

РЕШЕНИЕ

№ 4097

гр. София, 09.12.2010 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав, в публично заседание на 15.11.2010 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Бранимира Митушева

при участието на секретаря Гургана Маринова, като разгледа дело номер **5957** по описа за **2010** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

6

Производството е по реда на чл. 145 – 178 от АПК във връзка с чл. 80, ал. 3 от Закона за държавната собственост /ЗДС/.

Образувано е по жалба на „Б. В. - 2.” О., гр. С., представлявано от управителя Б П А, срещу заповед № РД-15-110/20.07.2010 г. на областен управител на област С..

В жалбата са развити доводи за незаконосъобразност на обжалваната заповед, като издадена в противоречие с материалноправните разпоредби. Жалбоподателят счита, че същият е бил изправен наемател на процесния имот по силата на валидно и действащо наемно правоотношение, сключено с М. на К.. Твърди се също така, че между жалбоподателя и „АЛК. ИНК” О. не е налице сключен договор за преотдаване на процесния имот, като в съдебно заседание от процесуалния представител на дружеството се твърди, че приложеният по делото такъв договор не е подписан от лица, които са имали представителна власт по отношение на „Б. В. - 2.” О.. Възразява се, че никой друг освен

дружеството-жалбоподател не е осъществявал дейност в наетия обект и това се доказва от цялата счетоводна документация, трудови договори и др. Жалбоподателят счита, че не е било налице нарушение на договора и с оглед на това писмото на министъра на К. от 15.02.2010 г. не е произвело прекратително действие и наемният договор продължава да е в сила. Претендира се от съда да постанови решение, с което да отмени заповед № РД-15-110/20.07.2010 г. на областен управител на област С., както и да присъди направените по делото разноски.

Ответникът - ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ С. - редовно призован, чрез процесуалния си представител в съдебно заседание оспорва жалбата и счита същата за неоснователна. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна – М. НА К. - редовно призована, не изпраща представител в съдебно заседание. В писмено становище по делото оспорва жалбата и счита същата за неоснователна по подробни съображения в писмени бележки, както и прави искане за присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна – „АЛК. ИНК.” О., гр. Б. - редовно призована, не изпраща представител в съдебно заседание и не изразява становище по жалбата.

СОФИЙСКА ГРАДСКА ПРОКУРАТУРА, редовно уведомена, не изпраща представител и не изразява становище по жалбата.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и прецени събраните и приети по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Със заповед № РД-15-110/20.07.2010 г. на областен управител на област С., на основание чл. 80, ал. 1 от ЗДС, е постановено изземване от „Б. В. – 2.” О., гр. С. и „АЛК. ИНК.” О., гр. Б., на част от недвижим имот – публична държавна собственост, представляващ ресторант, винарна и пиано бар /преустроен ресторант/, съставляваща обособена част от сграда, намираща се в гр. С., Б. „А С” № 17, поради това, че същият се държи без правно основание. В мотивите на заповедта се посочва, че имотът е публична държавна собственост, съгласно АДС № 00332/06.10.1997 г., поправен с АДС № 06318/26.07.2007 г., и се управлява от М. на К. на основание Разпореждане № 404/25.11.1972 г. на Министерски съвет и РМС № 371/29.10.1991 г. и с договор № РД-11-347/22.12.2003 г. същият е отдаден под наем, на основание чл. 23 и чл. 16, ал. 2 от ЗДС, на „Б. В.” за срок от 10 години, като с анекс № РД-11-425/23.12.2. г. като наемател встъпва „Б. В. – 2.” О.. Посочено е същото така, че при извършена проверка от М. на К. е установено, че „Б. В. - 2.” О. е сключил договор, с който е възложил управлението на процесния обект на „АЛК. ИНК” О. и в тази връзка с писмо от 15.02.2010 г. наемодателят е уведомил „Б. В. - 2.” О., че едностранно прекратява наемното правоотношение с едноседмично предизвестие. Административният орган е приел, че в хода на започналото

административно производство не са установени валидни вещни или облигационни основания, на които жалбоподателят да държи имота, както и е установено нарушение на разпоредбите на ЗДС при сключване на наемния договор и анексите към него. В заповедта е определен срок за доброволно изпълнение, както и е насрочено принудително изпълнение по административен ред. Заповедта е връчена на жалбоподателя на 28.07.2010 г., видно от приложената по делото обратна разписка.

Цитираната заповед е издадена във връзка с направено искане вх. № 0410/6 от 13.04.2010 г. за изземване на обособена част от недвижим имот – публична държавна собственост, от министъра на К., поради отказ на наемателя да предаде доброволно имота. В искането е посочено, че по отношение на процесния имот – държавна собственост, намиращо се в гр. С., Б. „А С” № 17, при извършена проверка от наемодателя – М. на К., е констатирано пренаемане в нарушение на ЗДС и ППЗДС въз основа на сключен договор между „Б. В. - 2.” О. и „АЛК. ИНК.” О. от 29.07.2008 г., като в резултат на това с писмо изх. № 26-00-0163/15.02.2010 г. МК е отправило едноседмично предизвестие за прекратяване на наемните отношения с „Б. В. 2.” О. и въз основа на това договорът за наем е прекратен през месец февруари 2010 г., а на 09.03.2010 г. е връчено уведомително писмо № 26-00-0188/04.03.2010 г. за доброволно изпълнение.

Съгласно приложени по делото АДС № 00332/06.10.1997 г., поправен с АДС № 06318/26.07.2007 г., процесният имот, представляващ обособена част от сграда, находяща се на Б. „А. С” № 17, е публична държавна собственост и се стопанисва и управлява от М. на К.. С договор № РД-11-347/22.12.2003 г., сключен между М. на К. и „Б. В.”, представлявано от Р Крушкова, на основание чл. 23 и чл. 16, ал. 2 от ЗДС, този имот е отдаден под наем на дружеството за срок от 10 години, като изрично в договора е записано, че наемателят се задължава „да не пренаема, да не преотстъпва за ползване или да ползва по договор с трети лица имота” /раздел III, чл. 9, б. „з”/ и че договорът се прекратява „с едноседмично писмено предизвестие от наемодателя при неизпълнение на договорните задължения” /раздел VI, чл. 18, б. „д”/. С анкес № РД-11-425/23.12.2. г. към този договор за наем М. на К., „Б. В.” и „Б. В. - 2.” О. са се споразумели „Б. В. - 2.” О. да встъпи в правата на „Б. В.” по сключения договор за наем на процесния обект. Видно от съдържанието на анекса, както и от приложено по делото удостоверение изх. № *1523/11.08.2010 г. от Агенция по вписванията, съдружници в дружеството „Б. В. – 2.” О. са Владимир Томов Лазаров и „Б.-В.” с управител Р Крушкова.

При извършена проверка от служители на М. на К. за ползване на процесния имот на същите е бил представен договор за извършване на дейност по управление от 29.07.2008 г., сключен между „Б. В. – 2.” О., представлявано от Р Крушкова и В Л, и „АЛК. ИНК.” О., представлявано от В Войнски. Видно от съдържанието на този договор, който е приет и като доказателство по делото, същият има за предмет управлението на ресторанта и пиано бара с цел

повишаване на ефективността на използването им и реализиране на по-висока печалба за срок от 3 години. В договора е посочено, че той се сключва поради невъзможност за преотдаване на процесните помещения, както и че „АЛК. ИНК.” О. се задължава да опазва предаденото имущество, да го върне в същото количество и вид, да подбере персонал, да запази имиджа на ресторанта, да направи инвестиционни промени, като счетоводното обслужване ще се извършва от „Б. В. – 2.” О.. Определена е и наемна цена за процесния имот.

С писмо изх. № 26-00-0163/15.02.2010 г. М. на К. е отправило едноседмично предизвестие за прекратяване на наемните отношения с „Б. В. – 2.” О., на основание чл. 18, б. „д” във връзка с чл. 9, б. „з” от договор за наем от 22.12.2003 г., поради сключване на договор за управление на процесната част от недвижимия имот. Липсват доказателства за връчване на това писмо на жалбоподателя, но по делото е прието като доказателство направеното по него от жалбоподателя възражение вх. № 26-00-0188/19.02.2010 г., в което същият е посочил, че е получил писмото на 16.02.2010 г. Във възражението се сочи, че от страна на лицето, представляващо дружеството не са овластявани трети лица с каквито и да е права върху процесния имот, дружеството управлява и извършва дейност в наетия имот самостоятелно, както и не счита договора за наем № РД-11-347/22.12.2003 г. за прекратен. По делото е представено и прието като доказателство и писмо № 26-00-0188/04.03.2010 г., с което на жалбоподателя е указано, че срокът на едноседмичното предизвестие е изтекъл на 24.02.2010 г. и е посочена датата за предаване на процесния недвижим имот.

С писма рег. № към 0410/6 от 07.07.2010 г. на областен управител на област С. жалбоподателят е уведомен на основание чл. 26, ал. 1 от АПК, че по отношение на него е започнало административно производство по издаване на заповед за изземване на недвижим имот – държавна собственост на основание чл. 80, ал. 1 от ЗДС. Липсват доказателства за връчване на това писмо на жалбоподателя, но по делото е прието като доказателство възражение вх. № 0410/6 от 15.07.2010 г. от „Б. В. – 2.” О., с което дружеството е възразило срещу започналото административно производство и е представило писмени доказателства – копие от обявен конкурс във в. „Труд”; заповед № РД-09-494/28.11.2003 г. на министъра на К.; писмо вх. № 04-00-561/21.08.2003 г. на За министъра на регионалното развитие и благоустройството и писма от дружеството до министъра на К. във връзка с процесния имот.

Като част от административната преписка по делото е приложено и възражение вх. № 0410/6 от 15.07.2010 г. на В Войнски, в качеството му на управител на „АЛК. ИНК.” О., в което се заявява, че дружеството няма отношение към процесния имот и фирма „Б. В. – 2.” О..

При така установените факти, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима – подадена е от надлежна страна в срока по чл. 149, ал. 1 от АПК. Разгледана по същество жалбата е неоснователна по следните съображения:

Оспореният административен акт е издаден от компетентен орган в рамките на

предоставените му правомощия с разпоредбата на чл. 80, ал. 1 от ЗДС, съгласно която имот - държавна собственост, който се държи без основание се изземва въз основа на заповед на областния управител въз основа на мотивирано искане на ръководителя на съответното ведомство. В процесния случай заповедта е издадена именно от областния управител на област С. във връзка с мотивирано искане вх. № 0410/6 от 13.04.2010 г. на министъра на К., след като съгласно АДС № 00332/06.10.1997 г. процесният имот е предоставен за стопанисване и управление на М. на К.. Административният акт е издаден също така в предписаната от закона форма и при спазване на административно-производствените правила, както и в съответствие с приложимите материално-правни норми.

Настоящата съдебна инстанция намира за безспорно, че в процесния случай са били налице предпоставките по чл. 80, ал. 1 от ЗДС за изземване на процесния имот, а именно: имотът, който е държавна собственост да се държи без основание. От събраните по делото доказателства се установява, че към датата на издаване на заповедта за изземване наемното правоотношение между М. на К. и „Б. В. – 2.” О. е било валидно прекратено и от страна на последния е било налице държане на недвижимия имот без валидно правно основание. В процесния случай жалбоподателят е бил наемател на имота, който е публична държавна собственост и е предоставен на М. на К., по силата на сключен договор за наем № РД-11-347/22.12.2003 г. и анекс към него № РД-11-425/23.12.2. г. Предвид наличието на срочен наемен договор на държавния недвижим имот, от значение за прекратяването на процесното наемно правоотношение са били условията, предвидени в договора в съответствие с чл. 24 от ЗДС. От приетите по делото писмени доказателства се установява, че прекратяването на наемните правоотношения от страна на министъра на К. с жалбоподателя по отношение на процесния имот е било обвързано с неизпълнение на наемни задължения, изразяващи се в сключване на договор от 29.07.2008 г. за пренаемане на този имот с трето лице. Видно от приложения по делото договор за наем № РД-11-347/22.12.2003 г. изрично е записано в раздел VI, чл. 18, б. „д”, че същият се прекратява „с едноседмично писмено предизвестие от наемодателя при неизпълнение на договорните задължения”. Съгласно чл. 9, б. „з” от наемния договор едно от договорните задължения, поети от наемателя-жалбоподател, е „да не пренаема, да не преотстъпва за ползване или да ползва по договор с трети лица имота”. В процесния случай от приетите по делото доказателства настоящият съдебен състав намира за безспорно установено, че именно цитираната от договора за наем клауза не е била спазена от наемодателя – жалбоподател в настоящото производство. При извършена проверка в началото на 2010 г. в процесния недвижим имот от представители на М. на К. във връзка с функционирането на обекта като ресторант е представен на същите договор от 29.07.2008 г., сключен между фирма „АЛК. ИНК.” О. и „Б. В. – 2.” О., който е приложен и по делото. Видно от съдържанието на този договор е определен ежемесечен наем в размер

на 4 000 евро – т. 3 от договора, предвидено е всички постоянни и текущи разходи, вкл. и наемът, дължим от „Б. В. – 2.” О. на М. на К., да се заплаща от „АЛК. ИНК.” О. – т. 3.2 от договора, както и е договорено, че „АЛК. ИНК.” О. ще направи инвестиционни промени в заведението, които следва предварително да представи за одобрение от „Б. В. – 2.” О. – т. 4 от договора. В тази връзка настоящият съдебен състав намира за безспорно, че по своето съдържание този договор, независимо от обстоятелството, че не е наименован като такъв и е определен предмет на договора: управление на ресторант и пиано бар, представлява договор за наем и съдържа всички съществени негови реквизити. По отношение на направеното възражение от жалбоподателя в жалбата, както и от процесуалния му представител в съдебно заседание, че този договор не е бил подписан от лица, които са имали представителна власт по отношение на „Б. В. – 2.” О. и с оглед на това същият е невалиден, съдът намира същото за неоснователно. Това становище на жалбоподателя не може да бъде споделено, тъй като един договор е валиден и произвежда своето правно действие до момента, в който бъде обявена неговата нищожност или унищожаемост от компетентния за това съд по съответния ред. Не може да се счита, че такава е налице само на индивидуалната преценка на страните, тъй като във всеки случай нищожността се обявява със съдебен акт, без значение дали касае договор или административен акт. В тази връзка следва да се има предвид, че пред настоящата съдебна инстанция не бяха ангажирани от жалбоподателя каквито и да било писмени доказателства, че по съответния ред този договор е обявен за нищожен и не поражда правни действия.

Безспорно се установява по делото също така, че на жалбоподателя е било връчено едноседмично предизвестие в съответствие с изискването на чл. 18, б. „д” от договор № РД-11-347/22.12.2003 г. и във връзка с чл. 24, ал. 1 от ЗДС, обективизирано в писмо изх. № 26-00-0163/15.02.2010 г. на министъра на К., на 16.02.2010 г., която дата не се оспорва и е посочена от самия жалбоподател в направено от него възражение вх. № 26-00-0188/19.02.2010 г. Следователно наемното правоотношение е било валидно прекратено на 24.02.2010 г., като след тази дата жалбоподателят е ползвал вече имота на отпаднало правно основание.

От изложените факти следва, че към датата на издаване на оспорената заповед е спазено едно от съществените изискванията на закона, за да се пристъпи към изземване – имотът да се държи без основание, тъй като съществуващото наемно правоотношение между жалбоподателя и заинтересованата страна М. на К. е било валидно прекратено. След като са били налице АДС № 00332/06.10.1997 г. /поправен с АДС № 06318/26.07.2007 г./, както и отправено предизвестие за прекратяване на наемното правоотношение, поради констатирано пренаемане на процесния обект, то безспорно е била налице хипотезата на чл. 80, ал. 1 ЗДС за издаване на обжалваната заповед.

По изложените съображения настоящият съдебен състав намира така подадената жалба за неоснователна и недоказана, а оспорената заповед за правилна и законосъобразна.

Предвид изхода на спора и доколкото в настоящото производство от процесуалния представител на ответника и заинтересованата страна е направено искане за присъждане на юрисконсултско възнаграждение, на основание чл. 143, ал. 3 и ал. 4 от АПК, жалбоподателят следва да бъде осъден да заплати сумата в размер на 150 лева за всяка една от двете страни.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд – С. град, 24 състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „Б. В. - 2.” О., гр. С., представлявано от управителя Б П А, срещу заповед № РД-15-110/20.07.2010 г. на областен управител на област С., като неоснователна.

ОСЪЖДА „Б. В. - 2.” О., гр. С., представлявано от управителя Борислав Петров Ангелов, да заплати на ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ С., гр. С., У. „А.” № 22, сумата в размер на 150 /сто и петдесет/ лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

ОСЪЖДА „Б. В. - 2.” О., гр. С., представлявано от управителя Б П А, да заплати на М. НА К., гр. С., У. „А. С” № 17, сумата в размер на 150 /сто и петдесет/ лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред ВАС на РБ в 14-дневен срок от съобщението до страните за постановяването му.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: