

РЕШЕНИЕ

№ 3592

гр. София, 28.01.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав, в
публично заседание на 18.12.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Дилиана Николова

като разгледа дело номер **10612** по описа за **2025** година докладвано от съдията,
и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ вр. чл.256, ал.1 АПК.

Образувано е по искова молба на „ФЕНИКС ФАРМА 2020“ ЕООД, подадена чрез управителя на дружеството И. Л., с която на основание чл.256, ал.1 АПК е предявен иск срещу бездействие на кмета на Столична община по задължение, произтичащо пряко от нормативен акт, а именно Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси, приета от Столичния общински съвет като е отправено искане да бъде осъден ответника да предприеме действия по сключването на договор за наем въз основа на резултатите от проведения конкурс.

От фактическа страна в исковата молба се излага, че дружеството е участвало в проведена конкурсна процедура за отдаване под наем на имот – частна общинска собственост и със Заповед № СОА23-РД98-35/22.05.2023г. на ответника било класирано на първо място, съответно било определено за спечелило конкурса. Заповедта била предмет на оспорване като с решение на съда по адм.д. № 5737/2023г. жалбата била отхвърлена. След като административният орган не предприел действия след влизане в сила на решението, жалбоподателят подал молба вх.№ СОА25-ТД26-6377/30.04.2025г., с която поканил кмета на СО да предприеме необходимите действия по сключване на договора за наем, което задължение произтича от разпоредбата на чл.45, ал.1 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси /НУРПТК/. Тази разпоредба намира, че е императивна, съответно бездействието да бъде сключен договор за наем намира за неоснователно и незаконосъобразно и накърняващо интересите на дружеството. В съдебно заседание така направеното искане се поддържа чрез адв.Т., който претендира и присъждане на разноските по производството.

Ответникът по оспорването, в писмено становище, представено с административната преписка,

мотивиращи съображения за недопустимост на искането. Поддържа, че процедурата за отдаване под наем на имот – частна общинска собственост, представлява сложен фактически състав в две фази – административноправна и частноправна като първата фаза приключва с издаването на заповедта за класиране на участниците. След издаването й отношенията между страните се трансформират в частноправни и жалбоподателят има право да иска сключването на договор за наем, но за ответника не възниква задължение за сключването му. Липсата на административно задължение според ответника обуславя недопустимост на искането. Подписването на договор за наем сочи, че е акт на оперативна самостоятелност и управление на общинското имущество, съответно кметът, макар и обвързан от резултатите от конкурса не е длъжен да подпише договора за наем в хипотезата на административно задължение. Наред с това бездействието на кмета било пряка последица от упражняването на законовите му права и било мотивирано от преценка за потенциален превес на обществения интерес. В съдебно заседание не се явява и не се представлява.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Административен съд София-град, като се запозна с изложеното в жалбата, становището на ответника и приложените по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Страните не спорят и от доказателствата по делото се установява, че със Заповед № СОА23-РД98-35/22.05.2023г. на кмета на СО е утвърдено класирането на участниците в публично оповестен конкурс № 7-СО-2023г. за отдаване под наем на имот – частна общинска собственост, представляващ сграда с идентификатор 68134.2816.2377.9 на един етаж със ЗП 189 кв.м, находяща се в[жк], [улица], като оспорващото дружество е класирано на първо място и с т.1 от посочената заповед е определено за спечелило конкурса. С т.2 от заповедта на дружеството е определено да заплати сумата от 1928 лева, представляваща гаранция за изпълнението на задълженията на наемателя по см. на чл.3, ал.3 от проекта на договора. Също така на дружеството е наредено в едномесечен срок да се яви да подпише договора за наем, в противен случай е посочено, че гаранцията за участие ще бъде задържана в полза на Столична община.

Заповедта е обжалвана от участника, класиран на второ място – ЕТ „Юлиан Спасов – Ирина Спасова“ като по жалбата в Административен съд София-град е образувано адм.д. № 5737/2023г. Производството по това дело е приключило с постановяването на Решение № 315/11.01.2024г. Решението не е обжалвано и е влязло в сила.

На 30.04.2025г. жалбоподателят подал заявление в СО, заведено с вх.№ СОА25-ТД26-6377, с което поискал предприемане на действия по сключване на договор за наем въз основа на спечеления конкурс.

На 14.03.2025г. кметът на Район „В.“-СО, на чиято територия се намира процесния имот, е подал до кмета на СО доклад, в който посочва, че е целесъобразно разкриването на територията на[жк]и „О. 2“ на клуб на пенсионера и инвалида като най-подходяща за целта е едноетажна сграда с идентификатор 68134.2816.2377.9 /процесната сграда, предмет на конкурса/.

В отговор на този доклад с направено предложение за разкриване на клуб на пенсионера и инвалида в процесната сграда, кметът на СО с писмо от 09.07.2025г. уведомил кмета на Район „В.“-СО, че по отношение на нея е налице проведена конкурсна процедура за отдаване под наем като процедурата все още не е финализирана. Указано е, че с Решение № 475/24.07.2014г. на СОС стопанисването на клубовете на пенсионера и инвалида е възложено на районните администрации, поради което е необходимо да изготви доклад с предложение до Столичния общински съвет като процедурата по сключване на договора за временно възмездно ползване ще

бъде временно преустановена.

В съответствие с дадените му указания, кметът на Район „В.“-СО е изготвил доклад до СОС с изх.№ РВР25-ВК08-1486-/1/ от 15.08.2025г. По делото не е представена информация за взетото от СОС решение по доклада.

За горната кореспонденция и предприетите действия жалбоподателят не е уведомяван.

Съгласно чл.256, ал.1 АПК бездействието на административния орган по задължение, произтичащо пряко от нормативен акт, може да се оспори безсрочно, като се прилагат съответно разпоредбите за оспорване на индивидуалните административни актове. Според ал.2 на с.р. неизвършването на фактически действия, които административният орган е длъжен да извърши по силата на закона, подлежи на оспорване в 14-дневен срок от подаването на искане до органа за извършването му.

Защитата по този ред е принципно еднаква и обхваща неизвършването на фактически действия, но не и неизпълнение на задълженията за волеизявление, т.е. за издаване на индивидуален административен акт, нито неизпълнение на задължение, произтичащо от административен акт по смисъла на чл.21 АПК. Бездействието на администрацията /неупражняването на компетентност/ поначало съставлява закононарушение, като в хипотезата на чл.256, ал.1 и ал.2 АПК попадат всички фактически действия, без задълженията за волеизявления. Защитата се реализира по процесуалния ред на Раздел II от Глава XV на АПК и след изпълнение на предвидените условия и предпоставки.

Уреденият в чл.256 АПК правен способ се идентифицира с осъдителен иск, при предявяването, на който следва да е посочен надлежният ответник, да е конкретизиран видът на претендираните фактически действия /с оглед обстоятелството, че решението се ползва с изпълнителна сила/, както и да е установена процесуалната предпоставка за предявяването му - искане за изпълнение по чл.256 АПК, от което искателят има правен интерес.

С оглед установеното по делото съдът намира, че искането, с което е сезиран е допустимо – оспорва се бездействие на административния орган да извърши конкретно действие, което не е волеизявление за издаване на индивидуален административен акт, т.е. не се касае за мълчалив отказ по см. на чл.58, ал.1 АПК като е налице правен интерес от търсената защита, тъй като несклучването на договора за наем по приключилия конкурс рефлектира неблагоприятно в правната сфера на искателя.

Разгледано по същество, искането е основателно, по следните съображения:

Съгласно разпоредбата на чл.8, ал.2 от Закона за общинската собственост /ЗОС/, редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост и правомощията на кмета на общината, на кметовете на райони, на кметовете на кметства и на кметските наместници се определят с наредба на общинския съвет при спазване на разпоредбите на този закон и на специалните закони в тази област. На основание тази разпоредба от Столичния общински съвет с Решение № 138 на СОС по Протокол № 73 от 09.03.2006г. е приета Наредба за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси /НУРПТК/. Чл.45, ал.1 от нея предвижда, че в петдневен срок след влизане в сила на заповедта по чл.41, ал.2 /заповедта за утвърждаване на класирането и определяне на спечелилия конкурса кандидат/, кметът на СО предприема необходимите действия за приключване на сделката по предмета на конкурса, а в процесния случай именно сключване на договор за наем.

Според чл.46 НУРПТК в случай, че класираният на първо място участник писмено откаже да подпише договора или в едноседмичен срок след писмена покана по чл.45 не се яви и не подпише договора, кметът на СО, съответно кметът на района може: 1. да сключи договор с класирания на

второ място участник или 2. да прекрати процедурата, респ. да предложи прекратяването ѝ на кмета на СО, съответно на СОС като гаранцията за участие на отказалия да сключи договор участник се задържа.

Действително, както сочи ответникът в становището си, процедурата по отдаване под наем на имоти общинска собственост е двуфазна – първата фаза е с характера на административно производство, което приключва с издаването на заповедта по чл.41, ал.2 НУРПТК за утвърждаване на класирането и определяне на спечелилия конкурса кандидат като с влизането ѝ в сила тази фаза приключва. Въз основа на влязлата в сила заповед се сключва договора за наем, който се подчинява на общите условия и в която фаза страните – кметът и лицето, спечелило конкурса, действат при условия на равнопоставеност. С оглед обстоятелството обаче, че се касае за общинска собственост, кметът е отговорен за нейното добро управление и съответно е задължен по силата на посочената по-горе разпоредба /чл.46 НУРПТК/ да предприеме съответните действия така, че да осигури използване на тази собственост с цел набавяне на приходи за общината или същата да бъде използвана за задоволяване на други обществени нужди. Именно поради това наредбата му вмения задължение или да сключи договор за наем, или да прекрати конкурсната процедура – в този см. Решение № 9138 от 18.10.2022г. по адм. д. № 7190/2022г., IV отд. на ВАС.

В случая не е сключен договор за наем, макар заповедта по чл.41, ал.2 НУРПТК да е влязла в сила, нито конкурсът е прекратен с оглед настъпилата промяна в намеренията относно начина на ползване на имота /за което впрочем искателят не е уведомен/.

Предмет на защитата по чл.256 АПК е задължението на административния орган да извърши дължими по закон действия, т.е. действия по изпълнение на законово разписани правомощия. Нормата визира само фактически действия, пряко дължими по силата на норма на закон или подзаконов нормативен акт. В този случай на задължението на административния орган, произтичащо пряко от закона, следва да съответства регламентирано от същия нормативен акт субективно право на гражданин или организация, като двата елемента съставят регламентирано от този нормативен акт административно правоотношение. Т.е. необходимо е наличието на такова административно правоотношение, при което да е налице защитимо от закона субективно право, което да може да бъде реализирано директно по силата на правна норма чрез съответстващо му действие от страна на административния орган, без да е необходимо издаване на индивидуален административен акт. Фактическите действия следва да произтичат пряко от правната норма, а не да са опосредени от каквото и да е волеизявление. Аргумент в тази насока е разпоредбата на чл.256, ал.3 АПК, тъй като чрез осъждане на органа да извърши действието целеният правен резултат следва да възникне директно в правната сфера на ищеца като субект в правоотношението.

С оглед посочените по-горе правни норми, може да се обоснове извод, че вземането на решението за приключване на конкурсната процедура е от компетентността на кмета на общината, а когато говори за компетентност на административен орган законът всякога разбира правно регламентирано задължение. В случая задължението на ответника е да приключи конкурсната процедура по един от двата начина, посочени в чл.46 НУРПТК – или да сключи договор за наем, или да прекрати конкурсната процедура, но не и да бездейства, тъй като подобно поведение застрашава правната сигурност. Кое от двете решения следва да вземе е въпрос на оперативна самостоятелност, при упражняването на която следва да съблюдава принципа на последователност и предвидимост /принципа на защита на оправданите очаквания/, разписан в нормата на чл.13 АПК.

По тези съображения съдът намери искането за основателно. Ще следва ответникът да бъде

осъден да предприеме действия по приключване на конкурса по един от двата начина, регламентирани в наредбата.

При този изход на делото на искателя се следват разноските по производството, доказани в общ размер на 1250 лева, от които 50 лева за заплатена държавна такса по оспорването и 1200 лева за заплатено адвокатско възнаграждение по договор за правна защита и съдействие от 17.12.2025г., представен на л.92 по делото.

Водим от горното и на основание чл.256, ал.3 и чл.143, ал.1 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

РЕШИ:

ОСЪЖДА кмета на Столична община да предприеме действия по приключване на процедурата по публично оповестен конкурс № 7-СО-2023г. за отдаване под наем на имот – частна общинска собственост, представляващ сграда с идентификатор 68134.2816.2377.9 на един етаж със ЗП 189 кв.м, находяща се в [населено място],[жк], [улица], по един от двата начина, предвидени в чл.46, ал.1 НУРПТК в 14-дневен срок от влизане в сила на настоящото решение.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „ФЕНИКС ФАРМА 2020“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], сумата в размер на 1250 /хиляда двеста и петдесет/ лева/639,11 евро /шестстотин тридесет и девет евро и единадесет евроцента/, представляваща разноски по производството.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му, чрез Административен съд София-град пред Върховния административен съд.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: