

РЕШЕНИЕ

№ 7186

гр. София, 28.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав,
в публично заседание на 09.11.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **6274** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от АПК, вр.чл.24а, ал.5 от Закона за собствеността и и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/.
Образувано е по жалба от „Грейнстор БГ“ ЕООД, против Заповед № 1897/21.12.2021г., издадена от кмета на [община], с която е определен спечелилия търг с явно наддаване за отдаване под наем на имоти частна общинска собственост, представляващи земеделски земи от общия поземлен фонд.
В жалбата се твърди, че за дружеството е налице правен интерес да оспорва, въпреки че не са участници в тръжната процедура, тъй като към настоящия все още са в наемни правоотношения с общината, които все още не са прекратени. С тези аргументи дружеството се мотивира, че не са били налице предпоставките за провеждането на нова процедура, което е довело до незаконосъобразност на издадената заповед. .
Ответникът – кмет на [община], чрез процесуалния си представител и в представено писмено становище оспорва жалбата и моли съда да се произнесе с решение, с което да я отхвърли. Претендира разноски, за което представя списък по чл.80 от ГПК.
Заинтересованата страна – А. Г. А., редовно призована не се явява, не изпраща представител и не изразява становище по оспорването.
Заинтересованата страна – Л. В. И., редовно призован се явява лично и моли съда да се произнесе с решение, с което да отхвърли жалбата.
Софийска градска прокуратура, редовно призована, не изпраща представител и не изразява становище.

Административен съд София-град, след като се запозна с жалбата и приетите по делото писмени доказателства, прие следното от фактическа страна:

Въз основа на Заповед № 942/25.05.2018г. на кмета на [община], на 14.08.2018г. е сключен договор за отдаване под наем на земеделски имоти от общински поземлен фонд, чрез търг с явно наддаване. По силата на този договор общината предоставя на дружеството временно и възмездно ползване под наем земеделска земя от О. в [населено място], общ.Б., ЕКАТТЕ 54496, включваща имот № № 54496.30.440; 54496.30.850 и 54496.30.700, срещу годишна наемна цена в размер на 14837,26лв.

С писмо рег.№ 2600-1109/19.04.2021г. ответникът е изпратил уведомление до дружеството за непогасени задължения, които е следвало да бъдат заплатени до 01.10.2020г. същото е изпратено по пощата, което се установява от приложеното копие на пощенски плик, върху който е отбелязано, че пратката е непотърсена. Уведомлението е предадено за публикуване на официалната страница на [община], което за което е съставен Констативен протокол от 14.05.2021г.

С писмо рег.№ 2600-2105/22.07.2021г. ответникът е изпратил уведомление до дружеството за непогасени задължения, които е следвало да бъдат заплатени до 01.10.2020г. същото е изпратено по пощата, което се установява от приложеното копие на пощенски плик, върху който е отбелязано, че пратката е непотърсена. Същото е предадено за публикуване в смисъла по-горе, за което е изготвен Констативен протокол от 25.08.2021г.

Впоследствие с писмо рег.№ 2600-2471/01.09.2021г. е изпратено уведомление за едностранно прекратяване на договор за отдаване под наем на земеделски имоти О..

Предвид горните факти и считайки, че наемните правоотношения са прекратени, административният орган е издал заповед № 1743/23.11.2021г., с която е наредено откриването на търг с явно наддаване за отдаване под наем на имоти, частна общинска собственост, подробно описани в приложението към заповедта, в което са включени и процесните имоти в [населено място], общ.Б..

Същата е обявена в един местен ежедневник /погрешно е посочен номерът – 1473/, както и , на официалната страница на общината и на таблото за информационното табло за обявления.

Със заповед № 1837/13.12.2021г. е назначена комисия, включваща изискуемите по НРПУРОИ членове, която да организира и проведе търга. Същият е проведен на 14.12.2121г., за което съставен протокол № 1 от същата дата.

Въз основа на горното е издадена оспорваната в настоящето производство заповед, с която са определени класираните на първо и второ място участници за съответните имоти.

При така установената фактическа обстановка, Административен съд София-град прие следните правни изводи:

Жалбата е ДОПУСТИМА, подадена е от активно легитимирана страна с правен интерес от оспорване, в законоустановения преклузивен срок, срещу административен акт, подлежащ на съдебен контрол. Следва да се има предвид и факта, че въпросът с допустимостта е изяснен и от Върховния административен съд, който с Определение № 5427/06.06.2022г., постановено по адм.д.№ 3588/2022г. е върнал делото за продължаване на съдопроизводствените действия и произнасяне по същество на спора. В мотивите си ВАС е приел, че правният интерес от оспорване се обосновава от твърдението, че между дружеството и общината съществува валидно наемно правоотношение относно имотите, чието отдаване е предмет на търга.

Разгледана по същество е ОСНОВАТЕЛНА.

Оспорената заповед е издадена от надлежен административен орган, действащ в кръга на неговата материална и териториална компетентност, определена с разпоредбата на чл.24а, ал.5 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, при спазване на изискуемата форма по чл.59, ал.2 от АПК, като спор между страните по тези въпроси няма.

В хода на административното производство не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да са ограничили правото на защита на оспорващия и да са преградили правото му адекватно да я организира. Съгласно трайно установената практика на Върховен административен съд, съществено е това нарушението, при наличието на което да повлияе върху съдържанието на акта, т.е. ако това нарушение не е допуснато, би се стигнало до постановяване на акт с различно съдържание. Видно от материалите по делото търгът е назначен с нарочна заповед, същата е обявена по надлежния ред, определена е комисия, която е провела търга и са определени спечелилите участници.

Настоящият състав обаче приема, че оспорваната заповед е материално незаконосъобразна, поради липса на изискуемите предпоставки за нейното издаване. Това е така поради следното :

В чл. 14, ал. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост е предвидено, че свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем на трети лица. 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 предоставянето под наем да се извършва без търг или конкурс или е определен друг ред. Въз основа на резултатите от търга или конкурса се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице. В настоящия случай е било предвидено провеждане на публичен търг за отдаване под наем на земеделска земя. В чл. 24а, ал. 5 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи е регламентиран ред за отдаването на земите от общинския поземлен фонд, с изключение на пасищата, мерите и ливадите по ал. 6, т. 4, под наем или аренда се извършва чрез търг или конкурс при условия и по ред, определени от общинския съвет. Въз основа на резултатите от проведения търг или конкурс се сключва договор за наем или аренда.

Както се спомена вече спорът между страните не се свежда до това дали законосъобразно е проведена процедурата по провеждането на търга, а дали изначално е следвало да се обявява такъв при наличието на валидно наемно правоотношение. Видно от приложените по делото писмени доказателства, между страните е сключен договор за отдаване под наем на земеделски имоти от 14.08.2018г, вписан в Служба по вписванията [населено място] с акт № 74, том 6, рег.№ 4541/15.08.2018г. Представени са и две уведомления за непогасени задължения, които е следвало да бъдат заплатени до 01.10.2020г., по които обаче за [населено място], общ.Б. се цитират договори от 31.07.2018г. по този начин се внася известно съмнение относно това, дали страната е неизрядна по отношение на приложения договор от 14.08.2018г. и дали изобщо се касае за едни и същи правоотношения между страните.

На следващо място по делото е приложено и писмо рег.№ 2600-2471/01.09.2021г., с което е изпратено уведомление за едностранно прекратяване на договор за отдаване

под наем на земеделски имоти О.. Няма спор, че разпоредбата на чл. 15, ал. 3 от Закона за общинската собственост /ЗОС/ предвижда, че наемните правоотношения по чл. 14, ал. 3 и 7 се прекратяват по реда на Закона за задълженията и договорите, което се споделя и в трайно установената практика на Върховния административен съд. Въпреки това с това уведомление не може да се сложи автоматично край на наемното правоотношение между дружеството и ответника. Същото е възникнало по силата на нарочен акт - Заповед № 942/25.05.2018г. на кмета на [община] и въз основа на него е постановено началото на административното производство. следователно същото следва да се прекрати със съответната заповед, която да се мотивира с неизпълнение на задълженията по сключения договора. Допълнителен аргумент за това е, че тази заповед по своята същност представлява акт на властническо волеизявление, с която пряко и непосредствено се засягат правата и интересите на нейния адресат, респ. ще подлежи на съдебен контрол за законосъобразност. Нещо повече, същата ще бъде в изпълнение на правомощия кметът на общината по см. на чл. 44, ал. 2 от ЗМСМА, съгласно която в изпълнение на своите правомощия кметът на общината издава заповеди.

Въз основа на горното настоящият състав приема, че оспорената заповед е незаконосъобразно издадена, при липса на материалноправните предпоставки за това и като такава следва да се отмени.

С оглед изхода на делото и на основание чл.143, ал.3 от АПК на оспорващата страна се дължат разноски, но тъй като такива не са поискани, съдът не може служебно да присъжда.

Така мотивиран, Административен съд София-град, II-отд., 28 състав на основание чл.172 ал.2 от АПК

Р Е Ш Е Н И Е :

ОТМЕНЯ Заповед № 1897/21.12.2021г., издадена от кмета на [община], с която е определен спечелилия търг с явно наддаване за отдаване под наем на имоти частна общинска собственост, представляващи земеделски земи от общия поземлен фонд.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Върховен административен съд в четиринадесет дневен срок от получаване на съобщенията до страните.

Препис от решението да се връчи на страните на основание чл.138 от АПК

СЪДИЯ :