

РЕШЕНИЕ

№ 6963

гр. София, 04.12.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 11 състав,
в публично заседание на 09.11.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Петя Стоилова

при участието на секретаря Мая Георгиева, като разгледа дело номер **6876** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. АПК вр. с чл.27, ал.1 от ЗУСЕСИФ.

Образувано е по жалба на [фирма] срещу Решение № СЗ-РД/1570/17.06.2020г. за прекратяване на производството по оценка на проектно предложение на изпълнителния директор на ДФ“Земеделе“ РА.

Според жалбоподателя, решението е незаконосъобразно, тъй като единственият мотив на органа е наличието на несъответствие между описанието на имота по договора за наем и описанието му по представения Анекс №5, който е с нотариално заверени подписи на страните. Не става ясно дали причина за постановяване на решението е и липсата на нотариално заверен договор, който да е вписан в СлВп. Развити са съображения, че изисквания към документа, установяващ правното основание за ползване не се съдържат в раздел 24.1. от Условието за кандидатстване. Въвеждането на допълнителни изисквания е незаконосъобразно, като указанията са юридически неприцизни и създават затруднения за кандидата. Вписването е осъществено чрез вписване на съответния анекс. Анекси от 1 до 4 нито са изисквани от органа, нито фигурират в условията за кандидатстване, поради което непредставянето им не е незаконосъобразно. Представеният анекс №5 е с нотариално заверени подписи и съдържа точно описание на имота, предоставен под наем, като е представена и скица от кадастралната карта. Към момента на сключване на договора за наем не е съществувала кадастрална карта за имота, като идентичността се установява от картата, налична към момента на сключване на анекса - поземления имот с

идентификатор 51281.191.3 по кадастралната карта е с бивш номер 000725 по картата на възстановената собственост, като са обозначени и сградите, една от които е описана в анекс №5. Пропуските в описанието на имота са отстранени след указанията на административния орган с представените допълнителни доказателства - анекс №5 и скица.

В съдебното заседание жалбоподателят се представлява от адв. С., който поддържа жалбата, моли решението да бъде отменено и преписката върната за продължаване на действията по проверка и класиране на кандидата. Моли за присъждане на направените разноски по списък. Представя писмени бележки на 16.11.20г.

Ответникът – изпълнителния директор на ДФ“Земеделие“ РА не изпраща представител в съдебно заседание. Постъпило е становище от юрк. Г., с пълномощно на лист 10 от делото, в което се иска отхвърляна на жалбата като неоснователна.

Софийска градска прокуратура не взема участие в производството по делото.

Административен съд София - град, I АО, 11 с-в след като обсъди доводите на страните и прецени представените по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Проектното предложение на [фирма] по Процедура чрез подбор № BG06RDNP001-6.004-0180 "Производство на продукти, които не са включени в Приложение 1 от Договора за функционирането на Европейския съюз" по подмярка 6.4.1. "Инвестиции в подкрепа на неземеделски дейности" от Програма за развитие на селските райони за периода 2014-2020 не е допуснато до техническа и финансова оценка. Прието е, че кандидатът „Е. ИНВЕСТ' Е. не отговаря на изискванията на т. 6, буква "а" от раздел 13.2. "Условия за допустимост на дейностите" от условията за кандидатстване, утвърдени със Заповед № РД 09-831 от 04.09.2018г. Производството по оценяване на проектното предложение на жалбоподателя е прекратено, тъй като в процеса на оценка за административно съответствие и допустимост на представените към формуляра за кандидатстване документи е установено, че в представеният договор за наем на недвижим имот от 01.10.2016г. между [фирма] и [фирма] липсва описание на местоположението на помещението (населено място, община, област), което се наема, срока на договора - за какъв период се сключва. Същият не е нотариално заверен и вписан в съответната районна Служба по вписванията, съгласно чл. 4, буква "е" от Правилника за вписванията.

На основание т.7 от раздел 21.2. „Оценка на административно съответствие и допустимост" от условията за кандидатстване на кандидата е изпратено уведомление чрез ИСУН от 04.11.2019г., с което е изискано да се представи Договор за наем на недвижимия имот, който да съдържа описание на: местоположението на имота и срок не по-малко от 6 години, считано от датата на подаване на проектното предложение (съгласно т. 6, буква "а", от Раздел 13.2 „Условия за допустимост на дейностите"). Договорът следва да е нотариално заверен и вписан в Агенция по вписванията, съгласно чл. 4, буква „е" от Правилника за вписванията във връзка с т. 13 от раздел 24.1 „Списък с общи документи" и доказващ съответствие с изискването за допустимост съгласно т. 6, буква „а" от раздел 13.2. „Условия за допустимост на дейностите" от условията за кандидатстване.

В отговор кандидатът представя АНЕКС № 5 към договор за наем на недвижим имот, сключен на 01.10.2016 г. В представеният Анекс № 5 към договора за наем от 01.10.2016 г, е посочено, че наетите помещения се намират в сграда, в поземлен имот с идентификатор 51281.191.3, намират се в [населено място], общ. Горна М.. Според

мотивите на органа не става ясно защо Анекс № 5 е за сграда, чието местонахождение е в друго населено място, различно от описаното в Договор за наем от 01.10.2016г.

На кандидата е изпратено второ уведомление чрез ИСУН от 02.04.2020г., с което отново е изискано да представи Договор за наем от 01.10.2016г, който следва да е нотариално заверен и вписан, съгласно чл. 4, буква "е" от Правилника за вписванията.

В отговор е приложен отново същият АНЕКС № 5 и обяснение, че Договорът за наем на недвижим имот от 01.10.2016г. не може да бъде нотариално заверен, тъй като не може да бъде заверен договор със задна дата. Анекса и договора за наем на недвижим имот са вписани, съгласно чл. 4, буква "е" от Правилника за вписванията, според обяснението. Не са представени Анекс № 1, Анекс № 2, Анекс № 3 и Анекс № 4.

Кандидатът е възразил срещу недопускането на проектното предложение до техническа и финансова оценка с писмо в рамките на едномесечния срок, регламентиран в чл. 18, ал. 4 от ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 162 на МС от 5.07.2016г. за определяне на детайлни правила за предоставяне на безвъзмездна финансова помощ по програмите, финансирани от Европейските структурни и инвестиционни фондове за периода 2014 - 2020г. и чл. 34, ал. 3 от ЗУСЕСИФ. Възражението е прието за неоснователно и в резултат е издадено оспореното в настоящото производство решение за прекратяване на производството по оценка на проектното предложение.

Предвид установената фактическа обстановка настоящият съдебен състав стига до следните правни изводи:

Жалбата е допустима като подадена в срок от лице, което има правен интерес, а разгледана по същество е ОСНОВАТЕЛНА.

Оспореното решение е издадено от компетентен орган, при спазване на административно – производствените правила, но в нарушение на относимите материални норми, поради необосновано незачитане на представените от кандидата писмени доказателства.

Съгласно т. 13 от раздел 24.1 "Списък с общи документи" за доказване съответствие с изискването за допустимост съгласно т. 6, буква "а" от раздел 13.2. "Условия за допустимост на дейностите" от условията за кандидатстване е необходимо кандидатите да представят Документ за ползване на сградата/помещението за срок не по-малко от 6 години, считано от датата на подаване на проектното предложение. Договорът следва да е нотариално заверен и вписан в Агенция по вписванията, съгласно чл. 4, буква „е" от Правилника за вписванията във връзка с т. 13 от раздел 24.1 „Списък с общи документи" и доказващ съответствие с изискването за допустимост съгласно т. 6, буква „а" от раздел 13.2. „Условия за допустимост на дейностите" от условията за кандидатстване.

Видно от Договор за наем на недвижим имот на лист 68 от делото, същият е сключен на 01.10.2016г. за ползване за производствени нужди на помещение обособена част от имот 000725, сграда 07, спомагателен корпус/гаражи/ с друго предназначение с обща площ 759 м2 с две прилежащи, свързани помещения, всяко от които по 36м2. Срокът на договора е за неопределено време.

На лист 422 е приложен Анекс №5 от 15.11.2019г., сключен между [фирма] и [фирма], според който страните, на основание сключен договор за наем от 01.10.2016г. срока на договора се продължава до 31.12.2025г. за имот, представляващ три производствени помещения с обща застроена площ от 300 кв. м., които са част от промишлена сграда с идентификатор 51281.191.3.4, с обща застроена площ на сградата 759 кв. м., която сграда се намира в поземлен имот с идентификатор

51281.191.3, находящ се в [населено място], [община], Софийска област. Анексът е вписан в СЛ ВП [населено място] на 15.11.2019г. Според анекса всички други клаузи в договора за наем остават непроменени, а анексът е неразделна част от договора за наем.

Приложена на лист 399 е представената от кандидата скица на поземления имот, издадена на 13.04.2020г. от Служба по геодезия, картография и кадастър - Софийска област. Според кадастралната карта и кадастралния регистър, одобрени със Заповед от 10.09.2018г. (две години след сключване на договора за наем от 01.10.2016г.) и с последно изменение от 03.12.2018г., понастоящем процесният поземленият имот е с идентификатор 51281.191.3, като целият е с площ от 46 190кв. м. Отбелязано е в скицата, че предходният му идентификатор е бил 51281.191.725, а номерът по предходния план 000725. На скицата, а и съгласно описанието към нея, находящо се на лист 398 от делото се вижда, че в имота има общо построени 13 броя сгради със посочена застроена площ за всяка. Сграда с идентификатор 51281.191.3.4 е със застроена площ от 759 кв. м., на 1 етаж и с предназначение "промишлена". Видно е от скицата също, че имот с идентификатор 51281.191.3 е разположен на границата на землището на [населено място] и землището на [населено място], като местоположението му е ъглово, попадащо в землището на [населено място].

Настоящата съдебна инстанция намира, че от представените документи може да се идентифицира спорния имот, който за целите на инвестицията се ползва под наем от кандидата. С представянето на Анекс №5, вписан в СлВп със срок на наема до 31.12.2025г., със съдържанието, подробно описано по-горе, е налице изпълнение на изискванията, поставени пред кандидатите в Условиата за кандидатстване, както и са спазени допълнително дадените указания с изпратеното уведомление чрез ИСУН от 04.11.2019г.

На първо място, според правната си същност самият Анекс №5 е договор за наем, който съдържа пълно описание на имота, според актуалния кадастрален регистър и кадастрална карта към датата на подписването му, сключен е за ползване на имота за срок не по-малко от 6 години от датата на подаване на проектното предложение - до 31.12.2025г., посочена е наемната цена, която също е сред задължителните клаузи на договора за наем. По отношение на останалите права и задължения на страните се препраща към договора за наем от 01.10.2016г. Според поставеното изискване, Анексът е с нотариално заверени подписи и е вписан в Служба по вписванията Е. П. на 15.11.2019г. С представянето на анекса, следователно са изпълнени всички дадени указания на участника от Управляващия орган по програмата.

Основателно е възражението, че условието, поставено от органа, а именно: „Договорът от 01.10.2016г. да е нотариално заверен и вписан в Агенция по вписванията, съгласно чл. 4, буква „е“ от Правилника за вписванията във връзка с т. 13 от раздел 24.1 „Списък с общи документи“ и изискването за допустимост съгласно т. 6, буква „а“ от раздел 13.2. „Условия за допустимост на дейностите“ от условията за кандидатстване“ е юридически непрецизно и обективно неизпълнимо. Нотариалното удостоверяване не може да се извърши със задна дата, а то е необходимо изискване за вписването в СлВП на всеки договор за наем по чл.237 ЗЗД. Съгласно чл. 4,б. е) от Правилника за вписванията, вписват се договорите за наем на недвижим имот, в т.ч. на земеделска земя, за срок по-дълъг от една година (чл. 237 ЗЗД). В чл. 237 от ЗЗД е предвидена гаранция на ползвателя (наемателя) на имота, в случай, че собственикът го прехвърли по време на наемното правоотношение, което е и целта на поставеното

от Условието за кандидатстване изискване: „При прехвърляне на недвижим имот договорът за наем остава в сила спрямо приобретателя, ако е бил вписан в имотния регистър. Договорът за наем, сключен преди прехвърлянето на имота, ако има достоверна дата, е задължителен за приобретателя до предвидения в него срок, но не за повече от една година от прехвърлянето. Ако няма достоверна дата и наемателят е във владение на имота, договорът е задължителен за приобретателя като договор за наем без определен срок. Наемодателят дължи обезщетение на наемателя, ако последният бъде лишен от ползуването на наетия имот преди изтичане на наемния срок поради прехвърляне на имота.“

На следващо място, не отговаря на представените доказателства изводът на комисията, че имотът по договора от 01.10.2016г. не може да се идентифицира с този по Анекс №5. Договорът за наем на помещение, с две прилежащи, свързани помещения, всяко от които по 36м², според описанието в договора от 2016г. е действителен и поражда правни последици и без да има нотариална заверка и вписване в Служба по вписванията, дори и при констатирания в случая пропуск на страните да посочат населеното място, щом като между тях не е възникнал спор и този договор не е развален или обявен за недействителен по съответния ред. Сградата (№4), в която се намират наетите помещения, по кадастралната карта има нова номерация (идентификатор 51281.191.3.4) и може да се идентифицира на скицата с описаната в договора за наем същата застроена площ от 759кв. м. Наетите в нея производствени помещения са три, с обща застроена площ от 300 кв. м., което по никакъв начин не противоречи на описаното в договора от 01.10.2016г. А противоречието по отношение землището, в което се намира поземленият имот между скицата и останалите документи - бизнес плана и Становището от РИОСВ, очевидно се дължи на незнанието на кандидата за това обстоятелство до момента, в който е извадена кадастрална скица, тъй като имотът е на границата на землищата на двете села Горна М. и Н.. Вероятно и за наемодателя [фирма] през 2016г. това е било неясно, след като в договора за наем от 01.10.2016 изобщо липсва населено място. Т.е. объркването и грешното посочване на [населено място] в бизнес-плана е обяснимо, но не е пречка имотът да бъде идентифициран по останалите налични съвпадащи белези, съобразно актуалната кадастрална карта. Следвало е при тези обстоятелства да се дадат указания на кандидата да отстрани неточностите в Бизнес плана и Становището на РИОСВ, съобразно данните от скицата.

По изложените съображения оспореното решение е незаконосъобразно и следва да се отмени, като преписката се върне на административния орган за продължаване на процедурата по оценяване, в хода на която следва да се отстранят неточностите в подадената документация, по отношение землището на селото, в което се намира ползвания под наем промишлен имот. При този изход на делото на жалбоподателя се дължи присъждане на направените разноски за държавна такса в размер на 1700лева и адвокат 600лв., които не подлежат на намаляване.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал.2 от АПК Административен съд София - град, III-то АО, 11 състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалба на [фирма] Решение № СЗ-РД/1570/17.06.2020г. за прекратяване на производството по оценка на проектно предложение на изпълнителния директор на

ДФ“Земеделие“ РА.

ВРЪЩА административната преписка на органа за продължаване на административно-производствените действия по оценка на проектното предложение, при спазване на указанията, дадени по-горе.

ОСЪЖДА ДФ“Земеделие“ РА да заплати на [фирма] направените разноски по делото за държавна такса и адвокат в общ размер на 2300 /две хиляди и триста/ лева.

Решението подлежи на обжалване в 14-дневен срок пред Върховния административен съд на РБългария.

СЪДИЯ: