

РЕШЕНИЕ

№ 9650

гр. София, 11.03.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав, в
публично заседание на 04.02.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Анастасия Хитова

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **8040** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 от Административно процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 65, ал. 4 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на П. Н. П. и Д. Т. П., подадена от адв. Т., срещу Заповед № РМЛ25-РД48-5/23.07.2025 г. на кмета на район „М.“, СО. Иска се отмяна на заповедта като незаконосъобразна.

В ОСЗ жалбоподателите се явяват лично и с адв. Т., който поддържа жалбата и претендира сторените разноси за държавна такса. Представя писмени бележки.

Ответникът- кметът на район „М.“, СО, в съпроводителното писмо по изпращане на адм. преписка не изразява становище по жалбата.

В ОСЗ ответникът се представлява от юрк. Ц., която оспорва жалбата. Претендира разноси за юрисконсултско възнаграждение. Представя писмени бележки.

Административен съд София град, 24 състав, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 235 ГПК във вр. с чл. 144 АПК и служебно, на основание чл. 168, ал. 1 вр. с чл. 146 АПК провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира следното от фактическа и правна страна:

Със Заповед № 104/05.11.2003 г. на кмета на район „М.“ Столична община /л. 6, л. 231/ в общинско жилище /л. 261/, представляващо ап. 147 в блок 215, вх. А, ет. 20,[жк], е настанен П. Н. П. и семейството му- съпругата му Д. Т. П. и синът му Н. П. П..

На 25.11.2003 г. между кмета на район „М.“, СО и П. Н. П. е сключен договор за наем за ап. 147 в блок 215, вх. А, ет. 20,[жк]/л. 245/.

На 26.11.2004 г. е подаден сигнал от съседни за нерегламентирани ремонтни дейности на ап. 147 в блок 215, вх. А, ет. 20,[жк]. /л. 235/. Посочено, че апартаментът не се обитава.

Във връзка със сигнала е направена проверка на общинското жилище, резултатите от която са обективирани в Протокол от 30.11.2004 г. /л. 230/. В протокола е посочено, че е започнат основен ремонт. Отстранени са тапети и настилки по пода. Премахнати са неносещи гипсови стени. Дадено е заключение, че премахнатите стени са неносещи и не е засегната сигурността и устойчивостта на конструкцията. Тяхното премахване е определено като допустимо по ЗУТ.

Със Заповед № 70/16.12.2004 г. кметът на район „М.“, СО /л.213, л. 308/ е отменил своя Заповед № 104/05.11.2003 г., тъй като П. Н. П. и неговото семейство не са заели общинското жилище в срока по чл. 20, ал. 5 ППЗОС в едномесечен срок и фактически не го обитават. Заповедта е връчена лично на П. П. на 16.12.2004 г. /л. 213, гръб/.

С молба от 30.12.2005 г. /л. 134/ П. Н. П. е представил документи за сключване на нов договор за наем. Представени са служебна бележка от 19.12.2007 г. /л. 167/, че П. Н. и семейството му обитават реално жилището и че заплащат дължимите консумативи.

На 15.09.2008 г. между СО, район „М.“, представляван от кмета на района, и П. Н. П. във основа на Заповед за настаняване № 104/05.11.2003 г. и на основание чл. 22, ал. 1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /Наредбата/ е сключен безсрочен договор за наем на общинско жилище, представляващо ап. 147 в блок 215, вх. А, ет. 20,[жк]- л. 128.

Със Заповед № РД-4805-36/30.09.2010 г. на кмета на район „М.“ /л.101/ е наредено да се из земе от П. Н. П. общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], блок 215, вх.1, ет. 20, ап.147, тъй като същият го владее без правно основание. Заповедта е оспорена, като впоследствие П. Н. П. е оттеглил жалбата си поради постигнато споразумение /л.98/.

С молби от 08.10.2013 г. /л. 15/ и от 10.12.2013 г. /л.14/ П. Н. П. е поискал да бъде „възстановена настанителната заповед от 2003 г.“ Посочва, че заплаща всички консумативи редовно и моли да бъде прекратено висящото положение. С писмо от 10.12.2014 г. на кмета на район „М.“ е посочено, че Заповед № 70/16.12.2004 г. е влязла в сила и не може да бъде отменена. Подадени са молби и от 10.03.2020 /л.338/, от 08.03.2021 г. /л. 295/, 31.03.2021 г. /л. 291/ с подобно съдържание.

На 26.06.2024 г. до жалбоподателите е изпратена покана за доброволно освобождаване на общинското жилище /л.275/.

На 17.07.2025 г. от служители на район „М.“ СО е съставен Констативен акт № към РМЛ17-ГР94-1316-(26) /л. 262/. С КА е прието, че на 25.11.2003 г. е сключен договор за наем между СО – район „М.“, представляван от кмета, и П. Н. П.. Съгласно договор за наем от 15.09.2008 г. район „М.“ СО предоставя под наем на П. Н. П. жилищен имот- частна общинска собственост, находящ се в[жк], блок 215, вх. А, ет. 20, ап. 147. С влязла в сила заповед № 70/16.12.2004 г. на кмета на район „М.“ наемните отношения с П. Н. П. са прекратени. С покана от 26.06.2025 г. е предоставен едномесечен срок за освобождаване на жилището. Тъй като жилището не е освободено, се предлага да бъде издадена заповед за изземването му.

Във основа на КА, чл. 65 ЗОС и чл. 34 от Наредбата е издадена оспорената заповед, с която наредено да се из земе процесното общинско жилище от П. Н. П. и членовете на семейството/ домакинството му, които го обитават без правно основание. Посочено е, че наемните отношения са прекратени с влязла в сила заповед № 70/16.12.2004 г. на кмета на район „М.“ СО.

При така установеното от фактическа страна, съдът обосновава следните правни изводи: Жалбата е допустима като подадена срещу акт, подлежащ на съдебен контрол, от лица с правен интерес и в преклузивния срок за оспорване /л.257/.

Разгледана по същество, жалбата е основателна, но не по изложенияте в нея съображения.

Заповедта е издадена от компетентен орган- чл. 65, ал. 1 ЗОС, в писмена форма. Заповедта е издадена при допуснато съществено нарушение на административнопроизводствените правила, довело до неправилно приложение на материалния закон. Съгласно установената задължителна съдебна практика, която е неизменна /ТР №16/1975 г. ОСГК на ВС/, мотивите на административния акт могат да се съдържат и в други документи, издадени в хода на производството. Фактическата обстановка в КА от 17.07.2025 г., послужил за издаване на обжалваната заповед, е неясна и противоречива. Не става ясно как е налице договор за наем от 2008 г. с П. Н. П. за процесното жилище, а същевременно наемните отношения за общинския имот са прекратени през 2004 г. По този начин е нарушено е правото на защита на жалбоподателите.

Заповедта е издадена при несъответствие с целта на закона. От изложената фактическа обстановка се установи, че ответникът е отменил издадената от него настанителна заповед № 104/05.11.2003 г. през 2004 г. Същевременно на 15.09.2008 г. е сключен договор за наем с жалбоподателя П. Н. П. именно въз основа на настанителната заповед № 104/05.11.2003 г. /л. 128/. Нарушени са принципите за последователност и предвидимост- чл. 13 АПК. От представените с адм. преписка доказателства, вкл. от многобройните молби до ответника, е видно, че жалбоподателят П. Н. П. и семейството са поставени в продължила две десетилетия неяснота относно действителното състояние на наемното им правоотношение.

Съдът намира и че изземването на процесното жилище представлява непропорционална намеса съобразно преследваната от закона цел. Балансът между личния интерес от запазване ползването под наем на жилището от жалбоподателите, и обществения от изземването му, се преценява на базата на всички данни за конкуренция между лични и обществени интереси, като не може да засягат права и законни интереси в по-голяма степен от най-необходимото за целта, за която тя се налага. Кметът на район „М.“ СО не е извършил оценка на обстоятелствата, свързани с личното положение и здравословното състояние на жалбоподателите. Видно от представените с адм. преписка доказателства, жалбоподателите не притежават друго жилище или недвижимо имущество в [населено място], плащат добросъвестно и редовно консумативите си, ползват имота по предназначение и с грижата на добри стопани и са близо 80 годишни. Смяната на жилището на тази възраст би им причинило вреди, явно несъизмерими с преследваната от закона цел, поради което оспорената заповед се явява издадена и в нарушение на чл. 6 АПК. Уреденият в него принцип на съразмерност представлява материалноправна норма и е задължителен за всеки административен орган при вземането на решение за издаване на административен акт с определено съдържание. Ето защо, нарушението му има за последица материална незаконосъобразност на издадения административен акт. Поради изложеното жалбата следва да бъде уважена като се отмени оспорената заповед.

При този изход на спора на основание чл. 143, ал. 1 АПК на жалбоподателите следва да се присъдят претендираните разноски за държавна такса в размер от 5, 11 евро за всеки от тях.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 АПК, Административен съд София град, 24 състав,

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед № РМЛ25-РД48-5/23.07.2025 г. на кмета на район „М.“, Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на П. Н. П. сумата от 5,11 евро разноски по

делото.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Д. Т. П. сумата от 5,11 евро разноски по делото.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба в 14 - дневен срок от получаване на съобщенията за постановяването му чрез Административен съд София град пред Върховния административен съд на Република България.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл. 138 АПК.

СЪДИЯ: