Р Е Ш Е Н И Е
№ 38934

гр. София, 08.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 77 състав,** в публично заседание на 17.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Евгения Баева

при участието на секретаря Антонина Митева, като разгледа дело номер **6608** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и следващите от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), вр. чл. 65, ал. 4 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалбата на Р. С. Р. от [населено място], срещу Заповед № РМЛ26-РД48-2/11.05.2026 година на Кмета на район „М.“ – Столична община, с която е разпоредено изземване на общинско жилище, находящо се в [населено място], район „М.“ - 3“, [жилищен адрес].

Жалбоподателката твърди, че оспорената заповед е незаконосъобразна като постановена при допуснати съществени процесуални нарушения и при неправилно приложение на материалния закон. Твърди, че е плащала наемната цена. Моли съда да постанови решение, с което да отмени оспорената заповед.

В съдебно заседание жалбоподателката, чрез процесуален представител, поддържа жалбата. Претендира направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски.

Ответникът, чрез процесуален представител, оспорва жалбата. Твърди, че заповедта е постановена от компетентен орган, при спазване на административнопроцесуалните правила и при правилно приложение на материалния закон. Моли съда да постанови решение, с което да отхвърли жалбата.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства по отделно и в тяхната съвкупност, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Видно от Акт № 3126/12.04.2022 година Апартамент № 13, находящ се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] е общинска собственост.

Със Заповед № РМЛ23-РД66-27/07.07.2023 година на Кмета на район „М.“ – Столична община жалбоподателката, заедно с малолетното дете Т. А. А., са настанени в общинско жилище,

находящо се в [населено място], район „М.“,[жк], [жилищен адрес] за срок от две години. На 12.10.2023 година между Р. С. Р. и Столична община е сключен договор за наем за срок от две години, считано от 07.07.2023 година.
В Протокол от 07.05.2026 година е обективирана проверка по документи от служители на район „М.“. В протокола е посочено, че срокът на договора за наем е изтекъл и жилището не е освободено от наемателката, поради което следва да се издаде заповед за изземване на апартамента.
Със Заповед № РМЛ26-РД48-2/11.05.2026 година на Кмета на район „М.“ – Столична община е разпоредено изземване на общинско жилище, находящо се в [населено място], район „М.“ - 3“, [жилищен адрес]. За да постанови този резултат органът е приел, че срокът на наемното правоотношение е изтекъл, поради което са налице предпоставките по чл. 65, ал. 2 от Закона за общинската собственост.
Заповедта не е връчена на жалбоподателката, поради което подадената на 15.05.2026 година жалба и от адресата на акта е допустима за разглеждане.
Оспорената заповед е издадена от компетентен орган в кръга на предоставените му правомощия, арг. чл. 65, ал. 2 от ЗОС и чл. 27, ал. 1 от Наредбата на Столичния общински съвет за общинската собственост.
Жалбоподателката не е уведомена за започналото административно производство.
Отделно от това заповедта е издадена при неправилно приложение на материалния закон, предвид следното :
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, арг. ч. 65, ал. 1 от ЗОС. За да е налице фактическият състав на чл. 65, ал. 1 от ЗОС, следва да бъдат осъществени кумулативно следните условия: 1. имотът, предмет на изземване, да съставлява публична или частна общинска собственост; 2. имотът да се владее или държи без основание.
Видно от фактура № [ЕГН]/01.09.2025 година жалбоподателката е платила наем за наетото жилище за периода м. септември – м. декември 2025 година.
Видно от представената фактура № [ЕГН]/23.03.2026 година жалбоподателката е заплатила наем за м. май и юни 2026 година.
Видно от Разписка № 0400027832806268/15.12.2025 година жалбоподателката е платила разходи за топлинна енергия за апартамент № 13, находящ се в [населено място],[жк], [жилищен адрес].
Горното обосновава извод, че след изтичане на срока на договора жалбоподателката е продължила ползването на наетото жилище без противопоставянето на ответника, поради което срокът на договора е продължен до допустимия по силата на закона.
Едва след прекратяване на договора по реда на чл. 46 от Закона за общинската собственост административният орган може да издаде заповед за изземване на апартамента.
С оглед на изложеното съдът намира, че обжалваната заповед, като постановена при допуснати съществени процесуални нарушения и в нарушение на материалния закон, следва да се отмени.
На жалбоподателката следва да се присъдят направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски в размер на 155,11 евро.
Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед № РМЛ26-РД48-2/11.05.2026 година на Кмета на район „М.“ – Столична община, с която е разпоредено изземване на общинско жилище, находящо се в [населено място],

район „М.“ - 3“, [жилищен адрес] по жалбата на Р. С. Р., ЕГН [ЕГН] от [населено място],[жк], [жилищен адрес].
ОСЪЖДА Столична община, [населено място], [улица], ДА ЗАПЛАТИ на Р. С. Р., ЕГН [ЕГН] от [населено място],[жк], [жилищен адрес] сумата от 155,11 (сто петдесет и пет и 0,11) евро, представляваща съдебно-деловодни разноски.
РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд на Република България в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: