

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 1216

гр. София, 18.02.2021 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав,
в закрито заседание на 18.02.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Ралица Романова

като разглежда дело номер **1613** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 80, ал. 3 от Закона за държавната собственост (ЗДС), във вр. с чл. 166 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по подадено от З. С. С. 2 Е., ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление: г. С., район Л., [улица], представлявано от управителя М. М., чрез процесуалния представител адвокат С. Х., искане за спиране на предварителното изпълнение на Заповед № ДС-20-00002/26.01.2021 г. на областен управител на област С.. С посочената заповед, чието спиране се иска, от областния управител на област С. е разпоредено изземване от З. С. С. 2 Е., ЕИК[ЕИК] на недвижим имот-публична държавна собственост, управляван от Софийски университет „Св. К. О.“, представляващ: помещение с площ от 535,00 кв.м., прилежащ терен от 450,00 кв.м. и дял от общите части на сградата в размер на 15,00 кв.м., находящи се в сградата на Студентски стол № 25, с административен адрес: [населено място], [улица], с предназначение: заведение за хранене, поради това, че го държи без правно основание.

В подаденото искане се излагат аргументи, че от страна на З. С. С. 2 Е. е подадени искане до Софийски районен съд за обезпечаване на доказателствата и при изпълнение на заповедта се създава възможност доказателствата да се унищожат. Представено е и допълнение към жалбата, с което е представена молба за обезпечаване на доказателствата с вх. № 22003175 от 12.02.2021 г. на Софийски районен съд.

След анализ на представените с административната преписка писмени доказателства, като взе предвид формулираното от жалбоподателя искане за спиране на предварителното изпълнение на административния акт и становището на ответната страна, изложено в придружително писмо, с което е представена административната преписка, настоящият съдебен състав намира за установено следното:

Със Заповед № РС-20-00002/26.01.2021 г. на областен управител на област С. е разпоредено изземване от З. С. С. 2 Е., ЕИК[ЕИК] на недвижим имот-публична държавна собственост, управляван от Софийски университет „Св. К. О.“, представляващ: помещение с площ от 535,00 кв.м., прилежащ терен от 450,00 кв.м. и дял от общите части на сградата в размер на 15,00 кв.м., находящи се в сградата на Студентски стол № 25, с административен адрес: [населено място], [улица], с предназначение: заведение за хранене, поради това, че го държи без правно основание.

Видно от мотивите на заповедта и представените писмени доказателства имотът, предмет на изземване, е собственост на Българската държава, удостоверено с Акт за публична държавна собственост № 03301 от 05.12.2002г., утвърден от областния управител на област С., предоставен за управление на Софийски университет „Св. К. О.“, на основание разпореждане №80/07.08.1997г. на МС и приложение №2 към т.3 на същото; приемателно-предавателен протокол от 06.04.1998 г.; заповед № РД-15-099/02.04.1999 г. на областния управител на Област С. и приложение №1 към нея; акт за узаконяване №7 от 06.03.2000 г.

С договор № 155 от 01.06.2015 г., сключен на основание чл. 19, ал.1 от Закона за държавната собственост, между З. С. С. 2 Е. (наемател) и Софийски университет „Св. К. О.“ (наемодател), процесният имот е отдаден под наем за срок от пет години.

От наемодателя е изпратена покана до наемателя с изх. № 72-00- 1076/22.06.2020 г., съдържаща уведомление за наличието на условията по чл. 14 и чл. 16 от договора за наем относно неговото прекратяване и предаване на имота в срок от 5 (пет) дни.

С писмо с вх. № 72-00-1076 от 30.06.2020 г., наемателят е възразил срещу поканата за освобождаване на имота, поради извършени подобрения в имота. В отговор на възражението, наемодателят е отправил насрещно такова, с което е възразил срещу исканията на дружеството, като е посочил, че съгласно разпоредбата на чл. 13 от договора за наем е постигната договореност, че всички трайни подобрения направени от наемателя в имота са за негова сметка и след прекратяване на договора остават в собственост на наемодателя. Също така е записано, че наемателят не може да иска обезщетение по чл.55- 62 от Закона за задълженията и договорите или на каквото и да е било друго основание.

С писмо с изх. № 72-00-1076 от 10.07.2020 г. е направена покана до наемателя да освободи доброволно имота, както и да изплати натрупаните задължения в размер на 141 025,12 лв., представляващи наемна цена в размер на 126 280,00 лв., консумативни разходи в размер на 13 230,51 лв. и договорна неустойка в размер на 1 514,61 лв.

Със Заповед № РД 19-234/22.06.2020 г. на ректора на Софийски университет Св. К. О. е назначена комисия в петчленен състав, която да извърши приемане на имота. В изпълнение на горесцитираната заповед, комисията е пристъпила към приемане на имота, но наемателят - З. С. С. 2 Е., е отказал да го предаде. Отказът е обективизиран в констативни протоколи за датите 13.07.2020г., 14.07.2020г., 15.07.2020г. и 17.07.2020г. Тъй като имотът не е бил освободен и предаден на Софийски университет „Св. К. О.“, с мотивирано искане с вх. № ОА23- 09613 от 14.08.2020 г. е сезиран областния управител на област С. за започване на административно производство по реда на чл. 80, ал. 1 от ЗДС.

На основание чл. 26 ал. 1 от АПК, от административният орган е изпратено уведомление с изх. № ОА23-11187 от 29.09.2020 г. до засегнатото дружество за започналото срещу него производство за издаване заповед по реда на чл. 80, ал. 1 от

ЗДС. От З. С. С. 2 Е. е подадено възражение с рег. № ОА23-11738 от 13.10.2020 г. Дружеството признава, че срокът на договора за наем е изтекъл, но твърди неправилност на тълкуването от страна на наемодателя, че текстът на чл. 236, ал. 1 от ЗЗД е неприложим, тъй като, съгласно чл. 24 от ЗЗД, чл. 20, ал. 2 и чл. 28 от Правилника за прилагане на закона за държавната собственост, изрично е указано, че договорите за наем и възникналите въз основа на същите наемни правоотношение се прекратяват по реда на ЗЗД. Дружеството - наемател посочва, че наемодателят следва да го обезщети, тъй като в имота са извършени неотложни и необходими ремонти, а не както се твърди в мотивирането искане - луксозни. Наемателят изразява несъгласие с размера на задълженията описани в мотивираното искане, като посочва, че такива всъщност няма, тъй като съвестно е изпълнявал задълженията си по договора за наем. В изпълнение на чл. 35 от АПК, с писмо с рег. № ОА23-12791 от 10.11.2020г., административният орган е изпратил възражението на Софийски университет „Св. К. О.“ за изразяване на становище.

С отговор с рег. № ОА23-13530 от 30.11.2020 г., Софийски университет „Св. К. О.“ изразява становище за несъгласие с твърденията на наемателя. Счита, че разпоредбата на чл. 24 от ЗДС препраща към субсидиарно приложение на ЗЗД само по отношение на реда за прекратяване на договора. Допълва, че разпоредбата на чл. 236, ал. 1 ЗЗД не може да бъде приложена, тъй като действащата нормативна уредба не допуска съществуването на безсрочен договор за отдаване под наем на държавен имот, като подчертава, че издадената фактура № [ЕГН]/09.06.2020 г., не представлява конклюдентно изразена воля за продължаване на действието на наемния договор или за сключване на нов наемен договор. Наемодателят счита, че проведената последваща тръжна процедура, с която за наемател е определено друго дружество няма отношение към настоящия случай. На следващо място наемодателят счита, че извършените подобрения от страна на наемателя в имота не следва да бъдат компенсирани, като допълва, че никъде в договора няма клауза или уговорка за това, а точно обратното— уговорено е, че всички подобрения са за сметка на дружеството.

От страна на областния управител на област С. е направен извод, че са налице законоустановените предпоставки за издаване заповед за изземване на въпросния имот - публична държавна собственост, посочени в чл. 80, ал. 1 от ЗДС: а) имотът, предмет на акта е държавен и б) той да се държи без основание - договорът за наем № 155 от 02.06.2015г. е прекратен по предвидения в него ред - на основание чл. 2, поради изтичането на срока му на действие.

Предвид установените факти и на основание на чл. 80, ал. 1 от ЗДС, от областния управител на област С. е издадена Заповед № РС-20-00002/26.01.2021 г. на областен управител на област С., с която е разпоредено изземване от З. С. С. 2 Е., ЕИК[ЕИК] на недвижим имот-публична държавна собственост, управляван от Софийски университет „Св. К. О.“, представляващ: помещение с площ от 535,00 кв.м., прилежащ терен от 450,00 кв.м. и дял от общите части на сградата в размер на 15,00 кв.м., находящи се в сградата на Студентски стол № 25, с административен адрес: [населено място], [улица], с предназначение: заведение за хранене, поради това, че го държи без правно основание. На основание чл. 90, ал. 2, т. 2 от АПК и съобразно разпоредбата на чл. 80, ал. 3 от ЗДС е допуснато предварително изпълнение на административния акт. Определен е срок за доброволно освобождаване до 17:00 часа на 05 март 2021 г. на недвижим имот-публична държавна собственост, управляван от Софийски университет „Св. К. О.“, представляващ: помещение с площ от 535,00 кв.м.,

прилежащ терен от 450,00 кв. м. и дял от общите части на сградата в размер на 15,00 кв.м., находящи се в сградата на Студентски стол № 25, с административен адрес: [населено място], [улица], с предназначение: заведение за хранене. Насрочено е принудително изпълнение по административен ред на 02.04.2021 г. от 10:00 часа.

Видно от приложеното известие за доставяне заповедта е връчена на З. С. С. 2 Е. на 29.01.2021 г. Жалбата, в която се съдържа искането за спиране на изпълнението на заповедта е подадена чрез областния управител на област С. на 11.02.2021 г. Жалбата, ведно с искането и административната преписка са изпратени до Административен съд София-град на 17.02.2021 г., независимо от бързия характер на производството, предвид направеното искане за спиране на изпълнението.

Съдът, след извършена проверка установи, че искането е подадено от лице с правен интерес и в съответствие с изискванията за форма и съдържание. Искането се съдържа в подадена в законоустановения срок жалба срещу Заповед № ДС-20-00002/26.01.2021 г. на областния управител на област С., спиране на изпълнението на която е предмет на искането. По изложените съображения съдът намира подаденото искане за спиране на предварителното изпълнение за процесуално допустимо. Разгледано по същество, същото се явява неоснователна по следните съображения:

Съгласно разпоредбата на чл. 80, ал. 1 от ЗДС, имот - държавна собственост, 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 областния управител въз основа на мотивирано искане на съответния министър или ръководител на ведомство. В текста на, ал. 3, изр. 2 от чл. 80 е предвидено, че заповедта подлежи на обжалване по предвидения в АПК ред, като обжалването не спира нейното изпълнение, освен ако съдът не постанови друго.

Особеното в посочената хипотеза е, че не административният орган с разпореждане, а законодателят е допуснал предварителното изпълнение на заповедта, при презюмиране наличието на важни обществени интереси, които трябва да бъдат защитени.

В случаите, когато законът разпорежда предварително изпълнение на дадена категория административни актове, той презюмира наличието на една, повече или на всички предпоставки посочени в чл. 60 от АПК. Липсват нормативно регламентирани критерии, чрез които да се преценява основателността на искането за спиране на изпълнението на акта, поради което за конкретния случай следва да се анализират евентуалните неблагоприятни последици, които биха възникнали за жалбоподателя от предварителното изпълнение. След като се презюмира наличието на причини за предварително изпълнение на заповедта по специалния ЗДС, в тежест на жалбоподателя остава задължението да обори това предположение, като докаже, че съществува възможност от предварителното изпълнение да претърпи значителна или трудно поправима вреда. Условие за спиране от съда на предварителното изпълнение на акта е на заложения в закона обществен интерес да се противопостави засягането на друг интерес с интензитет от порядъка на посочените в чл. 60 от АПК.

Предмет по настоящото производство е само и единствено предварителното изпълнение на оспорения административен акт - Заповед № ДС-20-00002/26.01.2021 г. на областния управител на област С., поради което доводите за неговата незаконосъобразност са неотнормосими към този правен спор и съдът не дължи произнасяне по тях.

В настоящия случай, от страна на З. С. С. 2 Е. са заявени твърдения за възможност да претърпи значителни или трудно поправими вреди, изразяващи се в евентуалното трайно унищожаване на направените от дружеството подобрения в имота, в периода на неговото ползване, съгласно договора за наем. В подкрепа на искането представя подадена молба по реда на чл. 207 от ГПК до Софийски районен съд за обезпечаване на доказателства.

В Закона за държавната собственост и по-конкретно чл. 80, ал. 3 не са регламентирани редът и основанията, при наличието на които съдът може да спре изпълнението на заповедта за изземване. С оглед на това, в случая следва да намери приложение общата норма на чл. 166, ал. 2, вр., ал. 3 АПК сочеща основанията, при които може да се спре предварителното изпълнение на административни актове, допуснато в изключение от правилото на, ал. 1 на същата норма. Съгласно чл. 166, ал. 2 АПК, приложима по аналогия за спиране на предварителното изпълнение на заповед, допуснато по силата на закон, основания за спиране са значителни или трудно поправими вреди, които оспорващият би претърпял. Наличието или възможността от настъпването на визираните от закона вреди е единствено условие за спиране действието на заповедта. За да бъде уважено, обаче, това искане - не е достатъчно само твърдението за наличие на вреди, респ. интереси, които биха били увредени, а е необходимо представянето на доказателства за вида им, както и за това, че вредите са настъпили или съществува вероятна възможност да настъпят, ако обжалваният административен акт бъде изпълнен. Във връзка с това, в настоящото производство в тежест на жалбоподателя е да обоснове и докаже основанията за спиране изпълнението на административния акт, а не съдът да ги извлича по реда на тълкуването от доказателствата в административната преписка.

В настоящият случай, от страна на жалбоподателя такива доказателства не са ангажирани. Доказателствената тежест по оборването на законовата презумпция за наличие на значим обществен интерес от предварителното изпълнение на заповедта, е възложена на жалбоподателя. След като той не е ангажирал съответните доказателствени средства за оборване на презумпцията, неблагоприятните последици от недоказване на твърденията му за опасност от настъпване на значителни или трудно поправими вреди при изпълнението на акта настъпват в неговата правна сфера.

По отношение на конкретно заявените възможни неблагоприятни последици от предварителното изпълнение на заповедта, съдът намира за нужно да отбележи следното: Производството по чл. 207 от ГПК цели предварителното събиране на доказателство когато съществува възможност неговото събиране да се осуети или затрудни. Следователно, с допускането на обезпечение на доказателства се постигат резултатите, за които се иска спирането на изпълнението на заповедта. Видно от нейното съдържание, на дружеството е поставен срок за доброволно изпълнение до 05 март 2021 г. и принудително изпълнение на 02 април 2021 г. Тези срокове дават възможност за изготвяне на съдебнотехническа експертиза. Следва да се отбележи, че изземването на имота не води като последица неговото унищожаване или разрушаване, поради което е напълно възможно направените подобрения да продължат да съществуват и след предаването на имота. Също така, разходите за извършените дейности следва да са документално обосновани, което прави възможно тяхното претендиране, дори и при липса на техническа експертиза.

Видно от доказателствата по преписката и от мотивите на Заповед №

ДС-20-00002/26.01.2021 г. на областния управител на област С., до З. С. С. 2 Е. са отправяни покани за освобождаване на имота още през месеците юни и юли 2020 г., а през месец септември 2020 г. е изпратено уведомление за започване на производство по изземване на имота. Молбата за обезпечаване на доказателства е подадена едва на 12.02.2021 г., след издаването на процесната заповед, което може да обоснове заключение, че това производство е инициентирано единствено с цел да осуети изпълнението на заповедта.

Не на последно място следва да се има предвид и че при евентуално постановяване на краен съдебен акт за отмяна на оспорената заповед за дружеството жалбоподател З. С. С. 2 Е. са налични съответните процесуални възможности за обезщетяване на вредите, претърпени от изпълнението на заповедта за изземване посредством нормите на ЗОДОВ.

По изложените мотиви, съдът счита искането за спиране предварителното изпълнение на заповедта на областния управител на област С. за недоказано и неоснователно, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ОСТАВЯ БЕЗ УВАЖЕНИЕ искането на З. С. С. 2 Е., ЕИК[ЕИК], за спиране на предварителното изпълнение на Заповед № ДС-20-00002/26.01.2021 г. на областен управител на област С..

Определението подлежи на обжалване в 7-дневен срок от съобщаването му с частна жалба пред Върховния административен съд.

Съдия: