

РЕШЕНИЕ

№ 3241

гр. София, 25.06.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,
в публично заседание на 26.05.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Весела Николова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **12044** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 80, ал.3 от Закона за държавната собственост /ЗДС/ във връзка с чл.145 - чл.178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на Ж. К. Б. от [населено място] срещу Заповед № РД-15-104/17.07.2018г. на Областния управител на област С., с която на основание чл.80, ал.1 от ЗДС се изземва от жалбоподателя имот - частна държавна собственост, представляващ апартамент с адрес [населено място],[жк], [улица], [жилищен адрес] поради това, че се държи без правно основание.

Жалбоподателят лично и чрез пълномощника си оспорва заповедта и моли за отмяната ѝ като незаконосъобразна поради противоречие с материалния закон и несъответствие с целта на закона.

Ответникът чрез процесуалния си представител оспорва жалбата като неоснователна с доводи за материална законосъобразност на издадената заповед. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Съдът, след като съобрази доводите на страните и прецени представените по делото писмени доказателства, приема от фактическа страна следното:

От съдържащите се в административната преписка писмени доказателства се установява, че за имота, предмет на заповедта, е съставен акт за частна държавна собственост № 09417/06.03.2017г., утвърден от областния управител на област С.. За държавното жилище на 03.06.1996 г. между жалбоподателя и Б. е сключен договор за наем за 3-годишен срок, след което на 02.09.1997 г. страните са подписали нов

наемен договор за същия имот със срок на действие до 01.08.2000г. Т.к. с ПМС № 221/30.11.1999 г. /ДВ бр. 105/02.12.1999г./ Б. е преобразувано в Изпълнителна агенция „Дипломатически имоти в страната“ /ИАДС/ към министъра на външните работи, приемаща активите, пасивите и другите права и задължения, на 10.08.2000г. изпълнителният ѝ директор е изпратил телеграма с уведомление до наемателя, че едностранно прекратява горепосочения наемен договор и го е поканил да освободи имота. Три месеца по-късно, в изпълнение на т.3 от Решение на Министерския съвет № 752/16.11.2000г. /с което част от държавния ведомствен жилищен фонд на Министерството на външните работи, включително и гореописаният имот се предоставя за управление и разпореждане на Областния управител на област С./, с писмо от 28.11.2000г. последният е поканил жалбоподателя да се яви в 7-дневен срок „за уреждане на наемните отношения“. В резултат на това, на 13.12.2000г. между Областния управител на област С. и Ж. К. Б. е бил сключен безсрочен договор за наем на процесния имот, в сила от 01.12.2000г.

С писмо рег. № към 94ЖЖ/6 от 17.10.2007г. Областният управител на област С. е уведомил жалбоподателя, че тъй като не отговаря на изискванията за настаняване в държавно жилище, установени в чл. 22, ал. 1 от Правилника за прилагане на ЗДС /ППЗДС, в сила от 30.09.2006 г./ да е в трудово или служебно правоотношение с ведомството, управляващо процесния имот, наемното правоотношение по договора от 13.12.2000г. е прекратено по силата на визираните правни норми. В писмото се сочело също, че съобразно чл.59 ал.1 от ЗЗД за обитаване на държавния имот след 01.01.2007г. жалбоподателят дължи месечно обезщетение в размер на 294,05лв., за което следва да се подпише споразумение, като в противен случай ще бъдат предприети „предвидените в закона действия за защита на държавната собственост, в т.ч. и за освобождаване на описания имот“. По делото няма данни писмото да е било надлежно връчено на адресата си.

На 19.10.2007г. между страните по делото е било сключено споразумение, съгласно което жалбоподателят е поел задължение да обитава и пази жилището като заплаща обезщетение за обитавания държавен имот в размер на 294,05лв. месечно и дължимите експлоатационни разходи, както и да извършва за своя сметка текущи и основни ремонти за поддържането на имота, а съгласно § 5 от споразумението - да освободи имота в едномесечен срок от уведомяването му от областния управител. Във връзка с констатирано неизпълнение на задължението за заплащане на месечната цена за ползването на обитавания имот за периода 2011г. – 2013г., до жалбоподателя били адресирани писма с указание да заплати дължимите суми с предупреждение, че в противен случай ще бъдат предприети действия за събиране на вземането по съдебен ред и за освобождаване на „обитавания без основание“ държавен имот. В административната преписка обаче не се съдържат доказателства за връчването им на жалбоподателя.

С писмо рег. № към 94ЖЖ/6 от 11.09.2014г., наименовано „Уведомление по чл.26 ал.1 от АПК“, Областният управител на област С. е отправил до жалбоподателя уведомление, че поради неизпълнение на задълженията си по споразумението, следва в 14-дневен срок да освободи доброволно държания без правно основание недвижим имот – ЧДС като в противен случай последният ще бъде принудително иззет по реда на чл.80 ал.1 от ЗДС. По делото няма данни и това писмо да е достигнало до адресата си.

На 04.11.2016 г., в полза на Областна администрация на област С. по реда на чл. 417

от Гражданския процесуален кодекс, срещу Ж. К. Б. е издаден изпълнителен лист за сумата от 11740.46 лева, визирана като „обезщетение за обитавания без основание недвижим имот - държавна собственост“, дължимо за периода от месец юли 2013 г. до месец септември 2016 г., ведно със законната лихва за периода от 28.10.2016 г. до изплащане на задължението, както и неизплатена такса „Битови отпадъци“ и разноски по делото.

С изх. № от 01.12.2016г. ответникът е адресирал до жалбоподателя ново писмо, с което целял да му напомни за започнало административно производство за издаване на заповед на основание чл.80 ал.1 от ЗДС за изземване на обитаваното от последния жилище – ЧДС поради незаплащане на дължимите за ползване на имота задължения /обезщетение за обитаване и такса „битови отпадъци“ общо в размер на 12 663,23лв. за период от м.юли 2013г. до м.септември 2016г./ . С писмото отново е било отправено уведомление, че при неосвобождение на жилището от жалбоподателя доброволно в 14-дневен срок от получаване на писмото, имотът ще бъде принудително иззет. В административната преписка обаче не са налице доказателства за връчване на писмото на жалбоподателя. Видно от негово признание с жалбата му от 10.04.2017г. срещу писмото / предмет на адм.д. № 3903/17г. по описа на АССГ/, последното му е било връчено на 03.04.2017г., но доказателства за извършването му не се съдържат и в делото.

При гореописаните обстоятелства, издателят на процесната заповед, приемайки, че държавният имот се държи без основание е наредил изземването му.

По делото не са представени доказателства за надлежно връчване на оспорената заповед на жалбоподателя. По твърдения в жалбата, връчването е било извършено на 10.08.2018г.

При тези фактически констатации съдът изведе следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима - подадена от надлежна страна, с правен интерес от оспорването, в законния срок и срещу подлежащ на съдебно оспорване административен акт.

Разгледана по същество, същата е основателна и следва да бъде уважена, а оспорената с нея заповед – отменена ведно с произтичащите от това законни последици.

Процесната заповед е издадена от компетентен орган и в изискуемата от закона форма, но в несъответствие с материалноправните разпоредби и с целта на закона.

Противно на разпределената върху административния орган /ответника/ доказателствена тежест, в съответствие с нормата на чл. 170, ал. 1 от АПК, последният не успя 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 със заповед на областния управител въз основа на мотивирано искане на съответния министър или ръководител на ведомство. Следователно елементите на фактическия състав на чл. 80, ал. 1 от ЗДС са 3 и законодателят изисква кумулативното им наличие, както следва: 1/ 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 лишено от правно основание.

Между страните по делото няма спор, а и се установи от доказателствата по делото, че предоставеният на наемателя за обитаване жилищен имот е държавна собственост, видно от съставените през годините актове за държавна собственост. Доказа се и не се

оспорва от ответника, че към релевантния момент /датата на издаване на заповедта/ жилището се обитава и държи от жалбоподателя Б. и неговото семейство. Не се споделят от съда обаче твърденията на ответника, че процесният имот се държи от жалбоподателя без валидно правно основание, съответно на отпаднало основание.

Обоснована и аргументирана е тезата на жалбоподателя, че от анализа на събраните по делото доказателства – договор за наем от 02.09.1997г., договор за наем от 13.12.2000г., анекси към него и споразумение от 19.10.2007г. се установява наличието на законосъобразно владение на жалбоподателя върху имота по силата на създадените между него и ответника облигационно-правни отношения. Противно на изложеното от ответника, че Споразумението от 19.10.2007г. не урежда наемно правоотношение, при прецизен анализ на последното се установява, че съдържа елементите на договора за наем – визирани са задълженията на жалбоподателя да обитава и пази недвижимия имот – ЧДС, да заплаща дължимите експлоатационни разходи по ползването на имота – ел. енергия, топла и студена вода, такса битови отпадъци, да извършва за своя сметка всички текущи и основни ремонти, необходими за поддържане на жилището, да изпълнява задълженията си към ЕС, да заплаща месечно обезщетение за ползването на имота на Областна администрация, да осигурява достъп до имота на представители на Областна администрация, да заплаща неустойка при неизпълнение на задълженията за заплащане на консумативите и обезщетението за ползване до освобождаването на имота със съответно подписан протокол.

Несъстоятелна е тезата на ответника за държането на имота от жалбоподателя Б. на отпаднало основание. За да е отпаднало основанието за държане/владееене на процесния апартамент, наемното правоотношение между страните следва да е прекратено по реда и в съответствие с изискванията на чл. 24 от ЗДС /респективно чл.28 от ППЗДС/ във връзка с чл.238 от ЗЗД и – с уведомяване за едностранно прекратяване на наемния договор със срок за доброволно освобождаване.

Съгласно чл.24, ал. 1 от ЗДС /и аналогичната норма на чл.28 от ППЗДС/, наемните правоотношения се прекратяват при условията, предвидени в договора и по реда на Закона за задълженията и договорите. Нормата препраща към разпоредбите на чл.238 от ЗЗД и §5 от ПЗР на ЗДС и тъй като договорът за наем от 13.12.2000г. е бил сключен като безсрочен, съгласно визираните по-горе разпоредби е било необходимо изрично волеизявление на наемодателя за прекратяването му.

Както се установи и посочи по-горе, писмото с рег. № към 94ЖЖ/6 от 17.10.2007г., с което Областният управител на област С. уведомява жалбоподателя, че не отговаря на изискванията за настаняване в държавно жилище, установени в чл. 22, ал. 1 от Правилника за прилагане на ЗДС /ППЗДС, в сила от 30.09.2006 г./ - да е в трудово или служебно правоотношение с ведомството, управляващо процесния имот, поради което и наемното правоотношение по договора от 13.12.2000г. е прекратено по силата на сочените правни норми, не е достигнало до адресата си. Данни за надлежно връчване на писмото не се съдържат в изпратената с жалбата административна преписка, а не са и допълнително представени от ответника, въпреки изрично дадените му указания в тази посока с определението на съда от 28.11.2019г. за насрочване на делото в о.с.з. Ето защо не може да се възприеме тезата на ответника, че наемното правоотношение по договора от 13.12.2000г. с Б. е било прекратено с изпращане на писмото от 17.10.2007г. По тази причина съдът не споделя и довода, че Споразумението от 19.10.2007г. не урежда наемно правоотношение, а отношения между собственик и държател на имота на отпаднало основание.

Не може да се приеме за основателно и твърдението за прекратяване на наемното правоотношение /респективно на т.н. споразумение от 19.10.2007г. по реда на §5 от същото/ впоследствие с издаване и изпращане на т.н. напомнително писмо с рег. № към 94ЖЖ/6 от 01.12.2016г., отново поради липса на каквито и да било доказателства за връчването му на жалбоподателя по надлежния ред. Фактът на воденото впоследствие от жалбоподателя съдебно производство по оспорване на посоченото писмо съдът намира за ирелевантен в случая, т.к. оспорването не е доказателство за прецизно проведена процедура по чл.238 от ЗЗД във връзка с чл. 24 от ЗДС /респективно чл.28 от ППЗДС/ и признанието на жалбоподателя за получаване на това писмо месеци по-късно не може да замести изискуемата от закона процедура, гарантираща надлежно уведомяване за едностранно прекратяване на наемния договор със срок за доброволно освобождаване. Въпреки лежащата върху него тежест за доказване и нарочните указания на съда в настоящото производство, ответникът не представи по делото каквито и да било писмени доказателства за надлежно връчване на горепосочените уведомителни писма, с които твърди, че е уведомил жалбоподателя за прекратяване /за прекратеното според него/ наемно правоотношение.

По тези съображения не може да се приеме за основателна и доказана тезата на ответника за държане на имота от жалбоподателя без правно основание /респективно на отпаднало основание/. Липсата на този елемент от фактическия състав на чл. 80, ал. 1 от ЗДС, изискуем в кумулация с останалите елементи, определя незаконосъобразността на заповедта за изземване поради противоречие с материалния закон.

Съдът не споделя виждането на процесуалния представител на ответника, че жалбоподателят е имал законова възможност, но е пропуснал преклузивния срок, да реши жилищния си проблем чрез правния способ на §65 от ПЗР на ЗДС, като лице настанено по стария ред, да сключи договор за пожизнено ползване на имота. Според визираната норма, лицата, обитаващи държавни ведомствени жилища и ателиета, настанени по установения ред до 1 юни 1996г., които са пенсионери, преживели съпрузи или пострадали от трудова злополука, довела до трайна нетрудоспособност, имат право да ги ползват пожизнено при определени условия. Жалбоподателят обаче не попада в тази категория правоимащи, тъй като сключеният с него наемен договор е от 03.06.1996г. и е за срок от 01.07.1996г. до 01.07.1999г., т.е. не е сред лицата, настанени по установения ред в държавното жилище до 01.06.1996г.

Оспорената заповед е незаконосъобразна и като несъответна на целта на закона, на основния принцип на съразмерност /чл.6 ал.1 и 2 от АПК/ при осъществяване на административната дейност – по разумен начин, добросъвестно и справедливо, и при зачитане правата и законните интереси на гражданите, съобразно практиката на ЕСПЧ. При безпротиворечивите данни по делото за влошено здравословно състояние и тежко материално положение на жалбоподателя и съпругата му, датиращо от 2011г. и продължаващо и към момента на издаване на процесната заповед, разпореденото изземване на обитавания от тях имот нарушава техни основни граждански права, и правилно е квалифицирана от защитата на жалбоподателя като непропорционална административна намеса.

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

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

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ Заповед № РД-15-104/17.07.2018г. на Областния управител на област С..
Решението подлежи на касационно обжалване в 14-дневен срок от съобщаването му, пред Върховния административен съд.

СЪДИЯ: