

РЕШЕНИЕ №58

гр. Перник, 02 май, 2012 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

Административен съд – Перник, в публично съдебно заседание на трети април две хиляди и дванадесета година в състав:

СЪДИЯ: СТЕФАН СТАНЧЕВ

при секретаря Е.В., като разгледа докладваното от съдията административно дело № 50/2012 г. по описа на Административен съд – Перник, за да се произнесе, взе предвид следното:

“Каприз” ЕООД, гр. Перник, чрез управител Б.К.Б. оспорва писмо № 12 ПО – 5 от 9.I.2012 на кмета на община Перник, с което е разпоредено, по отношение на жалбоподателя, че община Перник едностранно прекратява наемен договор, поради просрочие в плащането на наемна цена и му е даден срок за опразване на имота – общинска собственост. В жалбата се излагат оплаквания за това, че с оспорваното писмо се засягат интереси на жалбоподателя, нарушават се правата му на равнопоставена страна по наемен договор с община Перник и се иска отмяната на това писмо. Иска се, отмяна на търг, за което в жалбата има развити фактически оплаквания. Претендира присъждането на разноски.

Ответникът по жалбата, чрез процесуален представител излага становище, че писмото не е индивидуален административен акт и следва да се прекрати производството по делото като недопустимо и алтернативно – жалбата е неоснователна, поради неизправност на жалбоподателя като страна по наемен договор.

Съдът, като взе предвид становищата на страните във връзка с доказателствата по делото, прие следното.

По силата на наемен договор сключен през 2004 г. между община Перник като собственик и разпоредител с вещни права на общински имот, от една страна и ЕТ “Лео – 99 – Петър Стоименов” в полза на последния е предоставено правото на възмездно ползуване на следния общински имот – терен от 42 кв. метра, общинска собственост в гр. Перник, улица “Ленински проспект” /срещу кооперативен пазар до ДСК. Определен е начина на ползуване и наемната цена. С последващи анекси, площта на предоставения за ползуване имот е определена на 124 кв.м. и срокът на действие на договора е определен до 31.XII.2013 г. С тристранен протокол от 29.XII.2010 г. община Перник, като наемодател е дала съгласие, предоставения под наем имот да бъде ползуван съвместно от наемателя – ЕТ и настоящия жалбоподател, като в протокола жалбоподателят е поел задължение да спазва доброволно условията на договора. Широкото тълкуване на този текст налага извода, че жалбоподателят е запознат с условията на договора и приема да изпълнява задълженията вменени на наемателя, както и да се ползува от тези права. С оспорваното писмо му се засягат правата като страна по договор, с властническото разпореждане материализирано в писмото се засягат правата му и интересите като такава страна и за него е налице правния интерес да оспорва основателността на писмото. В тази връзка, съдът намира, че писмото

има белези на индивидуален административен акт и оспорването му е допустимо.

По същество жалбата е неоснователна.

Наемното правоотношение, с оглед предоставянето под наем на терен от 124 кв. м. за развиване на търговска дейност е възникнало при спазване на процедурата по чл.14, ал. 1 от ЗОБС. В самият договор за наем от 2004 г. е посочено това правно основание, както и задължителните за развиването на такава процедура решения на ОбС Перник, респ. Разпоредба на местната НРПСРОИ. Сключен е и договорът за наем, по силата на който срещу предоставения под наем имот, първоначално неучастващо в настоящото съдебно производство лице – ЕТ “Лео – 99”, а в по късен момент – през 2010 г., и жалбоподателят се е задължил, без да има конкретни параметри по тристранния протокол на дължимия размер и начин на плащане на наемната цена, да заплаща на наемодателя община Перник, месечна наемна цена, съобразно поетото задължение по протокола от 29.XII.2010 г. в срок уговорен в р. IV, чл. 4.2 от договора. Не се спори по делото, а това е видно и от представените доказателства, удостоверяващи плащането на дължимата наемна цена, че към момента на издаване на обжалваното писмо, 9.I.2012 г. жалбоподателят е имал задължения за плащане на наема на имота, в размер на 3015 лв. Поради неплащане на наемната цена за повече от един месец, а именно - за четири месеца, септември – декември 2011 г. и частично за м. август, с.г. видно от приложената фактура за дължими суми към община Перник, на основание чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОБС, във връзка с чл. 5.4 п. 2 от наемния договор, наемното правоотношение би следвало да се счита прекратено. Административният орган не е нарушил процедурата прекратяване на наемното правоотношение. Не е издадена заповед в съответствие с разпоредбата на чл. 15, ал. 4 и 5 от ЗОБС, която да съдържа посочване на основанията за прекратяване на наемното правоотношение - неплащане на уговорената наемна цена за повече от един месец и да е съобразена със законово изискуемите реквизити на ЗОБС и АПК. Това не е съществен порок, като се има предвид, че при сложния фактически състав административни и облигационни правоотношения между страните, същината на договора предполага и спазване разпоредбите на ЗЗД, регулиращи наемното правоотношение, както и самите правоотношения между страните.

Именно в ЗЗД са уредени възможности за едностранното прекратяване на наемния договор, което по същината си е насрещното волеизявление от изправната към неизправната страна. Това волеизявление е материализирано в акта на общинската администрация, предмет на оспорване в това производство и с него ефекта от едностранното прекратяване на действието на договора е постигнат. Оплакването в жалбата, че атакуваното писмо било незаконосъобразно, доколкото наемното правоотношение се прекратявало на друго основание – продажба на общински имот, търг, и други отчетени факти, Административният съд счита за неоснователно. Видно от разпоредбата на чл. 5.4 от договора за наем, същият прекратява действието си, освен в случаите, намерили място в самия договор и по реда на чл. 15, ал. 1 от ЗОБС. Макар че дължимата наемна цена за четирите месеца е била заплатена в деня на издаване на оспорваното писмо от това не следва изводът, че същото ще следва да бъде отменено, каквото е становището на жалбоподателя. Безспорно е, че към момента на издаването му е съществувало основание за това - неплащане на уговорена наемна цена за повече от един месец, поради което същото се

явява правилно и законосъобразно, а жалбата - неоснователна и като такава - ще следва да бъде отхвърлена.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

Отхвърля жалбата, подадена от “Каприз” ЕООД, гр. Перник, ул. “Бели брег” № 3, чрез управител Б.К.Б.*** против писмо № 12 ПО – 5 от 9.I.2012 на кмета на община Перник, като неоснователна.

Осъжда “Каприз” ЕООД, гр. Перник, ул. “Бели брег” № 3, чрез управител Б.К. ***50 лева, деловодни разноси.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния административен съд на Република България в 14-дневен срок от съобщаването му.

Съдия:/п/