

РЕШЕНИЕ

№ 1792

гр. София, 15.01.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав, в
публично заседание на 15.12.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Йоана Владимирова, като разгледа дело номер **10131** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 126 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл. 46 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на П. И. П., депозирана чрез адв. Г., срещу Заповед № РПН25-РД09-93/ 24. 07. 2025 г., издадена от кмета на район „П.“ при Столична община, с която е отменена Заповед за настаняване № РД-10-Ж-33/ 07. 08. 2014 г. на кмета на район „П.“ при Столична община и е прекратен сключеният въз основа на нея Договор за наем РД-10-Ж-33/1/07. 08. 2014 г. с П. И. П. за наем на общинско жилище, находящо се в [населено място], Р. вила № 1 – стая № 1 и стая № 2, с обща площ от 28 кв. м., АОС № 15/ 1996 г. на Столична община, район „П.“.

В жалбата се сочат подробни аргументи за незаконосъобразност на оспорения акт, като се иска неговата отмяна.

В съдебното заседание жалбоподателят се представлява от адв. Г., който поддържа жалбата и моли същата да бъде уважена.

Ответникът - Кметът на Район „П.“ при Столична община се представлява от адв. С., която оспорва основателността на жалбата и моли същата да бъде отхвърлена.

Съдът, като съобрази становищата на страните и събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Със Заповед № РД-10-Ж-33/ 07. 08. 2014 г. на кмета на район "П." при Столична община, П. И. П. е настанен под наем в общински жилищен имот - Р. вила № 1, ет. 1, стая № 1 и 2 с обща жилищна площ 28 кв. м..

Въз основа на този акт е сключен договор за наем № РД-10-Ж-33/ 07. 08. 2014 г., по силата на

който П. И. П. е получил за временно и възмездно ползване общинското жилище с площ от 28 кв. м., находящо се в с. П., Р. вила № 1 – стая № 1 и стая № 2, с обща площ от 28 кв. м.

С Протокол № 99/17. 03. 2025 г. на Комисията по чл. 10, ал. 1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /Наредбата, НРУУРОЖТСО/ е прието, че П. П. не изпълнява задълженията си по договора за наем по глава III, т. 6.1., т. 6.2, т. 6.5 и т. 6.10, като е взето решение да се връчи уведомление да се прекрати сключеният договор за наем.

С Констативен протокол от 20. 05. 20215 г. е извършена проверка на процесния имот, като е прието следното:

„1. Отдадените под наем помещения не се поддържат от П. П. с грижата на добър стопанин. Не са взети мерки за опазване на имота. Не са извършени необходимите текущи и основни ремонти, в резултат на което имотът е в крайно незадоволително състояние.

2. Без правно основание наемателят ползва и останалите помещения в сградата, включително и мазето. На място е установено натрупване на вещи. Наемателят не е информирал районната администрация за посегателства и причинени повреди върху общинската сграда.

3. Прилежащият терен към сградата е непочистен и отрупан с всякакви /битови, строителни, метални и др./ отпадъци. За почистване на терена и за премахване на отпадъците наемателят е получил неколkokратни уведомления.

4. Във връзка с уведомление от 8. 03. 2025 г. П. П. е предприел действия по освобождаване на неправомерно завзетия и ползван от него съседен и общински имот УПИ IV - за трафопост, кв. 19, местност "Детски град".

5. В района са получени сигнали за непристойно поведение от страна на П. П., противоречащо на добрите нрави и агресия, изразяваща се в нападение над съседи.“

Предвид това е издадена и оспорваната в настоящото производство Заповед № РПН25-РД09-93/ 24. 07. 2025 г. от кмета на район „П.“ при Столична община, с която е отменена Заповед за настаняване № РД-10-Ж-33/ 07. 08. 2014 г. на кмета на район „П.“ при Столична община и е прекратен сключеният въз основа на нея Договор за наем РД-10-Ж-33/1/07. 08. 2014 г. с П. И. П. за наем на общинско жилище, находящо се в [населено място], Р. вила № 1 – стая № 1 и стая № 2, с обща площ от 28 кв. м., АОС № 15/ 1996 г. на Столична община, район „П.“.

В хода на съдебното производство в качеството на свидетел е разпитан Б. Г., роднина на оспорващото лице, който сочи, че познава П. П. от много години. Същият се развел през 1989 г.-1990 г., след което жена му и децата му го изгонили. Жалбоподателят първоначално живял във фургон, а после преспивал по входове. Около 2012 - 2013 г. от община "П." предоставили общинско жилище на П. П.. Свидетелят Г. му помагал, защото нямало нито баня, нито тоалетна, ток, вода. Направили канализация. През годините свидетелят Г. помагал на жалбоподателя да поддържа жилището, но преди около 2-3 години се разболял. Свидетелят сочи, че П. П. се занимава с поддръжката на жилището. Когато се настанил, било пълно с багаж в съседните помещения, които никой не използвал. Свидетелят сочи, че общината не е извършвала конкретни ремонти. Обяснява също, че през 2013 г. - 2014 г. е помагал на П. П. за ел. инсталацията, а през 2021 г. – 2022 г. са подменили керемидите и са поставили подпори, за да не поддава сградата. Уточнява, че жилището се намира в сграда от един етаж, тавански етаж и мазета, като имуществото на П. се съхранява и в мазетата, а жилището не е добре охранявано.

В съдебното производство е разпитан и свидетелят К. К., който сочи, че има имот в съседство, като познава П. П. от около 10-12 години. Дава сведения, че процесната сграда е в окаяно състояние – има пелети, варели, а прозорците са изпочупени, като това състояние на имота е от самото начало. Свидетелят пояснява, че П. П. повече от 10 години не е правил ремонти, а само

трупа боклуци, варели, коли на улицата и в съседство. Имотът е занемарен. Уточнява, че контактите с П. П. не са добронамерени, като жалбоподателят е с влошени отношения и с друг съсед, по повод на което са се намесвали и служители от 08 РУ при СДВР.

При така установеното от фактическа страна, Административен съд - София град обуславя следните правни изводи:

Жалбата е допустима, като депозирана в законоустановения по чл. 149, ал. 1 от АПК срок и от лице, което има правен интерес от оспорването, насочена е срещу индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21, ал. 1 от АПК, подлежащ на съдебен контрол. Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Компетентността на административния орган произтича от разпоредбите на чл. 46, ал. 2 от ЗОС и чл. 33, ал. 2 от НРУУРОЖТСО. Оспореният акт е издаден от компетентен орган, в рамките на предоставените му правомощия. Изискванията на чл. 59, ал. 2 от АПК относно формата и задължителните реквизити на административния акт са спазени, доколкото той е в писмена форма и съдържа фактически и правни основания за издаването. Констатациите, обективирани в Констативен протокол от 20. 05. 2025 г., са приобщени като фактически мотиви на акта, което е процесуално допустимо и не противоречи на закона.

Оспорваният акт обаче е издаден при съществено нарушение на административнопроизводствените правила. Жалбоподателят П. П. не е бил уведомен за започналото административно производство, респективно не е бил предизвестен за намерението на административния орган да постанови прекратяване на наемното правоотношение за недвижимия имот. От страна на ответника не са предприети никакви предхождащи оспорената заповед действия по уведомяване на П. П., с което е нарушена нормата на чл. 26 от АПК, вменияваща задължение за административния орган да информира заинтересованото лице за провежданото административно производство по чл. 33 от НРУУРОЖТСО. Съгласно императивната разпоредба на чл. 34, ал. 3 от АПК, административният орган осигурява на страните възможност да изразят становище по събраните доказателства, както и да представят допълнителни доказателства, като определя срок не по-дълъг от 7 дни, в който страните могат да правят писмени искания и възражения. В настоящия случай не е предоставена възможност за становище и представяне на допълнителни доказателства от П. П..

Отделно от това в констативния протокол са изведени общи твърдения за неспазване от страна на П. П. задълженията по договора за наем, които не са подкрепени с никакви доказателства - не се установява какви конкретно ремонти е следвало да извърши П. П., нито пък се дава яснота относно какви именно непристойни действия е извършил П. П. и в какво се изразява неговото агресивно поведение.

Липсва каквато и да било конкретика въз основа на кои доказателства е направен извод, че именно оспорващото лице ползва останалите помещения в сградата, нито пък за какви точно посегателства срещу сградата е следвало да уведоми общинската администрация.

Всички изложени констатации са твърде общи, неконкретизирани, което по своята същност се приравнява на липса на мотиви, което препятства правото на оспорващото лице да разбере за какви именно негови действия или бездействия е издадена оспорваната заповед.

Доказателствената тежест за обосноваване на извод за неспазване на сключения договор за наем е за административния орган /чл. 170, ал. 1 от АПК/ и тъй като последица от това е възможността за прекратяване на наемното правоотношение, установяването на тези факти следва да е безсъмнено.

На следващо място, съгласно чл. 25, ал. 2 от Наредбата на Столичен общински съвет за общинската собственост /приета с решение № 210 по протокол № 87/14. 04. 2011 г./, наемните

правоотношения се прекратяват по реда на ЗЗД. Съгласно чл. 238 от ЗЗД, "ако договорът за наем е без определен срок, всяка от страните може да се откаже от него, като предизвести другата един месец по-рано. Но ако наемът е уговорен на ден - достатъчно е предупреждение от един ден". В конкретния случай ответникът не е отправил до П. П. едномесечно предизвестие, с което да го е уведомил, че предприема действия по преустановяване на договорната обвързаност с него. Касае се за допуснато особено съществено нарушение на закона, което съставлява абсолютно основание за отмяна на заповедта.

Поради това съдът приема, че Заповед № РПН25-РД09-93/ 24. 07. 2025 г. на кмета на район „П.“ при Столична община представлява незаконосъобразен административен акт, който следва да бъде отменен.

С оглед изхода от делото, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК в полза на П. И. П. следва да бъдат възстановени направените разноски, от които 10 /десет/ лева ържавна такса, както и 750 /седемстотин и петдесет/ лева заплатен адвокатски хонорар, съгласно договор за правна защита и съдействие от 2.09. 2025 г. Заплатеният на адв. Г. хонорар е под минимума, предвиден в чл. 8, ал. 3 от Наредба № 1/ 9. 07. 2024 г. за възнагражденията за адвокатска работа, поради което е неоснователно направеното от ответника възражение за прекомерност. Поради това Столична община следва да бъде осъдена да заплати на П. П. направените по делото разноски в общ размер на 760 /седемстотин и шестдесет/ лева. Предвид разпоредбите на чл. 4, чл. 12 и чл. 13 от Закона за въвеждане на еврото в Република България, посочената сума от 760 /седемстотин и шестдесет/ лева следва да бъде присъдена в размер на 388,58 евро.

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд – София град, Второ отделение, 53 състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ Заповед № РПН25-РД09-93/ 24. 07. 2025 г., издадена от кмета на район „П.“ при Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на П. И. П. направените по делото разноски в размер на 388,58 евро.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

ПРЕПИСИ от решението да се изпратят на страните.

Съдия: