

РЕШЕНИЕ

№ 6543

гр. София, 02.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,
в публично заседание на 19.10.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Дилияна Николова

при участието на секретаря Евелина Пеева, като разгледа дело номер **5422** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл.65, ал.4 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.
Образувано е по жалба на „ХАР БЪЛГАРИЯ“ ООД срещу Заповед № РИЛ23-РД48-3/02.06.2023г. на кмета на Район „И.“-СО, с която на основание чл.65, ал.1 ЗОС е наредено изземването на част от имот - терен публична общинска собственост, находящ се на територията на Район „И.“, парк „Света Т.“ с идентификатор 68134.1203.473 по КК, УПИ I, кв.51, м.“Разсадника – Бежанците“ от оспорващото дружество, което го държи без правно основание – изтекъл срок на договора за наем.
Жалбоподателят моли за отмяната на оспорената заповед като незаконосъобразна. Твърди, че между него и Столична община е сключен договор за наем на 15.12.2017г. за срок от 5 години, считано от датата на документа за пускане в експлоатация на обекта. Искане за въвеждане в експлоатация било подадено от дружеството на 27.02.2018г. и след множество забавяния от страна на районната администрация, удостоверение било издадено на 04.06.2020г. Едва в началото на 2023г. разбрал, че Столична община разполагала с друг вариант на договора, различен от този по тръжната документация, в който бил предвиден срок на действие 2 години. Предвид това моли съдът да приеме, че срокът на действие на договора изтича на 04.06.2025г., в условията на евентуалност, че се е превърнал в безсрочен по см. на чл.236, ал.1 ЗЗД. Съответно при положение, че срокът на действие на договора не е изтекъл, заповедта за изземване била незаконосъобразна. Такава била тя на второ самостоятелно

основание с оглед обстоятелството, че не е издавана заповед по чл.46, ал.2 ЗОС за прекратяване на наемното правоотношение.

В съдебно заседание жалбоподателят, редовно и своевременно призован, не се представлява.

Ответникът по оспорването в писмен отговор по жалбата обосновава доводи за нейната неоснователност. В съдебно заседание чрез юрк.Я. поддържа така изразеното становище като представя допълнително писмени бележки. Претендира разности за юрисконсултско възнаграждение.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

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

Страните не спорят и от доказателствата по делото се установява, че поземлен имот с идентификатор 68134.1203.473 по КККР на С. с площ от 53 952 кв.м с начин на трайно ползване обществен селищен парк – парк „Света Т.“, е публична общинска собственост и за него е съставен АОС № 8/04.07.2019г.

С Решение № 59 от 22.12.2011г. на Столичен общински съвет е одобрена план-схема за поставяне на преместваеми обекти на територията на парк „Света Т.“, кв.51, м.„Разсадника-Бежанци“, Район „И.“ и е възложено на кмета на Столична община в срок до 30.03.2012г. да проведе конкурс за отдаване под наем на части от имоти – публична общинска собственост за поставяне на преместваеми обекти в съответствие с одобрената план-схема и конкурсна програма, съгласувана с Главния архитект на СО.

В изпълнение на решението на СОС със Заповед № РД-09-08-102/24.09.2012г. на кмета на Столична община е открита процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на част от имот- публична общинска собственост за срок от 5 години за поставяне на преместваеми обекти на територията на парк „Света Т.“, Район „И.“ по позиция 1.1. – обект № 1 - Търговски обект със зона за маси за консумация на открито и по позиция 1.2. – зона за атракционни съоръжения, с включени в нея обект № 2 с площ 115 кв.м, обект № 3 – 115 кв.м и процесния обект № 4 – зона за атракционни съоръжения с площ от 1620 кв.м, в т.ч. площ за разполагане на атракционни съоръжения 486 кв.м; определено е мястото и срока за закупуване на конкурсната документация; срока за подаване на оферти и е утвърдена конкурсната документация. Конкурсната процедура по отношение на процесния обект е приключила с издаването на Заповед № СО-РД-09-08-50/23.07.2013г. на кмета на Столична община, с която е утвърдено класирането на участниците по позиция 1.2.-обект 4 за отдаване под наем на части от имоти – публична общинска собственост – парк „Света Т.“, кв.51, м.„Разсадника-Бежанци“, Район „И.“ за поставяне на преместваеми обекти и атракционни съоръжения по приложената схема и е определен за спечелил конкурса класирания на първо място кандидат – „ХАР БЪЛГАРИЯ“ ЕООД.

С влязло в сила на 27.04.2015г. Решение № 1638/14.03.2014г., постановено по адм. дело №11216/2013г. по описа на Административен съд София-град по жалба на „ТТТ 28“ ЕООД Заповед № СО-РД-09-08-50/23.07.2013г., издадена от Кмета на Столична община е отменена като незаконосъобразна – издадена при допуснати съществени

нарушения на административнопроизводствените правила и делото като преписка е изпратено на Кмета на Столична община за ново произнасяне.

При новото разглеждане на преписката кметът на СО е издал Заповед № СОА17-РД92-292/07.11.2017г., с която дружеството – жалбоподател е определено за спечелило конкурса. Въз основа на тази заповед е сключен Договор за наем рег.№ СОА17-1555-612/15.12.2017г., представен на л.23 и сл. по делото. Съгласно чл.2, ал.1 от него договорът влиза в сила от регистрационния индекс в деловодната система на СО. Съгласно ал.2 на чл.2 от договора, той се сключва за срок от 5 години и този срок започва да тече от датата на издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация, но не по-късно от три месеца от подписване на договора като срокът на договора не може да бъде удължаван.

С оглед възражението на оспорващия, изложено в жалбата му, че договорът е със съдържание, различно от това на проектодоговора, представляващ част от конкурсната документация, по делото е представена част от последната – проектодоговор и условията по откриване на конкурса – л.84 и сл. Видно от условията на конкурса срокът за отдаване под наем е 5 години, считано от датата на документа за въвеждане в експлоатация на обекта /л.87/. Видно от проектодоговора - съдържанието на чл.2 от него, касаещ срока за действие на договора и началния момент, от който той започва да тече, не се установява твърдяното от жалбоподателя несъответствие. Предвид това е ненужно изследването на авторството на положените за дружеството подписи в сключения договор за наем.

След сключване на договора за наем, от главния архитект на СО на оспорващото дружество е издадено Разрешение за поставяне № 75/05.07.2018г. за комплексен обект: Увеселителни преместваеми обекти, съгласно одобрената план-схема, за срока на договора за наем от 15.12.2017г.

Изпълненият в съответствие с издаденото разрешение за поставяне увеселителен комплекс е въведен в експлоатация с Удостоверение № 3/04.06.2020г. /л.31 по делото/. С оглед уговореното между жалбоподателя и Столична община в сключения от тях договор за наем, в процесния случай срокът му е започнал да тече от 15.03.2018г., тъй като удостоверението за въвеждане в експлоатация е издадено след почти две години и половина от датата на сключването му и съответно 5-годишният му срок на действие е изтекъл на 15.03.2023г.

С писмо рег.№ РИЛ23-ТД26-65/23.01.2023г. на кмета на Район „И.“-СО жалбоподателят е поканен в 14-дневен срок от получаването му да освободи общинския терен, тъй като договорът му за наем е изтекъл като е предупреден, че в противен случай ще бъдат предприети действия по принудително изземване. Жалбата на дружеството срещу това писмо е оставена без разглеждане поради липса на годен предмет на оспорване с влязло в сила на 10.05.2023г. Определение № 2484/22.03.2023г., постановено по адм.д. № 901/2023г. по описа на Административен съд София-град.

Последвало е отправянето от ответника на втора покана за доброволно освобождаване на имота от оспорващото дружество с рег.№ РИЛ23-ТД26-65-/6/ от 22.03.2023г. Жалбата срещу нея е оставена без разглеждане със същите мотиви с Определение № 3568/25.04.2023г., постановено по адм.д. № 3199/2023г. по описа на Административен съд София-град.

От съдържанието на Констативен акт от 26.05.2023г., съставен от служители на районната администрация за извършена от тях проверка на място, се установява, че

общинският имот не е освободен и се ползва без правно основание, поради което са налице основания за започване на производство по чл.65, ал.1 ЗОС. Последвало е издаването на оспорената заповед, връчена чрез залепване на обекта на 05.06.2023г., оформено с подписите на двама свидетели.

Предвид така установеното съдът обосновава следните изводи:

Жалбата е допустима като подадена срещу акт, подлежащ на съдебен контрол, от лице, което е негов адресат и чиято правна сфера той засяга неблагоприятно, в преклузивния 14-дневен срок за обжалване.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, сочени от оспорващия, на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема следното:

Предмет на оспорване в настоящото производство е заповед на кмета на Район „И.“-СО, с която на основание чл.65, ал.1 ЗОС е наредено изземването от жалбоподателя на общински имот, който се държи от него на отпаднало правно основание.

Съгласно чл.65, ал.1 ЗОС общински имот, който се владее или държи без основание, не се използва по предназначение или необходимостта от него е отпаднала, се изземва въз основа на заповед на кмета на общината. Според ал.2 на с.р. в Столичната община и градовете с районно деление заповедите по ал.1 могат да се издават и от кметовете на районите в случаите и по ред, установени от общинския съвет.

Столична община е с районно деление като по приложението на ЗОС относно отдаването под наем на общински имоти от Столичния общински съвет с Решение № 210 на СОС по Протокол № 87 от 14.04.2011г. е приета Наредба за общинската собственост. Съгласно чл.27, ал.1 от нея изземването на общински имоти, които се владеят или държат без основание, не се използват по предназначение, или необходимостта от които е отпаднала, се извършва със заповед на кмета на района, на чиято територия се намира имота.

Предвид това съдът приема, че оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган в пределите на предоставената му от закона власт.

Заповедта е издадена в изискуемата писмена форма като са посочени фактическите и правните основания за издаването ѝ, не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната ѝ само на това основание. За образуването административно производство жалбоподателят е уведомен своевременно като оспорената заповед е издадена въз основа на констативен акт, в който са посочени данни за собствеността, лицето, което владее или държи имота, основанието за това, писмото за доброволно освобождаване на имота и неизпълнението му, с което е спазено изискването по чл.27, ал.2 от Наредбата за общинската собственост.

Процесната заповед е издадена и при наличието на материалноправните предпоставки на чл.65, ал.1 ЗОС, съгласно който общински имот, 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 кмета на общината. По силата на цитираната разпоредба, заповеди за изземване се издават при наличието на някоя от трите предпоставки: общинският имот да се владее или държи без основание, да не се използва по предназначение или необходимостта от него да е отпаднала.

В случая основанието за издаването на заповедта е отпаднало правно основание, на

което имотът е държан от оспорващия, с оглед прекратяването на наемния договор, сключен между страните. С оглед това е осъществен фактическият състав по чл.65, ал.1 ЗОС, което обосновава извод за правилно приложение на материалния закон.

Неоснователно е, както се посочи по-горе, възражението на оспорващия относно датата на изтичане на срока на договора. При положение, че е уговорено 5-годишният срок да започне да тече от датата на издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация на поставяемото съоръжение, но не по-късно от три месеца от датата на подписване на договора, а именно 15.12.2017г., то след като в процесния случай удостоверение за въвеждане в експлоатация е издадено на 04.06.2020г. петгодишният срок не тече от тази дата, а от изтичане на три месеца от 15.12.2017г. или от 15.03.2018г. и изтича на 15.03.2023г. Обстоятелството, че жалбоподателят е подал документи за издаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация след повече от две години след сключване на договора - искане с вх.№ СОА19-УВ00-131-/4/ от 10.03.2020г., не може да бъде вменено в отговорност на общината, нито да новира срока на договора. Твърденията му, че администрацията на Район „И.“ е създала пречки за съвременното въвеждане в експлоатация на обекта от друга страна, не са подкрепени с никакви доказателства.

На следващо място съдът намира за неоснователно възражението на жалбоподателя, че договорът за наем се е превърнал в безсрочен по см. на чл.236, ал.1 на Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/. Естеството на договора относно възникване на наемно правоотношение, касаещо общинско имущество, а именно неговия административен характер, определя и безспорния факт, че с изтичане на срока на действие на договора автоматично се прекратява наемното правоотношение и в случая са неприложими общите разпоредби на ЗЗД, допускащи превръщането на срочен наем договор в безсрочен такъв – в този см. Решение № 3451 от 16.03.2010 г. по адм. д. № 11581/2009 г., Решение № 10636 от 15.07.2013 г. по адм. д. № 1942/2013 г., Решение № 10010 от 03.07.2013 г. по адм. д. № 1450/2013 г., Решение № 16848 от 16.12.2013 г. по адм. д. № 864/2013 г., Решение № 1799 от 06.02.2012 г. по адм. д. № 12438/2011 г., всички постановени от III отд. на ВАС. Това произтича от разпоредбата на чл.14, ал.7 ЗОС, която допуска сключване само на срочен договор за наем на имоти публична общинска собственост, а съгласно чл.15, ал.3 ЗОС субсидиарно приложение на нормите на ЗЗД е допустимо само относно реда за прекратяване на наемните правоотношения по чл.14, ал.3 и ал.7 ЗОС, но не и по отношение съществуването и възникването им. Разпоредбата на чл.236 ЗЗД за мълчаливо продължаване на договор за наем поради липсата на противопоставяне от страна на наемодателя след изтичане на наемния срок, е неприложима спрямо наемни правоотношения относно части от имот публична общинска собственост. Плащането на наемна цена и приемането на това плащане от страна на общината не означава, че съществува наемно правоотношение между страните при условие, че няма изразена воля на собственика с решение на общинския съвет.

Неоснователно на последно място, е възражението, че заповедта е незаконосъобразна предвид това, че издаването ѝ не се предхожда от заповед по чл.46, ал.2 ЗОС. Издаването на такава би било необходимо условие, при положение, че е било налице съществуващо наемно правоотношение, чийто срок не е изтекъл, за разлика от настоящия случай, в който договорът за наем е изтекъл и съответно оспорващото дружество държи имота без правно основание – на отпаднало такова.

По изложените съображения съдът намери оспорената заповед за законосъобразен

административен акт, постановен при отсъствие на някое от отменителните основания по чл.146 АПК, което обосновава неоснователност на жалбата, която следва да бъде отхвърлена. При този изход на спора на ответника се следват разноси за юрисконсултско възнаграждение, чийто размер следва да бъде определен на 100 лева, с оглед липсата на фактическа и правна сложност на делото.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.3 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „ХАР БЪЛГАРИЯ“ ООД срещу Заповед № РИЛ23-РД48-3/02.06.2023г. на кмета на Район „И.“-СО.

ОСЪЖДА Х. БЪЛГАРИЯ“ ООД, ЕИК[ЕИК], да заплати на Столична община сумата в размер на 100 /сто/ лева, представляваща разноси по производството.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му на страните, чрез Административен съд София-град пред Върховния административен съд.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: