

# РЕШЕНИЕ

№ 1362

гр. София, 02.03.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, XV ТРИЧЛЕНЕН СЪСТАВ**, в публично заседание на 04.02.2022 г. в следния състав:

**ПРЕДСЕДАТЕЛ: Диана Стамболова**

**ЧЛЕНОВЕ: Евгени Стоянов**

**Адриан Янев**

при участието на секретаря Детелина Начева и при участието на прокурора Моника Малинова, като разгледа дело номер **5834** по описа за **2021** година докладвано от съдия Адриан Янев, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 185 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба на Сдружение „Съюз на търговците на дребно на хранителни стоки в България, осъществяващи дейността си от преместваеми обекти и мобилни обекти“, с която се оспорва чл. 14а, ал. 2 от Наредба за общинската собственост, приета от Столичен общински съвет.

В жалбата и уточнение към нея се навеждат доводи за нарушение на чл. 27, ал. 5, вр. чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), тъй като не е проведено гласуване при вземането на решението от Столичния общински съвет. Счита, че е нарушена разпоредбата на чл. 26, ал. 5 от Закона за нормативните актове (ЗНА), тъй като липсва автор на проекта на акта и не е ясно как са обсъдени и гласувани постъпилите предложения. Излага доводи за нарушение на чл. 45, ал. 9 ЗМСМА, тъй като не е възможно частично връщане за ново обсъждане на актове на СОС. Въвежда твърдения за неспазване на чл. 20, вр. чл. 13 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА, тъй като не изготвен окончателен проект на Наредба за изменение и допълнение, доколкото се касае за съществени изменения на първоначалния проект. Счита, че със създаването на чл. 14, ал. 2 от Наредба за общинската собственост, с което се поставя в привилегировано положение, което е недопустимо в договорните отношения. Поддържа становище, че

ответникът няма право да определя условията при отдаването под наем на общинска собственост, тъй като ЗОС не позволява това. Излага съображения, че т. 2 и т. 3 на ал. 2 от чл. 14 противоречат на основни принципи на облигационното право за сключване на сделки и смислово не съответстват на възприетото от законодателя и правната доктрина относно прекъсване на облигационната връзка, въвеждайки непознати термини за българското право. С т. 3 от оспорвания текст се прави опит за заобикаляне на чл. 9 от Закона за задълженията и договорите. Поддържа, че с чл. 14, ал. 2 от Наредбата се изключва възможността на общината да дължи обезщетение за вреди, ако преустанови дейността на търговеца върху наетия обект. Претендират се разноски.

Ответната страна по оспорването, Столичен общински съвет, чрез процесуалния си представител, изразява доводи за неоснователност на жалбата. Претендират се разноски.

Участващият прокурор дава заключение за неоснователност на жалбата.

Административен съд София - град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Първоначално производството пред съда е образувано по жалби на Сдружение „Съюз на търговците на дребно на хранителни стоки в България, осъществяващи дейността си от преместваеми и мобилни обекти“, Сдружение „Асоциация на производителите на безалкохолни напитки в България“, [фирма] и Сдружение за развитие на „Ю. парк“, по които е постановено Решение по адм. д. № 9363/2019 г. по АССГ. Същото е отменено с Решение № 14796/30.11.2020 г. по адм. д. № 14631/2019 г. по описа на ВАС, като делото е върнато за ново разглеждане, като са дадени указания за конкретизиране на предмета на оспорване от всеки един от жалбоподателите и разделяне на разделяне на производството в зависимост от оспорваните текстове на съответните актове.

Горното е довело до образуването на няколко производства, както следва: адм. д. № 1862/2021 г. по описа на АССГ (по жалба на Сдружение „Съюз на търговците на дребно на хранителни стоки в България, осъществяващи дейността си от преместваеми и мобилни обекти“ срещу определени текстове от Наредба на Столичния общински съвет за преместваемите обекти, за рекламните, информационните и монументално-декоративните елементи и за рекламната дейност на територията на Столична община / НПОРИМДЕРДТСО/, което на свой е разделено във връзка с оспорване на други текстове); адм. д. № 1863/2021 г. по описа на АССГ (по жалба на Сдружение „Асоциация на производителите на безалкохолни напитки в България“, което производство е прекратено и присъединено по други дела във връзка с оспорване на текстове от наредби, различаващи се от предмета по настоящото дело); адм. д. № 1864/2021 г. по описа на АССГ (прекратено по жалбата на Сдружение за развитие на „Ю. парк“); адм. д. № 12268/2020 г. по описа на АССГ (по жалба на [фирма], а в друга част е разделено и присъединено по други дела във връзка с оспорване на текстове от наредби, различаващи се от предмета по настоящото дело); адм. д. № 5836/2021 г. по описа на АССГ (по жалба на „Съюз на търговците на дребно на хранителни стоки в България, осъществяващи дейността си от преместваеми и мобилни обекти“ срещу определени текстове от НПОРИМДЕРДТСО) и настоящото адм. д. № 5834/2021 г. по описа на АССГ, 15 – ти троен състав.

Предвид това, предмет на разглеждане по настоящото дело е жалба на Сдружение

„Съюз на търговците на дребно на хранителни стоки в България, осъществяващи дейността си от преместваеми обекти и мобилни обекти“, с която се оспорва чл. 14а, ал. 2 от Наредба за общинската собственост (НОС), приета от Столичен общински съвет, която разпоредба гласи следното: Договорите за наем задължително съдържат следните клаузи: 1. при наличие на две установени с влязъл в сила акт нарушения на [Наредбата за преместваемите обекти, за рекламните, информационните и монументално-декоративните елементи и за рекламната дейност на територията на Столична община](#), извършени от наемателя, договорите се прекратяват автоматично по вина на нарушителя; 2. при извършване от общината на дейности по ремонт, реконструкция и други подобни, засягащи отдадените под наем публични площи по отношение на засегнатия обект и/или елемент, договорът за наем се прекратява временно или постоянно от деня на уведомяването за започване на мероприятиято, като общината не дължи обезщетение за причинените вреди, а наемната цена се намалява съответно; 3. при извършване от общината на дейности по ремонт, реконструкция и други подобни, засягащи отдадените под наем публични площи по отношение на засегнатия обект и/или елемент, договорът за наем може да се продължи временно или постоянно за поставяне на обекта или елемента на друго място в близост (на не повече от 100 м), ако това е допустимо по [Наредбата за преместваемите обекти, за рекламните, информационните и монументално-декоративните елементи и за рекламната дейност на територията на Столична община](#); 4. В случай, че в срока на действие на договора, настъпят промени в нормативната уредба или в устройствените условия, които правят обекта и елемента недопустими по местоположение, действието на договора по отношение на засегнатия обект и/или елемент се прекратява с 6-месечно предизвестие. С прекратяване на договора издаденото разрешение за поставяне по реда на [Наредбата за преместваемите обекти, за рекламните, информационните и монументално-декоративните елементи и за рекламната дейност на територията на Столична община](#) губи правно действие. Наемната цена се намалява съответно; 5. Фактическото поставянето на преместваемите обекти и на рекламните елементи върху имоти - общинска собственост, както и тяхното премахване се извършва от предприятие или търговско дружество, избрано по реда на [ЗОП](#). Съдът е съобщил оспорването по реда на чл. 181, ал. 1 и ал. 2, вр. чл. 188 АПК чрез обявление в ДВ, бр. 89 от 26.10.2021 г., чрез поставяне на копие от него на определено място в АССГ и чрез публикуване на интернет страницата на ВАС. Няма присъединили се лица към оспорването, нито встъпили като страни при условията на чл. 189, ал. 2 АПК.

Касае се до оспорване на разпоредба на подзаконов нормативен акт с вторични правни норми, които създават общи задължителни правила за регулиране на повтарящи се обществени отношения в границите на съответната община. Актът е издаден от орган на местно самоуправление и подлежи на безсрочно оспорване, съобразно чл. 187, ал. 1 АПК. Оспорването е направено от Сдружение „Съюз на търговците на дребно на хранителни стоки в България, осъществяващи дейността си от преместваеми обекти и мобилни обекти“. Видно от решението за регистрация му, същото е юридическо лице с нестопанска цел и е сдружение с частна полза. Неговата цел и предмет е осъществяване на всички разрешени от закона дейности в защита на правата и интересите на търговците на дребно на хранителни стоки, които осъществяват дейността си в преместваеми и мобилни обекти. Тъй като оспорените

текстове касаят съдържанието на договори за отдаване под наем на общинска собственост за поставяне на преместваеми обекти, то същите пряко рефлектират върху частните интереси на тези търговци, осъществяващи дейност в преместваеми обекти, заради които сдружението е създадено. Това означава, че сдружението има пряк да атакува оспорените разпоредби на чл. 14, ал. 2 от НОС.

1. Относно компетентността на органа.

Компетентност на общинските съвети е общо уредена в [чл. 8 от Закона за нормативните актове](#) (ЗНА). Съгласно цитираната разпоредба Столичен общински съвет е компетентен орган да създава наредби, с които да урежда съобразно нормативните актове от по - висока степен неуредени от тях обществени отношения с местно значение.

Специалната норма на [чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост \(ЗОС\)](#) делегира правомощия на СОС да определи с наредба реда за предоставяне под наем на имоти и вещи - общинска собственост при спазване на разпоредбите на [този закон](#) и на специалните закони в тази област. В тази връзка е неоснователно възражението, че СОС няма право да определя условията при отдаването под наем на общинска собственост.

Оспорените текстове определят съдържанието на договори за наем, като регламентират тяхното прекратяване, временно преустановяване на действието им, намаляване на наемна цена, което е при наличието на съответните нарушения на наемателя и при извършването на ремонти, реконструкция и други подобни, засягащи отдадените под наем площи, както и при промяна на нормативна уредба или в устройствените условия. Регламентират още изгубването на съответното разрешение при прекратяване на договора, както и начина на определяне на лицето, извършващо поставянето и премахването на преместваемите обекти и рекламни елементи.

Редът за предоставяне на имоти под наем включва и определяне на условия в договора за наем, регламентирани неговото прекратяване при определени условия, т. е. касае за цялото наемното правоотношение, а не само до възникването му. В подкрепа на това е разпоредбата на чл. 15, ал. 1, т. 8 ЗОС, според която наемните правоотношения се прекратяват на други основания, определени с наредбата по [чл. 8, ал. 2](#) или в договора. В предметния обхват на наредбата по [чл. 8, ал. 2 ЗОС](#) се включва възникването и прекратяването на наемното правоотношение, поради което оспорените разпоредби от наредбата в частта за прекратяване на договора попадат в полето на материалната компетентност на СОС.

Горното не се отнася за чл. 14а, ал. 2, т. 2 НОС в частта относно текста „като общината не дължи обезщетение за причинените вреди“, който регламентира предварителното ограничаване отговорността на едната страна по договора. Тук въпросът не стои дали следва да се носи или не отговорност за вреди, а дали е допустимо да се урежда в наредбата. Съдът намира, че липсва законова делегация за общинския съвет да урежда отношения, свързани с предварително освобождаването от отговорност, още повече до ограничаване на права на страна по договора. В чл. 8, ал. 2 ЗОС се регламентира единствено редът за предоставяне на имоти под наем, представляващ действие по управление на общински имоти, което не е свързано с правилата за изключване на отговорност. Оперативната самостоятелност на общинския съвет при определянето на реда, предвиден в [чл. 8, ал. 2 ЗОС](#) не трябва да се прилага по начин, водещ до регулация на обществени отношения без изрично делегиране. В настоящия случай се уреждат изцяло нови правила за предварителното

ограничаване/изключване отговорността на едната страна по договора, за което липсва делегиране от закона, поради което същият е приет без необходимата компетентност и се явява нищожен.

2. Относно формата на акта.

Формата и строежът на оспорените разпоредби са съобразени с изискванията на [чл. 9 ЗНА](#) и Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагането му, както и на [чл. 75, ал. 3 АПК](#).

Неоснователни са възраженията за незаконосъобразност на акта, тъй като текстът „договорът за наем се прекратява временно“ смислово не съответстват на възприетото от законодателя и правната доктрина относно прекъсването на облигационната връзка, въвеждайки непознати термини за българското право. Действително според чл. 37, ал. 1 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагането на ЗНА думи или изрази с утвърдено правно значение се използват в един и същ смисъл във всички нормативни актове. Но съгласно чл. 46, ал. 1 ЗНА разпоредбите на нормативните актове се прилагат според точния им смисъл, а ако са неясни, се тълкуват в смисъла, който най-много отговаря на други разпоредби, на целта на тълкувания акт и на основните начала на правото на Република България. Това означава, че е уредено как се процедира при неясна разпоредба в подзаконов нормативен акт, т. е. неяснотата на разпоредбата сама по себе си не е основание за незаконосъобразност на акта, доколкото е възможно извършване на тълкуване. Посоченият текст не е прецизен, но същият не противоречи на правилата за прекъсване на облигационната връзка, тъй като е възможно неговото тълкуване в смисъл за временно преустановяване действието на договора.

3. Относно производството по приемане на подзаконовите нормативни разпоредби.

Наредбата за общинската собственост (НОС) е приета с Решение № 210 по Протокол № 87 от 14.04.2011 г., в сила от 10.05.2011 г.

По преписката е приложен Доклад вх. № СОА18-ВК66-2580 от 10.04.2018 г. на петима общински съветници и главния архитект, с който в Столичния общински съвет (СОС) е внесен проект на Наредба за изменение и допълнение (Н.) на НПОРИМДЕРДТСО. В тази връзка са неоснователни възраженията, че не са ясни вносителите на проекта, тъй като същите са изрично посочени (петима общински съветници и главният архитект), които съгласно чл. 68, ал. 1, и ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на СОС могат да внасят проекти на наредби.

Следва да се отбележи, че съгласно § 66 от ПЗР към проекта на Н. на НПОРИМДЕРДТСО в Наредбата за общинската собственост се създава нов чл. 14а, ал. 1 и ал. 2.

Съдържанието на доклада е съобразено с изискванията на чл. 28, ал. 2 ЗНА – посочени са причините, които налагат приемането ѝ; целите, които се поставят; очакваните резултати; съдържа се констатация за съответствие с правото на Европейския съюз. Представена е и предварителна оценка на въздействието по чл. 20 ЗНА.

Проектът за нормативния акт е разгласен съобразно изискванията на чл. 78, ал. 3 АПК, чрез публикацията му на интернет страницата на СОС и на СО, като на заинтересованите лица е предоставена възможност за предложения и становища в съответствие с нормата на чл. 26, ал. 2 ЗНА, вр. чл. 80 АПК.

С писмо вх. № СОА18-ВК66-2580 (3) от 10.04.2018 г. на вносителите на проекта е представена пред СОС обобщена справка за постъпилите предложения заедно с обосновка за неприетите предложения по проекта на акта. От същата става ясно, че са постъпили предложения, а по отношение на § 66 от ПЗР към проекта на Н.

на НПОРИМДЕРДТСО са постъпили две предложения за отпадане на чл. 14а, ал. 1 и ал. 2, които са отхвърлени с аргументите, че другата страна е свободна да не сключва неизгоден за нея договор и че т. 5 на ал. 1 от чл. 14а цели опазване на публичните пространства и контрол върху общинската собственост.

С писмо вх. № СОА18-ВК66-2580 (4) от 13.07.2018 г. на главния архитект на Столична община е представено на СОС допълнение на обобщена справка за постъпилите множество предложения заедно с обосновка за неприетите предложения по проекта на акта. Видно от допълнението на справката се установява, че са постъпили още предложения, на които е отговорено, като по отношение на оспорените текстове липсват предложения.

Съдът констатира, че от приложените справка е отговорено обосновано на всички предложения, както и на тези, свързани с оспорвания текст. В тази връзка в противовес на възражения, съдът намира, че е спазена разпоредбата на чл. 26, ал. 5 ЗНА. В допълнение следва да се отбележи, че съставителят на проекта има задължение за обосновка на неприетите предложения и липсват правила за начина на вземане на тази обосновка.

Неоснователни са възраженията, че е необходимо изготвянето на втори проект, тъй като не се касае за съществени изменения на първоначалния проект по смисъла на чл. 13, ал. 1, т. 3 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на ЗНА. Действително, налице са множество предложения, но голяма част от тях са отхвърлени, което означава за липсата на множество промени в проекта.

Проектът е разгледан и одобрен от постоянните комисии (ПК) при общинския съвет, а именно ПК по местно самоуправление и нормативна уредба (водеща комисия), ПК по опазване на околната среда, земеделието и горите, ПК по икономика и собственост, ПК по устройство на територията, архитектура, достъпна среда и жилищна политика, ПК по транспорт и туризъм.

С Решение № 509 по протокол № 58 от 26.07.2018 г. на Столичен общински съвет, е приета Н. на НПОРИМДЕРДТСО. От приложения протокол за гласуване се установява, че актът е приет при спазване на разпоредбите на чл. 27, ал. 2 и ал. 3 ЗМСМА за кворум и мнозинство (54 гласували, 48 „за“, 4 „против“ и 1 „въздържал се“).

На основание чл. 45, ал. 5 ЗМСМА кметът на Столична община с писмо вх. № СОА18-ВК08-9923/08.08.2018 г. е върната за ново обсъждане Решение № 509 по протокол 58 от 26.07.2018 г. на СОС в частта на § 68 от Н. на НПОРИМДЕРДТСО.

С Решение № 675 по Протокол № 61 от 27.09.2018 г. на СОС е отменен § 68 от Приложение № 1 на Решение № 509 по протокол № 58 от 26.07.2018 г. на СОС и е прието повторно Решение № 509 по протокол № 58 от 26.07.2018 г. на СОС в останалата му част. От приложения протокол за гласуване се установява, че актът е приет при спазване на разпоредбите на чл. 27, ал. 2 и ал. 3 ЗМСМА за кворум и мнозинство (40 гласували, 37 „за“, 0 „против“ и 3 „въздържали се“). Не се споделят доводите за незаконосъобразност, основаващи се на нарушение на чл. 27, ал. 5 ЗМСМА, тъй като не се касае за решения по [чл. 21, ал. 1, т. 6, 7, 8, 9, 10, 14 и 15](#) ЗМСМА.

Приложени са доказателства за обявяването на Решение № 675 по Протокол № 61 от 27.09.2018 г. на СОС на интернет сайта на Столична община, с което е изпълнено изискването чл. 37, ал. 3 ЗНА.

Неоснователни са доводите за нарушение на чл. 45, ал. 9 ЗМСМА, тъй съгласно чл.

45, ал. 5 ЗМСМА кметът има правомощието да връща за ново обсъждане актовете на общинският съвет, като това може да се отнася по отношение на целия акт или определени части от него.

4. Относно съответствието с материалните разпоредби и с целта на закона.

Съгласно оспорвания чл. 14а, ал. 2 от Наредба за общинската собственост (НОС) договорите за наем задължително съдържат следните клаузи: **1.** при наличие на две установени с влязъл в сила акт нарушения на [Наредбата за преместваемите обекти, за рекламните, информационните и монументално-декоративните елементи и за рекламната дейност на територията на Столична община](#), извършени от наемателя, договорите се прекратяват автоматично по вина на нарушителя; **2.** при извършване от общината на дейности по ремонт, реконструкция и други подобни, засягащи отдадените под наем публични площи по отношение на засегнатия обект и/или елемент, договорът за наем се прекратява временно или постоянно от деня на уведомяването за започване на мероприятиято, като общината не дължи обезщетение за причинените вреди, а наемната цена се намалява съответно; **3.** при извършване от общината на дейности по ремонт, реконструкция и други подобни, засягащи отдадените под наем публични площи по отношение на засегнатия обект и/или елемент, договорът за наем може да се продължи временно или постоянно за поставяне на обекта или елемента на друго място в близост (на не повече от 100 м), ако това е допустимо по [Наредбата за преместваемите обекти, за рекламните, информационните и монументално-декоративните елементи и за рекламната дейност на територията на Столична община](#); **4.** В случай, че в срока на действие на договора, настъпят промени в нормативната уредба или в устройствените условия, които правят обекта и елемента недопустими по местоположение, действието на договора по отношение на засегнатия обект и/или елемент се прекратява с 6-месечно предизвестие. С прекратяване на договора издаденото разрешение за поставяне по реда на [Наредбата за преместваемите обекти, за рекламните, информационните и монументално-декоративните елементи и за рекламната дейност на територията на Столична община](#) губи правно действие. Наемната цена се намалява съответно; **5.** Фактическото поставяне на преместваемите обекти и на рекламните елементи върху имоти - общинска собственост, както и тяхното премахване се извършва от предприятие или търговско дружество, избрано по реда на [ЗОП](#).

Императивната норма на [чл. 15, ал. 1 ЗНА](#) постановява всеки нормативен акт да съответствува на [Конституцията](#) и на другите нормативни актове от по - висока степен. С нея кореспондират общата разпоредба на [чл. 76, ал. 3 АПК](#) и специалната разпоредба на [чл. 8, ал. 2 ЗОС](#), които изрично разписват съответствието на актовете на общинския съвет с нормативните актове от по - висока степен.

Относно нормата на чл. 14а, ал. 2, т. 1 НОС:

Нормата регламентира автоматично прекратяване на договорите по вина на наемателя при две негови установени с влязъл в сила акт нарушения на НПОРИМДЕРДТСО. Според чл. 1, ал. 3 от НПОРИМДЕРДТСО същата има за цел да осигури спазването на устройствените и строителните правила за безопасност на преместваемите обекти и на рекламните, информационните и монументално-декоративните елементи и осъществяването на рекламната дейност по начин, който да допринася за формиране на благоприятна жизнена среда и добър естетически облик на населените места в Столична община. Посочената цел в частност доразвива чл. 11, ал. 1 ЗОС, според който Имоти и вещи - общинска собственост се управляват в интерес на населението в

общината съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин. Съдът намира за законово допустимо спазването на подобни правила да се поставят като условие за наличието на облигационна връзка, доколкото по този начин се осигурява спазването от наемателите на норми, уреждащи важни обществени отношения. В тази връзка е неоснователно оспорването на обсъждания текст.

Относно нормата на чл. 14а, ал. 2, т. 2 и т. 3 НОС:

Разпоредбата на т. 2 предвижда, че при ремонт, реконструкция и други подобни на отдадените под наем площи, договорът се прекратява временно или постоянно от деня на уведомяването за започване на мероприятиято, а наемната цена се намалява съответно (по – горе е обсъдена нищожността на друга част от текста, касаеща изключването на отговорността).

Подобна е разпоредбата и на т. 3, като разликата се изразява в това, че временно или постоянно се поставя обекта или елемента на друго място в близост до първоначалното (на не повече от 100 метра).

Съдът намира, че двете разпоредби се отнасят за ситуации, при които временно не е възможно изпълнение на договорни задължения и по – конкретно предоставяне на съответната общинска площ. Ремонт, реконструкция и други подобни имат временен характер и водят до невъзможност за временно ползване на терена (докато трае мероприятиято). В тази връзка съдът намира, че е безпредметно действието на договора докато траят ремонтните дейности, при което е в интерес да се намали наемната цена, което е в интерес на наемателя. Следва да се отбележи, че т. 2 от текста дава още едно решение, а именно да се премести обектът докато се изпълняват ремонтните дейности. Двете разпоредби в обсъжданите части отчитат интересите на страните по договора и не противоречат на законови норми, поради което оспорването в обсъжданата част следва да се отхвърли.

Не така стоят нещата при използването на текста „или постоянно“ в чл. 14а, ал. 2, т. 2 и т. 3 НОС. В случая се предоставя правото на общината едностранно да прекъсне окончателно облигационната връзка, доколкото това се упражнява с изпращането на уведомлението за предстоящото мероприятие.

Съгласно чл. 15, ал. 1, т. 8 ЗОС наемните правоотношения се прекратяват на други основания, определени с наредбата по [чл. 8, ал. 2](#) или в договора. Дадената възможност за определяне на „други основания“ не е безгранична и следва да отчита основни принципи на правото и законови разпоредби.

В чл. 20а, ал. 2 ЗЗД договорите могат да бъдат изменени, прекратени, разваляни или отменени само по взаимно съгласие на страните или на основания, предвидени в закона. Именно взаимното съгласие отразява свободата на договаряне при определяне на правата, задълженията и последиците. В настоящия случай при временен характер на дадено събитие (ремонт, реконструкция и др.) се предоставя на общината да упражни правото за прекратяване на наемното правоотношение. Тази последица за окончателно прекъсване на облигационна връзка не е съответна на временния характер на събитието. Касае се за временна невъзможност за изпълнение на задължения на общината (предоставяне на терена), а това влече трайни последици, т. е. несъществената невъзможност за изпълнение на договора с оглед временния характер на събитието не е съответна на целта за прекратяване на договора.

Едната страна се поставя в привилегировано положение спрямо другата, тъй като при временен характер има възможност да прекъсне договорните отношения или да определи друго място за постоянно разположение на обекта. Не се отчитат



изявленията на другата страна, което е в разрез на свободата на договаряне. За другата страна (наемателят, извършващ търговска дейност) се предполага, че извършва някакъв вид инвестиции във връзка с договора и очаква печалба, както и че е встъпил в договорни отношения заради местоположението на общинския терен върху който да се разположи обекта, поради което ще се нарушат интересите му (нарушаване на еквивалентността на престациите, създава несигурност в отношенията) при прекратяване на договора. Възможни са хипотези незначителни ремонти с краткотрайно действие да доведат до едностранно прекратяване на договора или постоянно да се премести обекта на друго място, неудовлетворяващо наемателя.

Горното води до извод, че не се отчита взаимното съгласие на страните и свободата на договаряне, като същевременно липсват законови основания за прекратяване на договора на посоченото основание при временна невъзможност за изпълнение на договора. Същото се отнася и за постоянното преместване на мястото на обекта, доколкото местоположението на търговския обект е основен елемент от договора. В този смисъл текстът „или постоянно“, употребен в чл. 14а, ал. 2, т. 2 и т. 3 НОС противоречи на чл. 20а, ал. 2 ЗЗД, поради което следва да се отмени.

Относно нормата на чл. 14а, ал. 2, т. 4 НОС:

Нормата регламентира прекратяване на договорите с 6 – месечно предизвестие в случаите на настъпили промени в нормативната уредба или в устройствените правила, които правят обекта и елементите недопустими по местоположение. Регламентира се още, че след прекратяване на договора издаденото разрешение за поставяне по НПОРИМДЕРДТСО губи правно действие, а наемната цена се намалява съответно.

Касае се за хипотези при обективна невъзможност за изпълнение на договорни задължения, дължаща се на промени в нормативната уредба или в устройствените правила. Поради това е безсмислено съществуването на наемното правоотношения, което налага тяхното прекратяване, а наемната цена следва да се намали съответно. Напълно допустимо е да се преустанови правното действие на разрешението за поставяне по НПОРИМДЕРДТСО, доколкото след прекратяване на договора отпада неговия предмет.

Относно нормата на чл. 14а, ал. 2, т. 5 НОС:

Оспореният текст регламентира фактическото поставянето на преместваемите обекти и на рекламните елементи, както и тяхното премахване да се извършва от предприятие или търговско дружество, избрано по реда на [ЗОП](#).

В справката за постъпилите предложения е налична обосновка за неприемане на предложението за отпадане на този текст, от която се налага извод, че с нормата се цели опазване на публичните пространства и контрол върху общинската собственост.

Разпоредбата на чл. 14а, ал. 2, т. 5 НОС е свързана с разпоредбата на чл. 14а, ал. 1 НОС, която регламентира отдаването под наем на части от тротоари, площи, алеи в парк и други свободни общински пространства за поставяне на преместваеми обекти или рекламни елементи въз основа на схема за поставяне по чл. 56, ал. 2 ЗУТ.

В Раздел IX, Глава III от ЗУТ подробно са регламентирани правилата за поставяне и премахването на преместваемите обекти. Чл. 57а, ал. 7 и ал. 9 ЗУТ урежда условията за принудително премахване и разноските за извършването му. В Раздел IX, Глава III от ЗУТ липсват норми, задължаващи при поставянето и премахването на преместваемия обект да се ползват услугите на трети лица. Това означава, че с оспорвания текст се въвеждат допълнителни изисквания спрямо наемателите при поставянето и премахването на преместваеми обекти, които не са предвидени в

закона. По този начин е осъществено първично правно регулиране на отношения, неуредени с нормативен акт от по-високо естество, което е недопустимо да стане с подзаконов нормативен акт.

Мотивите, че по този начин се осъществява контрол върху общинската собственост не се споделят от съда, тъй като в Раздел IX, Глава III от ЗУТ подробна са регламентирани условията за поставяне и премахване на преместваемите обекти, както и контролните правомощия на съответните органи. Обсъжданият текст въвежда допълнителни договорни задължения за наемателя, които не са необходими за постигане на целите за извършване на контрол, тъй като такъв е предвиден в закона. Налице е въвеждане на допълнителна финансовата тежест на наемателя за изпълнение на договорни задълженията, а това надхвърля целите за постигане на съответния контрол. На практика се получава презюмиране неизпълнението на правилата за поставяне на преместваеми обекти, като не се отчита възможността за осъществяване контрол от компетентните органи, а вместо това предварително се прехвърля на наемателя финансовата тежест за неизпълнение на контролните правомощия. Горното налага извод, че е незаконосъобразен текстът на чл. 14а, ал. 2, т. 5 НОС.

По разноските:

С оглед изхода на делото и чл. 143, ал. 1 АПК в полза на жалбоподателя следва да се присъдят направените разноски, които са 10 лева – държавна такса и 40 лева – такса за обнародване.

Предвид изложеното, Административен съд София - град, XV – ти тричленен състав

### **РЕШИ:**

**ОБЯВЯВА** по жалба на Сдружение „Съюз на търговците на дребно на хранителни стоки в България, осъществяващи дейността си от преместваеми обекти и мобилни обекти“ за нищожна разпоредбата на чл. 14а, ал. 2, т. 2 от Наредба за общинската собственост, в ЧАСТТА относно текста „като общината не дължи обезщетение за причинените вреди“.

**ОТМЕНЯ** по жалба на Сдружение „Съюз на търговците на дребно на хранителни стоки в България, осъществяващи дейността си от преместваеми обекти и мобилни обекти“, разпоредбата на чл. 14а, ал. 2, т. 2 от Наредба за общинската собственост, в ЧАСТТА относно текста „или постоянно“.

**ОТМЕНЯ** по жалба на Сдружение „Съюз на търговците на дребно на хранителни стоки в България, осъществяващи дейността си от преместваеми обекти и мобилни обекти“, разпоредбата на чл. 14а, ал. 2, т. 3 от Наредба за общинската собственост, в ЧАСТТА относно текста „или постоянно“.

**ОТМЕНЯ** по жалба на Сдружение „Съюз на търговците на дребно на хранителни стоки в България, осъществяващи дейността си от преместваеми обекти и мобилни обекти“, разпоредбата на чл. 14а, ал. 2, т. 5 от Наредба за общинската собственост.

**ОТХВЪРЛЯ** като неоснователна жалбата на Сдружение „Съюз на търговците на дребно на хранителни стоки в България, осъществяващи дейността си от преместваеми обекти и мобилни обекти“ срещу чл. 14а, ал. 2, т. 1 и т. 4 от Наредба за общинската собственост.

**ОТХВЪРЛЯ** като неоснователна жалбата на Сдружение „Съюз на търговците на дребно на хранителни стоки в България, осъществяващи дейността си от преместваеми обекти и мобилни обекти“ срещу чл. 14а, ал. 2, т. 2 от Наредба за

общинската собственост, в ЧАСТТА за текстовете „при извършване от общината на дейности по ремонт, реконструкция и други подобни, засягащи отдадените под наем публични площи по отношение на засегнатия обект и/или елемент, договорът за наем се прекратява временно“, „от деня на уведомяването за започване на мероприятиято“ и „а наемната цена се намалява съответно“.

ОТХВЪРЛЯ като неоснователна жалбата на Сдружение „Съюз на търговците на дребно на хранителни стоки в България, осъществяващи дейността си от преместваеми обекти и мобилни обекти“ срещу чл. 14а, ал. 2, т. 2 от Наредба за общинската собственост, в ЧАСТТА за текстовете „при извършване от общината на дейности по ремонт, реконструкция и други подобни, засягащи отдадените под наем публични площи по отношение на засегнатия обект и/или елемент, договорът за наем може да се продължи временно“ и „за поставяне на обекта или елемента на друго място в близост (на не повече от 100 м), ако това е допустимо по Наредбата за преместваемите обекти, за рекламните информационните и монументално-декоративните елементи и за рекламната дейност на територията на Столична община“.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Сдружение „Съюз на търговците на дребно на хранителни стоки в България, осъществяващи дейността си от преместваеми обекти и мобилни обекти“ сумата в размер на 50 лева, представляваща направени разноски по делото.

Решението подлежи на обжалване и протестиране пред Върховен административен съд в 14 – дневен срок от уведомяването на страните, на които на основание чл. 138 АПК да се изпрати препис от същото.

Председател:

Членове: 1.

2.