

# РЕШЕНИЕ

№ 6125

гр. София, 24.10.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,**  
в публично заседание на 18.10.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Стефан Станчев**

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **4225** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалба на ЕТ В. Р. Г., срещу заповед № РКП22-РД48-5/29.04.2022 г., издадена от кмета на район К. поляна, СО, с която на основание чл. 65 от Закона за общинската собственост /ЗОС/ е разпоредено изземване на имот, публична общинска собственост. Едноличният търговец – жалбоподател, представляван в съдебното производство от адвокат - пълномощник, иска отмяна на оспорената заповед и присъждане на сторените деловодни разноски. Представя списък по чл. 80 от Гражданския процесуален кодекс /ГПК/ по препр. от чл. 144 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/. Навеждат се оплаквания, които са за материална незаконосъобразност на оспорената заповед. Твърди се, че имотът се държи на правно основание по сключен наемен договор през 2004 г.; отрича да е прекратено наемното правоотношение между страните; твърди, че оспорваната заповед не е мотивирана.

Ответник, чрез пълномощник оспорва жалбата, с твърдение, че заповедта е законосъобразно издадена, жалбоподател е бил редовно уведомен за прекратяването на договора за наем лично и за доброволно освобождаване на държания имот – общинска собственост. Претендира юрк. възнаграждение.

Съдът, след като прецени събраните по делото доказателства, доводите и възраженията на страните, прие за установено следното.

С писмо изх. № РКП21-ГР94-882/09.09.2022 жалбоподателят като ЕТ, е предизвестен за прекратяване на договор за наем за недвижим имот, общинска собственост,

представляващ терен с площ от 57 кв. м., за временен монтаж на павилион, поради ползването му на отпаднало правно основание - изтекъл срок на разрешение за поставяне на павилион. В това писмо е посочен и срок за освобождаване на общинския имот. Писмото не е връчено на търговеца.

На 13.01.2022 г. е изпратено уведомление, че договорът за наем е прекратен едностранно и предизвестие то е влязло в сила на 11.10.2021 г.

На същата дата е изготвен протокол за отказ на жалбоподателя, като ЕТ да получи уведомлението и то е залепено на входна врата по адреса му. На 20.04.2022 г. е изготвен КП, затова, че при проверка на място, терена, предмет на прекратения договор за наем не е освободен.

Със заповед № РКП22-Р248-3/29.04.2022 г., кмет на район К. поляна, СО на основание чл. 65 от ЗОС е наредил да се из земе от „С. 2001-В. Г.“, общински недвижим имот, представляващ терен № 15.9 по В.Т.О. В мотивите на акта е посочено, че имотът се държи без правно основание и неосвобождаване на имота в 30 дневен срок от връчване на уведомлението от 13.01.2022 г.

Не е спорно, че жалбоподател, в качеството на ЕТ „Силвана 2001“ и район К. поляна, СО са били в наемни отношения, считано от 01.03.2004 г. за възмездно ползване от търговеца на общински терен от 57 кв.м., находящ се на [улица], пред бл. 9 и [жилищен адрес] кв. 37, терен № 15.9 по схемата на временни търговски обект със предназначение за търговска дейност. Не е спорно, че до издаване на оспорваната заповед, наемните отношения са уреждани по отношение на дължимата наемна цена с анекси към договора. Въпреки дадени указания, ответник не сочи доказателства как и на какво основание е прекратен наемния договор. Съдът кредитира приложено по делото уведомление, с което жалбоподател е уведомен за доброволно освобождаване на имота, залепено по реда на чл. 18а, ал. 9 от ГПК - чрез залепване на уведомление на вратата или на пощенската кутия, а когато до тях не е осигурен достъп – на входната врата или на видно място около нея. Цени се като годно доказателство и писмо до жалбоподателя № РКП21-ГР94-822/09.09.2021 г., с което последния се уведомява, че наемния договор се прекратява, поради изтекло разрешение за поставяне на временен търговски обект е изтекло. Самото разрешение не се представя, но към доказателства приложени по адм. дело 5905/2022 г. на ВАС е удостоверение за ползване на обект предназначение, издадено за търговската дейност на жалбоподател. В него са описани удостоверителни документи, за ползването на павилиона, от което следва законното му поставяне. Противно на указанията на съда, ответник, чрез представителя отрича да е изготвена схема за поставяне на временен търговски обект. Ответник не сочи докога е имало разрешение за поставянето на временния търговски обект, срокът на което да е изтекъл. В уведомлението, че наемния договор е прекратен, се сочи, че поради изтекло разрешение за поставяне на търговски обект, обектът не отговаря на нормативни изисквания за преместваеми обекти. Съдът намира, че като основание за прекратяване на договор за наем на имот, общинска собственост специалния, закон ЗОБС в разпоредбата на чл. 15, ал. 1 са посочени изчерпателно основания за прекратяване на наемни правоотношения. В случая, соченото в писмото от 09.09.2021 г. основание не се съвместява с тези по чл. 15, ал. 1 от ЗОБС. Общинският терен, предмет на наемния договор от 2004 г. е предоставен за временен монтаж на павилион. Какво е поставено/изградено на място не е от значение. В некредитираното писмо от 09.09.2021 г., като фактическо основание за процедурата по чл. 65 от ЗОБС се сочи основание по чл. 57а от ЗУТ, което както правилно се възрази от

пълномощник на жалбоподател е друга процедура.

Спорен въпрос е на какво основание по ЗОБС е прекратен наемния договор и с какъв акт на кмет на район К. поляна. По административната преписка такъв акт не се съдържа, а и не се представя от ответник, в тежест на когото е да докаже юридическия факт, за приложимост на разпоредбата на чл. 65, ал. 1 от ЗОБС – наетият имот се владее или държи без основание, не се използва по предназначение или необходимостта от него е отпаднала. Писмо РКП21-ГР94-822/09.09.2021 г. не е връчено и получено от жалбоподател. По делото е установено, че между страните има сключен договор за наем, от 2004 г., който е действал между страните, дори да е в противоречие с максимално определения срок за даване под наем, или друго разпореждане с общенско имущество – 10 години. Като правно основание за продължаване срока на договора от 2004 г. е подписването на анекси към договора, единствено по отношение актуализация на наемната цена. Изрично във приложените анекси се сочи, че извън договорената цена, условията на договора не се променят. Последният анекс е от 19.04.2018 г

Заповедта не е мотивирана по см. на чл. 59, ал. 2 от АПК, доколкото не съдържа фактически и правни основания за издаването си. Ответникът е формирал своите изводи въз основа на приложения и приобщен в административната преписка доказателствен материал, в който са и одаказателства за процедура по принудително премахване на строеж/преместваем обект. . Актът не е мотивиран, като не са посочени, както правните, така и фактическите основания за постановяването му, което е предпоставка за наличие на допуснато СПН в развилата се процедура. Правилни са оплакванията за изцяло немотивиран административен акт. Не е посочено правно основание по някоя от хипотезите на чл. 65, ал. 1 от ЗОБС.

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 и правото на участие в административния процес /широк смисъл/, съответно до отмяна на издаденото решение /чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 3 от АПК/.

В хода на протеклото административно производство са допуснати нарушения на процедурните правила от категорията на съществените- чл. 34, ал. 3 и чл. 35 от АПК, които са накърнили правото на защита на оспорващия и са го препятствали да я упражни в пълен обем.

Категорично е установено, че процесният имот, чието изземване е наредено с обжалваната заповед, е частна общинска собственост, което се удостоверява с представения от ответника акт за общинска собственост № 1060/2013 г., ползващ се по см. на чл. 5, ал. 2 от ЗОС с обвързваща съда материална доказателствена сила. Страните не спорят за наличието и на втората материалноправна предпоставка по чл. 65 от ЗОС, а именно, че теренът, предмет на изземване, се намира в държание на жалбоподателя. Спорен между страните е въпросът дали е отпаднало основанието за държането на имота и в този смисъл дали е било налице фактическото основание за издаване на заповедта.

Не е спазена процедурата по чл. 27 от Наредбата за общинска собственост, приета от СОС - 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. Заповедта се издава въз основа на констативен акт, в който са посочени данни за

собствеността, лицето, което владее или държи имота, основанийето за това, писмото за доброволно освобождаване на имота и неизпълнението му. Не може да се приеме, че такава процедура е приложима защото, дори наемното правоотношение да е прекратено едностранно на годно правно основание, от приложението доказателства няма 1. Уведомление до жалбоподател с такова съдържание. Уведомление от 09.09.2021 г. не е връчено на жалбоподател по някой от способите на чл. 18а от АПК. От административната преписка се установи, че пощенската пратка е върната на подателя, район К. поляна. Дори в самия административен акт, оспорваната заповед, ответник не се позовава на невръченото уведомление РКП21-ГР94-822/09.09.09 г., а сочи като основание по изпълнена процедура на уведомяване писма и уведомление от 13.01.2022 г. От съдържанието на тези съобщения е видно, че считано от 11.10.2021 г., според ответник, тече срок за доброволно премахване на обекта. Такова съобщение до жалбоподател не е връчено. Уведомлението за което се твърди, че е залепено на входна врата по съдържание не отговаря на изискванията на чл. 18а, ал. 9, изр. 3 и 4 от АПК - В съобщението се посочва, че документите или книгата са оставени в канцеларията на органа или на съда и могат да се получат в едноседмичен срок. Документите или книгата се смятат за връчени с изтичането на срока за получаването им от канцеларията на органа или на съда. По скоро залепеното на вх. врата съобщение може да се приеме като такова по § 4 от ДРЗУТ, но не и като такова за получаване на предизвестие за прекратяване на наемен договор и покана за доброволно освобождаване на наемен имот на общината. Съдът приема, че развилата се по отношение на жалбоподател процедура по доброволно освобождаване на имота, предмет на наемен договор от 2004 година е нередовна. Едва след това, при редовно проведена процедура може да се премине към издаването на заповедта по чл. 65, ал. 1 от ЗОБС.

Изложените процесуални нарушения, водят до незаконосъобразност на оспорваната заповед. Вярно е, че жалбоподател не може да противопостави никакви доказателства за действащ наемен договор. Кмет на район К. поляна е бил длъжен да провери и наличието на други наемни договори между страните, за които жалбоподател дава пояснения, че няма, но такива са описвани в приложени анекси. Ако се съди по последния анекс от 19.04.2018 г., т. 3 „в останалата част договорът и анексите към него не се променят“, съобразено с чл. 2 от договор РД-56-05/01.03.2004 г., ако е единствен, считано от 19.04.2021 г. няма новиран договор за наем и след тази дата държането на общинския имот е на отпаднало основание, което е достатъчно за предприемане на действията по издаване на заповед по чл. 65 от ЗОБС, стига да се спази процедурата по чл. 27 от НОС.

Според този съдебен състав, оспорваната заповед е незаконосъобразна и следва да се отмени, като в тежест на СО следва да се възложат разноските, претендирани от жалбоподател, чрез пълномощник в размер на 600 лева, по приложен списък.

Съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалбата на В. Р. Г., като ЕТ „Силвана 2001“ заповед № РКП22-РД48-3/29.04.2022 г. на кмета на район К. поляна, Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на ЕТ „Силвана 2001 - Владимир Георгиев“ ЕИК[ЕИК] сумата 600 (шестстотин) лева разноски.

Решението може да се обжалва пред ВАС в 14 дневен срок от съобщението.

Съдия:

