № РКС21-ТД26-229/2/19.03.2021 г., ответникът е посочил, че не са налице основания за освобождаване от заплащане на наемни вноски, тъй като дружеството е реализирало приходи в посочения период, т.е. не е налице спиране на дейността на дружеството.

На [фирма], с ЕИК[ЕИК] е изпратена покана, с рег. № РКС20-ТД26-1533/23.10.2020 г., за доброволно плащане на наем за общински нежилищен имот, с която дружеството е уведомено, че дължи на общината сумата от 4 752,00 лв. за наем на имота за периода от м.12.2019 г. до м.10.2020 г. На дружеството е предоставен 7-мо дневен срок за изпълнение на задължението.

С предизвестие от 26.01.2021 г. за прекратяване на договор за наем с рег. № РД 92-Д25/04.02.2014 г., ответната община е уведомила дружеството жалбоподател, че в 7-мо дневен срок от получаване на предизвестията, ще считат, че договора за наем е прекратен. В този срок имотът следва да бъде освободен. Мотивът за това е многократното неизпълнение на задълженията на дружеството по чл. 8, ал.8.2 от договора.

Съобщението е получено от представител на жалбоподателя на 03.02.2021 г.

С покана за доброволно освобождаване на имота, с рег. № РКС21-ТД26-230/16.02.2021 г., дружеството е уведомено, че имотът вече се ползва без правно основание и следва в 7-дневен срок от получаването на поканата да бъде освободен доброволно, като в случай, че в указания срок не бъде освободен доброволно СО ще предприеме процедура по реда на чл. 65 от ЗОС със съдействие на органите на МВР, а дължимите суми ще събере по съдебен ред.

Поканата е получена на 04.03.2021 г. от представител на дружеството.

Със Заповед № РД92-Д25/4/19.03.2021 г., кметът на СО, район К. село е наредил да се из земе общински нежилищен имот, публична общинска собственост, находящ се в [населено място], бул. Ц. Б. III, № 41, в сградата на ОКИ „К. село“ от жалбоподателя, който го държи на отпаднало правно основание. В заповедта е описано, че дружеството системно не изпълнява задълженията си по договора за наем, а с предизвестие за прекратяване на договора, получено от представител на дружеството на 03.02.2021 г., договорът, сключен между дружеството и общината е прекратен, считано от 11.02.2021 г.

Не са представени доказателства за връчване на заповедта на дружеството.

Жалбата срещу заповедта е подадена на 30.03.2021 г.

По делото са представени отчет на приходите на дружеството жалбоподател за периода 2014-2021 г., платежни нареждания за платени наеми, касови бележки и фактури към същите. Представени са и два броя писма до жалбоподателя от административния орган за установяване на обстоятелства относно водена кореспонденция по повод искания на жалбоподателя за освобождаване от плащане на

наем и намаляване на наем.

При така установените факти, настоящия съдебен състав на АССГ, като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК, достигна до следните правни изводи:

Предмет на оспорване е Заповед № РД 92-Д 25-(4) от 19.03.2021 г., с която е наредено да се из земе от [фирма], ЕИК[ЕИК] недвижим имот, публична общинска собственост, с административен адрес находящ се на [улица], [населено място], представляващ нежилищно помещение – група помещения с един вход, с площ от 77.96 кв.м. на 2-рия етаж в сградата на ОКИ „К. село“, поради това, че имота се държи от жалбоподателя на отпаднало правно основание.

Жалбата е подадена срещу подлежащ на оспорване пред съд индивидуален административен акт, от лице, което е негов адресат и е неблагоприятно засегнато от разпореденото изземване на нежилищния имот. Съдът намира, че е спазен и 14-дневният преклузивен срок за оспорване, регламентиран в чл.149, ал.1 АПК вр. чл.65, ал.1 ЗОС, предвид датата на издаване на заповедта и датата на подаване на жалбата.

Съгласно изискванията на чл. 168, ал. 1 от АПК, при служебния и цялостен съдебен контрол за законосъобразност, съдът извършва пълна проверка на обжалвания административен акт относно валидността му, спазването на процесуалноправните и материалноправните разпоредби по издаването му и съобразен ли е с целта, която преследва законът, т. е. на всички основания, визирани в чл. 146 от АПК. При преценката си, съдът изхожда от правните и фактическите основания, посочени в оспорвания индивидуален административен акт, представената административна преписка и събраните по делото доказателства. При проверката на административния акт, съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане. Съдът следва да отмени или обяви за нищожен акта и ако констатира порок, който оспорващият не е посочил.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

По съответствието на заповедта с процесуалните разпоредби.

Заповедта на кмета на СО - район „К. село“ е издадена на основание чл. 65 ЗОС. Съгласно чл.65, ал.1 и ал.2 ЗОС, общински имот, който се владее или държи без основание, не се ползва по предназначение или необходимостта от него е отпаднала, се изземва въз основа заповед на кмета на общината, съответно на кмета на района - в градовете с районно деление. Поради изрично предвиденото в закона, заповедта е издадена от компетентен орган.

Спазена е установената от закона писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал.2 и ал.3 от АПК, като е посочен издателят на заповедта – кметът на СО - район „К. село“, адресатът - [фирма], ЕИК[ЕИК], правното - чл. 65 от ЗОС и чл. 27, ал. 1 и ал. 2 от Наредба за общинската собственост на СОС и фактическото основание за издаване на заповедта – отпаднало правно основание за настаняване на наемателя в имот публична общинска собственост и по-конкретно прекратяване на наемния договор с отправено по реда на 33Д предизвестие за прекратяване, връчено на дружеството на 03.02.2021 г. Мотивирано е и прекратяването на наемния договор с чл. 8, т. 8.2 от сключения между страните

договор за наем с рег. № РД 92-Д 25/04.02.2014 г., предписващ, че наемателят се задължава да заплаща наемната цена и разходите, свързани с ползването на обекта в уговорения срок.

Настоящият съдебен състав приема, че е спазена процедурата по издаване на заповедта, като не са допуснати съществени процесуални нарушения, водещи до ограничаване правата на жалбоподателя. След установяване на обстоятелството, че дружеството [фирма], с ЕИК[ЕИК] не е заплатило дължимите суми за наем за процесния имот, му е била изпратена покана за доброволно плащане на наем за общински нежилищен имот, с който дружеството е уведомено, че дължи на общината сумата от 4 752,00 лв. за наем на имота за периода от м.12.2019 г. до м.10.2020 г. На дружеството е предоставен 7-мо дневен срок за изпълнение на задължението. С предизвестие от 26.01.2021 г. за прекратяване на договор за наем с рег. № РД 92-Д 25/04.02.2014 г., ответната община е уведомила дружеството жалбоподател, че в 7-мо дневен срок от получаване на предизвестieto, ще считат, че договора за наем е прекратен. В този срок е посочено, че имотът следва да бъде освободен, като в случай, че не бъдат предприети тези действия доброволно, районната администрация ще бъде принудена да пристъпи към предвидената в чл. 65 от ЗОС процедура по изземване на имота. Съобщението е получено от представител на жалбоподателя на 03.02.2021 г. Впоследствие е била изпратена покана за доброволно освобождаване на имота с рег. № РКС21-ТД26-230/16.02.2021 г., в която е посочено отново, че имота вече се ползва без правно основание и следва в 7-дневен срок от получаването на поканата да бъде освободен доброволно, като в случай, че в указания срок не бъде освободен доброволно СО ще предприеме процедура по реда на чл. 65 от ЗОС със съдействие на органите на МВР, а дължимите суми ще събере по съдебен ред.

Поради изложеното, при издаване на заповедта не са допуснати съществени процесуални нарушения, нарушаващи правата на жалбоподателя, поради което заповедта е издадена при спазване на процесуалните правила.

По съответствието на заповедта с материалните разпоредби.

С оспорената заповед е наредено да се из земе от жалбоподателя общински имот, публична общинска собственост, тъй като се държи от дружеството на отпаднало правно основание. Съдебният контрол за материална законосъобразност на оспорената заповед обхваща преценката дали са налице установените от административния орган релевантни юридически факти изложени като мотиви в акта и доколко същите изпълват състава на посоченото в заповедта правно основание за издаването ѝ. Процесната заповед е издадена на основание чл. 65 от ЗОС. Т.е., основанията за изземване на имота публична общинска собственост, мотивирани в процесната заповед се свеждат до установяване на основанието, на което се държи имота и дали същото е отпаднало или не.

По делото безспорно се установява, че на основание проведен конкурс и решение на СОС № 538/28.07.2011 г., жалбоподателят [фирма], с ЕИК[ЕИК] е сключил с кмета на СО, район „К. село“ договор за наем на общински нежилищен имот от 04.02.2014 г. за отдаване под наем на части от следния недвижим имот публична общинска собственост: Група помещения с един вход с площ от 77,96 кв.м., на 2 ет. в сградата на ОКИ „К. село“ срещу сумата от 432,00 лв. с ДДС месечен наем. Освен посоченото в заповедта правно основание на чл. 65, ал. 1 от ЗОС, административният орган е мотивирал от фактическа страна акта си с това, че Нью К. къмпани“ О. продължава да

владее общинския недвижим имот след като е прекратен наемния му договор от 11.02.2021 г. за този имот, т. е. без да е налице валидно правно основание за това.

По силата на правната норма на чл. 65, ал. 1 от ЗОС, заповедите за изземване се издават при кумулативното наличие на следните предпоставки: да се касае за общински имот, същият да се владее или държи без основание, да не се използва по предназначение или необходимостта от него да е отпаднала. От събраните по делото доказателства се установява по несъмнен начин, че към датата на постановяване на обжалваната заповед и трите предпоставки са налице. Спор относно обстоятелствата, че разпореденият за изземване имот е публична общинска собственост и че се владее от дружеството – жалбоподател, не е повдиган. Тези факти освен това се установяват и от представените по делото доказателства – А. и договор за наем. Липсата на основание за ползване по смисъла на чл. 65, ал. 1 от ЗОС означава да не е налице създадена по силата на закона, или по волята на страните, правна връзка, обуславяща владееенето или държането на общинския имот.

Не се споделят от настоящия съдебен състав доводите на жалбоподателя, че не е налице прекратяване на наемното правоотношение, тъй като липсва надлежен административен акт за прекратяване – Заповед на кмета по реда на чл. 44, ал. 2, вр. ал. 1 от ЗМСМА. От писмените доказателства по делото, безспорно се установява, че съществувало между страните наемно правоотношение по договор рег. № РД 92-Д 25/04.02.2014 г. за процесния имот е прекратено по реда на чл. 11, ал. 1 от този договор, а именно с изпратено от наемодателя до наемателя едностранно писмено предизвестие за прекратяване на договора. Писменото предизвестие с рег. № РД 92-Д 25-(3)/26.01.2021 г. е получено от наемателя на 03.02.2021 г. и съгласно отразеното в него, което съответства на предвиденото в договора, на дружеството е даден 7-дневен срок, след изтичането на който наемодателят ще счита договора за прекратен. Този срок изтича на 10.02.2021 г., съответно към датата на издаване на процесната заповед договорът е прекратен. Т.е., 7-дневното писмено предизвестие е връчено на жалбоподателя и същото е породило целените с него правни последици, а именно след изтичане на 7 дни от връчването му, договорът да се счита прекратен. След валидното прекратяване на договора за наем № РД 92-Д 25/04.02.2014 г., е отпаднало и правното основание, на което имота се държи от жалбоподателя. Следва да се отбележи, че според настоящия състав доводите, свързани с договора за наем са неотнормирани към спора. Законосъобразността на прекратяването на договора за наем между страните не може да бъде проверявана инцидентно в настоящото производство по оспорване Заповедта за изземване на общински имот.

Следва да бъде съобразено, че в настоящия случай прекратяването на договора за наем не следва да се извършва със заповед за прекратяване, издадена от съответния административен орган, а това се осъществява по реда на ЗЗД. Това е така, тъй като съобразно изричната разпоредба на чл. 15, ал. 1 и чл. 15, ал. 3 от Закона за общинската собственост (ЗОС) наемните правоотношения по чл. 14, ал. 3 и ал. 7 от ЗОС се прекратяват по реда на Закона за задълженията и договорите (ЗЗД), т. е. по общия граждански ред. В чл. 14, ал. 7 от ЗОС са визирани свободни имоти или части от тях - публична общинска собственост, които могат да се отдават под наем за срок до 10 години при условията и по реда на ал. 2 след решение на общинския съвет. По делото няма спор, че имотът, по отношение на който между страните е бил сключен договор за наем, е публична общинска собственост, както и че е проведен търг за отдаване по д наем след решение на СОС, т. е. представлява имот по чл. 14, ал. 7 от ЗОС.

Наемното правоотношение за този имот се прекратява по реда на ЗЗД, от което следва, че евентуалните си възражения относно неговото прекратяване жалбоподателят, като страна по този договор, е следвало да предяви по реда на гражданското съдопроизводство, за което липсват данни по делото.

Доколкото производствата по прекратяване на договор за наем на общински имот, сключен по реда на чл. 14, ал. 3 и, ал. 7 от ЗОБС и това по изземване на общински имот, са различни по характера си, то в настоящото, административно по своя характер производство, е недопустимо да се преценяват и възраженията на страна по договора относно неговото прекратяване.

Процедурата по прекратяване на наемния договор е спазена, но имотът не е освободен. След прекратяване на наемния договор, жалбоподателят държи имота на отпаднало основание. Поради това следва да се приеме, че изискванията на чл. 65 от ЗОС са изпълнени, налице са условията за изземване на имота, поради което заповедта е издадена в съответствие с приложимата материалноправна разпоредба. В случая предмет на оспорената заповед е нежилищно помещение – група помещения с един вход, с площ от 77.96 кв.м. на 2-ри етаж в сградата на ОКИ „К. село“, публична общинска собственост, предоставен за ползване и управление на [фирма], който се държи без правно основание от жалбоподателя. Поради това следва да се приеме, че изискванията на чл. 65, ал. 1 от ЗОС са изпълнени, налице са основанията за изземване на имота, предвидени в текста на разпоредбата и издадената в този смисъл заповед е законосъобразна. Заповедта е издадена след изтичане на 7-дневното предизвестие, което е предпоставка за спазена процедура при издаването ѝ.

Поради изложеното настоящият съдебен състав намира, че не са налице основания за отмяна на оспорената заповед, тъй като същата е издадена от компетентен орган, в надлежната форма, при спазване на административнопроизводствените правила, при правилно приложение на относимите материалноправни разпоредби и в съответствие с целта на закона. Ето защо подадената срещу този акт жалба е неоснователна и следва да се отхвърли.

По разноските:

Предвид изхода на спора, в полза на жалбоподателя не се дължат разноски.

В полза на ответника, такива следва да се присъдят в размер на 500 лева, представляващи възнаграждение за адвокат съгласно представен списък.

Мотивиран от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2, предложение второ от АПК, 59 състав на Административен съд София-град

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на [фирма], с ЕИК[ЕИК], със седалище в [населено място] срещу Заповед № РД92-Д25/4/19.03.2021 г. на кмета на СО, район К. село, с която е наредено да се иземе от жалбоподателя общински нежилищен имот, публична общинска собственост, представляващ Група помещения с един вход с площ от 77,96 кв.м., находящ се в [населено място], бул. Ц. Б. III, № 41, на 2 ет. в сградата на ОКИ „К. село“.

ОСЪЖДА [фирма], с ЕИК[ЕИК] **ДА ЗАПЛАТИ** на Столична община, район „К. село“ сумата от 500 лв., представляваща заплатено адвокатско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО може да бъде обжалвано пред Върховния административен съд на РБ,

в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

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

СЪДИЯ: