Р Е Ш Е Н И Е
№ 42317

гр. София, 29.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 38 състав,** в публично заседание на 26.10.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Ивета Стефанова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **7148** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК във връзка с чл.65, ал. 4 от ЗОС.
„Сънфудс България“ ЕООД обжалва Заповед № 1448 от 24.04.2026 г. на кмета на [община].
По поддържаните оплаквания за нарушения на процесуалния и материалния закон се иска обявяване нищожността на атакувания акт, евентуално – отмяната му като незаконосъобразен, с присъждане на деловодните разноски.
Ответникът оспорва жалбата. С отричащи основателността й доводи моли да бъде отхвърлена. Претендира юрисконсултско възнаграждение.
Жалбата е допустима - подадена е при надлежно упражнено право на оспорване. Разгледана по същество е неоснователна.
[община] се легитимира като собственик на поземлен имот с идентификатор № 10135.1030.294 по КККР на район „О.“, с площ от 905 кв.м., с начин на трайно ползване: „за друг обществен обект, комплекс“, находящ се в [населено място], [улица](вж. Акт за частна общинска собственост № 6767/26.01.2012 г.).
Със Заповед № 2392 от 20.06.2012 г. на кмета на [община] в изпълнение на Решение № 385-16 от Протокол № 7 от заседание на Общински съвет – В., проведено на 16 и 17.05.2012 г., върху посочения общински имот е учредено възмездно право на ползване на „Сънфудс България“ ЕООД за срок от 10 години, считано от м. 01.2008 г. Въз основа на учредяващия акт между [община] и търговското дружество е сключен Договор за възмездно право на ползване на 10.08.2012 г. Според предвиденото в чл. VI.1. от договора, същият се прекратява с изтичане на уговорения срок на действие. По силата на чл. I.3. след изтичане на 10-годишния срок имотът се предава на [община], като всички подобрения върху него, извършени от ползвателя, преминават

безвъзмездно в собственост на общината. Установено е и задължение за търговеца да освободи имота в 10-дневен срок от прекратяване на действието на договора (чл. IV.11. и чл. VI.5).
По повод изтеклия срок на правото на ползване на процесния имот общината е информирала дружеството, че инициира процедура за уреждане на отношенията между страните чрез учредяване на възмездно право на ползване, в отговор на което „Сънфудс България“ ЕООД е потвърдило намерението да ползва имота (писмо рег. № ОСИСД21003824ВН_001ВН/19.08.2021 г.).
С Решение № 361-3 по Протокол № 15 от заседание на 26.09.2024 г., Общински съвет – В. е одобрил обезщетение за ползване на имота за периода 10.08.2018 г. – 10.07.2024 г. в размер на 200 000 лева без включен ДДС и месечно обезщетение за ползването му в размер на 10 000 лева без ДДС за срок до провеждане на нова процедура по реда на чл. 39, ал. 1 ЗОС.
На дружеството е изпратена Покана за доброволно изпълнение рег. № ОСИСД25000882ВН/04.02.2025 г., с която му е предоставен 14-дневен срок да заплати сума в общ размер на 260 000 лева във връзка с одобрените обезщетение за минал период на ползване и месечно обезщетение за времето на ползване на имота от 11.07.2024 г. до 11.01.2025 г.
По делото липсват данни, не се и твърди от жалбоподателя, определените от Варненския общински съвет суми за обезщетение за ползване на имота да са заплатени. Противното се установява от писма на Дирекция „ФСД“ от 02.02.2026 г. и 25.02.2026 г., както и от изявленията на търговеца, обективирани в отговора на поканата за доброволно изпълнение от 19.02.2025 г. и в отговора от 12.05.2026 г., изразяващи несъгласие с размера на обезщетението за ползване на имота и съответно отказ то да бъде платено.
Констатирано е, че дружеството продължава да ползва имота като паркинг, като на изхода към [улица]е поставена бариера за контрол на достъпа.
Предмет на обжалваната заповед, издадена на основание чл. 65, ал. 1 от ЗОС, е нареденото от кмета на [община] изземване на описания имот – частна общинска собственост, с аргумент, че се държи от „Сънфудс България“ ЕООД без правно основание, поради изтичане на срока на договора.
Извършената в изпълнение на чл. 168 АПК служебна проверка не констатира наличие на основание по чл. 146 АПК за обявяване нищожността на оспорения акт или за неговата отмяна.
Нищожността на административните актове се свързва с извършени нарушения при тяхното издаване, които изключват възникването на целените от административния орган правни последици. Некомпетентността на органа, издател на акта, винаги води до нищожност, независимо до кой от видовете компетентност се отнася – материална (предметна), местна или компетентност по степен. В останалите случаи – на процесуални пороци в широкия смисъл и противоречие с материалния закон, преценката за действителността на административния акт е винаги конкретна и се обуславя от вида и тежестта на порока, от който е засегнат.
Заповедта е издадена от компетентен орган. Противно на защитната теза на жалбоподателя, правомощието по чл. 65, ал. 1 от ЗОС е валидно упражнено при условията на заместване, видно от приложената по делото и надлежно цитирана в акта Заповед № К-016/22.04.2026 г. на кмета на [община]. Обжалваният административен акт е подписан от заместник-кмета, изпълняващ функциите на кмет на [община] за периода от 23.04.2026 г. до 24.04.2026 г. включително, по силата на изричната заповед за заместване на отсъстващия титуляр. В случая волеизявлението изхожда от името на замествания орган, в чиято разпоредителна власт е изземването на имоти – общинска собственост в хипотезите на чл. 65, ал. 1 ЗОС (вж. ТР № 4 от 22.04.2004 г. на ОСС на ВАС по т.д. № 4/2002 г.).
Атакуваната заповед е издадена при спазване на процесуалния закон.

Оспореното волеизявление е обективирано в надлежна форма и съдържа изискуемите от закона реквизити – чл. 59, ал. 2 АПК. В заповедта са изложени фактическите констатации и правните основания за административно разпореденото, даващи възможност за упражняване на контрол за законосъобразност от съда и гарантиращи правото на защита на адресата на акта.
Органът се е произнесъл след изясняване на фактите и обстоятелства от значение за случая и анализ на събраните доказателства. Не се констатират отклонения от административнопроизводствените правила, които биха могли да доведат до различен по съдържание резултат от постановения, а правото на защита срещу действията на администрацията по принудителното изземване на имота е упражнено в пълен обем със съдебното оспорване на заповедта.
Материално законосъобразно издателят на акта е извел правните последици от констатираните в административното и неопровергани в съдебното производство факти (по които по същество няма спор между страните, а той е очертан от противоречието в правната им оценка).
Фактическият състав на изземване на общински имот се състои от два кумулативно изискуеми елемента: а) имотът да е общинска собственост и б) да е налице някое от алтернативно уредените в чл. 65, ал. 1 от ЗОС предпоставки – имотът да се владее или държи без основание, да не се използва по предназначение или необходимостта от него да е отпаднала.
Няма спор по наличието на първата предпоставка по чл. 65, ал. 1 от ЗОС – общинският характер на имота. Той е актуван с АОС № 6767/2012 г., който в битието му на официален документ удостоверява правото на собственост на общината – чл. 5, ал. 1 и 2 от ЗОС.
Противоречието в позициите на страните се концентрира върху отговора на въпроса за съществуването на правно основание за държане на имота от жалбоподателя.
И. на правото да се упражнява фактическата власт върху конкретния общински имот е вещно правоотношение, възникнало от динамичния фактически състав за предоставяне на дружеството на правото на възмездно ползване върху имота, завършен със сключения между собственика [община] и ползвателя „Сънфудс България“ ЕООД договор от 10.08.2012 г. (чл. 39 ЗОС, вр. с чл. 56 ЗС). Въпросното правоотношение се прекратява с изтичането на 10-годишния срок на учреденото право на ползване. Този юридически факт е настъпил м. 01.2018 г. Правната последица от прекратяването на договора е отпадането на правото на ползване на имота, което представлява и основанието за неговото държане. Въпреки това дружеството е продължило да държи имота до постановеното принудително негово изземване. Признание за фактическото му използване след настъпване на правопрекратяващия юридически факт ведно с изявление за липса на правно основание за заплащане цената на ползването докато не бъде сключен нов договор за възмездно право на ползване върху общинския имот се съдържа в отговора на търговеца по повод връчената му покана за доброволно изпълнение (писмо рег. № ОСИСД25000882ВН_001ВН/19.02.2025 г., частта „Изложение на обстоятелствата“, т. 5).
Следователно, считано от м. 01.2018 г., държането на общинския имот от жалбоподателя е неправомерно. То би могло да бъде надлежно осъществено при съществуване на вещно или облигационно отношение, възникващо от договор за право на ползване или за наем при условията и по реда, предвидени в ЗОС. Въпрос на оперативна самостоятелност е дали ще бъде учредено ново право на възмездно ползване. Към релевантния момент на издаване на заповедта за изземване (чл. 142, ал. 1 от АПК) страните не са субекти на правоотношение с предмет учредяване право на ползване върху общинския терен или отдаването му под наем, което изключва и правото да се владее или държи имота от адресата на административния акт. Липсата на правно основание за владеене или държане на терена изпълнява и второто условие по чл. 65, ал. 1 от ЗОС, обуславящо правомощието да се изземе имота.

Разпоредбата на чл. 39, ал. 1 ЗОС е императивна и изключва правото на страните да уговорят друг срок или мълчаливото продължаване на срока на правоотношението. По тази причина непротивопоставимо на правомощието по изземване е позоваването на дългогодишни партньорски отношения с общината, направени за времето на ползване на имота значителни инвестиции и разходи по изграждане, поддръжка и облагородяване на парцела или наличие на предварителна преддоговорна кореспонденция между страните.
Претендираното от оспорващия право не би могло да бъде черпено и от Решение № 361-3 по Протокол № 15 от заседание на 26.09.2024 г. на Общински съвет – В., чиято единствена цел е да уреди дължащото се от ползвателя обезщетение за ползване на имота за периода след изтичане на срока договора и за времето до настъпване на посоченото в решението условие – провеждане на нов търг или конкурс за учредяване на право на ползване. Освен, че само по себе си решението на общинския съвет не обуславя извод за валидно завършен правопораждащ фактически състав в хипотезата на чл. 14 или чл. 39 ЗОС, дружеството е отказало да заплати определеното обезщетение, изрично противопоставяйки се на неговия размер, в т.ч. със сезиращата съда жалба.
Несподелимо е твърдението за противоречие на издадената заповед с целта на закона. С настъпването на правните последици от административно разпореденото се преустановява недопустимото безвъзмездно ползване на общинския имот от жалбоподателя, продължило от 2018 г. до момента на изземването му. Чрез атакувания акт се реализира припознатия от закона резултат по чл. 11, ал. 1 ЗОС. Заповедта съответства на легитимната цел да се преустанови незаконосъобразното развитие на правоотношението и да се възстанови фактическата власт на общината върху собствения й недвижим имот, държан от трето лице без основание.
Изложените съображения мотивират съда да отхвърли оспорването.
Изходът на делото обуславя право на разноски за процесуална защита в полза на ответника – чл. 143, ал. 3 АПК. Своевременно заявените и дължими на [община] разноски са в размер на 200 лева, определен съобразно чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ. Превалутирана съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република Б. сумата възлиза на 102,26 евро.
Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2, предл. последно АПК, Административен съд – София - град, Второ отделение, 38-ми състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „Сънфудс България“ ЕООД срещу Заповед № 1448 от 24.04.2026 г. на кмета на [община].
ОСЪЖДА „Сънфудс България“ ЕООД да заплати на [община] сумата от 102,26 евро разноски.
Решението може да се обжалва пред Върховния административен съд с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ: