

РЕШЕНИЕ

№ 5208

гр. София, 29.07.2019 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 59 състав,
в публично заседание на 27.06.2019 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Зорница Дойчинова

при участието на секретаря Светла Гечева, като разгледа дело номер **12301** по описа за **2018** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. АПК.

Производството по делото е образувано по подадена от [фирма], с ЕИК[ЕИК] с управител Т. Т. С., чрез пълномощника си адв. Г. жалба срещу заповед № СОА18-РД-09-1116/16.10.2018 г. на кмета на Столична община, с която се обявява публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок до 10 г. на нежилищни имоти – частна общинска собственост, на територията на СО – район О., представляващи 21 броя кабинети, находящи се на първи етаж на сграда на [улица], в [населено място], както и 3 броя помещения, намиращи се в сутерена на същата сграда.

В жалбата са изложени съображения за нищожност и незаконосъобразност на процесната заповед, както и за издаването ѝ в противоречие с административнопроизводствените правила и противоречие с материалните разпоредби. Посочва, че заповедта съдържа начална цена, която не е определена по предвидения в закона ред, а именно с решение на СОС. Също така, в заповедта се прави изявление за промяна в предназначението на помещенията, обект на конкурса. Кабинетите №№ 6, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 и 23 на първи етаж и помещение № 15 в сутерена, са помещения, които се използват за медико-техническа лаборатория, а в конкурса е обявено, че тези помещения ще се ползват за медико-социални дейности. Счита, че за него са били налице условията на чл. 102, ал.3, вр. ал.6 ЗЛЗ, като не е следвало да се обявява конкурс за посочените помещения, както и за помещение № 15 на сутерена, които се ползват от жалбоподателя. Като не е съобразил това, ответния

орган е допуснал нарушение. Освен това, не е налице изрично решение за промяна на предназначение. Оценката на обектите, предмет на конкурса е несъответна на вида и състоянието, в което се намират. Условието за участие не са съобразени с обстоятелството, че само конкретен вид регистрирани лечебни заведения биха могли да осигурят изпълнението на определено специфично условие. Счита, че неоснователно е посочено изискване за застраховане на имотите, тъй като същите не са включени в решение на СОС като такива подлежащи на задължително застраховане. Моли за отмяна на заповедта в оспорената ѝ част. Претендира разноски.

В съдебно заседание, жалбоподателят, чрез процесуалния си представител адв. Г., поддържа жалбата и моли за нейното уважаване. Посочва, че оценки на помещенията не са били приети и утвърдени по надлежния ред от СОС, следователно цената не е определена по определения от закона ред. Наредбата казва, че тези оценки служат за отправна точка за определяне на наем. От експертизата, изготвена по делото се вижда, че става въпрос за кабинети с различно предназначение, които не са само за медико социални дейности, но има такива, които са за медико технически дейности, за медицински дейности, които се предвижда да бъдат отдавани единствено само с оглед на една от видовете дейности, за които са предназначени тези помещения.

Ответния орган кмета на Столична община, е депозирал административната преписка по издаване на оспорения акт.

Чрез пълномощника си юк П., е представил е становище, с което оспорва жалбата като недопустима като просрочена. Посочва, че заповедта за откриване на конкурса, бил вътрешнослужебен акт, който не подлежи на самостоятелно оспорване.

В съдебно заседание, чрез процесуалния си представител ю.к. М., оспорва жалбата и заявява, че заповедта е законосъобразна. Посочва, че в изпълнение на решение № 6 от 06.01.2018 г., СОС е разпоредил обектите, предмет на търга, да бъдат отдадени под наем. В изпълнение на това решение, кметът на СО е издал оспорената заповед. Конкретните правни основания са посочени в заповедта и те са изцяло спазени. Моли за отхвърляне на жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

В представена писмена защита развива съображения за законосъобразност на оспорената заповед. Посочва, че процедурата по конкурса е открита на основание решение № 9 по протокол № 46/06.01.2018 г. на СОС. Процедурата е за отдаване под наем на 21 имота частна общинска собственост, намиращи се на първи етаж в сграда, за която е съставен АЧОС, при начални конкурсни цени, определени в съответствие с разпоредбата на чл. 7 и чл. 12 от Наредбата за цени при сделки с недвижими имоти. Към настоящия момент, дружеството жалбоподател държи помещенията при условията на чл. 102 ЗЛЗ, въпреки липсата на наемен договор. Също така посочва, че изискването помещенията да се ползват за медико-социални дейности е свързано с това, че други кабинети на първия етаж към момента са предоставени на организации в обществена полза, и по-голямата част от тях са действащи кабинети и лаборатории.

Софийска градска прокуратура не взима становище.

Административен съд София-град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 от ГПК, във вр. с чл. 144 от АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Със Заповед № СОА18-РД09-1116/16.10.2018 г. на кмета на СО, е обявен

публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок до 10 години на нежилищни имоти-частна общинска собственост, на територията на СО-район О., със специфично конкурсно условие, за извършване на медико-социални дейности, представляващи 21 бр. кабинети, находящи на първи етаж в сграда на [улица], както и три броя помещения, намиращи се на сутерена на същата сграда, както следва:

- Кабинет № 3, находящ се на първи етаж, със застроена площ 16.50 кв. м., с начална конкурсна месечна наемна цена 236,00 лева, без ДДС,
- Кабинет № 4, находящ се на първи етаж, със застроена площ 33,00 кв. м., с начална конкурсна месечна наемна цена 483,00 лева, без ДДС,
- Кабинет № 5, находящ се на първи етаж, със застроена площ 16.50 кв. м., с начална конкурсна месечна наемна цена 236,00 лв. без ДДС,
- Кабинет № 6, находящ се на първи етаж, със застроена площ 16.50 кв.м., с начална конкурсна месечна наемна цена 236,00 лв. без ДДС,
- Кабинет № 7, находящ се на първи етаж, със застроена площ 16.50 кв.м., с начална конкурсна месечна наемна цена 236,00 лв., без ДДС,
- Кабинет № 8, находящ се на първи етаж, със застроена площ 16.50 кв.м., с начална конкурсна месечна наемна цена 236,00 лв. без ДДС,
- Кабинет № 9, находящ се на първи етаж, със застроена площ 16.50 кв.м., с начална конкурсна месечна наемна цена 236,00 лв. без ДДС,
- Кабинет № 11, находящ се на първи етаж, със застроена площ 16.50 кв.м., с начална конкурсна месечна наемна цена 236,00 лв. без ДДС,
- Кабинет № 12, находящ се на първи етаж, със застроена площ 16.50 кв.м., с начална конкурсна месечна наемна цена 236,00 лв. без ДДС,
- Кабинет № 13, находящ се на първи етаж, със застроена площ 16.50 кв.м., с начална конкурсна месечна наемна цена 236,00 лв. без ДДС,
- Кабинет № 14, находящ се на първи етаж, със застроена площ 16.50 кв.м., с начална конкурсна месечна наемна цена 236,00 лв. без ДДС,
- Кабинет № 15, находящ се на първи етаж, със застроена площ 16.50 кв.м., с начална конкурсна месечна наемна цена 236,00 лв. без ДДС,
- Кабинет № 16, находящ се на първи етаж, със застроена площ 13.75 кв.м., с начална конкурсна месечна наемна цена 196,00 лева, без ДДС,
- Кабинет № 17, находящ се на първи етаж, със застроена площ 16.50 кв.м., с начална конкурсна месечна наемна цена 236,00 лв. без ДДС,
- Кабинет № 18 и Кабинет № 19, находящи се на първи етаж, с обща застроена площ 33,00 кв.м., с начална конкурсна месечна наемна цена 472,00 лева, без включен ДДС,
- Кабинет № 20, находящ се на първи етаж, със застроена площ 16.50 кв.м., с начална конкурсна месечна наемна цена 236,00 лв. без ДДС,
- Кабинет № 21, находящ се на първи етаж, със застроена площ 16.50 кв.м., с начална конкурсна месечна наемна цена 236,00 лв. без ДДС,
- Кабинет № 22, находящ се на първи етаж, със застроена площ 16.50 кв.м., с начална конкурсна месечна наемна цена 236,00 лв. без ДДС,
- Кабинет № 23, находящ се на първи етаж, със застроена площ 16.50 кв.м., с начална конкурсна месечна наемна цена 236,00 лв. без ДДС,
- Кабинет № 24, находящ се на първи етаж, със застроена площ 16.50 кв.м., с начална конкурсна месечна наемна цена 236,00 лв. без ДДС,
- Помещение № 7, находящо се в сутерена, със застроена площ 29.35 кв.м., с

начална конкурсна месечна наемна цена 200,00 лева, без ДДС,

- Помещение № 14, находящо се в сутерена, със застроена площ 14.13 кв.м., е начална конкурсна месечна наемна цена 96,00 лева, без ДДС,

- Помещение № 15, находящо се в сутерена, със застроена площ 14.13 кв.м., с начална конкурсна месечна наемна цена 96,00 лв. без ДДС.

Със заповедта е възложено на кмета на СО-район О. да утвърди конкурсната документация, да проведе конкурса и да сключи договор със спечелилия конкурс. Заповедта е подписана от зам.-кмета на СО, съобразно заповед за упълномощаване № СОА18-РД15-10793/11.10.2018 г.

За издадената заповед е изготвено обявление на електронната страница на СО-район О., публикувано на 19.10.2018 г. Обявление е публикуван и в един национален ежедневник, в. Сега, на 19.10.2018 г.

При издаването на заповедта, кметът на СО се позовава на доклад от кмета на СО-район О. рег. № СОА18-ВК08-6238/17.05.2018 г., в който е отразена нуждата от провеждане на конкурс.

За нуждата от провеждане на конкурс, кметът на СО-район О. е изготвил доклад, който е изпратен на кмета на СО, с писмо рег. № СОА18-ВК08-6238/17.05.2018 г. В доклада са посочени помещенията, описани с брой помещения и застроена площ за всяко помещение, както и АЧОС. Посочени са и началните конкурсни цени, които се предлага да бъдат обявени, тъй като са изготвени по възлагане на СО-район О. от лицензиран оценител. В доклада също е посочено, че провеждането на конкурса е в изпълнение на решение № 6, приложение № 1 по протокол № 46/25.01.2018 г. на СОС за приемане на програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на СО за 2018 г.

Видно от решение № 6, приложение № 1 по протокол № 46/25.01.2018 г. на СОС, което е общодостъпно на електронната страница на СО, в раздел II, СОС е предвидил в програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на СО за 2018 г. предоставянето под наем чрез публичен търг или публично оповестен конкурс на кабинетите и помещенията, за отдаването под наем на които е издадена процесната заповед.

Видно от Акт за частна общинска собственост № 988/12.09.2011 г., първият етаж от сграда, находяща се на [улица] и представляваща самостоятелен обект с идентификатор 68134.404.96.26.1 е частна общинска собственост, собственост на СО, предоставен за управление на СО-район О..

С възлагателно писмо изх. № РОБ18-ГР94-555/30.03.2018 г., СО-район О. е възложил на лицензиран оценител, съгласно рамково споразумение № СОА16-ДО56-1062/04.10.2016 г., да извърши оценка и определи месечна наемна цена на всеки един кабинет и помещение, предмет на заповедта за обявяване на конкурса. Лицензираният оценител, видно от сертификат за оценителска правоспособност, рег. №[ЕИК]/19.12.2009 г., е изготвил оценителен доклад за всеки един кабинет и помещение по отделно, като е дал съответната наемна цена, която като стойност съответства на посочените в заповедта цени. При изготвяне на оценката, експертът е използвал метода на вещната стойност.

На основание споразумение за заплащане на обезщетение за ползване на общински нежилищен имот № НИ-10-2021/25.11.2010 г., дружеството жалбоподател [фирма], като заварен държател, е използвало имот частна общинска собственост, намиращ се в [населено място], [улица], първи етаж, представляващ кабинети №№ 6, 8, 9, 11, 12,

13 и 14, гипсови помещения №№ 15, 17 и 23, склад № 16 в сутерена помещение № 15 /компресорно/, срещу заплащане на обезщетение за ползването, посочено в чл. 4 от споразумението. Срокът на споразумението е от 01.04.2010 г. до провеждане на конкурс за ползването на имотите. В чл. 2 е посочено, че имотът ще се ползва съобразно обичайното му предназначение, а именно осъществяване на зъботехнически услуги /самостоятелна медико-техническа лаборатория/.

На основание това споразумение, ответникът е връчил процесната заповед на жалбоподателя с писмо изх. № РОБ18-ГР94-555/7/22.10.2018 г. С цитираното писмо, дружеството е уведомено, че е открита процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем на помещения и му е даден 14-дневен срок от влизане в сила на заповедта за обявяване на спечелилия конкурса да освободи заеманите помещения.

Видно от представен по делото дружествен договор на [фирма] от 19.05.2014 г., съдружниците са се обединили за извършване на следната дейност: извършване на предписани от лекари по дентална медицина специфични медицински дейности и изработване на подвижни и неподвижни зъбни протезни конструкции, ортодонтски апарати и тяхната поправка.

Със заповед № РД-12-09/12/01.02.1994 г. на началника на управление здравеопазване към СО са определи зъботехническите лаборатории на територията на СО, като II-ра зъботехническа лабораторията е на територията на район О., [улица].

С решение № 1/14.04.2000 г., по ф.д. № 3386/2000 г. на СГС е регистрирана Медико-техническа лаборатория II-С. Е., като преобразувано публично здравно заведение за извънболнична помощ – II зъботехническа лаборатория в Е. с общинско имущество. При вписването е представена заповед на министъра на здравеопазването за преобразуването. Видно от представени допълнителни споразумения към трудови договори, служители при посоченото дружество, с управител Д. Ц., са Т. С. – зъботехник, Й. Д. – зъботехник, А. С. – зъботехник, Теменужка И. – зъботехник, П. М. – зъботехник, Красен А. – зъботехник, Н. Н. – зъботехник, В. Т. – зъботехник, Х. Л. – зъботехник и Л. Н. – зъботехник.

По делото е изготвена съдебно-оценителна експертиза, заключението по която не е оспорено от страните по делото. Вещото лице е посочило, че процесните кабинети представляват кабинети за медицинска дейност, медико-социална или медико-техническа дейност в района на МБАЛ Царица Й.-болница И.. Помещенията са разположени на първи етаж и сутерена. Изведената от вещото лице, изготвило експертизата за административния орган, е изготвило пазарната стойност в съответствие с чл. 12 от Наредба за цените при сделките с недвижими имоти на СО, като е използвало двата задължителни метода – сравнителен и приходен.

Вещото лице е изготвило заключение относно наемната стойност на 1 кв.м., като е използвало метода на пазарните аналози и е стигнало до стойност от 8,46 лв. за 1 кв.м. За аналог е използвало сделки за офис с площ от 145 кв.м., офис с площ от 264 кв.м., магазин с площ от 33 кв.м и магазин с площ от 175 кв.м.

Изготвило е оценка на база метод на приходите, като е посочило наемна цена за 1 кв.м. от 5,26 лв. Като средно аритметична пазарна наемна цена между двата метода, за помещения от типа на процесните и за района, вещото лице е посочило стойността от 7,01 лв. за кв.м., т.е. за кабинет с площ от 16,5 кв.м. стойността е 115,67 лв. В съдебно заседание, вещото лице заявява, че посочените от него стойности са актуални към 2019 г., датата на изготвяне на заключението.

При така установените факти, настоящия съдебен състав на АССГ, като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК, достигна до следните правни изводи:

Предмет на оспорване е Заповед № СОА18-РД09-1116/16.10.2018 г. на кмета на СО, с която е обявен публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок до 10 години на нежилищни имоти-частна общинска собственост, на територията на СО-район О., със специфично конкурсно условие, за извършване на медико-социални дейности, представляващи 21 бр. кабинети, находящи на първи етаж в сграда на [улица], както и три броя помещения, намиращи се на сутерена на същата сграда.

Жалба е процесуално допустима, предвид обстоятелствата, че е подадена от активно легитимирано лице, имащо правен интерес от оспорване, тъй като с нея се засягат негови права и законни интереси. Заповедта за откриване на конкурса е акт, който няма конкретно определени адресати. Заинтересовани да оспорят заповедта за откриване, са всички които имат правен интерес от участие в конкурса. На съда е известна съдебната практика, съгласно която акта, с който се открива конкурса за отдаване под наем на имоти общинска собственост, не подлежат на самостоятелно обжалване. Същата обаче е изоставена и най-новата съдебна практика приема, че тези актове подлежат на самостоятелно обжалване, поради което и възражения по отношение на тяхната незаконосъобразност, не могат да бъдат правени при оспорване на решението за класиране на участниците и избора на лице, с което да се сключи договора за наем.

Жалбата е подадена в срока за оспорване на индивидуалните административни актове, като в случая приложима е разпоредбата на чл. 140 АПК. В представената по делото заповед не е посочен органа и срока, в който може да бъде оспорена заповедта, поради което срокът за оспорване на заповедта е два месеца от постановяване на акта. Съдът приема, че датата на съобщаване на процесната заповед е именно датата на обявяването ѝ в електронната система на СО, както и публикуването ѝ в един ежедневник – 19.10.2018 г., а срокът за оспорване изтича на 19.12.2018 г. Жалбата е подадена на 06.11.2018 г., поради което е в срока за обжалване.

Съгласно изискванията на чл. 168, ал. 1 от АПК, при служебния и цялостен съдебен контрол за законосъобразност, съдът извършва пълна проверка на обжалвания административен акт относно валидността му, спазването на процесуалноправните и материалноправните разпоредби по издаването му и съобразен ли е с целта, която преследва законът, т. е. на всички основания, визирани в чл. 146 от АПК. При преценката си, съдът изхожда от правните и фактическите основания, посочени в оспорвания индивидуален административен акт, представената административна преписка и събраните по делото доказателства. При проверката на административния акт, съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане. Съдът следва да отмени или обяви за нищожен акта и ако констатира порок, който оспорващият не е посочил.

По съответствие с процесуалния закон

Оспорената в настоящото производство заповед за обявяване на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок до 10 години на нежилищни имоти-частна общинска собственост, на територията на СО-район О., е издадена от компетентен

административен орган – кмета на СО. Съгласно чл. 14, ал.7 ЗОС свободни имоти или части от тях - публична общинска собственост, могат да се отдават под наем за срок до 10 години при условията и по реда на ал. 2 след решение на общинския съвет. А съгласно ал. 2 отдаването под наем на имоти по ал. 1 се извършва от кмета на общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, освен ако в закон е предвидено. Т.е. по възложение на СОС, кмета на СО следва да издаде акт, с който да открие конкурса. Поради тази причина, предвид посочената разпоредба, оспорената заповед е издадена от компетентен орган. Оспорената заповед е издадена в предписаната от закона писмена форма, а съдържанието ѝ съответства на изискванията на закона. В заповедта са посочени правните и фактическите основания за обявяването на търга, като кметът на СО се е позовал на необходимостта от провеждане на търг, залегнала в доклад рег. № СОА18-ВК08-6238/17.05.2018 г., в който пък е посочено, че необходимостта от провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем произтича от решение № 6, приложение № 1 по протокол № 46/25.01.2018 г. на СОС за приемане на програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на СО за 2018 г. Посочени са помещенията, предмет на конкурса, индивидуализирани с номер, площ, прилежащите им части, както и първоначалната конкурсна месечна наемна цена. В този смисъл, съдът приема, че заповедта е мотивирана. Мотиви се съдържат както в самия акт, така и в документите, на които се позовава заповедта. Актът е мотивиран в достатъчна степен, за да може да се установи волята на органа относно предмета на търга и неговите специфични условия, като цена, срок и конкретни изисквания към участниците и отговаря на изискванията на чл. 31 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове е конкурси, приета на основание чл. 8, ал.2 ЗОС.

Съдът приема, че е спазен и специфичния реда за обявяване на конкурса. Както се посочи по-горе кметът на общината провежда търга след решение на общинския съвет, т.е., общинския съвет делегира правомощия на кмета за провеждането на търга и сключването на договор за отдаване под наем. В настоящия случай, с решение № 6, приложение № 1 по протокол № 46/25.01.2018 г. на СОС е приета програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на СО за 2018 г., като в същата е включена необходимостта от предоставяне под наем чрез публично оповестен конкурс на конкретно посочени помещения, намиращи се на територията на район О., представляващи частна общинска собственост, съгласно АОС № 988/12.09.2011 г. На основание решението е изготвен доклад от кмета на СО-район О. за нуждата от откриване на процедурата, като е предложено на кмета на СО да издаде заповед за откриване на процедурата и да утвърди конкурсната документация. Въз основа на това решение е издадена Заповед № СОА18-РД09-1116/16.10.2018 г. на кмета на СО, с която е открита процедура за провеждане на публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок от 10 год. на помещенията и кабинетите, описан в горепосочения АОС, находящи се в [населено място], на [улица]. Срокът за подаване на оферти е 30 дни от дата на публикуване на обявата за конкурса, като е посочено и мястото за закупуване на документацията за участие, както и работното време. Оповестяването, провеждането на конкурса и сключването на договор са възложени на кмета на район „О.“, на основание чл. 31, ал. 3 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове е конкурси. Утвърдена е конкурсната документация. Условията на търга са обявени в обявление, в което е посочен краен срок за закупуване на документация – до 11.07.2018 г. и срок за подаване на оферти –

до 16.11.2018 г. вкл. Обявлението е поставено на сайта на СО и е публикувано във вестник „Сега“ на 19.11.2018 г.

Това решение на СОС, на което се позовава кметът на СО-район О. при изготвяне на доклада за необходимостта от провеждане на конкурс, съдът намира, че представлява именно решението на общинския съвет, с което се дава съгласие за откриване на процедурата, тъй като в същото са индивидуализирани обектите на конкурса за отдаване под наем в достатъчна степен и вида на процедурата, въз основа на която да се отдадат имотите под наем. Доколкото се касае за имоти частна общинска собственост, то не е и необходимо първоначалната наемна цена да бъде определена от общинския съвет. ЗОС прави разграничение между отдаване под наем на имоти публична общинска собственост и частна общинска собственост. Към конкурсите за отдаване под наем на имоти публична общинска собственост има по-рестриктивни изисквания предвид вида на собствеността. В случая цената е определена при обявяването на конкурса, след като е това е било възложено на лицензиран оценител. Същото е относимо и към откриването на конкурса, тъй като изискването за наличие на решение на СОС е поставено единствено към имотите публична общинска собственост. Не случайно, в Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове е конкурси, чл. 30, ал.2 е предвидено изрично, че конкурси по чл. 1, т. 1 /отдаване под наем на свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост/ и т. 4 се провеждат по заповед на кмета на СО. Като изискването за наличие на решение на СОС е предвидено към конкурсите по т.2 и т.3 от чл. 1, които касаят отдаване под наем на свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост и отдаване под наем на части от имоти - публична общинска собственост, които не подлежат на концесиониране и отдаване под наем на земи от общинския поземлен и горски фонд, както и на земи в строителни граници. Доколкото в настоящия случай, предмет на конкурса са имоти, частна общинска собственост, съгласно АЧОС, представен по делото, то и изискването за наличие на решение на СОС, в което освен да е дадено съгласие за обявяване на конкурса, да е определена и първоначалната наемна цена, не е въведено /в този см. р.№ 5423 от 09.05.2016 г. по адм. д. № 869/2016 г., VII отд. на ВАС /.

Предвид изложеното, настоящия съдебен състав намира, че при обявяване на конкурса са пазени специалните правила за откриване на конкурса, поради което, при издаването на акта не са допуснати нарушения на административно-производствените правила по обявяване на конкурса. Предвид горното, не са налице основания за отмяна/обявяване на нищожност на акта на основание чл. 146, т.1 и т.2 от АПК.

Всички възражения на жалбоподателя, с изключение на това, че процедурата е обявена без решение на СО, касаят съответствието на акта с материалния закон, поради което ще бъдат разгледани по-долу.

По съответствие с материалния закон.

В конкретния случай, с оспореният административен акт, кметът на СО е открил публично оповестен конкурс за отдаване под наем на кабинети и помещения, намиращи се на първи етаж в сграда и сутерен, представляващи частна общинска собственост, които към момента на откриване на конкурса, са ползвани по силата на споразумение от настоящия жалбоподател, съобразно тяхното предназначение, записано в споразумението за осъществяване на зъботехнически услуги. При откриване на процедурата, кметът на СО е поставил специфично изискване,

кабинетите и помещенията да се използват за медико-социални дейности. Жалбоподателят [фирма] счита, че за него са налице изискванията на чл. 102, ал.3, вр. ал.6 ЗЛЗ, като на основание чл. 22, ал.2 от Наредбата за общинските лечебни заведения, не е следвало да се обявява конкурс.

Съгласно разпоредбата на чл. 102 ЗЛЗ, съществуващите публични здравни заведения за извънболнична помощ се преобразуват със заповед на министъра на здравеопазването в лечебни заведения - еднолични търговски дружества, до 1 март 2000 г. и се регистрират в регионалните здравни инспекции по реда на чл. 40, като видовете лечебни заведения могат да бъдат само тези по чл. 8, ал. 1, т. 2, букви "в" и "г" и т. 3. Съгласно чл. 102, ал.3 ЗЛЗ лекарите и лекарите по дентална медицина, работещи в лечебното заведение при преобразуването му и извършващи извънболнична помощ, или учредени от тях лечебни заведения сключват наемен договор за помещенията, обзавеждането и апаратурата с управителните органи на лечебните заведения. А съгласно чл. 22, ал.2 от Наредбата за общинските лечебни заведения предвижда изключение от общото правило, че отдаването под наем на недвижими имоти на лечебни заведения, се извършва след провеждане на търг или на конкурс при условията и по реда на настоящата Наредба, а именно ал.1 не се прилага при сключване на наемни договори с лица, ползващи преференциални условия по реда на чл. 102, ал. 3 и 4 от ЗЛЗ. В случаите на ал. 1 паричните постъпления от продажбата или отдаването под наем на вещи на лечебните заведения - еднолични търговски дружества с общинско участие в капитала остават изцяло в дружеството и могат да се ползват само за финансиране на лечебната дейност и за инвестиции, пряко свързани с предмета на дейност.

От представените по делото доказателства се установява, че с решение № 1/14.04.2000 г., по ф.д. № 3386/2000 г. на СГС е регистрирана Медико-техническа лаборатория П-С. Е., представляваща преобразувано публично здравно заведение за извънболнична помощ – П зъботехническа лаборатория в Е. с общинско имущество. След преобразуването, видно от представени допълнителни споразумения към трудови договори, служители при посоченото преобразувано дружество, с управител Д. Ц., са Т. С. – зъботехник, Й. Д. – зъботехник, А. С. – зъботехник, Теменужка И. – зъботехник, П. М. – зъботехник, Красен А. – зъботехник, Н. Н. – зъботехник, В. Т. – зъботехник, Х. Л. – зъботехник и Л. Н. – зъботехник. Всички те, с изключение на Л. Н. и Х. Л., в последствие, на 23.12.2009 г. са учредили дружеството жалбоподател, като към датата на учредяване и към настоящия момент са съдружници в него. Лицата, образували дружеството са със специалност зъботехника, а предмета на дружеството е извършване на предписани от лекари по дентална медицина специфични медицински дейности и изработване на подвижни и неподвижни зъбни протезни конструкции, ортодонтични апарати и тяхната поправка.

При анализ на разпоредбите на чл. 22, ал.2 Наредбата за общинските лечебни заведения, вр. чл. 102, ал.3 ЗЛЗ, съдът приема, че за настоящето дружество, представляващо сдружение на зъботехници, не са налице преференциите. Това е така, тъй като законът посочва, че лекарите и лекарите по дентална медицина се ползват от облекчения режим, а зъботехниците не са приравнени на лекарите по дентална медицина. От 2005 г. зъботехниката представлява здравна грижа, но не и дентална медицина. Т.е., макар да са били част от преобразуваното лечебно заведение, то към настоящия момент, съдружниците в дружеството не се ползват от привилегията да ползват помещенията на лечебните заведения, без провеждане на конкурс. Освен

всичко друго, ЗЛЗ, както и Наредбата за общинските лечебни заведения говори за договори за продажба, замяна, учредяване на вещни права и наем на недвижими имоти на лечебните заведения - еднолични търговски дружества с общинско участие в капитала, а в случая имотите, предмет на търга, представляват частна общинска собственост, макар разположени в болнично заведение и договора за наем не се сключва с лечебното заведение, а с кмета на СО.

Предвид изложеното, съдът намира, че като е обявил конкурс за отдаване под наем на имоти частна общинска собственост, органът не е допуснал нарушение.

Неоснователни са и възраженията за промяна в предназначението на помещенията. В конкурса е поставено специфично изискване, помещенията да се ползват за медико-социални дейности. Съобразно предназначението си, имотите се делят на жилищни, производствени, курортни, вилни, обществено-обслужващи и такива със смесено предназначение. Съобразно предназначението си, имотите се делят на жилищни, производствени, курортни, вилни, обществено-обслужващи и такива със смесено предназначение. В настоящия случай, сградата, в която са разположени помещенията е такава за обществено обслужване. Видно от заключението по СОЕ, помещенията предмет на заповедта към датата на обявяване на конкурса, се ползват за медицинска дейност, медико-социална или медико-техническа дейност в района на МБАЛ Царица Й.-болница И.. Специфичното изискване за предназначение на помещенията, залегнало в заповедта, за медико-социални грижи, е съобразено с обстоятелството, че помещенията са разположени на първия етаж от болнично заведение. Освен това, не съществува съществено разграничение между медико-социална дейност и здравните грижи, които са се предоставяли до момента на обявяване на конкурса от дружеството жалбоподател.

Освен това и определената първоначална наемна цена е изготвена законосъобразно. Изготвянето ѝ е възложено на лицензиран оценител, на основание сключен с оценителя рамков договор. При определяне на наемната цена, експертът е използвал Наредбата за цените при сделките с недвижими имоти на СО, който е релевантния нормативен акт. Съгласно заключението на вещното лице по съдебно оценителната експертиза, експертът изготвил оценката при административния орган, е използвал два задължителни метода, а оценката съответства на изискването на чл. 12 от посочената наредба. Използвани са сравнителен и приходен метод. Поради това, съдът намира, че няма причина да приеме, че дадената пазарна наемна цена за процесните имоти е неправилно определена. Вещното лице по СОЕ е определило по-ниска пазарна стойност на имотите, като обаче посочва, че тези цени са актуални към датата на изготвяне на оценката, а пазарната стойност следва да се определи към датата на издаване на административния акт. Поради това и приема, че пазарните цени на имотите, съответстват на действителните такива и не е нарушен нормативния акт, регламентиращ изготвянето на тези стойности, на които следва да бъдат отдадени под наеми общинските имоти.

Предвид изложеното, съдът счита, че оспорената заповед е постановена в съответствие с процесуалните и материалните правила, поради което е законосъобразна и не следва да бъде отменяна, а жалбата следва да бъде отхвърлена.

По разноските:

На жалбоподателят не се дължат разноски, предвид изхода на спора.

Ответният орган претендира разноски за юрисконкултско възнаграждение. Предвид

изхода на делото следва да му се присъди такова, като при определяне на размера му, съдът следва да съобрази разпоредбите на чл. 78, ал.8 ГПК /Изм. - ДВ, бр. 8 от 2017 г./, вр. чл. 37 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредба за заплащането на правната помощ. В тази връзка, като съобрази фактическа и правна сложност на делото, процесуалната активност на пълномощника-юрисконсулт, обема и качеството на осъществената процесуална дейност, в полза на ответника следва да се присъдят разноски в размер на 100,00 лв.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 и чл. 173, ал.2 АПК, съдът

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата от [фирма], с ЕИК[ЕИК] с управител Т. Т. С., чрез пълномощника си адв. Г. жалба срещу заповед № СОА18-РД-09-1116/16.10.2018 г. на кмета на Столична община, с която се обявява публично оповестен конкурс за отдаване под наем за срок до 10 г. на нежилищни имоти – частна общинска собственост, на територията на СО – район О., представляващи 21 броя кабинети, находящи се на първи етаж на сграда на [улица], в [населено място], както и 3 броя помещения, намиращи се в сутерена на същата сграда.

ОСЪЖДА [фирма], с ЕИК[ЕИК] с управител Т. Т. С. ДА ЗАПЛАТИ НА Столична община сумата от 100,00 лв. разноски.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване, с касационна жалба, пред Върховния административен съд, в 14-дневен срок от съобщаването му.

Препис от решението да се изпрати на страните по спора.

СЪДИЯ: