

РЕШЕНИЕ

№ 5016

гр. София, 29.07.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 09.06.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **3168** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Съдебното производство е по реда на чл.145-178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл.65, ал.4 от Закона за общинската собственост (ЗОС).Образувано е по жалба на [фирма], ЕИК 20422644, представлявано от управителя З. П. П., срещу Заповед № РД92-Д26-(4)/19.03.2021г. на кмета на район К. село, Столична община (СО), с която на основание чл. 65 от ЗОС е наредено изземването на общински имот, публична общинска собственост, находящ се в [населено място], [улица], представляващ нежилищно помещение от група помещения, с площ от 55.46 кв.м., на втория етаж от сградата на Общинския културен институт (ОКИ) «К. село». Мотивите за изземване на имота са, че се владее на отпаднало правно основание – прекратен договор за наем поради неплащане на наемната цена. Жалбоподателят [фирма] оспорва административния акт като незаконосъобразен. Счита, че не са налице кумулативните предпоставки за изземване по чл.65, ал.1 от ЗОС, като твърди, че държи имота на основание договор за наем и го използва по предназначение – за образователни и културни цели като танциво-артистична школа за деца. Твърди, че в продължение на две години и половина, в периода септември 2015 – февруари 2018г., не е имал достъп до наетия имот, поради ремонт на сградата на института. Сочи, че работата с децата е сезонна и се извършва само по време на учебната година. Поради продължителния ремонт бил освободен треньорският екип, както и били загубени създадените до този момен ттанцови групи за напреднали деца. Реално жалбоподателят започнал да извършва дейността се от септември 2019г. По

изложените причини в периода 2018г. – септември 2019г. жалбоподателят е имал финансови затруднения и не е можал да изпълнява задълженията си по договора. В края на месец февруари 2020г. бил одобрен План за разсрочване на задълженията на дружеството, след което настъпила пандемията от КОВИД-19 и работата била отново преустановена, тъй като имало пълна забрана за достъп до сградата на ОКИ. Жалбоподателят е възобновил дейността си в наетите помещения едва на 05.10.2020г. Жалбоподателят счита, че не дължи заплащане на наем за периода на противоепидемичните мерки от 13.03. 2020г. до 05.10.2020г. и е подал заявление да бъде освободен от задължението за наем за това време, но то не било уважено и му били изисквани ненужни документи. Жалбоподателят твърди, че са допуснати съществени процесуални нарушения, изразяващи се в това, че не е уведомен за започване на производство по изземване на имота и не му е дадена възможност да участва в него. В съдебното заседание жалбата се поддържа от адвокат Т. Б. и адвокат В. В.. Допълнително се навежда аргумент, че не е изпълнен фактическият състав на прекратяването на наемното правоотношение, тъй като липсва заповед за това, поради което заповедта за изземване се явява незаконосъобразна. Правят възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, заплатено от ответника.

Ответникът – кметът на район „К. село“ при Столична община, чрез процесуалния си представител адвокат И. М., оспорва жалбата. Счита, че наемното правоотношение е прекратено по реда на Закона за дълженията и договорите (ЗЗД) с едностранно предизвестие от наемодателя, който ред приложим за имотите публична общинска собственост. На жалбоподателя е връчено предизвестие за прекратяване на договора за наем, като към момента на връчването му не са заплатени поне три месечни наема. Изтъква, че освобождаването от задължения за наем по време на противоепидемичните мерки се извършва в отделно административно производство и не може да бъде преценявано в настоящото производство. Въпреки това сочи, че жалбоподателят не е подал изискуемите документи за освобождаване от наемното задължение - декларациите към решението на Столичния общински съвет, поради което искането му не е било одобрено. Претендира разноски по представен списък.

СЪДЪТ, след преценка на събраните по делото доказателства, прие за установено следното:

Жалбата е подадена в срок от лице, което има правен интерес от оспорването, и е процесуално допустима. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Установени факти:

Всички относими към делото факти се установяват от приетата по делото административна преписка и представените от страните писмени доказателства.

Ответникът представя: Акт за публична общинска собственост №1381, съставен на 16.02.2007г. за УПИ I – за културен дом и парк, в кв.15, местност Хиподрума; и Акт за публична общинска собственост №135, съставен на 23.09.1997г. за сградата на ОКИ.

С Договор за отдаване под наем на общински нежилищен имот №РД92-Д26/04.02.2014г. на жалбоподателя, в качеството му на наемател, е предоставено ползването на нежилищно помещение от група помещения, с площ от 55.46 кв.м., на втория етаж от сграда на ОКИ «К. село» срещу месечен наем в размер на 255,00 лева без ДДС/ 306 лева с ДДС, вносим по банков път или в брой в касата на район «К. село» от 1-во до 10-о число на месеца, за който е дължим. При

неизпълнение от страна на наемателя на задълженията за наем догговорът се прекратява едностранно от наемодателя без предизвестие – чл.11, ал.2 от договора.

Към жалбоподателя е отправена Покана за доброволно плащане за общински нежилищен имот по №РД92-Д26/04.02.2014г. с изх.рег.№РКС20-ТД26-1531 от 23.10.2020г., в която е посочена дължимата сума от 3 366 лева за периода м.12.2019г. – м.10.2020г. Предоставен е 7-дневен срок за плащане на сумата. С поканата жалбоподателят е уведомен, че допуснатата забава на плащанията е основание за едностранно прекратяване на договора и за инициране на производство по изземване на имота по чл.65 от ЗОС.

По делото няма данни за плащане на сумата в цялост в указания срок. От представените счетоводни документи се установява, че на 28.10.2020г. са платени наемните вноски от м.11. 2019г. до м.07.2020г. Наемите за месеците август и септември 2020г. са платени на 15.01.2021г.

С Предизвестие за прекратяване на Договор за наем №РД92-Д26/04.02.2014г. с изх.рег.№РД92-Д26[3] от 25.01.2021г. жалбоподателят е уведомен, че договорът за наем се счита прекратен и следва в 7-дневен срок от получаването на предизвестие да освободи доброволно имота, в противен случай, ще бъде изпълнена процедурата по чл.65 от ЗОС. Към датата на предизвестие няма плащания на наемите за м. 10.2020г. и следващите. Известие за доставяне на предизвестие не е представено с административната преписка, но съдът приема, че то е достигнало до жалбоподателя на 03.02.2021г., както се сочи в оспорената заповед, предвид това, че датата е изрично посочена в представените от жалбоподателя доказателства - писмо от жалбоподателя до ответника от 09.02.2021г. и възражение срещу прекратяването на договора от 11.02.2021г.

Безспорно е, че в указания срок жалбоподателят не е освободил и предал помещението. Към жалбоподателя е отправена Покана за доброволно освобождаване на имота с изх.рег.№.№РКС21-ТД26-228/16.02.2021г, с която отново е предоставен срок за освобождаване и е указано, че при неизпълнение ще се приложи процедурата по чл.65 от ЗОС, а останалите дължими наеми ще бъдат събрани по съдебен ред. Не е спорно, че жалбоподателят не е освободил доброволно имота. Жалбоподателят е подал молба с вх.№РКС21-ТД26-229-1/10.03.2021г. за освобождаване от наемната цена за времето на извънредното положение и поради КОВИД епидемията и въведените противоепидемични мерки въз основа на Решение №136/16.04.2020г. и Решение №578/12.11.2020г. на Столичния общински съвет (СОС). С писмо от кмета на СО - район «К. село» с изх.№РКС21-ТД26-229-2/19.03.2021г. жалбоподателят е уведомен, че не са налице условия за пълното му освобождаване, а за да бъде намален размерът на наемните вноски, следва да представи декларациите, съгласно приложенията към решенията на СОС.

С оспорената заповед е наредено изземването на имота с мотив, че имотът се ползва на отпаднало правно основание – прекратен договор за наем.

Правни изводи:

В настоящото производство съдът извършва проверка дали са спазени процесуалноправните и материалноправните разпоредби по издаването на оспорената заповед по всички основания по чл.146 от АПК.

Обжалваната заповед е издадена от компетентен административен орган - кмета на район „К. село“, Столична община съгласно нормата на чл. 65, ал. 2 ЗОС.

Съгласно разпоредбата на чл. 65, ал. 1 от ЗОС, общински имот, който се владее или държи без правно основание, не се използва по предназначение или необходимостта от него е отпаднала, се изземва въз основа на заповед на кмета на общината, като в ал. 2 на същата разпоредба е посочено, че в Столичната община и градовете с районно деление заповедите по ал. 1 могат да се издават и от кметовете на районите.

Заповедта е издадена в писмена форма, като е мотивирана чрез подробно излагане на фактическите и правните основания за издаването ѝ.

В административното производство не са допуснати съществени нарушения на процедурните правила. Съдът споделя разбирането, че съществени са само тези нарушения, които влияят пряко върху волята на административния орган или ограничават правото на защита на засегнатото лице по начин, по който могат да доведат до различен правен резултат. Указания за изземването на имота, в случай че не бъде доброволно освободен, са давани с всяко отправено до жалбоподателя известие - още с поканата за доброволно плащане на дължимите суми, а след това с предизвестията за прекратяване на договора и с поканата за доброволно освобождаване - така че той е бил наясно с образуването на административното производство и не е бил поставен в ситуация на процесуална изненада.

Заповедта е в съответствие с материалноправните разпоредби на закона. Разпоредбата на чл.65, ал.1 от ЗОС императивно разписва двете кумулативни предпоставки, които трябва да са налице, за да се обоснове изземване на имота: 1)имотът да е общинска собственост, и 2)имотът да се владее или държи без основание; да не се използва по предназначение или необходимостта от него да е отпаднала.

В случая първата предпоставка е безспорно налице, а именно имотът, чието изземване е наредено с процесната заповед, представлява общинска собственост.

Относно втората предпоставка - ответникът се е позовал на първата от трите алтернативи, уредени в нормата на чл. 65, ал. 1 ЗОС, като поддържа, че имотът се владее без правно основание. Спорът е именно относно наличието или липсата на правно основание, като се свежда до това дали наемното правоотношение съществува към момента на издаване на оспорената заповед.

Според жалбоподателя, за да се прекрати наемното правоотношение, е необходимо да се издаде заповед на кмета в отделно административно производство, която подлежи на съдебен кантрол на самостоятелно основание. Липсата на такава заповед води до незаконосъобразност на последващата заповед за изземване. Жалбоподателят не е прав.

ЗОС урежда два начина за прекратяване на наемното правоотношение – по общия граждански ред (чл.15, ал.3 от ЗОС) и в специално административно производство (чл.15, ал.4 и ал.5 от ЗОС), в зависимост от два критерия: вида на общинската собственост – частна или публична, и нуждата, за задоволяване на която имотът се отдава под наем.

Съгласно чл.15, ал.4 и ал.5 от ЗОС, наемните правоотношения по чл. 14, ал. 5 и 6 се прекратяват със заповед на съответния кмет, която подлежи на съдебен контрол и която е предпоставка за изземването на имота. Този ред е приложим на първо място, само за имотите, които са за задоволяване на специални нужди - за нуждите на общинските ръководства на синдикалните организации, или за образователни, културни или социални дейности. За да гарантира правата на синдикалните организации (чл.14, ал.5) и задоволяване на потребността на

населението от културни, образователни и социални дейности (чл.14, ал.6) , законодателят предвижда с цитираните разпоредби облекчен ред за отдаването под наем, което може да се извършва без търг или конкурс, и утежнен ред за прекратяване на наемното правоотношение. Допълнително разграничение между двете специални нужди се прави според вида на общинската собственост. Съгласно чл.14, ал.4 от ЗОС, когато имотът се отдава за синдикална дейност, е без значение дали той е публична или частна общинска собственост. Докато в приложното поле чл.14, ал.6 от ЗОС попадат само нежилищни имоти, които са частна общинска собственост - имотите по чл.14, ал.1 от ЗОС. Процесният имот обаче е публична общинска собственост, следователно той се отдава под наем не по реда на чл.14, ал.6, а по реда на чл.14, ал.7 от ЗОС. В тази хипотеза законодателят «изважда» имотите публична собственост от по-утежнения ред за прекратяване на наемното правоотношение, поставяйки общината като наемодател в равноправно гражданско правоотношение с наемателя, по същия начин, както когато отдава под наем имотите, представляващи нежилищна частна общинска собственост, по реда на чл.14, ал.3 от ЗОС.

Съгласно чл.15, ал.3 от ЗОС наемните правоотношения по чл. 14, ал. 3 и 7 се прекратяват по реда на Закона за задълженията и договорите (ЗЗД), който е общият граждански ред. С достигането на едностранното изявление за преткрятяването на договора до наемателя, договорът се счита прекратен. Ако наемателят счита, че не са налице основания за предсрочно прекратяване на договора, той трябва да защити правата си по общия исков ред. По делото няма данни за образуване на гражданско производство с този предмет, което би било преюдициално по отношение на настоящото производство, няма направени и такива твърдения от жалбоподателя. По тези съображения съдът приема, че към датата на издаване на оспорената заповед наемното правоотношение е било прекратено.

Останалите наведени доводи от жалбоподателя са неотносими към предмета на настоящия спор. Те биха имали значение в гражданското производство за преценката дали наемателят е несправна страна по договора за наем, но не могат да бъдат обсъждани в настоящото производство. Основателно е възражението на ответника, че освобождаването или намаляването на наемната цена поради КОВИД -19 епидемията се извършва в отдебно административно производство и наличието или отсъствието на основания за това не може да бъде ценено в това производство.

Прилагайки диспозицията на чл. 65, ал. 1 ЗОС с издаването на процесната заповед, ответникът е приложил правилно материалния закон и е постигнал неговата цел. Оспорената заповед е законосъобразна и жалбата срещу нея следва да бъде отхвърлена.

Разноски:

С оглед изхода на спора и на основание чл. 143, ал. 3 АПК разноските са в тежест на жалбоподателя. Ответникът претендира разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 500 лева, установени с представена по делото фактура. Направеното възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение е неоснователно, тъй като то е в минималния размер по чл.8, ал.3 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд

София-град, Второ отделение, 38. състав,

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на [фирма] срещу Заповед № РД92-Д26-(4)/19.03.2021г. на кмета на район К. село, Столична община.

ОСЪЖДА [фирма] да заплати на Столична община, район «К. село» разноси в размер на 500 (петстотин) лева.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния административен съд, подадена чрез Административен съд София-град в 14-дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ: