

РЕШЕНИЕ

№ 3271

гр. София, 04.07.2011 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав, в публично заседание на 30.05.2011 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Антоанета Аргирова

при участието на секретаря Ина Андонова, като разгледа дело номер **8339** по описа за **2010** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е с правно основание чл.65, ал.4 от закона за общинската собственост /ЗОС/ и е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Със Заповед №РД-09-126/02.11.2010г., издадена от К. на район "О.", СО, на основание чл.65 от ЗОС, вр.чл.18 НРПУРОИ е наредено да се из земе общински имот, находящ се в Г.С., ул."К, актуван с АОС №193а/28.04.1998г., представляващ стая № на втори етаж в сградата на ОКИ-Дом на културата „С", с площ от 29,34 кв.м. от „К" Е., представлявано от В И К, което я държи без правно основание.

Така постановената заповед, в срока по чл.149, ал.1 от АПК и по реда на чл.152 АПК е било обжалвана от дружеството-адресат. Наведените в жалбата основания за незаконосъобразност следва да се квалифицират като съществени процесуални нарушения и противоречие с материалния закон. Конкретните твърдения в подкрепа на основанията за незаконосъобразност на оспорения акт са, че обратно на възприетото от органа било налице правно основание да се държи процесния общински имот-договорно наемно правоотношение, трансформирано в безсрочно такова след изтичането на първоначалния срок. Срокът по сключения договор за наем изтекъл на 30.05.2008г.. Ако се приемело, че тогава договорът е бил прекратен и е отпаднало правното основание да се държи имота, то тогава нямало причина наемодателят да държи жалбоподателя в имота в продължение на две години и половина. Жалбоподателят твърди още, че след изтичането на срока на договора за

наем-30.05.2008г. и на основание чл.236, ал.1 ЗЗД, договорът се е трансформирал в безсрочен поради обстоятелството, че ползването на наетия имот е продължило със знанието и без противопоставянето на наемодателя. Това обстоятелство се установявало от платежните документи, приложени към жалбата. От тях било видно, че наемодателят е продължил да приема почти две години и половина след изтичането на срока по договора за наем правените месечни плащания и да издава фактури за тях. Цитираните в мотивната част на оспорената заповед писма от месец август, 2010г. и констативен акт от месец септември, 2010г. не обективирали в себе си изрично волеизявление на наемодателя за прекратяване на съществуващото безсрочно наемно правоотношение с даването на едномесечно предизвестие. Вместо това, те съдържали твърдение, че наемният договор е вече прекратен на 30.05.2008г., което било в противоречие с правната и фактическа обстановка и доказателствата по случая. С така изложените твърдения и правни доводи се иска АС-С. град да постанови решение, с което да отмени обжалваната заповед.

С писмения отговор по жалбата, обективиран в съпров.писмо, с което преписката е изпратена на съда, ответникът чрез процесуалния си представител оспорва основателността на жалбата, като твърди, че разпоредбата на чл.236 ЗЗД, касаеща трансформирането на срочния договор за наем в безсрочен е неприложима по отношение на нежилищни имоти общинска собственост. ЗОС бил специален спрямо ЗЗД и не допускал сключването на безсрочни договори за наем на нежилищни имоти общинска собственост, а само на срочни такива и то след изпълнението на сложен фактически състав и спазването на съответната процедура. Отделно от това, договорът за наем по ЗОС не можел да бъде неформален и винаги се сключвал в писмена форма. Заплащането на месечни суми за ползването на имота не променяло правното положение на жалбоподателя-на ползвател на чужд имот без основание, който дължи обезщетение.

В съдебно заседание пред АС-С. град, дружеството-жалбоподател не се представлява.

Ответникът по жалбата се представлява от юрисконсулт В, който оспорва жалбата по съображенията, изложени в писмения отговор по нея и моли за отхвърлянето ѝ, както и за присъждането на юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд-С. град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства по реда на чл.235 от ГПК, вр.чл.144 от АПК и служебно, на основание чл.168, ал.1, вр.чл.146 АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира следното от фактическа и правна страна:

Видно от договор за наем №23/01.10.2004г., сключен между дружеството-жалбоподател и директора на Дом на културата „Средец“-СО, за процесното помещение № е възникнало облигационно наемно правоотношение за срок от три години /от 01.10.2004г. до 01.10.2007г./, удължен с допълнително споразумение от 01.10.2007г. до 30.05.2008г., при месечна наемна цена в размер на 150 лева. По делото е безспорно от фактическа страна, че друго допълнително споразумение за срока на действие на договора за наем не е било сключвано. Страните не спорят и за това, а се установява и от АОС №193-9/07.04.1998г., че сградата, находяща се на ул.”К. в Г.С. е публична общинска собственост и че е предоставена за стопанисване и управление на Дом на културата „Средец”. Няма спор и за това, че до месец октомври, 2010г. дружеството-жалбоподател е заплащало на дом на културата „Средец” месечни

вноски по 150 лева.

С уведомително писмо, изх.№122/12.08.2010г. на дружеството-жалбоподател е било съобщено, че договорът за наем е прекратен на 30.05.2008г. поради изтичане на уговорения срок; че за ползването след този срок дружеството дължи обезщетение в размер на пазарната наемна цена за ползването без правно основание и че следва да бъде сключено допълнително споразумение за плащане на наемна цена и режимни разноси в размер, определен от лицензиран оценител на имоти в 7-модневен срок от получаването на писмото. Видно от саморъчното отбелязване на гърба на писмото, то е било получено от представляващия дружеството-жалбоподател-В К на 13.08.2010г. По делото е безспорно още, че допълнително споразумение не е било подписано и че е съставен Констативен акт №НИ-0700-24/1/-3 от 10.09.2010г. Въз основа на него е била издадена обжалваната в настоящото производство заповед. Заповедта е била съобщена на 2.11.2010г., а жалбата срещу нея до съда-подадена на 24.11.2010г.

При така приетото за установено от фактическа страна, съдът обуславя следните правни изводи:

Жалбата е допустима.

Подадена е срещу акт, който подлежи на оспорване по съдебен ред; от лице, легитимирано да го оспори, в качеството на неблагоприятно засегнат от него адресат и при спазване на 14-дневния преклузивен срок по чл.149, ал.1 АПК .

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Основната защитна теза на дружеството-жалбоподател за трансформиране на основание чл.236 ЗЗД на срочния договор за наем в безсрочен такъв и оттук-за наличието на годно правно основание да се държи процесното помещение е в противоречие с приложимия материален закон-ЗОО. Съгласно чл.14, ал.7 /в приложимата към момента на издаването на заповедта редакция /до изм. ДВ, бр.15 от 2011г./, части от имоти - публична общинска собственост, с изключение на обектите, подлежащи на концесиониране, могат да се отдават под наем по реда на ал. 2 за срок до 5 години, след решение на общинския съвет, при условие, че наемането им не пречи на дейността на лицата, които ги управляват . Предвид специалният ред за управление на имотите общинска собственост, установен в ЗОО разпоредбата на чл.236 ЗЗД е неприложима, поради което обратно на твърденията на жалбоподателя, договорът за наем не се е превърнал в безсрочен. Следователно жалбоподателят не разполага с противопоставимо на общината право, което да обоснове ползването на процесното помещение на годно правно основание.

При извършената служебно проверка на законосъобразността на оспорената заповед, съдът не констатира наличието на друго основание по чл.146 АПК за нейната отмяна:

Заповедта е издадена от компетентен орган-К. на район „О.”-СО. Компетентността на органа произтича от разпоредбите на чл.65, ал.2 от ЗОО и чл.18, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на СОС.

Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт-чл.59, ал.1 и ал.2 от АПК, както и административно-производствените правила за издаване на акта-чл.18, ал.2 от НРПУРОИ- заповедта за изземване е издадена въз основа на констативен акт №НИ-0700-24/1/-3 от 10.09.2010г., в който са посочени данни за собствеността, лицето, което държи имота, основанията за това, писмото, с което кметът на района е задължил лицето в определен срок доброволно да освободи имота и за последиците от неизпълнението на това задължение.

Изложените като мотиви за издаването на оспорената заповед фактически обстоятелства се установяват от приетите по делото писмени доказателства, съдържащи се в преписката, изпратена от административния орган и осъществяват материалноправните предпоставки по чл.65, ал.1 от ЗОС за издаване на заповед за изземване на конкретен недвижим имот-“имотът да е общинска собственост и същият да се владее или държи без правно основание. На основание чл.15, ал.3 от ЗОС наемното правоотношение за имоти, представляващи части от имот-публична общинска собственост се прекратява по реда на ЗЗД. По делото се установи категорично, че прекратителното за действието на договора за наем обстоятелство-изтичането на срока, за който е бил сключен- е настъпило на 30.05.2008г.

Оспорената заповед съответства и на целта на закона-защита на невладеещия собственик-общината срещу владеещия без правно основание несобственик.

При този изход на спора, искането на процесуалния представител на ответника за присъждане на юрисконсултско възнаграждение е основателно и на основание чл.78, ал.8 от ГПК, вр.чл.144 от АПК, вр.чл.8 и чл.7, ал.1, т.4 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения следва да бъде уважено за сумата в размер на 150 лева.

Предвид изложеното и на основание чл.172, ал.2, предл.5 от АПК, Административен съд С.-град, II о., 23-ти състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „К.” Е., ЕИК * срещу Заповед №РД-09-126/02.11.2010г., издадена от К. на район ”О.”, СО.

ОСЪЖДА „К.” Е., ЕИК * да заплати на Столична община, район „О.” сумата в размер на 150 /сто и петдесет/ лева, представляваща възнаграждение за защита, осъществена от юрисконсулт.

Решението може да бъде обжалвано чрез Административен съд С.-град пред Върховен 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.