



## РЕШЕНИЕ

№ .....512...../11.12.2019г., гр.Добрич

### В ИМЕТО НА НАРОДА

ДОБРИЧКИЯТ АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД, в открито съдебно заседание на осемнадесети ноември две хиляди и деветнадесета година в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ : СИЛВИЯ САНДЕВА

При участието на секретаря ИРЕНА ДИМИТРОВА разгледа докладваното от председателя адм.д. № 596/2019г. по описа на Адмс - Добрич и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 45, ал.8, във вр. с чл.45, ал.4 от ЗМСМА и чл.32, ал.2 от ЗАдм.

Образувано е по оспорване на Областен управител на област Добрич срещу решение № 593 по протокол № 60 от заседание на Общински съвет - Шабла, проведено на 16.08.2019г., с което на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, § 78, ал.2 от ЗОБС и чл.19, ал.6 от НРПУРОИ е дадено съгласие да се продължи с пет години срокът на договор за наем от 24.09.2014г., сключен между община Шабла и "Лафка Маркет" АД, ЕИК 175127176, за терен от 5 кв.м. - публична общинска собственост, с идентификатор 83017.502.2050 по КК на град Шабла, за поставяне на преместваем обект за търговска дейност.

Излагат се съображения за незаконосъобразност на акта по същество поради противоречието му с материалния закон. Твърди се, че предвидената в §78, ал.2 от ПЗР на ЗИДЗОБС възможност за продължаване на договорите за наем на общинско имущество за срок от 10 години се отнася само за заварените договори, чийто срок на действие не е изтекъл към датата на влизане в сила на измененията на закона от 16.11.2004г. Сочи се, че договорът за наем с "Лафка маркет" АД е сключен на 24.09.2014г., поради което срокът му на действие не може да бъде продължен на основание §78, ал.2 от ПЗР на ЗИДЗОБС и единствената възможност за отдаването на общинския имот под наем е чрез провеждане на търг или конкурс. Излагат се доводи, че новата разпоредба на чл.14, ал.3 от ЗОБС, в редакцията ѝ от 2004г., не предвижда удължаване на срока на заварените договори, а въвежда по-дълъг срок, който не може да е над



отрича правото на областния управител на област Добрич да иска отмяна на решението, с което е дадено съгласие за продължаване на срока на наемния договор, тъй като липсва изрично волеизявление от страна на общинския съвет, с което да се оттегля оспореното решение. Приемането на решение от ОбС за провеждане на нова процедура за отдаване под наем на имота не води директно до оттегляне на оспорения акт. По смисъла на АПК в производството по оспорване на административни актове по съдебен ред единственото възможно действие, с което разполага органът, издал оспорения акт, е предвиденото в чл. 156 от АПК оттегляне, каквото в конкретния случай не е направено, поради което жалбата е процесуално допустима и подлежи на разглеждане по същество.

От данните по административната преписка се установява, че на 24.09.2014г. между община Шабла, от една страна като наемодател, и "Лафка маркет" АД (с предишно наименование "Табак маркет" АД), ЕИК 175127176, със седалище и адрес на управление гр.София, ул. "Княз Борис I" № 161, от друга страна като наемател, е сключен договор за отдаване под наем на част от публична общинска собственост, представляващ тротоарна площ от 5 кв.м. в ПИ 83017.502.2050 по КК на гр.Шабла, ул. "Петко Българанов", за поставяне на павилион за търговска дейност по чл.56 от ЗУТ по одобрена схема от главния архитект на община Шабла, срещу месечна наема цена в размер на 48, 00 лева, за срок от 5 години, считано от датата на подписване на договора между страните.

Преди изтичане на срока на договора наемателят "Лафка маркет" АД, гр.София подава заявление с рег. № УТ-328/19.07.2019г. до община Шабла, с което отправя предложение за продължаване на наема с нов 5 – годишен срок.

С докладна записка с рег. № К-118/26.07.2019г. на кмета на община Шабла до Общински съвет – Шабла е внесен проект за приемане на решение за даване на съгласие за продължаване на срока на договора за наем с "Лафка маркет" АД с още пет години (до 24.09.2024г.) при запазване на останалите клаузи от договора, в т.ч. и размера на месечната наемна цена. Като правно основание за приемане на решението е посочен §78, ал.2 от ЗОБС, съгласно който договорите за наем, сключени за срок по-кратък от 10 години, и чийто срок не е изтекъл, по искане на наемателя могат да бъдат продължени за срок от 10 години с решение на общинския съвет.

Внесенният проект е приет с решение № 593 по протокол № 60 от заседание на ОбС – Шабла, проведено на 16.08.2019г. Решението е гласувано с единодушие от всички присъстващи 7 общински съветници, като в него изрично е записано, че останалите клаузи от договора за наем



наредбите по прилагането на закона, а съгласно ал.2 договорите за наем, сключени за срок по-кратък от 10 години и чийто срок не е изтекъл, по искане на наемателя могат да бъдат продължени за срок до 10 години с решение на общинския съвет. От анализа на тази разпоредба следва извода, че тя има ограничено приложение само до висящите наемни правоотношения, възникнали преди влизането ѝ в сила и действащи към момента на приемането ѝ.

В случая процесният договор е сключен след влизането в сила на § 78, ал.2 от ПЗР на ЗИДЗОбС, поради което няма качеството на заварен договор по смисъла на закона и незаконосъобразно общинският съвет е дал съгласие за продължаване на неговия срок. Аргумент в подкрепа на този извод е и обстоятелството, че §78, ал.2 е част от преходните норми на закона, чието предназначение е да уреди еднократно по определен начин съществуващи към момента на влизане в сила заварени отношения. Той няма многократно приложение, защото в противен случай би бил част от общите норми на ЗОбС относно наемните правоотношения на общината. Договорите, сключени след влизането в сила на измененията на закона от 2004г., са подчинени на общия режим на Глава втора от ЗОбС, в чл.15, ал.3 от който изрично е записано, че наемните правоотношения по чл.14, ал.3 и ал.7, каквото безспорно е настоящото наемно правоотношение, се прекратяват по реда на ЗЗД. При наемните договори, които съгласно чл.228 от ЗЗД, са винаги срочни, тъй като вещта, предмет на договора, се отдава за временно ползване, основанието за прекратяването им е изтичането на уговорения между страните срок, който съгласно чл.229, ал.1 от ЗЗД не може да бъде по – дълъг от 10 години. Същото разрешение за срока е възприето и в чл.14, ал.3 и ал.7 от ЗОбС по отношение на свободните нежилищни имоти или части от тях – частна и публична общинска собственост. Когато договорът за отдаване под наем на недвижим имот – публична общинска собственост, е сключен за по-кратък срок от максимално предвидения в закона срок, по силата на препращащата към ЗЗД разпоредба на чл.15, ал.3 от ЗОбС той се прекратява с изтичането на уговорения срок, както е регламентирано и в чл.8, ал.1 от процесния договор. При това положение, за да се спази законоустановеното изискване на чл.14, ал.2, във вр. ал.7 от ЗОбС отдаването под наем на публичните общински имоти или части от тях да се извършва само след провеждане на търг или конкурс (освен в изрично предвидените от закона изключения), е необходимо след изтичането на срока, за който е сключен договорът, да се проведе нов търг или конкурс за отдаване под наем на имота, а не да се продължава неговия срок с решение на общинския съвет.



10 години, като след изтичането му договорът за наем автоматично се прекратява съгласно чл.15, ал.1, т.4 от ЗОБС. Твърди се, че липсата на една от кумулативно предвидените в §78, ал.2 от ПЗР на ЗИДЗОБС предпоставки води до неприложимост на нормата по отношение на сключения договор, поради което приетото на това основание решение на ОбС – Шабла е постановено в нарушение на материалния закон. По тези съображения се иска цялостна отмяна на акта и присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Ответната страна – Общински съвет – Шабла, не изразява становище по жалбата. Вместо това с административната преписка са представени две решения №№ 608 и 609 от 18.09.2019г. на ОбС- Шабла, с първото от които е допълнена програмата за управление и разпореждане с общински имоти за 2019г. с ПИ с идентификатор 83017.502.2050 по КК на гр.Шабла – публична общинска собственост, а с второто е дадено съгласие да се отдаде под наем горепосоченият недвижим имот за срок от пет години чрез търг с тайно наддаване, одобрена е началната тръжна цена и е възложено на кмета на общината да извърши последващите действия по обявяване и провеждане на тръжната процедура.

Заинтересованата страна – “Лафка маркет” АД, гр.София, не изразява становище по жалбата.

Добричкият административен съд, като взе предвид становищата на страните и след преценка на събраните по делото доказателства, съобразно разпоредбата на чл.168 от АПК, приема за установено следното от фактическа и правна страна:

Жалбата е подадена в законоустановения срок по чл.45, ал.8 от ЗМСМА, от легитимирано лице, срещу годеен за съдебно обжалване акт, поради което е процесуално допустима. Съгласно чл.32, ал.2, изр. първо от Закона за администрацията, областният управител може да оспорва незаконосъобразни актове на общинските съвети по реда на ЗМСМА. Това негово правомощие е регламентирано в чл.45, ал.4 и ал.8 от ЗМСМА, а изрично в чл.8, ал.11 от ЗОБС е предвидено, че актовете на общинския съвет и на кмета за придобиване, управление и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост, подлежат на контрол и могат да бъдат оспорвани по реда на чл.45 от ЗМСМА. Решението на общинския съвет, с което се дава съгласие за продължаване на срока на договор за наем на общински имущественост, е акт на управление с имот – общинска собственост, поради което и на основание чл.8, ал.11 от ЗОБС подлежи на оспорване по реда на чл.45 от ЗМСМА. Действително след подаването на жалбата до съда е последвало решение за провеждане на тръжна процедура, по която да се отдаде под наем имота - публична общинска собственост, но това не



остават непроменени. Като правно основание за постановяването на решението са посочени разпоредбите на § 78, ал.2 от ЗОС и чл.19, ал.6 от НРПУРОИ.

Препис от решението е връчено на областна администрация – Добрич на 26.08.2019г., видно от уведомително писмо на л.7 от делото.

Със заповед № АдК-04-24/28.08.2019г. областният управител на област Добрич е върнал решението на ОбС – Шабла за ново обсъждане с указание за неговата отмяна поради противоречието му с § 78, ал.2 от ПЗР на ЗИДЗОБС.

Заповедта е получена в ОбС – Шабла на 29.08.2019г. съгласно известие за доставяне на л.27 от делото, като в законоустановения 14-дневния срок решението не е разгледано от съвета.

Вместо това е изготвена нова докладна записка от кмета на община Шабла с рег. № К – 133 от 09.09.2019г., с която е предложено на ОбС – Шабла да вземе решение процесният имот да бъде включен в програмата за управление и разпореждане с имотите общинска собственост за 2019г., в т.1.1, раздел III, т.5 “Имоти, които ще бъдат отдадени под наем”, както и да даде съгласие за отдаването му под наем за търговска дейност съгласно схема за поставяне чрез публичен търг с тайно наддаване. В докладната е посочено, че според съдебната практика продължаването на договора за наем с “Лафка маркет” АД може да породи спор и единственият начин за отдаване на частта от имота е чрез търг или конкурс.

Предложението на кмета е гласувано с решения №№ 608 и 609 по протокол № 63 от заседание на ОбС – Шабла, проведено на 18.09.2019г.

Въз основа на така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи :

Предмет на оспорване в настоящото производство е акт на управление с общинска собственост, който е приет съобразно правомощията на общинския съвет, предвидени в чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, с необходимия кворум и мнозинство, в изискуемата писмена форма, при липса на допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, но в противоречие с материалния закон.

Оспореното решение е мотивирано с разпоредбата на §78, ал.2 от ПЗР на ЗИДЗОБС, която не може да намери приложение по отношение на сключения договор с “Лафка маркет” АД от 2014г., чийто срок на действие е продължен със съгласието на общинския съвет. Цитираната норма е обнародвана в ДВ бр.101/16.11.2004г. и е влязла в сила на 20.11.2004г. Съгласно ал.1 от същата в тримесечен срок от влизането в сила на този закон общинските съвети приемат измененията и допълненията на



Ето защо, като е приложил разпоредбата на §78, ал.2 от ПЗР на ЗИДЗОБС по отношение на договор за наем, който е изключен от нейното приложно поле, общинският съвет е действал в нарушение на материалния закон. Поради това жалбата е основателна и оспореното решение като незаконосъобразно следва да се отмени.

С оглед на изхода от делото и на основание чл.143, ал.1 от АПК, във вр. чл.78, ал.8 от ГПК, жалбоподателят има право на юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 лева, определено на основание чл.24 от НЗПП.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, съдът

### Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ по оспорване на Областен управител на област Добрич решение № 593 по протокол № 60 от заседание на Общински съвет - Шабла, проведено на 16.08.2019г., с което на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, § 78, ал.2 от ЗОС и чл.19, ал.6 от НРПУРОИ е дадено съгласие да се продължи с пет години срокът на договор за наем от 24.09.2014г., сключен между община Шабла и "Лафка Маркет" АД, ЕИК 175127176, за терен от 5 кв.м. - публична общинска собственост, с идентификатор 83017.502.2050 по КК на град Шабла, за поставяне на преместваем обект за търговска дейност.

ОСЪЖДА Общински съвет – Шабла да заплати на Областен управител на област Добрич сумата от 100 лева, представляващи юрисконсултско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО подлежи на касационно обжалване в 14-дневен срок от съобщаването му на страните пред Върховния административен съд на Република България.

Административен съдия :

РЕШЕНИЕТО ВЛЯЗЛО  
В СИЛА НА 21.01.2020

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА  
СЪД ДЕЛОВОДИТЕЛ.....