

## РЕШЕНИЕ

№ 226/05.06.2017 г., гр.Монтана

В името на народа

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - МОНТАНА, II-ри състав, в открито заседание на седемнадесети май две хиляди и седемнадесета година, в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: Мария Ницова

при секретаря А.

като разгледа докладваното от съдия Ницова адм.д. № 95 по описа за 2017 година, за да се произнесе, взе предвид следното:

Настоящото производство е по реда на чл.45, ал.3 и ал.8 от Закон за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/ вр. чл.8, ал.1 от ЗОС и чл.37 от ЗСПЗЗ.

Образувано е по оспорване от врид областен управител на област Монтана със заповед № АК-04-12/07.03.2017 г. на решение № 694 по протокол № 41/27.01.2017 г. от заседание на ОбС Берковица, с което на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.8, ал.1 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/, чл.20а, ЗЗД е решено: „1. Дава съгласие за удължаване на договор за отдаване под наем на земеделски земи от общинския поземлен фонд с № 067/12.04.2012 г., вписан в Служба по вписванията гр.Берковица, дв.вх.№ 476/18.04.2012 г., акт № 59, том 2, сключен между община Берковица и „Б\*\*\*” ООД, с ЕИК \* до края на стопанската 2016-2017 г. – до 1 октомври 2017 г.; 2. Възлага на кмета на община Берковица да сключи анекс към договора за наем.; 3. Останалите клаузи по договора остават непроменени.” В заповедта се излагат съображения за незаконосъобразност на оспорения акт поради нарушение на материалноправни разпоредби и съществено нарушение на административно- производствени правила. Иска се да се отмени обжалваното решение на ОбС Берковица. Претендира се юрисконсултско възнаграждение.

Ответникът по жалбата - Общински съвет Берковица, в писмени бележки на зам.председателя, оспорва заповедта като неоснователна. Твърди се, че решението на Общински съвет е законосъобразно.

Заинтересованата страна „Б\*\*\* ем ди” ООД, гр.Берковица, редовни призована чрез представляващата С.Г.Д.- Ц., не се представлява и не изразява становище по оспорването.

След като прецени събраните по делото доказателства, становищата на страните и след служебна проверка за законосъобразност на оспорения административен акт, съдът приема за установено следното:

Оспореното решение № 694 по протокол № 41/27.01.2017 г. на ОбС Берковица е прието на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.8, ал.1 от ЗОБС и чл.20а ЗЗД, за удължаване на договора за отдаване под наем на земеделски земи от общинския поземлен фонд /ОПФ/. Включено е в дневния ред от проведеното заседание на ОбС Берковица по докладна записка на кмета на община Берковица, вх.№ РД-92-00-1189/24.01.2014 г., изх.№ ГЗОС-70 -00-873/2//24.01.2017 г./л.7 и сл. от делото/. Няма данни кога предложението е включено в дневния ред на заседанието, нито предложението на кмета на община Берковица да е внесено в съответните комисии на ОбС Берковица, предвид което не е разглеждано от комисия при ОбС Берковица. Разгледано е направо на заседание на ОбС Берковица на 27.01.2017 г., без да са направени изказвания, като за решението са гласували 17 съветници/ общият брой съветници 21/л.43 и сл. от делото/. В представената докладна записка от кмета на община Берковица, същият е мотивирал предложението си с постъпили заявления от управителя на „Б\*\*“ ООД, със желание договорът между дружеството и община Берковица за изрично посочени поземлени имоти, които обработва и стопанисва в момента, да бъде удължен до края на стопанската 2016-2017 г. /л.11 и 12 от делото/. Кметът на община Берковица е мотивирал предложението си, като е преповторил изложеното от управителя на „Б\*\*“ ООД и подробно е посочил имотите за които е направено искането, с обща площ 299, 431 дка в землището на село Г\*\*\* /л.8 от делото/, т.к. дружеството има регистриран животновъден обект в интегрираната информационна система на БАБХ с № 3525-0181, кандидатствало е по мярка 214 и поело петгодишен ангажимент. За тези факти и твърдения, не са представени надлежни доказателства. От представените с административната преписка първоначален договор за наем на земеделски земи от 12.04.2012г., цитиран и в решението на ОбС Берковица, е видно, че са предоставени мери и пасища от ОПФ за срок от 5 години, с обща площ 753, 305 дка в землището на с.Г\*\*\* / л.12- 15 от делото/. Впоследствие с анекси от 15.01.2014г., 06.01.2015г. и 12.12.2016 г./ л.16-22 от делото/ са правени изменение в същия договор, от представените доказателства се установява, че първоначалният договор за наем е изменян впоследствие с анекси, като са заменяни и изключвани отделни поземлени имоти за различни години. Изрично следва да се посочи, че прави впечатление, че измененията не касаят и не са съобразени със съответна стопанска година. Също така искането е за изрично посочени 24 броя земеделски имота с обща площ 299,431 дка, само част от имотите в цитирания първоначален договор от 2012 г., който е за земеделски земи с обща площ 753,305 дка, т.е. касае се не само за „удължаване на срок“, както е посочено в докладната записка.

От представените извлечения от информационния масив на ДФЗ, за очертани имоти от дружество” Б\*” ООД, не може да се направи извод, в каква връзка са тези очертавания, по коя програма или мярка дружеството е бенефициент и точно с кои поземлени имоти. Още повече, че дружеството е бенефициент едва от 2014 г., т.е. дори да има поет петгодишен ангажимент, същият ще приключи едва през 2019г., няма как да приключва през 2017г., както се твърди от дружеството. От друга страна дружеството е длъжно да съобрази своите договори и ангажименти и да предприеме необходимите стъпки за да изпълни поетите ангажименти като спазва законовите разпоредби и изисквания, а не като заобикаля същите.

По силата на заповед № АК- 04-4/10.02.2017 г. на областен управител на област Монтана /л.39-40 от делото/, цитираното по-горе решение на ОбС Берковица е върнато за ново обсъждане от колективния орган. В срока по чл.45, ал.7 от ЗМСМА не е последвало ново разглеждане на решението, след което врид областният управител на област Монтана го е оспорил пред съда съгласно ал.8 на цитираната разпоредба, въз основа на която е образувано настоящото производство. Оспорването е допустимо за разглеждане. Оспорването е основателно.

Настоящият съдебен състав, след анализ на описаната по-горе фактическа обстановка, както и на действащите и приложими за настоящия случай правни норми, стига до следните правни изводи:

Съгласно чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА и чл.8, ал. 1 от ЗОБС, общинският съвет приема решения за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и определя конкретните правомощия на кмета на общината и кметовете на райони и кметства. По силата на тази разпоредба оспореният административен акт е валиден, като издаден от оправомощен орган, в рамките на неговата компетентност. Съдът констатира обаче, че са налице съществени нарушения на процесуалните правила, довели и до неправилно приложение на материалния закон. Цитирана е и общата норма на чл.20а от ЗЗД „Договорите могат да бъдат изменени, прекратени, разваляни или отменени само по взаимно съгласие на страните или на основания, предвидени в закона.”

В конкретния случай с решението на ОбС Берковица, се дава съгласие „... за удължаване на договор за отдаване под наем на земеделски земи от общинския поземлен фонд с № 067/12.04.2012 г...” , като решението е прието на основание горесцитираните разпоредби на чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА и чл.8, ал.1 от ЗОБС, чл.20а ЗЗД. При вземане на решението колективният орган не е съобразил посочените вид, характеристики и предназначение на имотите. Това в случая е от особено значение, тъй като поради тези характеристики за управлението на имотите е приложим Закона за собствеността и ползването на земеделските земи /ЗСПЗЗ/, който е специален по отношение на ЗОБС и ЗЗД, т.е. налице е изключението по чл.14, ал.2 от ЗОБС “освен ако в закон е предвидено

предоставянето под наем да се извършва без търг или конкурс или е определен друг ред”. Именно такъв е процесния случай.

Пасища и мери са поставени под специален режим и се подчиняват на специалните правила на ЗСПЗЗ. С измененията и допълненията, обнародвани в ДВ, бр.14/20.02.2015 г., правилата относно отдаване под наем или аренда на пасища, мери и ливади – общинска собственост, са подробно конкретизирани с разпоредбите на

чл.37 и до чл.37 о ЗСПЗЗ. По тази причина, не може да се приложат общите правила на ЗОБС и ЗЗД за изменение на съществени клаузи на договора, една от които е срокът, а в конкретния случай не само на срока, тъй като разпоредбите на ЗСПЗЗ предвиждат специален ред, дерогиращ общия. Съгласно приложимите в случая правни норми, липсва законова възможност за такава промяна на договора, по волята на страните по него, поради вида на собствеността, предмет на договора. Освен това, нито по реда, предвиден в ЗСПЗЗ, нито по този, предвиден в ЗОБС и ЗЗД, се допуска продължаване на срока на вече сключени договори, без да бъде реализирана процедурата, предвидена в чл. 37и и следващите от ЗСПЗЗ. Съгласно чл, 37и, ал. 3 от ЗСПЗЗ, в правомощие на общинския съвет е единствено ежегодно да определи с решение пасищата, мерите и ливадите за общо и индивидуално ползване. Разпределянето на пасищата, мерите и ливадите от ОПФ, се осъществява, съгласно чл. 37и, ал. 6 от комисия, назначена от кмета на общината, която определя необходимата за всеки кандидат площ по реда на ал. 4 и разпределя имотите за всяко землище. Въз основа на протокола на комисията, кметът на общината, сключва договори за наем или аренда по цена, определена по пазарен механизъм. В тази връзка, приемайки решение за удължаване срока на вече сключен договор за наем на пасища и мери от ОПФ, общинският съвет излиза извън делегираните му в закона правомощия и се произнася по въпрос, който не е от неговата компетентност, тъй като не е страна по договора. Не може да бъде споделено и изразеното становище, че следва да се приложат разпоредбите на Закона за арендата в земеделието, то удължаването на срока на договора е такова изменение на договора, което е в противоречие с разпоредбата на чл. 16, ал. 1, изр. 2 от същия закон, а именно изменението не може да засяга уговорения срок. В разпоредбата на чл. 16, ал. 1 от Закона за арендата в земеделието е регламентирано, че ако след сключване на договора за аренда, обстоятелствата, от които страните са се ръководили при уреждане на отношенията си, се изменят трайно и това доведе до очевидно несъответствие между поетите от тях задължения, всяка от страните може да поиска изменение на договора. Само при едновременното осъществяване на тези две предпоставки, а именно: изменението да е трайно и да води до значително несъответствие на поетите задължения, е допустимо изменението на договора. Съгласно разпоредба на чл. 16, ал. 1, изречение второ от Закона за арендата в земеделието, изрично е

регламентирано, че изменението на договора не може да засяга уговорения срок. По своята правна същност юридическият факт на продължаването на договора е приравнен на сключването на нов договор между същите страни, а не на изменение на съществуващия такъв. Ако страните искат да предоговорят отношенията си, то те следва да сключат нов договор, който да е в сила след изтичане срока на предходния. Изменението на договора, касаещо единствено срока му, сочи на нищожност на същия, поради противоречие на закона - чл. 16, ал. 1, изр.2 от Закона за арендата в земеделието, който има своето законово основание в чл. 26, ал.1от ЗЗД. Следва да се посочи, че ако общинският съвет счита договора сключен за стопанската година, то приемането на процесното решение за неговото удължаване до края на същата е безпредметно. В подкрепа на твърдението, че договора е сключен не за стопанска, а за календарна година е чл. 3 от същия: „за всяка следваща година от срока на договора, таксата се заплаща до 1 март на текущата календарна година”.

Тук следва изрично да се посочи, че законодателят е дал предимство на кандидати, чиито договори са изтекли и които до датата на разпределението са ползвали съответните имоти, да наемат същите, съгласно чл. 37и, ал. 6, изр. второ от ЗСПЗЗ „При разпределението предимство имат кандидати, които до датата на разпределението са ползвали съответните имоти по договори с изтекъл срок..”, но очевидно не ги изключва от разпределението и не предвижда възможност с анекс да бъде продължен срокът им. В процесния случай към датата на приемане на оспореното решение 27.01.2017 г., измененията и допълненията на чл.37и до чл.37 о от ЗСПЗЗ / изм. и доп., ДВ, бр.14 от 20.02.2015 г./ са влезли в сила, действали са и са били приложимо право, което е следвало да бъде съобразено от страна на органа на местното самоуправление.

В противоречие на цитираните по-горе разпоредби на специалния закон ЗСПЗЗ, ОбС Берковица е приел решение на основание общия ред, предвиден в нормите на ЗОбС и ЗЗД, без да вземе предвид, че за отдаването под наем на пасищата и ливадите от общинския поземлен фонд в ЗСПЗЗ е предвиден специален такъв, който дерогира приложението на общия. В случая не е била спазена изцяло процедурата, регламентирана в ЗСПЗЗ, което представлява съществено нарушение на административнопроизводствените правила, довело и до неправилно приложение на материалния закон.

Предвид изложеното съдът намира, че оспореното в настоящото производство решение № 694 по протокол № 41/27.01.2017 г. на ОбС Берковица, е незаконосъобразно и като такова то следва да бъде отменено.

С оглед искането от процесуалния представител на ответника и на основание чл.143, ал.3 от АПК във връзка с чл.78, ал.8 ГПК, следва да бъдат присъдени разноски – юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 лева, съгласно чл.37 ЗПП във вр.с чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

С оглед горното и на основание чл.172, ал.2, пр.2 от АПК, съдът

## **Р Е Ш И:**

ОТМЕНЯ по оспорване от врид областен управител на област Монтана решение № 694 по протокол № 41/27.01.2017 г. на ОбС Берковица, с което: „1. Дава съгласие за удължаване на договор за отдаване под наем на земеделски земи от общинския поземлен фонд с № 067/12.04.2012 г., вписан в Служба по вписванията гр.Берковица, дв.вх.№ 476/18.04.2012 г., акт № 59, том 2, сключен между община Берковица и „Б\*\*\*” ООД, с ЕИК \* до края на стопанската 2016-2017 г. – до 1 октомври 2017 г.; 2. Възлага на кмета на община Берковица да сключи анекс към договора за наем.; 3. Останалите клаузи по договора остават непроменени.”

ОСЪЖДА община Берковица, да заплати от бюджета на общината по сметка на областен управител на област Монтана, направените по делото разноси в размер на 100 лева.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

Административен съдия: