

РЕШЕНИЕ

№ 4593

гр. София, 25.10.2011 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав, в публично заседание на 11.10.2011 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Аглика Адамова

при участието на секретаря Ани Андреева, като разгледа дело номер **4672** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 АПК.

Жалбоподателят [фирма] – В. Г. П. оспорва заповед № РД-09-079/13.05.2011г. на кмета на район „В.“, с която е наредено да се из земе не жилищно помещение – частна общинска собственост, находящо се в [населено място], [улица], по реда на чл. 65 ЗОС. Жалбоподателката твърди, че ползва имота на основание договор за наем, който не е прекратен по съответния ред. Поради това моли да се отмени заповедта.

Ответникът – кметът на СО – район „В.“ оспорва жалбата и доводите на жалбоподателя.

Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства, доводите и възраженията на страните и ги прецени в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа страна следното:

На 19.06.1991г. между СО-район „В.“, наемодател, и ЕФ „С – ИГП“, представлявана от И. Г. П. е сключен договор за наем на помещение от 24 кв.м. на [улица], [населено място], за срок от 10 години. На 12.07.2002г. е сключено споразумение между [фирма] и ответника, с което срокът на договора е продължен до обявяване на конкурс за отдаване на помещенията под наем, като се извършва поправка на очевидна фактическа грешка относно адреса на имота, а именно същият да се счита на [улица].

Представен е Акт за частна общинска собственост № 446 от 21.07.1999г. за описания имот.

Със заповед № РД-09-450/22.03.2010г. на кмета на СО е открита процедура за

провеждане на конкурс за отдаване под наем за процесния обект. С определение от 31.05.2010г. на АССГ, 25 състав жалбата на [фирма] против заповедта е оставена без разглеждане. Определението е оставено в сила с определение № 3879/18.03.2011г. на Върховния административен съд, IV отделение. В мотивите съдът приема, че договорът за наем между страните се прекратява автоматично с обявяване на конкурса.

С писмо изх. № ОИ-7000-17 от 10.03.2009г., връчено на 25.03.2009г. жалбоподателката е уведомена, че следва да се яви за подписване на анекс към договора за наем, с оглед актуализиране на наемната цена, а в случай, че не се яви, наемните правоотношения се прекратяват. С писмо от 01.04.2009г. В. П. е уведомила общината, че не приема актуализирана месечна цена. Последвало е изпращане на нова покана от 06.12.2010г.

С писмо ОИ-7000-57-14/23.03.2011г. жалбоподателката е уведомена, че срокът на договора е изтекъл и следва да освободи имота. Писмото е връчено на продавач на адреса на процесния имот на 04.05.2011г., със задължение да го предаде на наемателката. С писмо ОИ-7000-57-15/10.05.2011г. на В. П. се съобщава, че започва процедура по чл. 65 ЗОС. Писмото е връчено на продавач на адреса на обекта на 04.05.2011г. Копие от уведомителното писмо е поставено и на таблото за обяви в районната администрация.

На 13.05.2011г. е съставен констативен акт от комисия, назначена със заповед № РД-09-077/10.09.2011г. на кмета на район „В.”. Съгласно акта, писмото от 23.03.2011г. е връчено лично на жалбоподателката на 24.03.2011г. Уведомлението за доброволно освобождаване е залепено и на таблото за обяви в район „В.” на 14.05.2011г.

С оспорената заповед № РД-09-079/13.05.2011г. на кмета на район „В.” е наредено да се из земе нежилищно помещение – частна общинска собственост, находящо се в [населено място], [улица], по реда на чл. 65 ЗОС, от [фирма], която го държи без правно основание. В мотивите е изтъкнато, че търговецът е поканен да освободи имота, но не е сторил това и го държи без основание.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е допустима, като подадена от легитимирано за това лице в предвидения от закона срок.

Разгледана по същество, е неоснователна.

Заповедта е издадена от компетентен административен орган, в кръга на предоставените му правомощия, съгласно чл.65, ал.2 ЗОС вр. чл. 18 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Заповедта е издадена в предвидената от закона форма, съгласно чл. 59 АПК, като съдържа необходимите реквизити – наименование на органа, наименование на акта, адресат на акта, фактически и правни основания за издаването му, разпоредителна част, дата на издаване и подпис на кмета на района, указания относно реда и срока за обжалване.

Не се установяват съществени процесуални нарушения в административното производство и нарушения на материалния закон при издаване на оспорената заповед. Действително липсват доказателства констативните актове и протоколи по делото да са издадени в присъствие на представител на жалбоподателя. Тези документи обаче са представени в съдебното производство и истинността им не е оспорена по съответния ред. Съществени са само онези процесуални нарушения, които са от естество да се отразяват на правилната преценка на относимите към спора факти и на изводите на административния орган за съществуването или липсата на материални права.

Материалните предпоставки за изземване на имот по реда на чл. 65 от Закона за общинската собственост са: 1. имотът да е общинска собственост и 2. наличие на някоя от алтернативните предпоставки - имотът се владее или държи без основание, не се използва по предназначение или необходимостта от него е отпаднала.

Правото на собственост върху имота се установява въз основа на представения акт за общинска собственост, който се ползва с материална доказателствена сила, съгласно чл. 5, ал.2 ЗОС. Следователно първата предпоставка за изземване на имота е налице.

Съдът намира, че е установено наличието и на втората предпоставка за издаване на заповедта за изземване. Не се спори, а и от представените в настоящото производство констативни актове и протоколи се установява, че имотът се държи от жалбоподателя към момента на издаване на заповедта. Държането не почива на правно основание. Доводите, че наемното правоотношение продължава да съществува, са неоснователни. Редът за сключване и прекратяване на наемни правоотношения във връзка с нежилищни имоти – общинска собственост, е изчерпателно уреден в ЗОС и Наредбата по чл. 8, ал.2 ЗОС. Законът за задълженията и договорите намира приложение само в случаите, когато ЗОС и Наредбата препращат към него. За конкретното наемно правоотношение такова препращане не е налице. Срокът на договора за наем, сключен между страните, е изтекъл, с обявяване на конкурс за отдаване под наем на имота. Това е една от предпоставките, съгласно чл.15 ЗОС, за прекратяване на наемните правоотношения. Мълчаливо продължаване на срока на договора не е предвидено. Освен това, наемодателят изрично се е противопоставил на продължаването на наемното правоотношение още преди издаване на заповедта.

В случая наемното правоотношение е прекратено автоматично и без да е необходимо предизвестие на основание чл. 15, ал.1, т.4 ЗОС. По аргумент от чл. 15, ал.4 ЗОС, не е необходимо за целта да бъде издаден отделен индивидуален административен акт - заповед на кмета на района.

При така извършената проверка на законосъобразността на акта по реда на чл.168 АПК и по изложените съображения съдът намира, че при издаване на оспорвания административен акт не са допуснати нарушения на материалния и процесуалния закон. Жалбата, като неоснователна, следва да бъде отхвърлена. На основание чл. 143, ал.4 АПК жалбоподателката следва да заплати на ответника юрисконсултско възнаграждение в размер на 150 лв.

Воден от горното Административен съд София-град

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на [фирма] – В. Г. П., [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „А” оспорва заповед № РД-09-079/13.05.2011г. на кмета на район „В.”.

ОСЪЖДА [фирма] – В. Г. П. да заплати на Столична община юрисконсултско възнаграждение в размер на 150 лв.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14 дневен срок от връчване на преписи на страните.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: