

РЕШЕНИЕ

№ 15896

гр. София, 24.04.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав, в
публично заседание на 28.01.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Николова

при участието на секретаря Александра Вълкова, като разгледа дело номер **5766** 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 АПК.

Образувано е по жалба вх.№ 12723/22.05.25г на район „С.“-СО , представляван от Кмета на района /уточнение-л.62 вр. л. 16/ срещу Заповед № АК-02-1/09.05.25г на ОУ на обл.С..

В жалбата и уточняващата такава/л.62/ се сочи, че Заповедта е проц. и мат.незаконосъобразна и противоречи на целта на закона, като се моли за отмяната ѝ. Сочи се, че са нарушени чл.35 и 36 от АПК, липсват мотиви, фактическата обстановка е неизяснена, между страните има спор за материално право и той първо следва да се реши от гражданския съд. Има действащ АОС от 2023г, по силата на който район „С.“-СО е с предоставени права на управление на частен общински имот, като все още не е депозиран установителен Иск за собственост пред СРС. В съд.заседание юрк.Д. поддържа жалбата и сочи, че: от 1996г СО упражнява правата на собственик върху имота и той не е държавен, като през 2023г е съставен АЧОС; в момента в СРС е висящо дело по чл.79 ал.1 от ЗС, заведено по установителен Иск на самонастанило се в общинския имот ФЛ - срещу СО; на 16.12.25г ВАС е потвърдил Заповед по чл.65 от ЗОС за изземване на общинския имот от самонастанилото се в него ФЛ/ищец пред СРС/. В писмено становище се допълва, че не се доказват двете кумулативни предпоставки- АЧОС от 2023г да е незаконосъобразно съставен и имотът да е доказано по надлежния ред-дър.собственост.Претендира се юрк.възнаграждение в размер на 300лв, оспорва се като прекомерен адв.хонорар или юрк.възнаграждение, ако е над минималния размер.

Ответникът ОУ на обл. С. се представлява от служител с юридическо образование Л.И., който

оспорва жалбата и моли за отхвърлянето ѝ. Сочи още, че имотът продължава да е държавен и ОУ упражнява правата на собственост, щом всички търговски дружества-правоприемници на отразения в АДС стопанисващ имота са обявени в несъстоятелност. АЧОС е бил съставен, без имотът да е бил преди това деактуван като държавна собственост, като едва впоследствие е поискано деактуването му като дър. собственост, т.е. редът е бил обърнат от СО. Претендира се юрк. възнаграждение в размер на 300 лв. - колкото се претендира и от жалбоподателя.

Съдът намира жалбата за допустима, като депозирана в срока и съгласно изискванията на АПК, от лице с активна проц. легитимация/в АЧОС като стопанисващ имота е отразен район „С.“-СО/, пред надлежния съд, срещу инд. адм. акт по см. на чл. 21 от АПК, поради което следва да се разгледа по същество.

Съдът установи от фактическа страна следното:

С Обж. Заповед № АК-02-1/09.05.25г на ОУ на обл. С., на осн. чл. 79 ал. 1 от ЗДС е отменен АЧОС № 1885/28.08.23г/надлежно вписан/, съставен относно общински имот- ап. 36 в [жилищен адрес] [жк], [населено място]. Мотивите са- имотът е държавен и попада в обхвата на АДС № 3955/88г, като незаконосъобразно е бил актуван през 2023г като общинска собственост/не е бил преди това деактуван като дър. собственост с нарочна Заповед на ОУ на обл. С. и не е ясно на какво правно основание се съставя АЧОС/.

Видно от АДС № 3955/30.09.88г- имотът е под оперативно управление на ЖЗП „Г.Д.“, като със Заповед № 156/87г ЖЗП настанява в имота Кр.И. и е сключен договор за наем за 10 години.

АДС е бил пратен от района- на ОУ на обл. С., още на 03.04.98г/по Заповед на ОУ от 30.01.98г/. На 18.11.03г ОУ иска от района още документи/с цел актуване на имота/, като на 08.01.04г районът изпраща на ОУ и ценообразуването на [жилищен адрес] ведно с пояснение, че няма реституционни претенции за земята под него.

На 02.03.22г Кметът на район „С.“-СО уведомява Министъра на транспорта и съобщенията и ОУ на обл. С., че за имота няма съставен АОС и сключен договор за наем между СО/района/ и Кр.И., поради което районът няма как да извършва действия по управление и стопанисване на имота. На 16.03.22г МТС отговаря на района, че Министерството няма права на управление върху имота. На 25.03.22г ОУ на обл. С. отговаря на района, че след 1996г не е съставян АДС. На 30.03.22г районът изпраща на ОУ на обл. С. копие от АДС № 3955/88г. и копие от писмо, видно от което АДС е бил пратен от района- на ОУ на обл. С., още на 03.04.98г/по Заповед на ОУ от 30.01.98г/. На 05.05.22г ОУ иска от района още документи, като на 22.06.23г районът отговаря, че вече многократно е изпращал на ОУ наличните документи, като моли да се издаде от ОУ-Заповед за деактуване на имота като дър. собственост или районът да бъде уведомен, ако имотът е актуван като дър. собственост и респ. е деактуван като дър. собственост.

На 28.08.23г на осн. чл. 2 ал. 1 и чл. 3 ал. 3 от ЗОС е съставен АЧОС № 1885/28.08.23г, като в него е посочено, че правата на управление на имота са на района.

Синът на настаненият в имота Кр.И./Кр.Б./ депозира на 09.04.25г жалба до ОУ- срещу съставения АЧОС, тъй като му е издадена от района Заповед от 12.12.24г по чл. 65 от ЗОС – с насрочено изземване на общинския имот от него. Заповедта е потвърдена от ВАС, считано от 16.12.25г. Кр.Б. предявява през 2025г и Установителен иск за собственост пред СРС- срещу СО, като делото е

било насрочено за 16.12.25г.

С писмо от 25.04.25г ОУ уведомява Кмета на СО по реда на чл.26 от АПК- за начало на адм.производство по отмяна на АЧОС-като съставен преди деактуване на имота като дър.собственост. С писмо от 28.05.25г Кметът на СО указва на Кмета на района да проведе процедура по деактуване на имота като дър.собственост.

На 07.05.25г ОУ иска от МТС, от НК“ЖИ“ и от „Холдинг БДЖ“-ЕАД информация- кой стопанисва и управлява имота и кой е правоприемник на ЖЗП „Г.Д.“/с права по АДС88г/. На 17.05.25г „Холдинг БДЖ“-ЕАД отговаря на ОУ, че имотът не се стопанисва от него или дъщерните му дружества и не е в техния капитал, прилага и справка от юриконсулт с описание на правоприемниците на ЖЗП „Г.Д.“/и последният е обявен в неплатежоспособност от 31.03.93г/.

Съдът намира от правна страна следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган, в кръга на правомощията му по ЗДС и предвид местонахождението на имота.

Заповедта е в писмена форма и съдържа зад.реквизити по чл.59 ал.2 от АПК, вкл. фактически и правни основания.

Заповедта е издадена при липса на съществено нарушение на адм.процесуалните правила, като не е накърнено правото на жалбоподателя за участие в адм.производство. Не са нарушени и чл.34,35 и 36 от АПК, като относимите факти са установени и са безспорни. А те са следните- за имота има съставен АДС през 1988г и след него няма друг съставен АДС до момента. Няма издадена Заповед за деактуване на имота като дър.собственост, като направо след АДС 88г е съставен АЧОС през 2023г. Между ОУ на обл.С./стопанисващ дър.имоти, които не са с предоставени права на управление на някой друг субект/ и района/с предоставени права на управление според АЧОС/, респ. между ОУ на обл.С. и СО /собственик на общ.имот/ - съществува спор за мат.право върху имота, като не е предявен Иск пред СРС.

Районът упражнява права върху имота от 2023г/след съставянето на АЧОС, поради липсата на съставен АДС/, като през 2024г издава Заповед за изземване на общ.имот от самонастанилото се лице. Заповедта е в сила от 16.12.25г, но това самонастанило се лице преди това , също през 2025г е предявило пред СРС Установителен иск срещу СО /с твърдение, че той е станал собственик на имота/. По делото пред СРС- ОУ на обл.С. не е конституиран като страна/изявление на ответника в последното заседание по настоящото дело/, като все още няма постановено Решение на СРС.

При правилно установени факти, ответникът е постановил мат.незаконосъобразна Заповед. Същата противоречи и на целта на закона-ЗДС. Това е така, тъй като:

1/ Съгл. практиката на ВАС/ д.№ 1118/21г и д.№ 392/24г/, за да е Заповедта по чл.79 ал.1 от ЗДС мат.законосъобразна, следва да са налице 2 кумулативни предпоставки- да е налице установена по надлежния ред дър.собственост и да има незаконосъобразно съставен АОС.

2/ В случая има незаконосъобразно съставен АЧОС през 2023г/преди имотът да е деактуван като дър.собственост/. Кметът на района е поискал от ОУ на обл. С. издаване на Заповед за деактуване

на 22.06.23г, не е издадена такава и до момента, като АОЧС е съставен на 28.08.23г. Кметът на СО е дал на 28.05.25г указания на Кмета на района - да се процедира деактуване на дър.собственост/но вече е бил съставен АЧОС през 2023г/.

3/ Не е налице втората кумулативна предпоставка- установена по надлежния ред дър.собственост. Това е така, тъй като между страните е налице спор за мат.право- дали имотът е общинска или дър.собственост. Жалбоподателят твърди, че АДС88г е изгубил правно действие през 1996г – направо по силата на закона/приет е ЗОС/, като няма издаден АДС след 1996г.

4/ Това означава, че следва да се приложи чл.79 ал.3 от ЗДС и спорът за собственост първо трябва да се реши от СРС. Вместо това ответникът направо е издал Заповед по ал.1, вместо първо да се реши от СРС спор по ал.3 на чл.79 от ЗДС.

5/ ОУ на обл.С. бездействия - не е съставен АДС след 1996г/като още през 1998г му е предоставена от района преписката/, не стопанисва реално имота след 1996г и в него има самонастанило се лице /договорът за наем с бащата е изтекъл още през 1997г/, не встъпва считано от 2025г - като страна по делото пред СРС/водено по Иск на самонастанилото се лице, че е придобило по давност имота/, отменя съставения АЧОС и така предпоставя СО да загуби делото пред СРС и самонастанилото се лице да придобие имота/докато държава и община спорят помежду си, а не пред съд-чий е той/. Тези действия на ответника обуславят извода на Съда, че Заповедта противоречи и на целта на закона-ЗДС, като се установява превратно упражняване на власт от ОУ на обл.С./не установява по надлежния ред дър.собственост, но и отменя съставения АОС/.

При този изход на спора, на жалбоподателят се дължат разноски- юрк.възнаграждение в макс.размер по чл.24 от НЗПП вр. чл. 37 от ЗПП вр. чл. 143 от АПК - 300лв/153.39евро/. Жалбоподателят е претендирал този максимален размер от 300лв/има депозиран списък с разноски/, който размер не е оспорен от ответника като прекомерен.

Водим от горното и на осн. чл. 172 ал.2 и чл. 173 ал.1 от АПК, Съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед № АК-02-1/09.05.25г на ОУ на обл.С., по жалба вх.№ 12723/22.05.25г на район „С.“-СО, представляван от Кмета на района.

ОСЪЖДА Областна Администрация на обл.С. да заплати на Столична община сумата от 153.39евро разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба пред ВАС в 14-дневен срок от съобщението.

съдия: