

РЕШЕНИЕ

№ 5438

гр. София, 23.09.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав,
в публично заседание на 09.06.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Ева Пелова

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **1613** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на [чл.145](#) - [чл.178 от Административно-процесуалния кодекс](#) (АПК), вр. 80 от Закона за държавната собственост /ЗДС/.

Образувано е по жалба на [фирма] - [населено място], чрез пълномощника адв. Х., срещу Заповед № ДС-20-00002/26.01.2021г., издадена от областния управител на област С., с която е иззет недвижим имот – публична държавна собственост, управляван от Софийски университет „Св. К. О.“ /СУ/, представляващ помещение с площ 535 кв.м., прилежащ терен от 450 кв.м. и дял от общите части на сградата в размер на 15 кв.м., находящ се в сградата на Студентски стол №25, с административен адрес [населено място], [улица], с предназначение заведение за хранене, поради това, че го държи без правно основание.

В съдебно заседание жалбоподателя редовно призован, не изпраща процесуален представител. С жалбата моли съдът да отмени оспорената заповед, като неправилна и незаконосъобразна, постановена в нарушение на материалния закон. Посочва се, че спорът по същество касае обстоятелството дали дружеството дължи заплащане на необходимите разходи за запазване и поддържане на наетата вещ, неправилно посочени като подобрения от страна на СУ. Сочи се, че за целия срок на договора, жалбоподателя е изпълнявал всички свои задължения и е заплащал дължимия наем и консумативи, което продължило и след неговото изтичане. Навеждат се доводи, че договора за наем не е прекратен по силата на чл.2 от него, тъй като имота е бил ползван и след изтичането му, поради което се е превърнал в безсрочен по смисъла на

чл.236, ал.1 от ЗЗД, по реда на чл. 24, ал.1 от ЗДС. Навеждат се доводи, че е следвало СУ да изпрати едномесечно предизвестие за прекратяването му, след което да се предприемат действия по освобождаване на имота. В тази връзка се сочи, че не е проведена процедура по чл.238 от ЗЗД, вр.чл. 24, респ. чл.28 от ППЗДС, а предприетите от СУ действия не могат да заместят обстоятелството за ненадлежно уведомяване за едностранното прекратяване на договора, поради което липсва основен елемент от състава на чл.80, ал.1 от ЗДС – държане на имота без правно основание. На следващо място се навеждат доводи, че за процесния имот е проведен търг за определянето на нов наемател, който е предмет на съдебен контрол, като дружеството е декларирало, че ще го освободи след избора на нов наемател, през който период държавата няма да пропусне ползи, чрез събирането на наем. Твърди се, че жалбоподателя е извършил неотложни и необходими ремонти в имота, които следва да бъдат обезщетени от страна на СУ и като коректен наемател, изплащащ фактурите за наем и консумативи, държи имота на правно основание – безсрочен договор за наем, издадената заповед е се явява неправилна и незаконосъобразна. Прави се искане обжалвания административен акт да бъде отменен, както и да им бъдат присъдени направените по делото разноски.

Ответникът – областния управител на област С., редовно призован изпраща процесуален представител, който моли жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна и недоказана, а обжалваната заповед потвърдена изцяло, като правилна и законосъобразна. Претендира разноски за юрисконсулско възнаграждение.

Заинтересованата страна - ректора на Софийски университет „Св. К. О.“ – редовно призован, не се представява.

Софийска градска прокуратура – редовно призовани, не изпращат представител.

Административен съд София-град, като обсъди релевираните с жалбата доводи и прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 144 от АПК, вр. чл. 235, ал. 2 от ГПК намира за установено следното от фактическа страна:

На 01.06.2015г. между СУ „Св. К. О.“ и [фирма] бил сключен договор за наем № 155/2015г., с който наемодателят предоставил за временно и възмездно ползване на наемателя недвижим имот, представляващ помещение с площ 535 кв.м., прилежащ телен от 450 кв.м. и дял от общите части на сградата в размер на 15 кв.м., находящ се в сградата на Студентски стол №25, с административен адрес [населено място], [улица], с предназначение заведение за хранене, срещу заплащане на наемна месечна цена от 6969 лева, за срок от пет години. Имота е публична държавна собственост, съгласно акт № 03301, досие /РЗ/ 21/13/01г.

С приемо-предавателен протокол от 08.06.2015г. на наемателя бил предаден имота и съставен опис на имуществото, оставено за ползване от същия.

С писмо рег. № 72-00-1076/22.06.2020г., ректора на СУ уведомил жалбоподателя, че съгласно чл.14 от сключения договор, същият се прекратява с изтичане на договорения срок на 01.06.2020г., и на основание т.16 от същия наемателя е длъжен в 5 дневен срок от прекратяването му да освободи имота и да го предаде на наемодателя с приемо-предавателен протокол опис, с посочване на лице за контакт по приключване на процедурата.

Със Заповед № РД-19-234/22.06.2020г. ректора на СУ на основание чл.29, ал.2, т.10 от Правилника за устройство и дейността на университета назначил комисия, която да приеме имота в деня, определен за доброволното му освобождаване, чрез приемо-предавателен протокол-опис.

На 30.06.2020г. [фирма] депозирали молба до ректора на СУ, с която го уведомили, че доколкото е заплатена сума за наем за м.юни 2020г., в съответствие с издадената фактура, съгласно чл.23 от сключения договор и чл.236 от ЗЗД, ако след изтичане на наемния срок използването на вещта продължи със знанието и без противопоставян на наемодателя, договорът се счита за продължен за неопределен срок. Посочили и, че ще останат в имота, с цел въвеждане във въвод на наемателя, спечелил обявения конкурс, както и въз основа на направените в него подобрения.

С писмо рег. № 72-00-1076/10.07.2020г. по повод молбата на „Златна сръбска скара“, ректора на СУ ги уведолил, че в случая е неприложим чл.236, ал.1 от ЗЗД, доколкото за държавните имоти имат действие чл.24, съответно чл.28 от ППЗДС преpraщащи към ЗЗД единствено по отношение прекратяването на наемното отношение, което конкретно е срочно и се прекратява с неговото изтичане. Били уведомени за наличието на неизплатени задължения в общ размер на 141 025,12 лева и за датите и часа за предаване на имота. Било посочено и, че наемодателя не дължи разноски за подобрения, извършени без негово съгласие, а държателят на недвижимия имот не може да се ползва от разпоредбите на чл.71 и чл.72 от ЗДС, тъй като такива отношения се уреждат чрез договора между страните.

С приемо-предавателни протоколи от 13.07.2020г., 14.07.2020г. назначената със Заповед № РД-19-234/22.06.2020г. на ректора на СУ комисия констатира, че заведението работи, няма готовност за приемо-предаване на имота, с вписването от страна на наемателя, че отказва да предаде владението на имота. С протокол от 15.07.2020г. комисията констатира, че наемателя продължава да ползва имота, отказва да го предаде доброволно и бъде направен опис на наличното имущество, като се позовал на писмото си от 30.06.2020г., предложил сключване на споразумение. С протокол от 17.07.2020г. било констатирано, че салонния управител на заведението отказал да предаде имота, тъй като не бил оправомощен за това от [фирма].

На 14.08.2020г., упълномощено лице на ректора на СУ депозирало до областния управител на област С. искане по чл.80 от ЗДС с вх. № ОА23-09613, да издаде заповед за изземване на част от недвижим имот - публична държавна собственост, представляващ: помещение с площ от 535,00 кв.м., прилежащ терен от 450,00 кв.м. и дял от общите части на сградата в размер на 15,00 кв.м., находящи се в сградата на Студентски стол № 25, с административен адрес: [населено място], [улица] /стар адрес: [улица]/, с предназначение за заведение за хранене, предмет на акт за публична държавна собственост № 03301 от 05.12.2002 г. от дружеството [фирма]. В искането било посочено, че съгласно чл. 2 от договора, същият влиза в сила от датата му на подписване - 01.06.2015г., със срок до 01.06.2020 г., като с приемо - предавателен протокол от 08.06.2015 г. имотът бил предаден на наемателя. Мотивирали се с това, че на наемателя била изпратена покана с изх. № 72-00-1076/22.06.2020 г. от наемодателя, с уведомление за наличието на условията по чл. 14 и чл. 16 от договора за прекратяването му и предаването на обекта в срок от 5 дни. С писмо с вх. № 72-00-1076 от 30.06.2020 г., наемателят възразил срещу поканата за освобождаване на имота, поради извършени подобрения в имота. В отговор на това наемодателя възразил срещу исканията на дружеството, като посочил, че в съответствие с чл. 13 от договора всички трайни подобрения направени от наемателя в имота са за негова сметка и след прекратяване на договора остават в собственост на наемодателя. Посочили и, че съгласно клаузите на договора наемателят не може да иска обезщетение по чл. 55-62 от ЗЗД или на каквото и да било друго основание. С

писмо с вх. № 72-00-1076 от 10.07.2020 г. дружеството било поканено да освободи доброволно имота, както и да изплати натрупаните задължения в размер на 141 025, 12 лв. Посочили и, че съгласно Заповед № РД 19-234/22.06.2020 г. на ректора на СУ била назначена комисия в пет членен състав, която да извърши доброволно освобождаване на имота, в случай, че не се осъществи такова да се изключи електрозахранването и водоподаването на обекта. Последната в изпълнение на заповедта пристъпила към приемане на обекта, но дружеството категорично отказало да го предаде, обективирано в съставените за това протоколи и не е упражнила правата си да изключи електрозахранването и водоподаването на обекта. С тези аргументи в искането е посочено, че [фирма] не освобождава имота, който държи без правно основание.

С уведомление по чл.26, ал.1 от АПК с рег. № ОА223-11187/29.09.2020г., връчено на 04.10.2020г. жалбоподателя бил запознат за искането на ректора на СУ, като на основание чл.34, ал.3 от АПК му бил връчено копие от него, с указание, че в 14-дневен срок може да изрази становище, да направи искания/възражения и да се запознае с преписката. На 13.10.2020г. оспорващия депозирал писменото си възражение по искането, като към него приложил жалба от [фирма] и 3 бр.фактури за заплащането на наем за имота за м.юни, юли и август 2020г.

Възражението било връчено на заинтересованата страна – ректора на СУ, с указание по ч.34, ал.3 от АПК, които депозирали писменото си становище по него.

На 26.01.2021г. областния управител на област С. издал оспорената заповед, като приел, че от събраните по преписката писмени доказателства, са налице законоустановените предпоставки за издаване заповед за изземване на въпросния имот - публична държавна собственост, посочени в чл. 80, ал. 1 от ЗДС: а) имотът, предмет на акта, да е държавен и б) той да се държи без основание - договорът за наем № 155 от 02.06.2015г. е прекратен по предвидения в него ред - на основание чл. 2, поради изтичане срока му на действие, както и, че е налице изразено ясно и категорично противопоставяне от страна на собственика на имота - Софийски университет „Св. К. О.“ срещу ползването му без основание.

При така установеното от фактическа страна, Административен съд София-град обуславя следните правни изводи:

Жалбата е процесуално ДОПУСТИМА, като подадена в законоустановения за това срок, от лице, което има правен интерес от оспорването, доколкото процесният акт пряко и непосредствено засяга неговите права, а разгледана по същество е НЕОСНОВАТЕЛНА, поради следните съображения:

Оспореният административен акт е издаден от компетентен орган в рамките на предоставените му правомощия с разпоредбата на чл. 80, ал. 1 от ЗДС, съгласно която имот - държавна собственост, който се държи без основание, се иземва въз основа на заповед на областния управител въз основа на мотивирано искане на ръководителя на съответното ведомство. Заповедта е мотивирана по смисъла на чл. 59, ал. 2 от АПК, доколкото съдържа фактически и правни основания за издаването си. Областния управител на област С. е формирал своите изводи въз основа на приложения и приобщен в административната преписка доказателствен материал. Актът е мотивиран, като са посочени, както правните, така и фактическите основания за постановяването му, което е предпоставка за правилното упражняване на съдебния контрол за законосъобразност и осигурява възможност на оспорващия да организира адекватно защитата си във висиящия съдебен процес. Мотивирането на акта следва да

бъде разгледано в съответствие с правилата за провеждане на процедурата пред административния орган, доколкото същественото им нарушаване води до ограничаване правото на защита, съответно до отмяна на издаденото решение /чл. 168, ал. 1 и ал. 4, вр. чл. 146, т. 3 от АПК/. В хода на протеклото административно производство не са допуснати нарушения на процедурните правила от категорията на съществените - чл. 34, ал. 3 и чл. 35 от АПК, които да са накърнили правото на защита на оспорващия и да са го препятствали да я упражни в пълен обем. Административният орган е уведомил на жалбоподателя за образуването пред него производство. Осигурил му е правото на участие в процеса, предоставил му е възможност да изрази становище по събраните доказателства. Приети са представените писмени възражения. Ответникът е изпратил уведомление по чл. 26, ал. 1 от АПК до [фирма] и е приключил производството, след като е обезпечил участието му в него. След като на страната е била гарантирана възможността за участие в производството, административния орган е осигурил начин и способ за организиране и провеждане на защитата на засегнатите права и интереси. Само в хипотеза на неучастие на засегнатата страна и необсъждането на нейните възражения, обяснения, доказателствени искания, може да доведе до различни изводи и до различно проявление по предмет, обем и съдържание на крайното властническо волеизявление, чрез което се прилага законът от административния орган / чл. 168, ал. 4 от АПК/.

Съгласно чл.14 и чл.15 от договора, същият се прекратява с изтичане на договорения срок, каквато е и настоящата хипотеза, доколкото по преписката няма данни да е поискано предсрочното му прекратяване, въз основа на изрично посочените в т.15 хипотези, поради което едномесечно предизвестие по чл.15, ал.4 от него не е необходимо. Ирелевантен е за делото въпроса дали са налице неуредени финансови отношения между страните по него, изразяващи се в не/плащане на дължимата наемна цена, консумативи и др. не /предвидени разходи. На следващо място твърдяните от оспорващия разходи по поддържане и запазване на имота, както и сумите за платен наем за м.юни, юли и август 2020 г. не се предмет на разглеждане в настоящото производство, а претенциите му в тази насока следва да бъдат решени, посредством възможностите и способите, предвидени в Гражданския процесуален кодекс, като се има предвид, че в чл. 13 от договора да е записано, че всички трайни подобрения направени от наемателя в наетия имот са за негова сметка и след прекратяване на договора остават в собственост на наемодателя, а наемателят не може да иска обезщетение по чл. 55-62 от ЗЗД или на каквото и да е било друго основание. Доводите относно това, че до момента на избиране на друг наемател на помещението, държавата ще понесе имуществени вреди не може да бъде основание за продължаване действието на договора, още повече, че именно в прерогатив на държавата е да управлява собствения си имот по подходящ за нея начин, съблюдавайки интересите си. Доводите относно приложението на чл.19 от ЗДС са нетоносими към делото, тъй като касаят отдаването под наем на имотите или части от тях – частна държавна собственост.

Също така договора не може да се счита за безсрочен, тъй като съгласно чл. 16, ал.2 от ЗДС отделни имоти или части от имоти - публична държавна собственост, могат да се отдават под наем по реда на [чл. 19, ал. 1](#) за срок до 10 години, при условие че се използват съобразно предназначението им и не се възпрепятства

осъществяването на дейностите, за които са предоставени за управление. Изрично следва да се отбележи и, че договора е сключен за срок от 5 години, като клауза за продължаването на този срок не е уговорен. Предвид специалният ред за управление на имотите общинска и държавна собственост, установен в ЗОС и ЗДС, разпоредбата на [чл. 236 от ЗЗД](#) е неприложима. След като законодателя е предвидил специален режим за отдаване под наем на части от имоти, публична държавна собственост - след проведен търг и за определен в закона срок – чл. 16, ал.2 от ЗДС изключва приложението на общото правило на чл.236, ал.1 от ЗЗД, позволяващо след изтичането на договорения конкретен срок на действие на наемния договор, при непротивопоставяне от наемодателя на продължаване ползване на имота от наемателя, договорът да се счита за такъв с неопределен срок, тъй като по този начин би се довело до възможността ограничения в специалната уредба за отдаване под наем на части от имоти - публична държавна собственост да се заобикалят след изтичането на предвидения в тях срок на действие чрез превръщането им в безсрочни по смисъла на чл.236 ал.1 от ЗЗД. Освен това на дружеството е изпратено покана за доброволно освобождаване на имота от страна на органа, на който е предоставено управлението на вещта - публична държавна собственост, от където се прави извод, че е налице е налице противопоставяне за ползването на имота.

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 да се приеме, че една заповед за изземване на недвижим имот, когато същият се владее или държи без основание ([предл. 1 на чл. 80, ал. 1 ЗДС](#)), е законосъобразна следва да са налице кумулативно три предпоставки: 1/ имотът, предмет на заповедта да е държавна собственост; 2/ същият имот да се владее или държи от адресата на заповедта и 3/ това владение или държане на имота да е без правно основание. Съдът намира, че въз основа на събраните по делото доказателства може да се направи извод, че в конкретния случай са налице и трите, кумулативно предвидени по закон предпоставки за издаване на акта. Процесният имот е държавна собственост, видно от представения акт за държавна собственост. Към датата на издаване на заповедта същият е бил владян от жалбоподателя. Съдът намира, че от доказателствата по делото се установява, че към датата на издаване на процесната заповед [фирма] е държало имота без правно основание. От представените доказателства се установява, че сключеният договор за

наем е бил срочен, същият е прекратен с изтичането на срока, за който е сключен и не е бил подновен. Отделно от това, на жалбоподателя е отправена покана за освобождаване на имота, като е предоставен срок за това. Съгласно [чл. 24, ал. 1 ЗДС](#) наемните правоотношения се прекратяват при условията, предвидени в договора, и по реда на [Закона за задълженията и договорите](#). От доказателствата по делото се установи, че договорът за наем между страните е прекратен, поради изтичане на неговия срок и правилно от областния управител, след сезиране, е издадена заповед за изземване. Областният управител е издал обжалваната заповед на основание [чл. 80, ал. 1 от ЗДС](#). В това производство този административен орган действа при условията на обвързана компетентност - когато са налице изброените в хипотезата на посочената норма предпоставки, за последния възниква задължение да издаде заповед за изземване на имота / Решение № 4063 от 22.03.2013 г. на ВАС по адм. д. № 6286/2012 г./ В случая предмет на оспорената заповед е имот, публична държавна собственост, предоставен за ползване и управление на Софийски университет „Св.К. О.“, който се държи без основание от жалбоподателя. В ЗДС липсва норма, указваща в какъв срок органът следва да стартира процедурата по изземване при констатирано наличие на предпоставките по чл. 80, ал. 1. Поради това и неупражняването (в конкретния случай забавено упражняване) на разписаното в разпоредбата властническо правомощие не води до продължаване на наемното правоотношение. В случая е без значение за законосъобразността на акта кога е настъпило основанийето за прекратяване на наемния договор. Важно е към датата на неговото издаване то да съществува. Поради това следва да се приеме, че изискванията на [чл. 80 ЗДС](#) са изпълнени, налице са основанията за изземване на имота, предвидени в текста на разпоредбата и издадената в този смисъл заповед е законосъобразна.

Въз основа на изложените мотиви, съдът приема оспореното решение като издадено от компетентен административен орган, в установената от закона форма, без да са налице съществени нарушения на административно производствените правила, в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона, за законосъобразен административен акт. При така извършената проверка на законосъобразността на акта по реда на чл. 168 АПК и по изложените съображения, съдът намира, че жалбата следва да бъде отхвърлена.

С оглед изхода на делото и на основание чл.143, ал.3 и ал.4 от АПК, вр.чл.78 от ГПК, вр.чл.144 от АПК, вр.чл.37 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, своевременно

заявеното искане на ответника за присъждане на разноски следва да бъде уважено, съобразно вида и обема на осъществената по него юрисконсултска защита в минималния размер - 100 лева, тъй като делото не се отличава с фактическа и правна помощ.

Водим от горното и на основание и на основание [чл. 172, ал.2 от АПК](#), Административен съд София-град, II-ро отделение, 72-ри състав

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на [фирма] - [населено място], чрез пълномощника адв. Х., срещу Заповед № ДС-20-00002/26.01.2021г., издадена от областния управител на област С., с която е иззет недвижим имот – публична държавна собственост, управляван от Софийски университет „Св. К. О.“, представляващ помещение с площ 535 кв.м., прилежащ терен от 450 кв.м. и дял от общите части на сградата в размер на 15 кв.м., находящ се в сградата на Студентски стол №25, с административен адрес [населено място], [улица], с предназначение заведение за хранене, поради това, че го държи без правно основание.

ОСЪЖДА „Златна Сръбска скара 2“ Е. - [населено място], ЕИК:[ЕИК], със седалище и адрес на управление: [населено място], [улица] да заплати на Областна администрация – област С. сумата от 100 лева, представляващи разноски за юрисконсултско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване в 14-дневен срок от съобщаването му на страните пред Върховния касационен съд на Република България.

ПРЕПИСИ да се връчат на страните.

ПРЕДСЕДАТЕЛ: