

# РЕШЕНИЕ

№ 28147

гр. София, 23.12.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав,**  
в публично заседание на 28.10.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Антоанета Аргирова**

при участието на секретаря Емилия Митова, като разгледа дело номер **3969** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административно-процесуалния кодекс (АПК), вр. чл.80, ал.3 от Закона за държавната собственост (ЗДС).

Образувано е по жалба от „Глобал Дрийм“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя П. К. П., чрез процесуалния му представител- адв.Т. Ф. срещу Заповед № ДС-20-8 от 19.03.2024 г., издадена от областния управител на Област С..

В съдебно заседание пред Административен съд София- град, процесуалният представител на жалбоподателя- адв. Ф. поддържа жалбата на изложените в нея основания и моли за уважаването ѝ. В определения за това от съда срок, депозира писмена защита, в която излага допълнителни съображения за основателност на жалбата.

Ответникът се представлява от служител с юридическо образование И., който оспорва жалбата и моли за отхвърлянето ѝ. Акцентира, че областният управител действа при условията на обвързана компетентност и на преценката за материална законосъобразност на заповедта към момента на издаването ѝ.

Заинтересованата страна (ЗС) Националната библиотека „Св. св. Кирил и Методий“ се представлява от адв. В., който оспорва жалбата по съображенията, изложени в писмения отговор и в депозираната писмена защита. Заявява и искане за присъждането на направените по делото разноски, за които прилага списък по чл.80 от ГПК, вр. чл.144 от АПК.

Административен съд София- град, след като обсъди доводите на страните, прецени събраните по делото доказателства и служебно на основание чл. 168, ал. 1 вр. с чл. 146 от АПК провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира следното от фактическа и правна страна:

Преценката за допустимост на жалбата е осъществена с определението от з.з. на 24.04.2024 година за насрочване на делото и не е налице изменение на обстоятелствата, което да налага повтарянето ѝ от съда.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

С оспорената заповед на основание чл. 80, ал. 1 от ЗДС е наредено изземването от дружеството-жалбоподател на следните недвижими имоти, индивидуализирани чрез текстово описание в договор за наем № ПД-09-02 от 12.12.2019 г.: обособени обекти, части от приземен етаж (зала заведение, кухня, фойета, офис заведение, складове, санитарни възли) с обща площ от 638,79 кв. м в сградата на Национална библиотека „Св. св. Кирил и Методий“ и открита лятна градина с площ 581 кв. м (в градината към Библиотеката), намиращи се в [населено място], [улица], м. „Центъра“ по плана на [населено място] - част от административна сграда с идентификатор 68134.407.156.1, със застроена площ от 4 677 кв. м на три етажа с таван, построена в поземлен имот с идентификатор 68134.407.156, с площ от 21 900 кв. м, по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-45/09.07-2010 г. на изп. директор на АГКК, намиращи се в [населено място], район „О.“, м. „Център“, [улица], подробно описан в Акт за държавна собственост - публична № 07833 от 06.12.2011 г., утвърден от областния управител на област С..

Между страните е безспорно от фактическа страна, че в съответствие с АПДС № 07833 от 06.12.2011 г. имотите, предмет на заповедта, са публична държавна собственост, като правата за управление върху тях са предоставени на Националната библиотека „Св. Св. Кирил и Методий“.

Процесните обекти са предоставени под наем от Националната библиотека „Св. Св. Кирил и Методий“ на дружеството „Глобал Дрийм“ ЕООД на основание сключен между тях Договор № ПД-09-02/12.12.2019 г., за срок от 5 години.

С едностранно изявление по чл.87, ал.2 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД), обективизирано в нотариална покана- Акт № 146, том VII, рег. № 37984 от 2022 г. по описа на нотариус М. Г., вписана под № 622 в р-ра на НК, с район на действие-СРС, наемодателят- ЗС по делото е уведомил наемателя „Глобал Дрийм“ ЕООД, че с оглед неизпълнението на задълженията му по чл.3, чл.14, ал.2, чл.19 и чл.23 от договора за наем, същият се счита за едностранно развален. Нотариалната покана е връчена на дружеството на 06.01.23 година при условията на чл.47 и чл.50 от ГПК.

Производството по издаване на оспорената заповед е започнало по мотивирано искане от 13.02.23 г. от ЗС Националната библиотека „Св. св. Кирил и Методий“ до областния управител.

За образуваното производство, на основание чл.26, ал.1 от АПК, „Глобал Дрийм“ ЕООД е уведомено, което след получаването му е депозирало възражение до областния управител по чл.34, ал.3 от АПК, заведено в областната администрация с вх.№ОА23-43-85/08.03.2023 г. Във възражението са изложени доводи за наличието на гражданскоправен спор с наемодателя дружеството, поради което е поискало прекратяване на административното производство по издаване на заповед за изземване.

Видно от мотивите, изложени в оспорената пред съда заповед, областният управител е отхвърлил възражението по съображения, че действа при условията на обвързана компетентност.

В съдебното производство са представени и приети писмени доказателства ( искова молба с вх. номер и съдебно удостоверение ), от които се установява, че по ИМ с вх.№43610/15.04.2024 година е образувано т.д. №780/2024 година по описа на СГС, с ищец „Глобал Дрийм“ ЕООД и ответник Националната библиотека „Св. св. Кирил и Методий“, с предмет установяване съществуването на валидно и действащо наемно правоотношение между страните по Договор за наем на недвижим имот-публична държавна собственост № ПД-09-02/12.12.2019 г., а при условията на евентуалност-осъждане на Националната библиотека „Св. св. Кирил и Методий“ да

изпълни задължението си по чл.8, вр. чл.1 от същия договор да предостави и осигури ползването от страна на ищеца на наетите с договора помещения и лятна градина за срока на действие на договора. Посочено е, че към момента на издаване на съдебното удостоверение-17.10.2019 година делото е висящо и предстои да бъде насрочено в открито съдебно заседание.

Изложените по-горе фактически установявания обуславят материалната незаконосъобразност на оспорения акт, издаден от компетентен орган-областния управител, по следните съображения:

Съгласно приложеното с оспорената заповед правно основание по чл.80, ал.1 от ЗДС за издаването ѝ, имот - държавна собственост, който се владее или държи без основание, който се ползва не по предназначение или нуждата от който е отпаднала, се изземва въз основа на заповед на областния управител въз основа на мотивирано искане на съответния министър или ръководител на ведомство.

Предвиденият в чл.80, ал.1 от ЗДС облекчен- административен ред за защита на недвижими вещи- държавна собственост може да бъде приложен само когато са безспорно установени предвидените в с.н три кумулативни предпоставки: 1. имотът да е държавна собственост; 2. имотът се държи или владее ( алтернативно ) от адресата на заповедта; 3 без основание, се ползва не по предназначение или нуждата от който е отпаднала ( алтернативно ).

Спорна по делото е единствено втората от трите кумулативни предпоставки на фактическия състав по чл.80, ал.1 от ЗДДС, а именно дали имотът се държи от наемателя на отпаднало основание- налице ли е действащо наемно правоотношение между страните по Договор за наем на недвижим имот-публична държавна собственост № ПД-09-02/12.12.2019 г. или същото е развалено/прекратено.

Съгласно чл. 24, ал. 1 ЗДС и чл. 20, ал. 1 и ал. 2 ППЗДС наемните правоотношения се прекратяват при условията, предвидени в договора, и по реда на Закона за задълженията и договорите. Отделно от това и в чл. 26, т.3 № ПД-09-02/12.12.2019 г. е предвидено, че „наемодателят може да прекрати едностранно едностранно наемното правоотношение с писмено едномесечно предизвестие при неизпълнение на договорни задължения от страна на наемателя“.

В случая, след като предизвестieto, обективизирано в нотариалната покана е било

„оспорено по надлежния ред“ (Решение № 3234 от 2.03.2020 г. на ВАС по адм. д. № 6510/2019 г., 5-членен с-в ) както преди издаването на заповедта- с възражение по чл.34, ал.3 АПК пред ответника-областния управител, така и впоследствие по исков ред, то „целените от него правни последици следва да се считат за ненастъпили (Решение № 14591 от 30.10.2019 г. на ВАС по адм. д. № 8477/2019 г., 5-членен с-в ).

По тези съображения съдът обуславя извод, че към момента на издаване на оспорената заповед фактическият състав на чл.80, ал.1 ЗДС не е бил осъществен-една от изискуемите кумулативно предпоставки-липса на основание за държането на имота от жалбоподателя не е била безспорно установена.

По тези съображения съдът намери, че оспорената заповед е издадена в противоречие с приложимите материалноправни норми-чл.146, т.4 от АПК и на това основание следва да бъде отменена.

С решението не се възлагат разноски ( чл.172а, т.7 от АПК ), поради липса на искане за присъждането им ( чл.81 от ГПК, вр. чл.144 от АПК ) от страната, която съобразно изхода на делото има право на тях-жалбоподателя ( чл.143, ал.1 от АПК ).

Воден от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2 от АПК,  
Административен съд София-град, Второ отделение, 23-ти състав

### Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед № ДС-20-8/19.03.2024 г., издадена от областния управител на Област С..

Решението може да бъде обжалвано пред Върховния административен съд на Република България в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него.

СЪДИЯ: