

РЕШЕНИЕ

№ 2137

гр. София, 23.04.2012 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав, в публично заседание на 10.04.2012 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Росица Цветкова

при участието на секретаря Александра Ковачева, като разгледа дело номер **7760** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:
Образувано е по жалба на [фирма] в качеството на правопреемник на ЕТ – „С. Г.” (след закупуване на предприятието на едноличния търговец като съвкупност от права, задължения и фактически отношения), срещу заповед № РД – 48 05 – 18 от 24.08.2011 г. на кмета на район „М.”, Столична Община. Жалбоподателят прави оплакване, че предоставеният срок за изпълнение на заповедта не е съобразен с възможността същата да бъде оспорена по съдебен ред, че нареденото действие не е преценено с оглед необходимостта специализирана фирма да „обезгази” и „обезтоци” газостанцията. Счита, че заповедта е незаконосъобразна, необоснована, нищожна и като издадена преди прекратяване на договора с общината била нагла форма на самоуправа. По изложените съображения се прави искане съдът да я отмени. Разноски по делото не се претендират.

Ответникът – Кметът на район „М.”, Столична Община чрез процесуален представител оспорва основателността на жалбата. Твърди, че срокът на договора за ползване на общинския имот е изтекъл на 01.03.2009 г., поради което имотът се ползвал

без правно основание. По изложените съображения се прави искане съдът да отхвърли оспорването.

След преценка на събраните по делото доказателства, като съобрази и становищата на страните, съдът приема за установено следното:

От служебно направена справка в търговския регистър се установява, че жалбоподателят е търговец, правоприменик на [фирма], който е заличен търговец считано от 05.11.2009г. С решение от 04.11.2009г. едноличния собственик на капитала на [фирма] е купил предприятието на [фирма], като съвкупност от права, задължения и фактически отношения.

Обжалваната заповед № РД 4805 – 18 от 24.08.2011г. е издадена от кмета на район „М.“, Столична Община на основание чл. 65, ал.2 от ЗОС и чл. 27 от Наредбата за общинската собственост. С нея е наредено изземването на общински нежилищен имот, находящ се в [населено място], район „М.“, [жк], парцели първи и втори в кв. 9 от [фирма] с управител С. Г.. Със заповедта е предвиден конкретен ден за изземване на имота, а именно 08.09.2011г.

Описаният имот в заповедта е частна общинска собственост, видно от съдържащия се в административната преписка АОС № 368 от 13.01.1998г. Като фактическо основание за издаване на заповедта е посочено обстоятелството, че имотът се ползва от адресата на заповедта без правно основание.

Не се спори между страните (становище с вх. № 14.10.2011г. на ответника на стр. 47 от делото), че на 01.03.1999г. е сключен договор за наем между кмета на район „М.“ и [фирма], чийто предмет е ползването на имота, описан в заповедта със срок на действие три години. Този договор не е представен по делото. Спорен момент е дали към момента на издаване на заповедта този договор е прекратен или не. Представени са анекси към него, с които срокът на договора е бил удължаван, както следва:

1. Анекс от 11.04.2002г., с който срокът на договора е удължен от 01.03.2002г. за срок от три години, т.е до 01.03.2005г.

2. Анекс от 17.03. 2005г. към наемен договор от 01.03.1999г., с който срока на договора се продължава от 01.03.2005г. до „приемане на нова наредба за реда и условията за поставяне на преместваеми съоръжения на територията на Столична община и съгласуване на схема за разполагане на преместваеми съоръжения, но не

по-късно от 30.06.2005г.

3. Анекс от 03.06.2005г., с който срокът на договора се удължава от 30.06.2005г. до „провеждане на конкурс”.

С писмо на кмета на район „М.” с рег. № СД – 70 – 00 – 796 от 20.01.2009г., връчено по пощата с обратна разписка на [фирма] на 02.02.2009г., търговецът е уведомен, че договорът за наем е прекратен, считано от 02.02.2009г., поради неплащане на три месечни наемни вноски, като не е посочено кои вноски не са платени.

От представените от жалбоподателя платежни документи се установява, че наемът за юли 2008г. е платен ноември 2008г., наемът за август 2008г. е платен 2008г., наемът за септември и октомври 2008г. е платен на 17.02.2009г.; наемите за ноември, декември 2008г. и януари, февруари, март 2009г. са платени на 17.04.2009г. ; наемът за април 2009г. е платен на 12.05.2009г. Представени са доказателства и за платен наем за месеците май, юни, юли, август, септември, октомври, ноември 2009г., като във всички тези случаи наемът е платен най-късно в месеца, следващ този, за който се отнася наемната цена. Представени са доказателства и за платена наемна цена за месеците декември 2009г., януари, февруари, март, април 2010г. – плащането е извършено два месеца след съответния период, за който се отнася наемът. Наемът за май 2010г. е платен ноември 2010г. Има представени доказателства за платени по банков път в периода 10.10.2009г. – 29.12.2010г. дванадесет месечни наеми, но от платежните документи не може да се установи за кой месец се отнася платеният наем.

Не се твърди от жалбоподателя, че извън договора от 1999г. е налице някакво друго правно основание, на което той ползва имота.

С писмо с изх. № ТД – 7000 – 18 от 15.03.2011г. на кмета на район „М.” до С. С. Г., в качеството и на управител на [фирма], същата е уведомена, че общинският имот се владее без правно основание и е поканена доброволно да го освободи в 14 дневен срок от връчване на писмото.

На 01.06.2011г. комисия от служители на районната администрация са съставили констативен акт № 8 от 01.06.2011г., в който е посочили, че общинският имот - частна общинска собственост, за който е съставен АОС № 368 от 1998г. се държи от [фирма]; че имотът не е освободен въпреки изпратената доброволна покана.

Оспорената заповед е съобщена на жалбоподателя на 26.08.2011г., а жалбата до съда е

подадена на 03.09.2012г.

Въз основа на установеното от фактическа страна, съдът прави следните правни изводи:

По допустимостта на производството:

Заповедта за изземване на общински имот, който се ползва без правно основание - чл. 65 от ЗОС подлежи на съдебен контрол за законосъобразност, на основание чл. 65, ал. 4 от ЗОС. Предвид обстоятелството, че жалбоподателят е правоприемник на адресата на заповедта, съдът приема, че жалбата е подадена от надлежна страна, в законоустановения срок, поради което производството по делото е допустимо.

По основателността на жалбата и при цялостната съдебната проверка на оспорения акт, съдът съобрази следното:

Нормата на чл. 65, ал. 1 от ЗОС регламентира, че общински имот, който се владее или държи без правно основание, се изземва въз основа на заповед на кмета на общината. В ал. 2 на същия текст е предвидено, че заповедите по ал. 1 в Столична община могат да се издават и от кметовете на райони в случаите и по ред, установен от Общинския съвет. В действащата към момента на издаване на оспорената заповед общинска наредба – Наредба за общинската собственост Наредбата е достъпна на електронен адрес: <http://www.sofiacouncil.bg/index.php?page=ordinance&id=136>. Изрично е предвидено, че изземването на общински имоти, които се владеят или държат без основание се извършва със заповед на кмета на района, на чиято територия се намира имотът – чл. 27, ал.1. Редът за издаване на заповедта е уреден в ал. 2 – заповедта следва да се издава въз основа на констативен акт, в който са посочени данни за собствеността, лицето, което владее или държи имота, основанието за това, писмото за доброволно освобождаване на имота и неизпълнението му.

При тази правна рамка съдът приема, кметът на района е разполагал с материална компетентност да издаде оспорения акт. По делото се установи, че жалбоподателят държи имота, но не е страна по действащ договор за наем на посочения общински имот, включително и като правоприемник на едноличния търговец „С. Г.” – съгласно разпоредбите на закона за общинската собственост, срокът за отдаване под наем на свободни нежилищни площи – частна общинска собственост не може да бъде по-дълъг от десет години, независимо каква е била уредбата през годините на общинско равнище

– чл. 14, ал. 3 от ЗОС. С оглед на тази разпоредба дори да е бил сключен за по-дълъг период от време, договорът за наем между едноличния търговец и общината би могъл да има срок на действие най-много десет години и следователно е бил прекратен по силата на закона най-късно на 01.03.2009г., дори да се приеме, че преди това не е бил валидно прекратен на друго основание. Жалбоподателят не е посочил друго валидно правно основание, на което държи имота.

Независимо от това заповедта е незаконосъобразна поради съществени процесуални нарушения и нарушения във формата. За адресат на заповедта е посочен правен субект, който не съществува в правния мир от ноември 2009г., видно от данните в търговския регистър, който е публичен. На този несъществуващ субект е изпратена поканата за доброволно изпълнение. Надлежен адресат на заповедта и страна в административното производство е следвало да бъде държателят на имота - [фирма] , а не заличеният едноличен търговец. Правоприемството е настъпило близо две години преди издаване на заповедта и районната администрация, респ. кметът на района е следвало да съобрази този факт. Като не го е сторил, кметът на района е издал една незаконосъобразна заповед, която следва да бъде отменена.

Разноски по делото не са претендирани от страна на жалбоподателя.

Предвид изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София – град,

РЕШИ:

ОТМЕНЯ заповед № РД – 4805 – 18 от 24.08.2011г. на кмета на район „М.“, Столична Община, с която е наредено да се иземе общински нежилищен имот от [фирма].

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14 –дневен срок от съобщаването на страните, че същото е изготвено.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ:

