

РЕШЕНИЕ

№ 29572

гр. София, 23.07.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав, в
публично заседание на 15.07.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Силвия Димитрова

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **5263** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.292 и сл. от АПК.

Образувано е на основание предявен от ЕТ „Стар ИГП – Вяра Прошева“ срещу Кмета на Район „В.“ - Столична община отрицателен установителен иск с правно основание чл.292 АПК, с които се иска да бъде установено по отношение на ответника, че задължението, възникнало от Заповед №РДЕ22-РД09-243/17.10.2022 г., издадена от Кмета на Район „В.“ – СО, не подлежи на изпълнение въз основа на факти, възникнали след издаване на изпълнителното основание. Ищецът оспорва наличието на задължението за опразване - предмет на изпълнение, поради липса на предмет на изпълнителното основание за предприетата процедура по изземване /заповед № РВЕ22-РД09-243 от 17.10.2022 год. на Кмета на р-н В., с която е наредено да се из земе по принудителен ред процесното общинско помещение от ЕТ с фирма „СТАР ИГП - В. П.“ на осн. чл. 65 от ЗОБС/, с твърдението, че същата държи имота на валидно правно основание - валидно, действащо и обвързващо страните наемно правоотношение въз основа на обстоятелства и факти, настъпили след издаването на изпълнителното основание, респ. - упражняване на право на задържане на осн. чл.90 от ЗЗД. Изложил е, че въпреки изричната уговорка в договор за наем, сключен с административния орган е от 04.04.2013 г., сключен като срочен - за седем години, че след изтичане на срока, за който е сключен, същият няма да се счита трансформиран в безсрочен по смисъла на чл.265 от ЗЗД, т.е. ползването на имота след изтичане на посочения в договора срок ще се явява лишено от правно основание, след изтичането на срока на договора, респ. - след издаване на процесната заповед, административният орган е извършил действия и е направил изявления, които недвусмислено показват зачитане от негова страна на съществуващата облигационна връзка и качеството на ЕТ на наемател по валидно и действащо правоотношение,

трансформирано в безсрочно след изтичане на посочения в договора срок, по общо съгласие на договарящите страни, с което е предоговорена първоначално уговорената дерогация на законовата норма на чл. 265 от ЗЗД, и между страните е постигнато съгласие за продължаване на действието на договора. Така по повод подадено от нея заявени за закупуване по приватизация на процесното помещение, включено в Годишната програма за приватизация, чрез СОАПИ за 2018 год., за което е образувана преписка № СОА18-ГР94-5217, в писмена кореспонденция по посочената преписка, вкл. и служебна такава, административният орган е посочил, че искането е инициатирано от „наемател на имот [улица]“. Това е посочено в писмо изх.№ СОА18-ГР94-5217-16/03.03.2022 г., което е от дата следваща датата на изтичане на срока на договора. Също така, с анекс № РВЕ20-ДГ66-51 от 29.05.2020 г. към договора за наем от 04.04.2013 год., също от дата следваща датата на изтичане на срока на договора, във връзка с обявеното в страната извънредно положение при Ковид пандемията, е договорено освобождаването на наемателя от заплащане на наемна цена за периода от 13.03.2020 г. до 13.05.2020 г., като в анекса е посочено, че всички останали клаузи от договора за наем от 04.04.2013 г. и допълнителни споразумения към същия остават непроменени.

Изводи за това извежда и от обстоятелството, че от момента на изтичането на срока на договора, респ. - на издаване на заповедта, с която е наредено изземване на процесното помещение и до момента на осъществено принудително изземване, ищцата, в качеството на ЕТ, е заплащала, а административният орган е приемал, заплащания ежемесечно наем. Заплащането от страна на ЕТ и респ. приемането на платения наем от страна на административния орган - ответник е продължило и след отправяне от страна на ЕТ „СТАР ИГП — В. П.“ на предложение за продължаване действието на договора, съгл. заявление, депозирано в деловодната система на р-н В. с вх.№ РВЕ23-ТД26-328, на дата 08.02.2023 г., следваща датата на изпълнителното основание, което предвид лимитираната максимална продължителност на действие на договорите за наем по действащото законодателство следва да се счита за приемане на предложението и сключването на нов договор за наем, при същите съществени негови условия — цена и срок, алтернативно — като безсрочен, за какъвто според действащото в Р.България законодателство не е предвидена писмена форма, като условие за валидност. Твърди, че предприетите действия по принудително изваждане са извършени без правно основание, предвид това, че за ЕТ „СТАР ИГП - ВЯРА ПРОШЕВА“ не е налице изискуемо задължение за предаване на имота, доколкото същата държи имота на валидно правно основание - валидно наемно правоотношение, което не е прекратено по предвидения в закона ред.

По тези съображения, подробно мотивирани и поддържани в съдебно заседание от процесуалния представител адв. К. Г., счита, че не дължи изпълнение по образуваното изпълнително производство. Претендират се направените разноски.

Ответникът Кмета на Район „В. - Столична община, в представени по делото правно становище, изготвено от ст. юрисконсулт И. К., е изразил становище за недопустимост на предявения иск с мотиви, че заповедта, чието изпълнение е предприето, е влязъл в сила административен акт, който подлежи на изпълнение и не може да бъде преразглеждана в настоящото производство, което според него е направено в жалбата. Тези си доводи поддържа и в съдебно заседание, като излага и съображения за неоснователност на иска. Претендира присъждането на юрисконсултско възнаграждение в размер, съответен на размера на заплатеното от ищеца адвокатско възнаграждение.

По делото са събрани писмени доказателства.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

Видно от представения по делото Акт за общинска собственост №446/21.07.1999 г., със същия е актуван като частна общинска собственост следния имот: постройка на един етаж със застроена площ от 31,51 кв.м. със съответните ид.ч. от дворното място, на [улица].

Видно от приложения по делото Договор за наем от 19.06.1991 г. ОНС „В.“, [населено място] е отдал под наем на Еднолична фирма „СТАР – ИГП“ помещение, намиращо се в [населено място] на [улица], състоящо се от 28 м² за срок от 10 години, считано от 19.06.1991 г. В раздел II и III от този договор е уговорено да се извърши от наемателя цялостен ремонт на помещението, като наемът ще започне да се изплаща месечно след като се изчерпи стойността на направените от наемателя подобрения в имота.

На 04.04.2013 г. е сключен договор за наем, приложен по делото, между Район "В.", СО и ЕТ "Стар - И.Г.П. - Вяра Прошева", представляван от В. П. за същия общински нежилищен имот - помещение/постройка-кафе/, с площ от 31,51 кв.м., находящ се в [населено място], р-н "В.", [улица] за търговска дейност. В чл.2 от договора е посочено, че се сключва за срок от седем години и влиза в сила от датата на подписването и въвод във владение с протокол. В чл.3 на договора е посочено, че ползването на имота без противопоставяне от страна на наемодателя след изтичане на срока на договора по чл.2 не преобразува договора в безсрочен и наемателят е съгласен да не се прилага чл.236 от ЗЗД, поради което след изтичане на срока, договорът се прекратява, а имотът до освобождаването му се ползва на отпаднало правно основание.

Видно от представения по делото анекс към договора за наем от 04.04.2013 г., от 29.05.2020 г. със същия наемателят е освободен временно за два месеца от задължението да плаща определения наем за наетия общински имот само за времето на обявеното от Народното събрание извънредно положение за периода от 13.03.2020 г. до 13.05.2020 г. В анекса е записано, че всички останали клаузи на наемния договор остават непроменени.

От ищеца е представено подадено от ЕТ заявление до Зам.-кмета на СО на 02.03.2020 г. за откриване на процедура за продажба на имота. В същото е направено предложение за продължаване срока на договора за наем, който изтича на 04.04.2020 г. до приключване на процедурата за продажба. Образованата преписка е изпратена по компетентност на СОАПИ с писмо от 03.06.2022 г. Представено е и писмо от ищеца до Район „В.“ от 08.02.2023 г., с което е поискано наемното правоотношение за обекта да бъде продължено с твърдение, че същото се е трансформирало в безсрочно след 04.04.2020 г.

От ответника са представени доказателства във връзка с предмета на спора: Изготвена на 03.08.2022 г. покана за доброволно освобождаване на имота адресирана до В. П. - управител на ЕТ "Стар - И.Г.П. - Вяра Прошева" в която е посочено, че срокът на договора за наем е изтекъл на 05.04.2020 г. и поради отказ да се подпише споразумение за продължаване на срока и актуализиране на наемната цена в 7-дневен срок помещението следва да се освободи. Видно от приложените протоколи, Поканата е поставена на таблото за съобщения на район "В.", СО на 03.08.2022 г. и на 05.09.2022 г. е свалена от таблото. Представен е и Констативен акт по чл.65 от ЗОБС от служители на отдел "УОС, ЖФ, РКТД", район "В.", в който е посочено, че имот частна общинска собственост се ползва без правно основание от В.П. - управител на ЕТ "Стар - И.Г.П. - Вяра Прошева"; че е изпратена покана за доброволно изпълнение; че срокът за доброволно изпълнение е изтекъл на 05.09.2022г. и че при извършена проверка на 07.09.2022 г. е установено, че имотът не е освободен и продължава да се владее и държи без правно основание. Издадена е Заповед № РВЕ22-РД09-243/17.10.2022 г. на Кмета на район "В." - СО, с която е наредено да се иземе по принудителен ред по чл.65 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/ във вр. с чл.27 от Наредбата за общинската собственост, общински недвижим имот, представляващ сграда с идентификатор 68134.301.267.3 с площ 31,51 кв.м., находящ се в [населено място], район В.,

[улица], която се ползва без правно основание от В. Г. П. - управител на ЕТ "Стар – И.Г.П. – Вяра Прошева".

Видно от представеното по делото Решение №2221/26.02.2024 г., постановено по адм. д. №10255/2023 г. на ВАС, тази заповед е оспорена по съдебен ред, като е било образувано адм. д. №9964/2022 г. на АССГ. С Решение №4390/03.07.2023 г. на АССГ жалбата е отхвърлена. Решението е оставено в сила с посоченото решение на ВАС. Видно от мотивите на решението, и в това производство е бил наведен доводът, че договорът за наем е продължен за неопределено време поради това, че ответникът не се е противопоставил на ползването след изтичане на срока на договора и предвид сключения анекс от 27.05.2020 г., с който жалбоподателката е освободена от заплащане на два месечни наема във връзка с обявено извънредно положение за периода от 13.03.2020 г. до 13.05.2020 г., който довод е приет за неоснователен.

На 16.04.2026 г. до ползващата общински имот, находящ се в [населено място], [улица] оправена Покана в 7-дневен срок от получаване на която да освободи доброволно имота и да го предаде на СО – Район „В.". В същата е посочено, че при неизпълнение в указания срок ще бъде предприето принудително изземване на имота по реда на чл.65 от ЗОБС със съдействието на органите на МВР. Поканата за доброволно изпълнение е получена от В. П. на 17.04.2026 г.

Видно от приложения към административната преписка Констативен протокол, на 20.04.2026 г. служители на Район „възраждане“ – СО извършили проверка на адреса и след като констатирали, че същият не е освободен доброволно, на основание чл.65 от ЗОБС сменили патронниците на входните врати. В протокола са описани вещите, с които е оборудвано помещението. В същия е отбелязано, че В. П. е отказала да го подпише и получи.

От представените от ищцата доказателства е видно, че тя е подала възражение срещу поканата за доброволно изпълнение, постъпило на 24.04.2026 г. в Район „В.", както и искане за незабавно спиране на изпълнението, адресирано до Кмета на Район „В.", подадено на 30.04.2026 г. Към преписката липсва произнасяне по същите.

За да докаже, че след изтичане на срока на договора за наем ищецът е продължил да заплаща дължимите наемни вноски са представени преводни нареждания, с които по сметка на Район „В.“ – СО са били превеждани наеми за месеците от октомври 2025 г. до март 2026 г.

При така установеното от фактическа страна съдът прави следните правни изводи:

Съгласно чл. 292 АПК задължението - предмет на изпълнение, може да се оспори чрез иск само въз основа на факти, настъпили след издаването на изпълнителното основание. Искът с правно основание чл. 292 от АПК, предявен от ищеца, е процесуално допустим, тъй като е подаден от лице с правен интерес, което е адресат на влязлата в сила заповед по чл.65 ЗОБС, и твърди, че не дължи предаване на имота, тъй като държи имота на валидно правно основание - валидно, действащо и обвързващо страните наемно правоотношение въз основа на обстоятелства и факти, настъпили след издаването на изпълнителното основание, респ. - упражняване на право на задържане на осн. чл.90 от ЗЗД. Предвид това съдът приема, че искът е допустим, а дали е налице твърдяният факт и дали същият е настъпил след издаване на изпълнителното основание, е въпрос по същество на спора.

Разгледан по същество, искът е неоснователен по следните съображения:

Искът по чл. 292 от АПК е отрицателен установителен иск. Предпоставките на иска са: 1. Да има образувано изпълнително производство, въз основа на влязло в сила изпълнително основание; 2. Длъжникът по това изпълнително производство да претендира настъпване на нови факти, реализирали се след влизане в сила на изпълнителното основание, които да са довели до изключване, погасяване или отлагане на задължението, вменено с изпълнителното основание; 3. Искът да е насочен срещу взискателя по изпълнителното производство.

В случая процесният иск е насочен срещу взискателя по изпълнителното производство – Кмета на Район „В.“ - СО, който е издател на заповедта, изпълнително основание. Налице е влязло в сила изпълнително основание – Заповед № РВЕ22-РД09-243/17.10.2022 г. на Кмета на район "В.", СО, която е влязла в сила на 26.02.2024 г. – датата на постановяване на съдебното решение на ВАС по оспорването ѝ. Въз основа на това изпълнително основание е образувано изпълнително производство, започнало с отправената покана за доброволно изпълнение от 16.04.2026 г., получена от адресата на 17.04.2026 г. Установи се от приложения към административната преписка Констативен протокол, на 20.04.2026 г. служители на Район „В.“ – СО извършили проверка на адреса и след като констатирали, че същият не е освободен доброволно, на основание чл.65 от ЗОБС сменили патронниците на входните врати. Предвид това настоящият съдебен състав приема, че в случая е започнало принудително изпълнение на Заповед №РВЕ22-РД09-243/17.10.2022 г. на Кмета на Район "В."-СО. Следователно, налице са две от трите кумулативно изискуеми предпоставки за основателност на иска.

Спорният по делото въпрос е дали е налице третата предпоставка - настъпване на нови факти, реализирали се след влизане в сила на изпълнителното основание, които да са довели до изключване, погасяване или отлагане на задължението, вменено с изпълнителното основание. Както вече се каза, ищецът обосновава твърдението си в тази насока с валидно, действащо и обвързващо страните наемно правоотношение въз основа на обстоятелства и факти, настъпили след издаването на изпълнителното основание, както и с упражняване на право на задържане на осн. чл.90 от ЗЗД.

По отношение на първото наведено от ищеца основание – наличие на наемно правоотношение, на първо място следва да се посочи, че това основание, така както е описано в заявлението от 15.05.2026 г., а именно, че след изтичане на договора за наем от 04.04.2013 г., който е бил със срок от 7 години, доколкото е продължила да плаща наемните вноски, получавани от ответника, и доколкото в цитираните писма, описани по-горе, същият е посочен като наемател, същият е продължен като безсрочен, не покрива изискванията на чл.292 АПК за наличие на нови факти, реализирали се след влизане в сила на изпълнителното основание. Това е така, тъй като се твърди, че безсрочното наемно правоотношение е възникнало от 05.04.2020 г., а изпълнителното основание е издадено след тази дата – на 17.10.2022 г. и е влязло в сила на 26.02.2024 г. Освен това този довод е бил наведен и в производството по оспорване на заповедта - изпълнително основание, и е приет за неоснователен в съдебното решение. Предвид това следва изводът, че от ищеца не е наведен и в хода на процеса не е установено след 26.02.2024 г. да е настъпил нов факт, който да е довел до изключване, погасяване или отлагане на задължението, вменено с изпълнителното основание.

Въпреки това и предвид липсата на задължителна сила на мотивите на съдебното решение, както и за пълнота на изложението, настоящият съдебен състав счита, че следва да разгледа твърдението на ищеца дали между него и ответника е възникнало валидно наемно правоотношение след изтичане на срока на договора за наем от 04.04.2013 г. В тази връзка съдът приема, че такъв не е възникнал. С изрична клауза в договора, записана в чл.3 още при сключването му наемодателят се е противопоставил на възможността след изтичане на срока на договора по чл.2 /седем години/ договорът да се преобразува в безсрочен. С тази клауза наемателят се е съгласил при сключване на договора. По тази причина след изтичане на срока договорът за наем е прекратен. Характеризирането на ищеца в посочените от него писма във връзка с Ковид пандемията и във връзка с отправено искане за закупуване на имота като наемател по никакъв начин не означава, че е прието предложението му за удължаване срока на

договора. На първо място тези изявления са направени от друг, различен от ответника орган и по повод други производства. Освен това предложението за продължаване срока на договора е направено до Зам.-кмета на СО, който не е компетентен да се произнася по такова искане, а по отправено до Кмета на Район „В.“ не се установи да има произнасяне. Държането на имота и продължаването на плащането на наемната цена след изтичане срока на договора за наем без противопоставяне на ответника също не е основание да се приеме, че същият е дерогирал клаузата на чл.3 от изтеклия договор за наем и се е съгласил да продължи действието му. Неприложима в случая е хипотезата на чл. 236, ал. 1 от ЗЗД. Съгласно ЗЗД договорът за наем е неформален такъв, поради което и сключен срочен договор за наем по реда на ЗЗД, независимо дали е устен или писмен, може да стане безсрочен такъв. Но това не касае договорите за наем на недвижим имот или вещи, общинска собственост. Договорът за наем за имот, който е общинска собственост е формален, като за сключването му са предвидени специални условия, ред и форма - тези по ЗОС. Разпоредбата на чл.14, ал.1 ЗОБС предвижда, че свободни нежилищни имоти - частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, могат да се отдават под наем на трети лица. Според ал.2 на същия текст отдаването под наем на имоти по ал. 1 се извършва от кмета на общината след провеждане на публичен търг или публично оповестен конкурс, освен ако в закон е предвидено предоставянето под наем да се извършва без търг или конкурс или е определен друг ред. Въз основа на резултатите от търга или конкурса се сключва договор за наем от кмета на общината или от оправомощено от него длъжностно лице. Следователно, за да бъде променен срокът на договор за отдаване под наем на недвижим имот общинска собственост, е необходимо да има сключен писмен договор, респективно, анекс към съществуващия такъв, за нов срок на наемното правоотношение. Такъв в случая няма, поради което при липсата на спазени форма и ред за сключване нов наемен договор, не е налице действително и валидно облигационно правоотношение след 04.04.2020 г., още по-малко такова, възникнало след датата на влизане в сила на изпълнителното основание. Заплащането на обезщетение за ползването на недвижимия имот не представлява заплащане на наемна цена по действащ договор, а е в изпълнение на условието по чл. 236, ал. 2 от ЗЗД. Затова и в съдебно заседание съдът отхвърли като неотнормативно към спора искането за назначаване на ССЧЕ, която да установи дали са плащани наемните вноски. Дори да бе установено, че такива са плащани, при липсата на писмен договор за наем, не може да се приеме, че е налице наемно правоотношение, противопоставимо на процесното изпълнително основание.

Съдът намира, че не е налице и второто твърдяно от ищеца основание за държане на имота по смисъла на чл. 90 ЗЗД, с което твърди, че административният орган е следвало да се съобрази при започване и провеждане на изпълнителното производство. На първо място правото на задържане на жалбоподателя е непротиповоставимо на общината, която в административно производство, проведено по реда АПК, извършва изземване на собствен имот. На следващо място, то не е признато със съдебно решение, а в случая е спорен и въпросът дали е надлежно упражнено. Правото на задържане се обосновава с договор за наем от 1991 г., в който е налице изрична клауза, че наемът ще започне да се изплаща месечно след изчерпване на направените от наемателя подобрения в имота. Как са се развили отношенията по така договореното би могло да бъде предмет на

гражданско-правен спор, не и да се установява в настоящото производство. Затова съдът прие за неоснователно искането за назначаване на експертиза, която да установи стойността на направените подобрения. Ето защо липсва основание да се приеме, че административният орган следва да зачете право на задържане, като приеме, че е налице правно основание за осъществяване на фактическа власт върху изземвания имот. В този смисъл е Решение №4701 от 14.04.2021 г. на ВАС по адм. д. № 1047/2021 г. Предвид изложеното, съдът намира, че в настоящото производство не се установиха нови факти, реализирали се след влизане в сила на изпълнителното основание, които да са довели до изключване, погасяване или отлагане на задължението, вменено с изпълнителното основание, поради което и установителният иск, с правно основание чл.292 АПК, като неоснователен и следва да бъде отхвърлен.

При този изход на спора основателно се явява своевременно направеното от процесуалния представител на ответника искане за присъждане на разноски за юрисконсултско възнаграждение, но в размерите, предвидени в чл.143, ал.3 АПК. Тази разпоредба предвижда, че когато съдът отхвърли оспорването/иска ответникът има право на разноски, освен ако с поведението си е дал повод за завеждане на делото, включително юрисконсултско възнаграждение, определено съгласно чл.37 от Закона за правната помощ. Съгласно чл.37, ал.1 от Закона за правната помощ, вр. чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, за производството по настоящото дело, разноските за юрисконсултско възнаграждение на ответника следва да бъдат определени в размер на 200 лв., равностойни на 102,26 евро, с оглед естеството на производство и реализираните процесуални действия по представителство на ответника по делото. Тази сума ищецът следва да бъде осъден да заплати на Столична община. Водим от гореизложеното Административен съд – София-град, Второ отделение, 52 състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ предянения от ЕТ „Стар ИГП – Вяра Прошева“, [населено място] срещу Кмета на Район „В. - Столична община отрицателен установителен иск с правно основание чл.292 АПК, с които се иска да бъде установено по отношение на ответника, че задължението, възникнало от Заповед №РДЕ22-РД09-243/17.10.2022 г., издадена от Кмета на Район „В.“ – СО, не подлежи на изпълнение

ОСЪЖДА ЕТ „Стар ИГП – Вяра Прошева“, [населено място] да заплати на Столична община деловодни разноски за юрисконсултско възнаграждение в размер на 102,26 евро /сто и две евро и 26 евроцента/.

Решението подлежи на обжалване пред ВАС в 14-дневен срок от уведомяване на страните, на които на основание чл.138, ал.3 АПК да се изпрати препис от същото.

СЪДИЯ:

