

РЕШЕНИЕ

№ 41123

гр. София, 09.12.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав, в публично заседание на 27.11.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева и при участието на прокурора Цветослав Вергов, като разгледа дело номер **8267** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 203 и сл. от АПК. Образувано е по искова молба от Г. А. М., чрез баща му А. М., срещу Столична община с искане да бъде осъдена да заплати на ищеца обезщетение в размер на 21901лв. за имуществени и неимуществени вреди в периода от 31.03.2023г. до завеждането на исковата молба на 08.08.2025г., причинени от мълчалив отказ на кмета на СО да се произнесе по искане с рег. № РКС23-ГР94-537 от 31.03.2013г. (рег. № на СО №СОА23-ВК08-10189/2023г.) за deregистрация на лица по реда на чл. 99б от ЗГР, отменен с влязло в сила съдебно решение № 20320 от 12.06.2025г. по адм.д. № 4766/2024г. на АССГ. Имушествените вреди се състоят в пропуснат месечен наем от 1800лв. върху апартамента, собственост на ищеца, който заради deregистрацията не е могъл да бъде отдаван под наем, ведно със законната лихва за забава върху тази сума за периода от 01.04.2023г. до датата на завеждане на исковата молба в размер на 101лв., и след това до окончателното плащане. Неимуществените вреди са два вида: 1) притеснения и нарушено здравословно състояние от липсата на финансови средства и невъзможността на ищеца да издържа 5чл. си семейство, които ищецът оценява на 5000лв., ведно със законната лихва от завеждането на исковата молба до окончателното плащане; 2) унижение, страх и лъжливо наслояване на чувства за вина от умишлено клеветене пред СГП, НАП, ДАБ и ГД „НП“ за извършени от ищеца престъпления, които ищецът оценява на 15000лв., ведно със законната лихва от завеждането на исковата молба до окончателното плащане. В молба от 25.08.2025г. ищецът уточнява, че невъзможността да отдава апартамента си под наем се дължи на отказ на системата на ЕСГРАОН да регистрира нови лица на същия адрес поради това, че там вече има регистрирани наематели над допустимите бройки. Уточнява, че вследствие на клеветенето от

страна ответника пред СГП е образувана пр.пр. № 19760/2023г., преписка на ГДНП с вх. № 328600-62584/2023г., която впоследствие е прекратена. С молба от 26.11.2025г. увеличава размера на исквата претенция за имуществени вреди на 38 520лв. и на законната лихва върху тях на 5 928лв.

Ответникът – Столична община, редовно уведомена, не се представлява и не изразява становище по иска.

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, чрез прокурор В., изразява становище за основателност на иска.

Съдът, след като се запозна с материалите по делото, поотделно и в тяхната съвкупност и въз основа на закона, намира за установено от фактическа страна следното:

Ищецът се легитимира като собственик на ап.13 на ет.3 със ЗП от 110,06 кв.м., находящо се в [населено място], [улица], ведно с избено и таванско помещение и прилежащите ид.части от общите части на сградата и от дворното място, представляващо парцел II, кв.310 по плана на [населено място], м. „Център“, съгласно постановление за възлагане на недвижими имот от 12.06.2015г., вписано в Службата по вписванията с № 72062 от 02.12.2015г. видно от удостоверение за семейно положение, ищецът е бил женен за Т. М., от която има дъщеря на 12 год. Освен това има още две деца от О. М. – син на 7год. и дъщеря на 3 год.

С молба от 31.03.2023г. ищецът е поискал от кмета на СО да бъдат deregистрирани на основание чл. 99б от ЗГР наемателите на апартамента, тъй като не живеят в него. На 13.07.2023г. комисия, назначена от кмета на район „К. село“ е извършила проверка и е установила, че на адреса са регистрирани 20бр. чужденци по постоянен и настоящ адрес, които нямат родствена връзка със собственика на имота. Установено е, че лицата не живеят на адреса повече от 1 месец. Комисията е приела, че е налице нарушение на чл.99а от ЗГР относно броя на лицата, които обичайно могат да обитават съответното жилище. Видно от преписката с писмо от 02.10.2023г. секретаря на СО е уведомил Прокуратурата на Република България и НАП за образуваната преписка, заедно с още няколко такива в още 4 жилища, в които са били настанени лица от сирийски произход със статут на бежанци – общо 39 човека. На 13.10.2023г. зам.изпълнителният директор на НАП е уведомил секретаря на СО, че писмото ѝ е изпратена на дирекция „Миграция“ – МВР и на ТД на НАП С. по компетентност. На 21.11.2023г. ищецът е подал жалба срещу липсата на отговор на молбата за deregистрация. В отговор е получил писмо от секретаря на СО с рег. № СОА23-ГР94-5986 от 01.12.2023г., в което е посочено, че непроизнасянето в срок следва да се счита за мълчалив отказ, който подлежи на оспорване по съдебен ред. Видно от Постановление от 20.02.2024г. на прокурор при СГП, пр.пр. № 19760/2023г. е прекратена. Видно от искане за представяне на документи и писмени обяснения № П-22221022097119-040-001 от 03.06.2022г. на ТД на НАП - С., ищецът е обект на проверка от органите по приходите още преди подаването на сигнала от секретаря на СО. С писмо от 13.03.2024г. на зам. директора на ТД на НАП С., секретарят на СО е уведомен, че е извършена проверка по реда на ДОПК, за което е издаден протокол. Констатирани са нарушения, изразяващи се в недекларирани доходи от наем на недвижими имоти и неподаване на данни в срок с декларация по чл. 55, ал.1 от ЗДДФЛ и чл. 201, ал.1 от ЗКПО.

С жалба от 23.04.2024г. до АССГ, ищецът е оспорил мълчаливият отказ на СО да извърши deregистрация на наемателите на процесния апартамент, поискана с молба от 31.03.2023г. По жалбата е образувано адм. дело № 4766/2024г. на АССГ, 23 с-в. С решение № 20320 от 12.06.2025г. по делото мълчаливият отказ на кмета на СО по молба на ищеца от 31.03.2023г. за заличаване на адресните регистрации в имота на [улица] отменен и преписката е върната на кмета на СО за произнасяне по молбата в 14-дневен срок. Решението е влязло в сила на 03.07.2025г. Със заповед № СОА25-РД09-3142 от 26.06.2025г. на кмета на СО е извършена

дерегистрация на лицата от адреса на [улица], чрез регистрацията им на служебен адрес по смисъла на §1, т.4 от ДР на ЗГР. Заповедта е съобщена ищеца на 04.07.2025г.

По делото е изслушан като свидетел П. И. С. – приятел и съсед на ищеца от времето, когато е живял в България. Свидетелят посочва, че от около 20 години и в момента ищецът живее в Германия, в М.. През последните две години го е виждал около пет пъти и е забелязал промяна в здравословното му състояние. Ходи по болници, няма пари и свидетелят му дава на заем. Станал е сприхав и нервен затова, че не може да си дава апартамента под наем. Свидетелят посочва, че познава бившата жена на ищеца - Т. и сегашната му жена О.. В момента той живее с О.. Познава голямата му дъщеря Л., М. и Г. – малката му дъщеря. Доколкото знае голямата му дъщеря също живее в М. с майка й. Ищецът работи в някакъв панаир в М., когато има работа. През останалото време счита, че няма друга работа. Ищецът му споделял, че се притеснява, че е без пари. Жилището му в М. е под наем. Плащал го като работи. Проблемът му е, че като идва тук, не може да си взема наема. Станал е сприхав, раздразнителен, докато преди 2023 г. е бил спокоен. Тогава не е искал на заем пари, даже е давал.

По делото е изслушан като свидетел Ц. Г. С. – леля на ищеца, която посочва че е лекар. Определя ищеца като амбициозен, трудолюбив и отговорен. През последните две години е идвал в България веднъж на 2-3 месеца и изглеждал депресиран заради проблеми с общината, която не му отговаряла за проблема с наемателите. Ищецът живее в Германия, има три деца - на 14, на 7 и на 3 години. Съпругата му, с която живее в момента, не работи. Той живее в съседство с едното дете – голямото, а то живее с майка си, с която е разведен. Той много тежко боледува, развил е тревожна реакция, която се изразявала с високо кръвно налягане със стойности 225/120, главоболие, болки в сърцето, шум в ушите. Започнал да ги получава 2023 г. – 2024 г., когато бил в Първа градска болница във връзка с тези оплаквания. Има разстройство на съня. Свидетелят посочва, че като си дойде ищеца, спи при нея, или когато я няма - отсяда в хотел. Той имал уплаха, след като започнали да го разследват от общината и от НАП, развил страхова психоза.

По делото е изслушана съдебно-оценителна експертиза, според заключението на която апартаментът на [улица] се състои от 3 стаи, кухня, вестибюл, баня, клозет, килер и две антрета, в много добро състояние. Намира се на ет.3 в 6-етажна сграда от 1933г. без асансьор, запазена с ТЕЦ. Апартаментът е със сменена дограма и интериорни врати, подови настилки – ламинат, стени и таван – гипсова шпакловка и латекс, напълно обзаведен, с оборудвани баня и тоалетна. Съгласно данните от брокерски фирми и сайтове на недвижими имоти средната офертна наемна цена на 3-стаен апартамент в центъра към 01.04.2023г. е 766 евро, към 01.04.2024г. е 900 евро, а към 01.04.2025г. е 952 евро. Вещото лице е определило пазарният наем въз основа на този към м. ноември 2025г., на който е направена корекция към минали период посредством статистика за движението на пазара на отдаване под наем на имоти. По този начин към 01.04.2023г. месечният наем за процесния апартамент е 618 евро или 1209лв., към 01.04.2024г. – 726 евро или 1 420 лв., към 01.04.2025г. – 837 евро или 1637лв. за целия период от 01.04.2023г. до 08.08.2025г. – датата на завеждане на исковата молба, наемната цена е определена на 19 692 евро или 38 520лв. Законната лихва върху тази сума за същия период е 5 928,74лв. За периода от 03.07.2025г. до 08.08.2025г. размерът на месечния наем е 868 евро или 1700лв., а лихвата върху него 20,22лв. В осз вещото лице уточнява, че при оценката е взела предвид наличието на таванско и избено помещение към процесния апартамент, като го е сравнявала с аналози, които също имат такива помещения. Отчела е общото състояние на жилището, което има значение при отдаването му под наем.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Исковата молба е допустима за разглеждане, като подадена от надлежна страна, срещу пасивно легитимиран ответник – Столична община, която е самостоятелно юридическо лице съгласно чл.

14 от Закона за местното самоуправление и местната администрация. Разгледана по същество, същата е неоснователна.

Съгласно чл.203 АПК, гражданите и юридическите лица могат да предявят иски за обезщетение за вреди, причинени от незаконосъобразни актове, действия или бездействия на административни органи и длъжностни лица. Исковата защита е по чл.1 ал.1 от ЗОДОВ. Фактическият състав на този текст изисква наличието на следните елементи: незаконосъобразен акт, действие или бездействие на орган или длъжностно лице на държавата или общината, при или по повод изпълнение на административна дейност, отменени по съответния ред, като в случай на незаконосъобразно действие, същото би могло да бъде констатирано и в производството по обезщетението; вреда от такъв административен акт и причинна връзка между постановения незаконосъобразен акт, действие или бездействие и настъпилия вредоносен резултат. При липсата на който и да е от тези елементи, отговорността по чл.1 ал.1 от ЗОДОВ не може да бъде реализирана. Доколкото производството е исково, в тежест на ищеца е да докаже фактите и обстоятелствата, които са предпоставка за ангажиране на отговорността по чл. 1, ал. 1 от ЗОДОВ. Първата предпоставка за водене на производството, а именно –незаконосъобразен акт на орган или длъжностно лице на държавата или общината, при или по повод изпълнение на административна дейност, отменен по съответния ред, е налице. В исковата молба се претендират вреди от незаконосъобразен административен акт на ответника – мълчалив отказ да се произнесе по молба на ищеца от 31.03.2023г. за дерегистрация по чл.99б от ЗГР на наематели в собствения му апартамент. Този мълчалив отказ е отменен с влязъл в сила съдебен акт – решение № 20320 от 12.06.2025г. на АССГ, 23 с-в по адм. дело № 4766/2024г., влязло в сила на 03.07.2025г. Предвид горното съдът приема, че е налице първата предпоставка по чл. 203 от АПК.

Относно втората предпоставка съдът следва да разгледа последователно претендираните имуществени и неимуществени вреди. Относно имуществените вреди от изслушаната по делото СОЕ става ясно, че в периода от 01.04.2023г. – деня след подаване на молбата за дерегистрация, до 08.08.2025г. – деня на завеждане на исковата молба, наемната цена на апартамента на ищеца е общо 19 692 евро или 38 520лв. Ищецът не е могъл да получи тази цена поради това, че не е могъл да регистрира други наематели на адреса, защото с вече регистрираните там 20 лица е надхвърлен двукратния брой на лицата, които обичайно могат да обитават съответното жилище. Според §1, т.1 от ДР на ЗГР това е максималният брой лица, които могат да обитават дадено жилище, като на едно лице се падат не по-малко от 10 кв.м жилищна площ. В случая апартаментът е с площ от 110 кв.м. и може да бъде обитаван от 11 лица, а двукратният им брой е 22 лица. По делото не са представени доказателства колко лица е поискал да регистрира ищеца, нито е представена негова молба от 27.03.2023г. с отказ за регистрация от ЕСГРАОН К. село. Дори да се приеме, че действително е налице такъв отказ, то при твърдение за пропуснати ползи, в тежест на ищеца е да установи, че неговото имущество със сигурност би се увеличило, ако не беше незаконосъобразният акт, действие или бездействие, т.е., че последните се явяват самостоятелна и единствена пречка за такова увеличение при нормално състояние на оборота. Пропуснатите ползи представляват неполучено сигурно увеличение на имуществото на увреденото лице. В тежест на ищеца е и доказването на размера на това увеличение. В случая увеличение на имуществото на ищеца чрез отдаване на процесния апартамент под наем би могло да се реализира и без процесния отказ. Адресната регистрация съгласно чл. 92 от ЗГР се извършва въз основа на заявление от лицето – наемател, придружено с копие от договора за наем на имота и писмено съгласие на собственика

чрез декларация по образец. Следователно водещо е заявлението на лицето – наемател, т.е. неговото изрично желание да се регистрира адресно в апартамента. Ако наемателят не желае да го направи, дори собственикът да настоява, това не може да се случи. Не така стои въпроса с лицата, получили статут на бежанци. Същите имат регистрационна карта, в която съгласно чл. 44, ал.1, т.11 от ЗУБ се вписва настоящия адрес на лицето, разрешен му от ДАБ съгласно чл. 29, ал.9 от съз, като промяната на този адрес без разрешение от ДАБ може да доведе до прекратяване на производството за предоставяне на международна закрила. Следователно в интерес на същите е да бъдат адресно регистрирани по реда на ЗГР. Отникъде обаче не следва задължение за собственика да отдава под наем имота си само на бежанци. Поради това същият е могъл да реализира доходи от отдаване под наем на имота на други лица, които от своя страна да не са изпълнили задължението си по чл. 90 от ЗГР да се регистрират адресно в същия имот. Адресната регистрация не влияе на действителността и изпълнението на наемното правоотношение. Дори и да се приеме, че всички наематели искат да се регистрират адресно, то пропуснати ползи от невъзможност за отдаване под наем на имота биха били налице от отказа да се извърши адресна регистрация на нови наематели в имота, а не от отказа да се извърши дерегистрация на предходни наематели на основание чл. 99б от ЗГР. По делото няма данни въобще да е налице отказ да се извърши адресна регистрация на нови наематели в имота, нито същият да е отменен с влязло в сила съдебно решение като незаконосъобразен административен акт. Поради това съдът намира, че неизползването на процесния обект не може да обоснове претендираните в този вид от ищеца пропуснати ползи, които той реално и действително би получил ако апартаментът беше отдаден под наем. Следва да се отбележи, че е неоснователна и претенцията за размера на обезщетението за имуществени вреди, доколкото същото може да се претендира от влизане в сила на съдебното решение, с което незаконосъобразният административен акт, причинил вредите, е отменен, а не от деня, следващ искането за издаване на административния акт, в който дори не е изтекъл и срокът за издаването му. Относно неимуществените вреди, от събраните по делото гласни доказателства се установи, че ищецът е претърпял притеснения, но не се установи същите да са повлияли на здравословното му състояние. Липсват писмени доказателства в тази посока – епикризи, амбулаторни листа от прегледи и т.н., като обясненията на св. С. не могат да бъдат кредитирани, тъй като същата е в родствена връзка с ищеца и се изказва като лекар без да е назначена за експерт по делото. Не се установява притесненията да се дължат на липса на финансови средства, тъй като ищецът притежава още 4 апартамента, които също отдава под наем. Не се установява и невъзможност да издържа семейството си, тъй като същото живее в Германия, т.е. има необходимия стандарт на живот за тази държава, за да си го позволи. Единственото обстоятелство, установено по делото, което би могло да причини притеснения и страх, е образуваната проверка от НАП. Същата не е във връзка с отказа да се извърши дерегистрация на наемателите, а е вследствие на сигнал от СО до органите по приходите. Такава проверка е водена и през 2022г. и видно от писмото на л. 135-136 от делото, е приключила с констатации за недекларирани доходи от наем на недвижими имоти. Ищецът може да се защити срещу съответните актове на органите по приходите в друго производство, като отмяната им може да обоснове иск по ЗОДОВ за посочените притеснения. Що се отнася до твърденията за претърпяно унижение и лъжливо наслаяване на чувства за вина от умишлено клеветене пред СГП, НАП, ДАБ и

ГД „НП“ за извършени от ищеца престъпления, същите не са във връзка с процесния отказ и не се установяват от събраните по делото гласни доказателства. Още повече, че от сигналите до тези органи, само проверката от НАП е приключила с неблагоприятни констатации за ищеца. Останалите са прекратени много преди завеждането на исковата молба. Законосъобразните констатации на НАП в хода на извършени проверки не са лъжа или клевета, и не могат да причинят унижение, а са основание за изпълнение на предвидените в съответните данъчни закони задължения. Поради това съдът намира, че макар и да има косвени доказателства за претърпени от ищеца притеснения, същите не са свързани с отменения административен акт. Следователно на самостоятелно основание не е налице втората предпоставка за реализиране на отговорността по ЗОДОВ.

Не е налице и третата предпоставка – причинна връзка между незаконосъобразния акт и настъпилите вреди. Както се посочи по-горе, по отношение на претендираните имуществени и неимуществени вреди не е налице причинна връзка, доколкото не се доказва отмененият административен акт да е самостоятелна и единствена пречка за невъзможността на ищеца да отдава апартамента си под наем, както и да е причина за изпитаните от него притеснения.

По изложените съображения, съдът приема, че не се установи фактическият състав на увредата по смисъла на чл. 1, ал.1 от ЗОДОВ така, както е заявена с исковата молба. С оглед горното, същата следва да бъде оставена без уважение. Неоснователността на главния иск обуславя неоснователност и на съединения акцесорен иск за заплащане на законна лихва.

Воден от горното и на основание чл. 1, ал.1 от ЗОДОВ, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ предявения иск от Г. А. М., чрез баща му А. М., срещу Столична община за обезщетение в размер на 38 520лв. за нанесени имуществени и неимуществени вреди в периода от 31.03.2023г. до завеждането на исковата молба на 08.08.2025г., причинени от мълчалив отказ на кмета на СО да се произнесе по искане с рег. № РКС23-ГР94-537 от 31.03.2013г. за deregистрация на лица по реда на чл. 99б от ЗГР, отменен с влязло в сила съдебно решение, ведно със законната лихва върху сумата от 01.04.2023г. до окончателното плащане.

Решението подлежи на оспорване в 14-дневен срок от съобщаването му на страните пред ВАС на РБългария.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: