

# РЕШЕНИЕ

№ 13217

гр. София, 03.04.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, второ отделение 27 състав, в публично заседание на 17.03.2026 г. в следния състав:**

**СЪДИЯ: Димитър Петров**

при участието на секретаря Стаменка Симеонова, като разгледа дело номер **1618** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 65, ал.4, от Закона за общинската собственост (ЗОбС), вр. чл.145 и сл. АПК.

Съдът е сезиран с жалба подадена от С. С. Г., срещу Заповед № РВТ23 - РД09-33/14.02.2023г. на кмета на район „Витоша“, Столична община, с която на основание чл.65, ал.1 и ал.2 от Закона за общинската собственост (ЗОбС) и чл.34 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, е разпоредено да се изземе общинско жилище актувано с АОС № 2994/19.05.2015г. на СО – район „Витоша“, находящо се в м. „Манастирски ливади – запад“, [улица], състоящо се от две стаи, кухня и предверие с полезна площ 39,86 кв.м. и жилищна площ 27,10 кв.м. от С. С. Г., за която е посочено, че го държи без правно основание. Заповедта е мотивирана с решение от 11.11.2022г. по адм. дело № 11076/2021г. на АССГ, 52 състав, с което е отхвърлена жалба на С. С. Г. срещу заповед № РВТ21-РД09-186/25.10.2021г. на кмета на СО – район „Витоша“, с която е прекратено наемното правоотношение за имота.

Жалбоподателката поддържа, че заповедта е незаконосъобразна и не съответства на целите на закона. Поддържа, че не е надлежно уведомена за производството и е лишена от право да участва в него. Оспорва да са налице материалноправните предпоставки за издаване на заповедта, тъй като имотът не е общински, а и тя го държи на правно основание – валиден договор за наем. Поддържа, че заповедта не съответства на целта на закона, тъй като се лишава от подслон безимотно лице, в напреднала възраст с влошено здравословно състояние, а намесата на общинските власти нарушава правото ѝ на зачитане на нейния личен живот и нейното жилище по смисъла на чл.8 от ЕКЗПЧОС.

Ответната страна – Кмет на район „Витоша“, Столична община, подава писмен отговор, с който оспорва жалбата.

Софийска градска прокуратура, не заявява становище.

След като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и взе предвид доводите на страните, съдът приема следното:

Предмет на оспорване в настоящото производство е приложената по делото Заповед № РВТ23 - РД09-33/14.02.2023г., издадена от кмета на район „Витоша“ СО, с която на основание чл. 65, ал.2 ЗОБС и чл.34 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (Наредбата), е наредено да се из земе общинско жилище – находящо се в м. „Манастирски ливади – запад“, [улица], състоящо се от две стаи, кухня и предверие с полезна площ 39,86 кв.м. и жилищна площ 27,10 кв.м., което се държи без правно основание от жалбоподателката С. С. Г..

Като основание за издаване на обжалвания акт е посочена Заповед № РВТ21-РД09-186/25.10.2021г. на кмета на район „Витоша“, с която е прекратено наемното правоотношение възникнало по силата на заповед за настаняване № РВТ16-РД09-229/21.12.2016г. и сключения въз основа на нея договор за наем по чл.22, ал.1 от Наредбата, с рег.№ РВТ16-ДГ66-54/28.12.2016г., което правоотношение е прекратено на основание чл.46, ал.1, т.4 от ЗОБС – поради неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището, както и на основание чл.33, ал.1, т.8 от цитираната Наредба на СОС - поради необитаване на жилището за повече от 6 месеца.

Посочено е, че заповедта за прекратяване на наемното правоотношение е обжалвана пред АССГ, като с решение № 6749/11.11.2022г. по адм.дело № 11076/2021г. на АССГ, жалбата е отхвърлена. Решението на съда е окончателно, на основание чл.46, ал.5 от ЗОБС. Жалбоподателката не е освободила доброволно общинския имот в срока определен в горесцитираната заповед (до 23.02.2023г.), с оглед на което е наредено изземването на жилището. Посочено е в заповедта, че се издава въз основа на Констативен акт № 1/08.02.2023г. съставен от комисия назначена със Заповед № РВТ22-РД91-81/14.10.2022г. – и двата акта също приложени към делото.

По делото са приети като писмени доказателства още и уведомително писмо към рег.№ РВТ21-ГР94-4860-(19) от 03.01.2023г., адресирано до жалбоподателката, относно доброволно освобождаване на общинското жилище. В писмото е посочено, че се предоставя 1-месечен срок от получаването му за доброволно предаване на владението върху имота. Съобщението е изпратено до адреса на жилището, като видно от приложеното известие за доставяне, пратката се е върнала като недоставена. С оглед на това, съобщаването е направено, чрез залепване на външната врата, за което е съставен протокол от 05.01.2023г. и са приложени фотоснимки.

Приложени са още цитираните – договор за наем от 28.12.2016г., сключен между район „Витоша“ СО и С. С. Г., на основание чл.21 от Наредбата на СОС; Заповед № РВТ16-РД09-229/21.12.2016г. на кмета на район „Витоша“, с която С. С. Г. е настанена в общинското жилище. В заповедта е цитиран Акт № 2994 за частна общинска собственост, съставен на 19.05.2015г. за ПИ с идентификатор 68134.1933.2256, с площ от 502 кв.м., заедно с изградените в имота сгради. Актът е приет като писмено доказателство по делото, заедно и с предходните актове касаещи имота – Акт № 772 за частна общинска собственост от 07.04.2000г. и АДС № 9781 от 15.12.1980г.

Към административната преписка е приложено решение № 6749/11.11.2022г., постановено по адм. дело № 11076/2021г. на АССГ, с което е отхвърлена жалбата на С. С. Г. срещу заповед № РВТ21-РД09-186/25.10.2021г. на кмета на СО – район „Витоша“, с която е прекратено наемното правоотношение за имота. На основание чл.46, ал.5 ЗОБС, решението на административния съд е окончателно.

В настоящото производство, с определение № 1474/08.02.2024г. на основание чл.229, ал.1, т.4

ГПК, вр. чл.144 АПК, производството е спряно до приключване с окончателен съдебен акт на адм.дело № 805/2024г. на АССГ, 82 състав. Последното е приключило с решение № 9845/21.03.2025г., с което е отхвърлен искът по чл.128а АПК, предявен от С. С. Г. за обявяване на нищожност на решение № 6749/11.11.2022г. по адм.дело № 11076/2021г. на АССГ – решението, с което е отхвърлена жалбата срещу заповедта за прекратяване на наемното правоотношение.

Въз основа на така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Заповедите по чл.65, ал.1 ЗОБС за изземване на общински имот, подлежат на обжалване по реда на АПК, на основание чл.65, ал.4 ЗОБС.

Съгласно правомощията си по чл.146 АПК съдът при преценка законосъобразността на административния акт проверява дали е издаден от компетентен орган (т.1), в съответната форма (т.2), допуснато ли е съществено нарушение на административно-производствени правила при издаването му (т.3), налице ли е противоречие на административния акт с материалноправни разпоредби (т.4) и несъответствие с целта на закона (т.5), като съдът не е ограничен от посочените от оспорващия основания, а проверява всички основания по чл.146 АПК.

Съответствието на оспорения акт с материалния закон се преценява към момента на издаването на административния акт (чл.142, ал.1 АПК).

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган на основание чл.65, ал.2 ЗОБС, в предвидената от закона форма, с ясно изложени мотиви и разпоредителна част – съответстваща на изложените обстоятелства. В производството не са допуснати нарушения на процесуалните правила ограничили правото на защита на жалбоподателката. На същата е предоставен срок за доброволно освобождаване на имота, като адресираното до нея писмо е върнато с отбелязване, че не е намерена на адреса. В тази връзка и съобщаването е извършено чрез залепване на съобщение на външната врата на имота.

Съдът намира и, че е налице предвиденото в закона основание за изземване на общински имот, който се държи без основание.

Съгласно разпоредбата на чл.65, ал.1 ЗОБС, общински имот, който се владее или държи без основание, не се използва по предназначение или необходимостта от него е отпаднала, се изземва въз основа на заповед на кмета на общината. От текста на нормата е видно, че за упражняване на законово право от кмета на общината е необходимо наличието на следните кумулативни предпоставки: недвижим имот, който да е общинска собственост и осъществяване на владение или държане от трето лице върху този имот без основание.

По делото са приети като писмени доказателства документите удостоверяващи актуването на имота – първо като имот държавна собственост (АДС № 9781 от 15.12.1980г.) и след това като частна общинска собственост – АЧОС № 772 от 07.04.2000г. и Акт № 2994 за частна общинска собственост, съставен на 19.05.2015г. за ПИ с идентификатор 68134.1933.2256, с площ от 502 кв.м., заедно с изградените в имота сгради, с адрес: [населено място], м. „Манастирски ливади – запад“, [улица]. Именно този акт е посочен в сключения между жалбоподателката и Столична община договор за наем, тоест въз основа на него СО се е легитимира пред жалбоподателката като собственик на отдаденото под наем жилище. Легитмиращото действие на акта не е оспорено от С. Г., напротив това, че имотът е общинска собственост е било част от фактическия състав на сключването на договор за ползването на имота и уреждането на взаимоотношенията между Столична община (представявана от кмета на район Витоша) и жалбоподателката по този повод. Последователно се приема в съдебната практика, в това число и Решение № 589 от 17.10.2025 г. на ВКС по к. гр. д. № 2306/2024 г., че по силата на чл. 5 ЗОБС актът за общинска собственост има качеството на официален свидетелстващ документ, който, без да има правопораждащо

действие, констатира собствеността на общината в случаите, при които удостоверява осъществяването на конкретно придобивно основание. При наличие на такова основание, аналогично на възприетото в ТР № 11/21.03.2013 г. по тълк. д. № 11/2012 г. на ОСГК на ВКС, в трайната практика на ВКС на акта се признава легитимиращо действие, по силата на което актуваният имот се счита за общинска собственост до доказване на противното (решение № 149/12.06.2013 г. по гр. д. № 647/2012 г. на IV-то г. о., решение № 61/26.05.2014 г. по гр. д. № 7685/2013 г. на II-ро г. о., решение № 15/19.02.2016 г. по гр. д. № 4705/2015 г. на II-ро г. о., решение № 67/16.06.2017 г. по гр. д. № 3533/2016 г. на II-ро г. о., решение № 81/24.07.2018 г. по гр. д. № 4029/2017 г. на II-ро г. о., решение № 526/17.09.2025 г. по гр. д. № 3716/2023 г. на II-ро г. о.). Към приключване на устните състезания по настоящото дело, легитимиращото действие на АЧОС за отдадения под наем имот, не е оборено. Обстоятелството, че на 01.08.2025г. жалбоподателката е предявила пред СРС искова молба срещу Столична община, в която се позовава на изтекла в нейна полза придобивна давност за имота, не обуславя извод за материална незаконосъобразност на оспорената в настоящото производство Заповед № РВТ23 - РД09-33/14.02.2023г. Съгласно цитираната по-горе разпоредба на чл.142, ал.1 АПК, съответствието на оспорения акт с материалния закон се преценява към момента на издаването на административния акт. Както към момента на издаване на административния акт (14.02.2023г.), така и към датата на устните състезания по настоящото дело, отдаденият с договора за наем от 28.12.2016г. имот е актуван като общински с АЧОС № 2994, съставен на 19.05.2015г., който акт не е отменен, съответно легитимиращото действие относно правото на собственост на общината не е оборено с пълно и главно доказване. В тази връзка АЧОС следва да бъде зачетен в настоящото производство и да се приеме за доказано, че жилището предмет на оспорената Заповед № РВТ23 - РД09-33/14.02.2023г., е общинска собственост.

Безспорно е, а и от писмените доказателства се установява, че имотът е ползван от жалбоподателката по силата на заповед за настаняване № РВТ16-РД09-229/21.12.2016г. издадена от кмета на район „Витоша“ и сключения въз основа на нея договор за наем по чл.22, ал.1 от Наредбата на СОС, с рег.№ РВТ16-ДГ66-54/28.12.2016г.

От писмените доказателства по делото е видно, че административният орган е издал Заповед № РВТ21-РД09-186/25.10.2021г., с която наемното правоотношение със С. Г. е прекратено на основание чл.46, ал.1, т.4 от ЗОБС – поради неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището, както и на основание чл.33, ал.1, т.8 от цитираната Наредба на СОС - поради необитаване на жилището за повече от 6 месеца. Заповедта е била оспорена по съдебен ред от С. Г., но с решение № 6749/11.11.2022г. по адм.дело № 11076/2021г. на АССГ, жалбата е отхвърлена. Решението административния съд е окончателно, на основание чл.46, ал.5 от ЗОБС, което има за последица стабилизиране на административния акт за прекратяване на наемното правоотношение за ползване на общинско жилище. С влязло в сила решение № 9845/21.03.2025г. по адм.дело № 805/2024г. на АССГ, е отхвърлен и искът на С. С. Г., за обявяване на нищожността на решение № 6749/11.11.2022г. по адм.дело № 11076/2021г. на АССГ, поради което съдебният акт следва да бъде зачетен в настоящото производство. Както беше посочено по-горе, решението на административния съд, на основание чл.46, ал.5 от ЗОБС е окончателно, респ. от датата на постановяването му заповедта по чл.46, ал.2 ЗОБС е влязла в сила и настъпва предвидения в разпоредбата правен ефект – в случая прекратяване на наемното правоотношение възникнало по силата на Заповед за настаняване № РВТ16-РД09-229/21.12.2016г. на кмета на район „Витоша“ и сключеният въз основа на нея Договор за наем по чл.22, ал.1 от НРУУРОЖТСО, РВТ16-ДГ66-54/28.12.2016г., между район „Витоша“ и жалбоподателката С. Г.. С прекратяване на наемното правоотношение по реда на чл.46, ал.2 ЗОБС, отпада и правното основание, на което общинският

имот се държи. В тази връзка и оспорената в настоящото производство заповед за изземване на имота – Заповед № РВТ23 - РД09-33/14.02.2023г., е издадена след като вече е отпаднало правното основание, на което общинският имот е бил ползван, който момент е настъпил на 11.11.2022г. – датата на постановяване на решението на административния съд по чл.46, ал.5 ЗОБС.

В производството по чл. 65, ал. 1 ЗОБС административният орган действа при условията на обвързана компетентност - когато са налице изброените в хипотезата на посочената норма предпоставки, за него възниква задължение да издаде заповед за изземване на имота. Имотът е общински, правното основание на който е бил ползван от жалбоподателката е отпаднало на 11.11.2022г., поради което и законосъобразно е издадена обжалваната в настоящото производство Заповед № РВТ23 - РД09-33/14.02.2023г. Установи се по делото, че са налице основанията предвидени в относимата разпоредба на чл.65, ал.1 ЗОБС, за изземване на общинско жилище, поради което жалбата следва да бъде отхвърлена.

При този изход на делото, право на разноски има ответникът на основание чл.143, ал.3 АПК, като следва да се присъди претендираното юрисконсултско възнаграждение в размер на 102,26 евро (200 лева), определен на основание чл.37 от Закон за правната помощ и чл.24 от Наредбата за заплащане на правната помощ.

Воден от горното, Административен съд София – град, 27 състав,

#### Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалба на С. С. Г., срещу Заповед № РВТ23 - РД09-33/14.02.2023г. издадена от кмета на район „Витоша“, Столична община.

ОСЪЖДА С. С. Г. с ЕГН [ЕГН], да заплати на Столична община, на основание чл.143, ал.3 АПК, сумата от 102,26 евро (200 лева) – юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния административен съд, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: