

РЕШЕНИЕ

№ 5636

гр. София, 07.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав,
в публично заседание на 15.06.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Ева Пелова

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **3167** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от АПК, вр.чл.65 ал.4 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.

Образувано е по жалба на [фирма], с ЕИК[ЕИК] – [населено място], срещу Заповед № РД92-Д28 /4/19.03.2021 г. на кмета на район „К. село“ – Столична община, с която е наредено да се из земе общински имот, публична общинска собственост, представляващ нежилищно помещение, с площ от 20,13 кв.м. на 2-рия етаж в сградата на Общински културен институт /ОКИ/ „К. село“, находящ се в [населено място], [улица].

В жалбата са изложени съображения за незаконосъобразност на административния акт, като издаден в противоречие с материалноправните норми и при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила. Твърди се, че Заповедта се основава на незаконосъобразно прекратяване от страна на СО-район К. село на договора за наем на помещението. Сочи се, че жалбоподателят е станал наемател на общински помещения, намиращи се в ОКИ К. село, вследствие на спечелен конкурс, и е изпълнявал стриктно задълженията си по договорите за наем. Посочва се, че при наемането на помещението, било установено, че същото се нуждае от основен ремонт, който е извършен поетапно от дружеството и за негова сметка. Отделно от това поради ремонт на сградата, в която се намира помещението, дружеството не могло да използва повече от две години и четири месеца, за което не бил уведомено предварително. Жалбоподателят счита, че не дължи заплащане на наем за периода на противоепидемичните мерки от 13.03. 2020г. до 05.10.2020г. и в

тази връзка подал заявление да бъде освободен от това си задължение, което не било уважено, а били изисквани ненужни документи. Моли за отмяна на оспорената Заповед. Претендира присъждане на разноски по списък, прави възражение за прекомерност на разноските на ответната страна над определения минимум.

Ответникът – кмета на район “К. село”-СО, чрез процесуалния си представител, оспорва жалбата и моли съда да се произнесе с решение, с което да я отхвърли. Претендира разноски.

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не изпраща представител, не изразява становище.

Административен съд София - град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

Въз основа на решение на СОС № 538/28.07.2011г., и след проведен конкурс, оспорващият сключил с кмета на район „К. село“-СО договор с рег. № РД92-Д28/04.01.2014г. от 04.02.2014г. за наем на общински нежилищен имот, публична общинска собственост, а именно: помещение с площ от 20,13 кв.м., на ет.2 в сградата на ОКИ „К. село“, срещу сумата от 114,00 лв. с ДДС месечен наем, като било уговорено същото да се внася от 1-во до 10-то число на месеца, за който се дължи. С чл. 11, ал.1 от договора била предвидена клауза, по силата на която 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 на същия член 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. На [фирма], с ЕИК[ЕИК] е изпратена покана, с рег. № РКС20-ТД26-1534/23.10.2020 г., за доброволно плащане на наем за общински нежилищен имот, с която дружеството е уведомено, че дължи на общината сумата от 1 254,00 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. По делото няма данни за плащане на сумата в цялост в указания срок.

До наемателя било изпратено предизвестие за прекратяване на договора в седемдневен срок, с изх. № РД-92-Д28-3/25.01.02021г., получено на 03.02.2021г. С писмо рег. № РКС21-ТД26-229/16.02.2021г. на кмета на района наемателят бил поканен да освободи доброволно имота /л.49/Заповедите от 19.03.2021г. за принудително изземване на процесния и други наемани от жалбоподателя помещения в ОКИ не били изпълнени към 31.03.2021г., видно от протокола, съставен на същата дата от определената за целта комисия. Дружеството междувременно отправило предложения за продължаване на наемните правоотношения, аргументирайки се със затрудненията, свързани с наложените от пандемията ограничения и голямото значение на осъществяваната културна дейност за местната общественост. Видно от приложената в преписката кореспонденция, предложението за отпадане на наемната цена за три месеца, или намаляването ѝ, не било прието, както и инициативите за уреждане на спора между страните в рамките на административното производство.

Със Заповед № РД92-Д28/4/19.03.2021 г., кметът на СО, район К. село 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 10.02.2021 г.

При така установената фактическа обстановка, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град прие следните правни изводи:

Жалбата е допустима, като подадена от лице, което има правен интерес от оспорването, в законоустановения за това срок. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

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.

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 основание - 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 ЗЗД 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. Заповедта е мотивирана по смисъла на чл. 59, ал. 2 от АПК, доколкото съдържа фактически и правни основания за издаването си. Кмета на район „К. село“ – СО 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 висящия 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. 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/.

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 1 254,00 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 25.01.2021 г. за прекратяване на договор за наем с рег. № РД 92-Д-28/04.02.2014 г., ответната община е уведомила дружеството - жалбоподател, че в 7-мо дневен срок от получаване на предизвестieto, ще считат 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-ТД26-229/16.02.2021 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.

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 предизвестieto за прекратяване на договора и с поканата за доброволно освобождаване, така че той е бил наясно с образуването на административното производство.

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 владенето или държането на общинския имот.

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 прекратяването 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 неотнормими към предмета на настоящия спор. Те биха имали значение в гражданското производство за преценката дали наемателят е неизправна 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 отделно административно производство и наличието или отсъствието на основания за това не може да бъде ценено в настоящото такова.

Прилагайки диспозицията на чл. 65, ал. 1 ЗОС с издаването на процесната заповед, ответникът е приложил правилно материалния закон и е постигнал неговата цел.

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 административните производствени 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.

Предвид изхода на делото и на основание чл.143, ал.3 от АПК, оспорваният следва да бъде осъден да заплати на ответника сторените по делото разноси в размер на 500лв., своевременно поискани и доказани със списък по чл.80 от ГПК. 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.

Водим от горното, Административен съд София - град, II отделение, 72-ри състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на [фирма] срещу Заповед № РД92-Д28-(4)/19.03.2021г. на кмета на район К. село, Столична община.

ОСЪЖДА [фирма] да заплати на Столична община сумата от 500 лева, представляващи разноси за адвокатски хонорар.

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

ПРЕПИСИ да се връчат на страните.

СЪДИЯ:

