

РЕШЕНИЕ

№ 7648

гр. София, 17.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,
в публично заседание на 22.10.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **4518** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на с чл.145 - чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл.65 ал.4 от ЗОС.

Образувано е по жалба на [фирма], представлявано от С. И. С. срещу заповед № РСТ21-РД48-4 от 09.04.2021г. на кмета на Столична община, район „Студентски“.

В жалбата се твърди, че оспорваната заповед е издадена в противоречие с материалния закон, защото договорът за наем между страните при условията на чл.236 ЗЗД е бил продължен и е действащ към настоящия момент. Наемната цена е била заплащана регулярно, вкл. и за м.04.2021г., като ответникът не се е противопоставял на ползването на имота и е приемал плащането на наема. Излага още, че не му е връчена поканата за доброволно освобождаване на имота и не е бил запознат с нейното съдържание.

В проведеното публично съдебно заседание на 22.10.2021г. жалбоподателят, чрез своя пълномощник адв. И. Г. моли да се отмени заповед № РСТ21-РД48-4 от 09.04.2021г. на кмета на Столична община, район „Студентски“ поради нейната незаконосъобразност, както и да му се възстановят направените по делото разноски в размер на сумата от 2 200. 00 лева.

Ответникът – кмет на Столична община, район „Студентски“, чрез процесуалния си представител юрк. А. Д., оспорва жалбата, а по същество на спора, моли съдът да я отхвърли като неоснователна, съобразно изложеното в писмено становище изх.№ РСТ21-ТД26-138/7/11.05.2021г. Заявена е претенция за присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени представените по делото доказателства по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установена следната фактическа обстановка:

Видно от акт за частна общинска собственост № 458/03.10.2000г. терен с площ от 130 261.24 кв.м., представляващ част от кв.14 по регулационния план на местност „Студентски град- II-ра и III-та част“ е актуван, като имот частна общинска собственост.

На 25.04.2007г. между Столична община, район „Студентски“ и [фирма] е бил сключен договор за наем на обект- реална част от УПИ с площ от 100 кв.м., находящ се в [населено място], район „С.“, кв.131, южна реална част от УПИ I, при граници: север- [жилищен адрес] изток- имот с пл.сн. № 2671, юг- [улица], запад- празно място. Между страните е било уговорено, че срокът на действие на този договор е 5 години, считано от датата на подписването му.

На 01.04.2016г. е било подписано споразумение между страните за заплащане на обезщетение за ползването на имота в размер на сумата от 249.00 лева без ДДС, считано от 01.04.2016г. Сключени са били и анекси № РД-56-165/01.10.2008г., № РД-56-107/23.11.2010г., № РД-56-104/01.11.2010г., № РД-56-80/30.05.2011г., № РСТ21-ДГ66-4/20.02.2019г. за коригиране на цената на дължимото обезщетение за ползване на общинския нежилищен имот.

С писмо изх. № РСТ21-ТД26-138/29.01.2021г. жалбоподателят [фирма], представлявано от С. И. С. е бил поканен в 30 дневен срок от получаване на поканата за доброволно изпълнение да освободи и предаде владението върху недвижим имот, общинска собственост, представляващ терен с площ от 100 кв.м., южна реална част от УПИ I от кв.131, местност „Студентски град“, поради ползването му на отпаднало правно основание- изтекъл срок на договор за наем. Поканата е връчена на управителя на дружеството на 05.02.2021г.

На 24.03.2021г. от служители в Столична община, район „Студентски“ е бил съставен протокол от извършена на място проверка на терен с площ от 100 кв.м., представляващ южна реална част от УПИ I от кв.131, местност „Студентски град“. Констатирано е, че имотът се държи без правно основание от [фирма], представлявано от С. И. С., поради изтичане на срока на договора за наем и неосвобождаване на имота в указания 30 дневен срок от връчване на покана изх.№ РСТ21-ТД26-138/29.01.2021г. Установено е, че върху терена е поставен временен преместваем обект –модулни павилиони за търговска дейност. Осъществява се търговска дейност в три обекта- пералня, бърза закуска и фризьорски салон, а четвъртият павилион е затворен и не функционира. [фирма] не е предприело действия по освобождаване на терена.

Относно компетентността на издателя на акта е представена заповед № РСТ21-РД09-81/02.04.2021г. за заместване на кмета на Столична община, район „Студентски“ за периода от 05.04.2021г.-09.04.2021г. от зам. кмета И. А..

Със заповед № РСТ21-РД48-4 от 09.04.2021г. кмета на Столична община (СО), район „Студентски“ на основание чл.65 от ЗОС е наредил да се из земе от [фирма], представлявано от С. И. С. общински недвижим имот, предствалвяващ южна реална част от УПИ I от кв.131, местност „Студентски град“ с площ от 100 кв.м. В мотивите на акта е посочено, че имотът се държи без правно основание, поради изтекъл срок на договора на наем и неосвобождаване на имота в 30 дневен срок от връчване на поканата за доброволно изпълнение.

Предвид установеното от фактическа страна, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град обосновава следните правни изводи:

Оспорва се подлежащ на контрол индивидуален административен акт по чл.21 ал.1 АПК, от надлежна страна, за която е налице и интерес от отмяната му. Жалбата е подадена в преклузивния 14 дневен срок, доколкото от ответната страна не са представени писмени доказателства за датата на връчване на акта на [фирма], представлявано от С. И. С..

Разгледана по същество е НЕОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

Атакуваната заповед № РСТ21-РД48-4 от 09.04.2021г. е издадена от компетентен административен орган – кмет на Столична община, район „Студентски“ при условията на заместване.

Заповедта е мотивирана по см. на чл.59 ал.2 от АПК, доколкото съдържа фактически и правни основания за издаването си. Ответникът е формирал своите изводи въз основа на приложения и приобщен в административната преписка доказателствен материал. Актът е мотивиран, като са посочени, както правните, така и фактическите основания за постановяването му, което е предпоставка за правилното упражняване на съдебния контрол за законосъобразност и осигурява възможност на оспорващия да организира адекватно защитата си във висящия съдебен процес.

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 не са допуснати нарушения на процедурните правила от категорията на съществените- чл.34 ал.3 и чл.35 от АПК, които да са накърнили правото на защита на оспорващия и да са го препятствали да я упражни в пълен обем. Административният орган е уведомил на 05.02.2021г. управителя на дружеството- жалбоподател за образуването пред него производство, като му е връчил покана за доброволно изпълнение и го е информирал, че в противен случай ще се пристъпи към принудително изземване на вещта по реда на чл.65 от ЗОС. Осигурил му е правото на участие в процеса, предоставил му е възможност да изрази становище по събраните доказателства. По преписката не са депозираны и не са представени писмени обяснения и възражения. След като на страната е била гарантирана възможността за участие в производството, се налага разбирането, че органът е осигурил начин и способ за организиране и провеждане на защитата на засегнатите права и интереси. Само в хипотеза на неучастие на засегнатата страна и необсъждането на нейните възражения, обяснения, доказателствени искания, може да доведе до различни изводи и до различно проявление по предмет, обем и съдържание на крайното властническо волеизявление, чрез което се прилага законът от административния орган.

Обжалваната заповед е издадена в съответствие с приложимата материално-правна разпоредба на чл.65 ал.1 от ЗОС, съгласно която 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 норма, заповеди за изземване се издават при кумулативното наличие на три предпоставки: имотът да е общинска собственост; да се намира във фактическата власт на адресата на акта; общинският имот да се владее или държи без основание, да

не се използва по предназначение или необходимостта от него да е отпаднала. Безспорно се установява от събраните и приети по делото доказателства, че в процесния случай тези законови изисквания са налице.

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 № 458/03.10.2000г., 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.

Наемните правоотношения, свързани с отдаване под наем на имоти частна общинска собственост се уреждат от ЗОС, който е специален закон спрямо ЗЗД.

С процесния договор за наем от 25.04.2007г. е възникнало наемно правоотношение между страните в хипотезата на чл.14 ал.1 и ал.3 от ЗОС. Съгласно разпоредбата на чл. 15, ал. 3 от ЗОС, наемните правоотношения по чл. 14, ал. 3 от ЗОС се прекратяват по реда на ЗЗД. Съгласно чл.15, ал.1, т.4 от ЗОС, наемните правоотношения се прекратяват с изтичане на срока за настаняване. Клаузата на чл. 15, ал. 5 от ЗОС обаче, касае прекратяване на действащи договори за наем, тоест преди уговорения в тях срок да е изтекъл. В случая, срокът на договора е изтекъл на 25.04.2012 г., при което и по силата на раздел V, т.1 от него, действието му се е прекратило. В ЗОС не е предвидена възможност за трансформиране на срочните наемни договори в безсрочни такива. Това е така, тъй като отдаването под наем на имот частна общинска собственост става само след про-веден търг или конкурс, респ. изключително лимитативно са изброени хипотезите в които това може да бъде сторено през провеждането на търг или конкурс, но процесния не попада в тях.

Неприложима в случая е хипотезата на чл. 236, ал.1 от ЗЗД. Съгласно ЗЗД договорът за наем е неформален такъв, поради което и сключен срочен договор за наем по реда на ЗЗД, незави-симо дали е устен или писмен, може да стане безсрочен такъв. Но това не касае договорите за наем на недвижим имот или вещи, представляващи общинска или държавна собственост. Договорът за наем за имот, който е общинска собственост е формален, като за сключването му са предвидени специални условия, ред и форма - тези по ЗОС. Т. е., за да бъде променен срокът на договор за отдаване под наем на недвижим имот общинска собственост, е необходимо да има сключен писмен договор, респективно, анекс към съществуващия такъв, за нов срок на наемното правоотношение. Такъв в случая няма, поради което при липсата на спазени фор-ма и ред за сключване нов наемен договор, не е налице действително и валидно облигационно правоотношение към дата 09.04.2021г. Заплащането на обезщетение за ползването на недвижимия имот не представлява заплащане на наемна цена по действащ договор, а е в изпълнение на условието по чл. 236, ал. 2 от 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 наемен договор в безсрочен такъв. Нещо повече, срокът за който могат да се предоставят нежилищни имоти под наем се

определя с наредба на общинския съвет, но не може да бъде по-дълъг от 10 години / вж. чл.19 от Наредба на СОС за общинската собственост/. Разпоредбата на чл. 236, ал.1 от 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 имоти общинска собственост, защото както вече се изложи по-горе този вид правоотношения могат да възникнат само след публично проведени и оповестени търг или конкурс.

При това положение, правилно установена от административния орган е и втората предпоставка за изземването на имота, изразяваща се в държането му без правно основание, тъй като наемното правоотношение е прекратено и въпреки отправената покана, наемателят не е върнал вещта на нейния собственик в срок до 05.03.2021г.

Предвид гореизложеното съдът заключава, че кумулативно са налице юридическите факти - елементи от правопораждащия фактически състав по чл.65 от ЗОС, с които правната норма свързва издаването на заповед за изземване на общински недвижим имот. Жалбата е неоснователна, тъй като издадения акт е законосъобразен на всички основания по чл.146 АПК.

При този изход на спора искането на представителя на ответника юрк. А. Д. за присъждане на направените по делото разноски за възнаграждение на юриконсулт се явява основателно, съгласно разпоредбата на чл. 143, ал.4 от АПК и чл. 78, ал.8 от ГПК във връзка с чл. 144 от АПК. Съобразно чл.24 от Наредбата за заплащане на правната помощ, във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и с оглед фактическата и правна сложност на делото, размерът на възнаграждението следва да се определи на 100. 00 лева.

Така мотивиран, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, II-ро отделение, 22 състав на основание чл.172 ал.2 АПК

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на [фирма], представлявано от С. И. С. срещу заповед № РСТ21-РД48-4 от 09.04.2021г. на кмета на Столична община, район „Студентски“.

ОСЪЖДА [фирма], представлявано от С. И. С. с ЕИК[ЕИК] със седалище и адрес на управление: [населено място], район „К. село“, [жк], [жилищен адрес] да заплати на Столична община, район „Студентски“ с адрес: [населено място],[жк], бл.5 сумата от 100.00 /сто/ лева на основание чл.143 ал.3 от АПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба пред ВАС на РБ в 14 дневен срок от получаване на съобщенията до страните за неговото постановяване.

Съдия:

