

РЕШЕНИЕ

№ 330

гр. София, 05.01.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав, в
публично заседание на 03.12.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Красимира Милачкова

при участието на секретаря Спасина Иванова, като разгледа дело номер **10527** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.256 във вр. с чл.145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба на Б. Ц. А. и А. И. А. против бездействие на кмета на Столична община (СО) по заявление вх. № РСЛ17-ГР94-1460/23.03.2017г. на СО. Ответникът чрез процесуалния си представител изразява становище за недопустимост на жалбата, а по съществото ѝ я намира неоснователна.

След като обсъди доводите на страните и приетите по делото доказателства, съдът в настоящия състав приема следното от фактическа и правна страна.

Жалбата е допустима, като подадена в законоустановения за това срок от лица, всяко от които има правен интерес от оспорването. Разгледана по същество, тя е основателна.

Със заповед № 12/12.06.2002г. на кмета на район „С.“ на СО жалбоподателите са били настанени на основание чл.43 от Закона за общинската собственост (ЗОС) в общинско жилище, представляващо първи етаж от къща с административен адрес: в [населено място], [улица] (л.16 от делото). За жилището има съставен акт за частна общинска собственост № 0265/09.10.1997г. (л.77-78). Със заявление вх. № РСЛ17-ГР94-1460/23.03.2017г. на СО (л.17-18) жалбоподателите поискали да закупят жилището. Последното е посочено в т.6 от Списъка по Приложение № 3 към решение № 340/26.05.2022 г. на Столичния общински съвет (СОС), с т.3 от което е определено за продажба на настанените в тях по административен ред наематели. С т.4 от същото решение (л.38-39) СОС е възложил на кмета на СО да извърши продажбите на жилищата по т.3.

Със заповед № РСЛ24-РД66-23/05.06.2024г. на кмета на район „С.“ на СО (л.36) жалбоподателите са настанени в същото жилище. Въз основа на тази заповед е сключен договор за наем № РСЛ24-

ДГ66-23/05.06.2024г. между жалбоподателите и СО (32-33). Този договор съдът в настоящия състав намира ирелевантен за предмета на спора и поради това не обсъжда, както и представените писмени доказателства, датирани от преди приемане на горепосоченото решение № 340/26.05.2022 г. на СОС, с което на жалбоподателите е предоставено правото да купят общинското жилище.

Със същото решение на кмета на СО е възложено да извърши продажбата. Безпротиворечиво се установява бездействие да бъде изпълнено това задължение. С писмо изх. № СОА18-ВК08-12719-(9)/13.06.2022г. (л.37) на зам.-кмет на СО преписката е била изпратена на кмета на район „С.“ на СО за съставяне на нов акт за общинска собственост (АОС), след което да бъдат представени и:

- 1) решение на комисията по чл.40, ал.1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, относно наличието на условията по чл.37 и чл.38, ал.1, ал.3 и ал.4 от същата наредба към настоящия момент;
- 2) оригинална схема на общинския имот, издадена от СГКК - [населено място];
- 3) удостоверение за данъчна оценка на жилището по чл.264, ал.1 от ДОПК /два броя, оригинали/;
- 4) оценителен протокол относно продажната цена на жилището, съобразно чл.36а, ал.3 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община;
- 5) декларации от наемателите по чл.6 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община;
- 6) удостоверения за вписвания, отбелязвания и заличавания по отношение на настанените наематели, издадени от Агенция по вписванията - [населено място];
- 7) удостоверения за деклариран данни от наемателите, издадени от дирекция „ОП“, отдел „ОП“ - С.;
- 8) документи за платен наем и консумативи.

Не се установява и не се твърди указанията, дадени с това писмо на кмета на район „С.“ на СО да са изпълнени от последния. Неизпълнението е продължило от 13.06.2022г. и до момента. То представлява бездействие на кмета на СО, тъй като той е задължен да извърши продажбата с горепосоченото решение на СОС и съгласно чл.35, ал.1 във вр. с ал.4 ЗОС. За целта, именно кметът на СО дължи да предприеме всички необходими действия за изпълнение решението на СОС и изискуемите съобразно приложимата нормативна уредба. Изпращането на писмо изх. № СОА18-ВК08-12719-(9)/13.06.2022г. до кмета на район „С.“ на СО е хронологично последното действие по изпълнение на решението на СОС. След него се установява липса на действия за продължаване на производството за извършване на продажбата.

Съгласно чл.58, ал.1 ЗОС, актът за общинска собственост се съставя в два екземпляра от длъжностно лице, определено от кмета на общината; подписва се от съставителя, утвърждава се от кмета на общината и се предоставя за вписване по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър в 7-дневен срок от утвърждаването му. Следователно, носител на правомощието да утвърди и предостави акта за вписване е именно кметът на общината. Също той съгласно чл.44, ал.1, т.1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) ръководи цялата изпълнителна дейност на общината. Той може да възлага изпълнението на свои функции на кметовете на кметствата и районите, координира и осъществява контрол за целесъобразността и законосъобразността при тяхното изпълнение – т.9 на чл.44, ал.1 ЗМСМА; пак там е посочено и, че кметът осъществява контрол по законосъобразността на актовете и действията на кметовете при изпълнение на техните правомощия и налага предвидените административни наказания. Ето защо, след като кметът на район „С.“ на СО не е предприел необходимото за съставяне и вписване на АОС в срока по чл.57, ал.7 АПК, както и в над тригодишен период, отново кметът на СО е дължал да предприеме тези действия. Същият извод следва и от разпоредбата на чл.44, ал.1, т.7 от

ЗМСМА, съгласно която кметът на общината организира изпълнението на актовете на общинския съвет и внася в общинския съвет отчет за изпълнението им два пъти годишно.

Не е налице основание за следващото изискване, посочено в т.1) от списъка по-горе. Решение на комисията по чл.40, ал.1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, относно наличието на условията по чл.37 и чл.38, ал.1, ал.3 и ал.4 от същата наредба са изискуеми в производството за изготвяне на предложение до СОС съгласно чл.40, ал.2 от същата Наредба. След като в случая СОС е постановил решение № 340/26.05.2022 г., то подлежи на изпълнение и не съществува основание за ново изследване на същите обстоятелства към 13.06.2022г. Ето защо, това изискване не е основание за бездействието по изпълнение на решението на СОС.

По т.5) от същия списък са изискани декларации от наемателите по чл.6 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (Наредбата). Тези декларации са необходими, съгласно чл.45, т.1 от Наредбата, заедно с подаденото заявление по чл.39 от същата Наредба. Жилището, чието закупуване от жалбоподателите е разрешено с решение № 340/26.05.2022г. от СОС е от вида, посочен в чл.44, т.3 от Наредбата. Съгласно чл.47 от Наредбата, преписките за продажба на тези жилища се изпращат от районните администрации в СО, комплектовани с документите по чл. 45 и със служебна скица на паус от действащия план за регулация и застрояване; копие-извадка от ПУП; становище на гл. архитект на района относно градоустройствения статут на сградата, за реализираното и предвиденото застрояване и параметрите им; справка за наличие на реституционни претенции по отношение на сградата и поземления имот; справка относно собствеността на цялата сграда. Освен тях, съгласно чл.45 от Наредбата, са необходими: заявление по чл. 39 и декларация по чл. 6; настанителна заповед; акт за общинска собственост, вписан в Службата по вписванията; оценителен протокол; данъчна оценка.

Не съществува основание за изискване на други удостоверявания, извън описаните в Наредбата, в частност – посочените в писмо изх. № СОА18-ВК08-12719-(9)/13.06.2022г.: оригинална схема на общинския имот, издадена от СГКК - [населено място]; удостоверения за вписвания, отбелязвания и заличавания по отношение на настанените наематели, издадени от Агенция по вписванията - [населено място]; удостоверения за декларираните данни от наемателите, издадени от дирекция „ОП“, отдел „ОП“ – С.; документи за платен наем и консумативи. Изброените не са сред изискуемите съгласно чл.45 и чл.47 от Наредбата. В заключение следва да се отбележи и, че дори да е намирал представянето им за целесъобразно, кметът на СО е могъл своевременно да изиска предоставянето им от жалбоподателите, което не е сторено.

Аналогично, не се установява и не се твърди предприемане на действия, които да осигурят изготвянето на оценителен протокол, изискуем съгласно чл.45, т.4 от Наредбата. Продажната цена на жилищата се определя с оценителен протокол, подписан от изготвилите оценката и комисия, назначена със заповед от кмета на съответния район – чл.36а, ал.2 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община. След като такъв протокол не е бил представен своевременно от кмета на район „С.“ на СО и кметът на СО не е предприел действия, които да отстранят тази пречка пред развитието на производството, е налице негово незаконосъобразно бездействие. То не съответства на задълженията му да изпълнява актовете на общинския съвет и да упражнява контрол върху законосъобразността на актовете и действията на кметовете при изпълнение на техните правомощия, уредени съответно в чл.44, ал.1, т.7 и т.9 ЗМСМА. Съгласно чл.49 от Наредбата, кметът на Столична община извършва продажбите със заповед и договор в сроковете по чл. 43 от Наредбата. В рамките на тези срокове кметът на общината има правомощието да предприеме всички необходими действия, в това число – вътрешно-служебни и

организационни, за извършване на продажбата в изпълнение решението на СОС. В случая това не е сторено, като не се установява и не се твърди наличието на обективни обстоятелства, пречателни за това изпълнение.

След като СОС е постановил своето решение и същото е положително за жалбоподателите, кметът на СО не разполага с оперативна самостоятелност да преценява дали да издаде заповед за продажба и след това да сключи договор с лицето, което е определено за закупуване на жилището. Той следва да процедира при условията на обвързана компетентност, тъй като е налице акт, който го задължава да предприеме конкретни действия по издаване на заповед. Следва задължение за плащане на определената сума и сключване на договор между кмета на района и купувача. След като кметът на СО не е изпълнил решението на СОС, е налице негово бездействие, като процедурата не е била довършена поради последното. Задължението продължава да съществува.

С оглед изхода на делото и на основание чл.143, ал.1 АПК следва да бъде уважено искането на жалбоподателите за възстановяване на разноските по делото. Установява се такива да са направени от всеки от тях в размер на по 760 лв., от които 10 лв. – платена държавна такса и адвокатско възнаграждение в размер на 750 лв., платено съгласно отбелязването в представения договор за правна защита и съдействие (л.15). Съгласно чл.3-5 от Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), решение (ЕС) 2025/1407 на Съвета от 8 юли 2025 година относно приемането на еврото от България, считано от 1 януари 2026 г. и Регламент (ЕС) 2025/1409 на Съвета от 8 юли 2025 година за изменение на Регламент (ЕО) № 2866/98 по отношение на валутния курс към еврото за България, към настоящия момент официална парична единица е еврото, равностойно на 1,95583 български лева. Поради това, сумата на разноските следва да се превалутира по правилата на чл.12-13 от ЗВЕРБ и съответно възлиза на по 388,58 евро за всеки от жалбоподателите. Сумата е дължима от СО, която е юридическо лице, съгласно чл.14 ЗМСМА.

Така мотивиран и на основание чл.256, ал.3 АПК съдът

РЕШИ:

ОСЪЖДА кмета на Столична община в тримесечен срок да извърши действията, необходими за издаване на заповед и договор за продажба на общинско жилище, представляващо първи етаж от къща с административен адрес: в [населено място], [улица], съгласно решение № 340/26.05.2022 г. на Столичния общински съвет.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Б. Ц. А., с ЕГН [ЕГН], сумата 388,58 евро (триста осемдесет и осем евро и петдесет и осем цента) – разноски по делото.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на А. И. А., с ЕГН [ЕГН], сумата 388,58 евро (триста осемдесет и осем евро и петдесет и осем цента) – разноски по делото.

Решението подлежи на касационно оспорване в 14-дневен срок от съобщаването му, пред Върховния административен съд.

Съдия: