

РЕШЕНИЕ

№ 4813

гр. София, 06.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав, в
публично заседание на 28.11.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **6367** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145-178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. чл.80 от Закона за държавната собственост.

Образувано е по жалба на Н. Д. И., срещу заповед № ДС-20-9/30.05.2025г. на областен управител на област С..

В обстоятелствена част на жалбата са въведени твърдения за издаване на акта в нарушение на материалния закон и неговата цел.

Излага се, че тя обитава жилището на годно правно основание, по силата на действащ договор № В-5/07.11.2012г., с който е създадено пожизнено право на ползване на имота. Уговорката, определяща 10 годишно наемно правоотношение противоречала на § 65 ПЗР на ЗДС, била нищожна и заместена по право от повелителна норма относно ползването на апартамента пожизнено.

В проведените открити заседания жалбоподателят, редовно призован се представлява от адв. В. Б., който поддържа оспорването и пледира за отмяна на административния акт. Заявено е искане за възстановяване на направените по делото разноски, представляващи заплатен адвокатски хонорар.

Обобщаващи правни доводи за незаконосъобразност на акта са развити в писмени бележки от 08.12.2025г. Акцентираща се, че заповедта противоречи на принципите, свързани с правото на жилище, въведени в чл.25 от Всеобщата декларация на ООН за правата на човека; чл.11 от Международния пакт за икономически, социални и културни права; чл.30 от Европейската социална харта; чл.8 КЗПЧОС, чл.7 и чл.34 от ХОПЕС. Обосновава, че по силата на специалната норма на § 65 ПЗР на ЗДС и сключения на основание чл.32а ППЗДС договор, жалбоподателката

има право на пожизнено ползване на недвижимия имот, като не може да се поставя от наемодателя по-кратък срок от нормативно императивно въведение. Клаузата относно 10 годишния срок на договора била нищожна, същата се замествала по право от повелителна правна норма, от което следвало че договор № В-5/07.11.2012г. е сключен за пожизнено ползване на жилището. Липсвало основание за прекратяване на този договор, поради неизпълнение на задълженията по него от страна на жалбоподателката. Набляга се на обстоятелствата, че предприетата намеса от държавата е антисоциална, нехуманна и непропорционална, като не е отчетено здравословното, имуществено и възрастово положение на Н. Д. И..

Ответникът- областен управител на област С., чрез юрк. Л. И. в писмен отговор изх. № ОА23-8215/12.11.2025г. посочва, че оспорва жалбата, поддържа издадената заповед, като моли същата да бъде потвърдена.

Заинтересованата страна – администрацията на Министерски съвет на Република България се представлява от юрк. Е. В., която оспорва жалбата, като по делото на 29.09.2025г. е представен писмен отговор, в който се сочат съображения за законосъобразност на постановената заповед.

Отбелязва се, че договора за наем № В-5/07.11.2012г. е със срок на действие от 10 години, като след изтичането му той се прекратявал по силата на закона, което от своя страна обуславяло липсата на правно основание за държане на имота. Пожизненото ползване по § 65, ал. 1 от ПЗР към ЗИД на ЗДС било обвързано както с отговарянето на всяко едно от условията в посочената разпоредба, така и с другите разпоредби на ЗДС. Н. Д. И. не отговаряла на условието на § 65, ал. 1, т. 4 от ПЗР на ЗИД на ЗДС, защото общият годишен доход за последните две години на наемателя и на членовете на семейството надвишавал 24 минимални работни заплати за страната. Жалбоподателката е била уведомена, че договорът е с изтекъл срок и е била поканена да освободи жилището, тъй като не е бил подписан нов договор за наем. По същество се излага, че издаденият административен акт е законосъобразен, защото правилно е бил приложен материалният закон, както и не са били допуснати нарушения на административнопроизводствените правила.

Обобщаващи аргументи за неоснователност на оспорването на акта са формулирани в писмена защита от 05.12.2025г. Заявено е също искане за присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Софийска градска прокуратура, редовно призована, не изпраща представител, който да даде заключение за законосъобразността на акта.

Административен съд София-град, като обсъди доводите на страните и прецени събраните доказателства по реда на чл.235, ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК, намира за установено следното от фактическа страна:

Със заповед № 484/23.12.1987г. на председателя на Държавна планова комисия и на основание чл.18 ЗНО /отм./, Н. Д. И., заедно с едночленното ѝ семейство е била настанен под наем във ведомствено жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес].

Не се спори между страните, че между Администрацията на Министерски съвет на Република България и Н. Д. И. е бил сключен договор за наем № В-5/07.11.2012г., по силата на който лицето е било настанено в апартамент № 2, находящ се в жилищен блок 31, вх.4, ет.1, [населено място],[жк]. Съгласно клаузата на чл.23 от този договор, същият е бил сключен за срок не по-дълъг от 10 години, т.е. до 07.11.2022г.

Съставен е бил акт за държавна собственост № 02722 от 30.01.2001г., по отношение на апартамент № 2, находящ се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] състоящ се от стая, дневна, кухня и сервизни помещения със застроена площ от 67, 93 кв.м. и 1, 017% идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото. Правата за стопанисването и управлението върху този имот са били предоставени на Министерски съвет на Република

България.

С писмо изх.№ 02.04.-26/08.03.2023г., получено на 10.03.2023г., във връзка с изтичане срока на договор за наем № В-5/07.11.2012 г. на държавен жилищен имот с адрес: [населено място], район „М.“, [жк], блок 31, вх. 4, ет. 1, ап. 2, (т. 23 от договора) и на основание чл. 236, ал. 1 от ЗЗД във връзка е чл. 238 от ЗЗД е било отправено до Н. Д. И. едномесечно предизвестие за прекратяване на договора. Посочено е, че в този срок, ако лицето отговаря на изискванията на § 65, ал. 1 от Преходните и Заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за държавната собственост (ПЗР към ЗИД на ЗДС) може да попълни и представи в администрацията на Министерския съвет декларация, с оглед сключване на нов договор за наем. За периода до освобождаване на държавното жилище, респективно до сключване на нов договор следва да се заплаща обезщетение в размер на 71,74 лева (седемдесет и един лева и седемдесет и четири стотинки) на месец.

В отговор, е била представена декларация на 10.03.2023 г., от която е видно, че през периода 2021-2022 г. Н. Д. И. е получила общо 28 442, 00 лв. личен доход, от които 12 122,00 лв. от пенсии и 16 320,00 лв. от заплати, като тази сума надвишава 24 минимални работни заплати за страната за същия период от 16 320, 00 лв. В приложение към декларацията си г-жа И. изрично е упоменала, че в представените суми не са включени доходите на съпруга ѝ. Видно от удостоверение изх.№ 3041-21-30/06.06.2023 г. на НОИ, лицето Н. Б. И. не получава пенсия. От заинтересованата страна е бил направен извод, че г-жа Н. Д. И. не отговаря на условието на § 65, ал. 1, т. 4 от ПЗР към ЗИД на ЗДС, защото общият годишен доход за последните две години на наемателката и на членовете на семейството ѝ надвишава 24 минимални работни заплати за страната.

С писмо изх. № 02.24-26/30.05.2023г. е отправена покана до Н. Д. И. за доброволно освобождаване на апартамент № 2, намиращ се в [населено място], район „М.“, ж.к „М.- 1 част“, блок 31, вход 4, етаж 1, тъй като липсвало правно основание за обитаването му и лицето не отговаряло на условията по § 65, ал.1, т.4 от ПЗР на ЗДС, тъй като за 2021г. и 2022г. полученият общ годишен доход от 28 442, 00 лева, надвишавал 24 минимални работни заплати за страната /16 320, 00 лева/. Бил е предоставен едномесечен срок от получаване на писмото, което е станало на 01.06.2023г. за изпълнение. Жалбоподателката е уведомена, за правните действия, които ще бъдат предприети, а именно: принудително изземване на жилището, включително и заплащане на обезщетение в размер на пазарната цена на имота от 797, 14 лева на месец.

Изпратена е била и нотариална покана № 02.04.-26/23/15.01.2024г., връчена на 18.01.2024г. до Н. Д. И., в едномесечен срок от получаването ѝ, доброволно да освободи жилището, както и да заплати разходите в размер на 5 056,70 лева. Изрично е отбелязано, че при неизпълнение в указания срок, ще бъдат предприети действия по реда на чл.80, ал.1 ЗДС /принудително изземване на държавното жилище/.

Поради неосвобождаване на жилището в посочения срок, е отправено искане до областния управител на област С., с изх. № 02.24-289/15.08.2024г. от министър-председателя на Република България, за принудително изземване на имота по чл. 80, ал. 1 от ЗДС. Като мотив на искането е посочено, че Н. Д. И. не отговаря на условията на § 65, ал.1 ПЗР на ЗДС, защото общият годишен доход на семейството надвишава 24 минимални работни заплати за страната. След изтичане на 10 годишния срок на договора за наем № В-5/07.11.2012г. и въпреки отправените покани за доброволно напускане, жилището продължавало да се държи без правно основание от Н. Д. И..

С писмо рег. № ОА23-1642/07.03.2025г., получено на 12.03.2025г. Н. Д. И. е уведомена, на основание чл. 26, ал. 1 от АПК, че е започнало административно производство по издаване на заповед за изземване на недвижим имот държавна собственост, представляващ апартамент № 2,

находящ се в [населено място], район „М.“, ж.к „М.- 1 част“, блок 31, вход 4, етаж 1. Предоставена е възможност за подаване на възражение, представяне на доказателства в 14 дневен срок от съобщаването.

Постъпило е становище вх. № ОА23-2228/25.03.2025г. от Н. Д. И., в което се излага, че ползва жилището на годно правно основание- сключен при условията на § 65, ал.1 ПЗР на ЗДС договор за наем, по силата на който пожизнено имала правото да обитава апартамента. Клаузата на чл.23 от този договор, досежно срока му от 10 години била нищожна, като в закона нямало разписано правило всяка година лицето да доказва правото си на пожизнено ползване. Сочи се още, че редовно заплаща наемната цена и консумативните разходи, както и е извършила подобрения в имота. Счита, че действията, които се предприемат срещу нея са нехуманни, с оглед на възрастта, влошеното ѝ здравословно състояние, без да се отчита и фактът, че не притежава друг имот и средства за придобиване на такъв.

Административното производство е приключило с издаването на заповед № ДС-20-9/30.05.2025г. на областния управител на област С., с която на основание чл. 80, ал. 1 от ЗДС, е наредено изземването от държането на Н. Д. И. на недвижим имот – частна държавна собственост, представляващ апартамент № 2, находящ се в [населено място], район „М.“, ж.к „М.- 1 част“, блок 31, вход 4, етаж 1, поради това, че лицето го държи без правно основание.

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

Жалбата е процесуално допустима, защото е депозирана в законоустановения за това срок, считано от 12.06.2025г. от лице, което има правен интерес от оспорването / чл.147 АПК/, доколкото процесният акт пряко и непосредствено засяга неговите права.

Разгледана по същество, жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Оспореният административен акт е издаден от компетентен орган в рамките на предоставените му правомощия с разпоредбата на чл. 80, ал. 1 от ЗДС, съгласно която имот - държавна собственост, който се държи без основание, се иземва със заповед на областния управител въз основа на мотивирано искане на ръководителя на съответното ведомство.

Заповедта е мотивирана по см. на чл.59, ал.2, т.4 от АПК, защото съдържа фактически и правни основания за издаването си. Областен управител на област С. е формирал своите изводи въз основа на приложения и приобщен в административната преписка доказателствен материал. Ответникът, чрез своите фактически констатации обосновава е посочил действителното правно положение, не се установява непълнота на фактите, а след анализ и проверка на същите, съдът приема, че те са и реално осъществени. Волята на административния орган е ясно изразена, не съществуват пропуски или грешки, което е предпоставка за правилното упражняване на съдебния контрол и осигурява възможност на оспорващия да организира адекватно защитата си във висиящия съдебен процес.

В хода на протеклото административно производство не са допуснати нарушения на процедурните правила от категорията на съществени- чл.34, ал.3 и чл.35 от АПК, които да са накърнили правото на защита на оспорващия и да са го препятствали да я упражни в пълен обем. Ответникът е уведомил Н. Д. И. за образуването пред него производство. Осигурил е правото ѝ на участие в процеса, като е предоставил възможност да изрази становище по събраните доказателства. Представено е било писмено възражение вх. № ОА23-2228/25.03.2025г. от Н. Д. И., в което тя е обосновала своите права за ползване на жилището. Ответникът е изпратил уведомление по чл.26, ал.1 от АПК до жалбоподателката и е приключил производството, като е обезпечил участието ѝ в него, предоставяйки възможност за защитата на засегнатите права и интереси.

Заповед № ДС-20-9/30.05.2025г. на областен управител на област С. е издадена в несъответствие с материалния закон. Не са налице трите материалноправни предпоставки, обуславящи осъществяването на фактическия състав на чл. 80 от ЗДС. Недвижимият имот, предмет на изземване от жалбоподателката, безспорно съставлява частна държавна собственост, но както към датата на издаване на заповедта, така и към момента на приключване на устните състезания в процеса, този имот се държи от Н. Д. И. на правно основание.

Договор за наем № В-5/07.11.2012г. между Н. Д. И. и администрацията на Министерски съвет на Република България е бил сключен на основание § 65, ал.1 ПЗР на ЗДС, което означава, че правото на ползване върху апартамента е предоставено на наемателя пожизнено.

Съгласно § 65, ал.1 от ПЗР на ЗДС, лицата, обитаващи държавни ведомствени жилища, настанени по установения ред до 1 юни 1996 г., които са пенсионери или преживели съпрузи, имат право да ги ползват пожизнено при определени в закона условия; като в 6-месечен срок от влизането в сила на този закон са подали заявление и декларация до областния управител по местонахождение на имота - държавна собственост, или до ръководителя на ведомството, което управлява имота. Правата и задълженията на лицата по ал. 1 се определят с договор, сключен с областния управител или с ръководителя на ведомството, на което имотът е предоставен за управление при условия и по ред, определени в правилника за прилагане на закона /ал.3/.

Няма спор между страните, че жалбоподателката е подала заявление- декларация вх. № 02.24-158/20.04.2011г., като е отговаряла на всички нормативни критерии по § 65, ал.1, т.1-т.4 ПЗР на ЗДС, поради което и е бил подписан процесният договор за наем. Този договор за наем е сключен в изпълнение на това специално административно производство, което от своя страна дава основание на наемателя да ползва вещта безсрочно, до края на своето физическо съществуване. В разпоредбата на § 65 от ПЗР на ЗДС не е въведено изискване, наемателят ежегодно или през някакъв друг интервал от време да подава декларация, както и периодично да доказва, че отговаря на условията по ал.1, т.1-т.4. Заявление-декларация се представя еднократно и то в определения от законодателя 6-месечен срок от влизането на закона в сила, т.е. до 08.05.2011 г. вкл., както е било в конкретния случай на Н. Д. И.. След като вече, веднъж тази процедура е приключила със сключването на договор за наем на държавния недвижим имот, то за лицето е възникнала възможността за неограничен период от време, да обитава и ползва жилището, след като заплаща съответната цена за това. Договор № В-5/07.11.2012г. не е сключен по реда на чл.22 от ЗДС във вр. чл.22, ал.1 ППЗДС, за да бъде прекратяван в хипотезата на чл.24 ЗДС, с изтичане на максимално допустимия 10 годишен срок. В конкретиката на казуса, процедурата по реда на § 65 от ПЗР на ЗДС не само е била проведена, но и е завършила със сключването на договор за наем, което означава, че Н. Д. И. има право на пожизнено ползване на имота.

Нормата на чл. 32а от ППЗДС постановява, че с правоимащо лице по § 65 от ПЗР на ЗДС (обн. ДВ, бр. 87 от 2010 г.), подало в законоустановения срок заявление и декларация за наличие на обстоятелствата по ал. 1, областният управител по местонахождение на имота - държавна собственост, или ръководителят на ведомството, на което имотът е предоставен за управление, сключва писмен договор за пожизнено ползване. С договора се определят правата и задълженията на страните, цената за ползване на имота - държавна собственост, определена по реда на глава четвърта, отговорността при неизпълнение, поддържането на имота и други условия. Това означава, че клаузата на чл.23 относно 10 годишния срок на действие на договора е нищожна и той не може да бъде прекратяван, поради причина изтичане на така визириания в него срок.

Преустановяване на облигационната обвързаност между страните може да бъде реализирана на различно основание, свързано с неизпълнение на задълженията, като напр. неплащане на наемната цена и разходите, използване на вещта не по предназначението ѝ и други. Договор № В-5/07.11.2012г. обаче не е бил прекратен на подобно основание, а според твърденията на ответника, единствено поради изтичане на 10 годишния срок. Както вече се подчерта, характерът на сключения договор по този специален ред гарантира на правоимащото лице, възможността да ползва вещта до края на своя живот, а не само за ограничен времеви период / от 07.11.2012г. до 07.11.2022г./, така както е прието от ответника.

Основанието за ползване на жилището от Н. Д. И. не е отпаднало, поради което разпореденото от областния управител изземване противоречи на материалния закон. Не са били изпълнени всички изискуеми материалноправни предпоставки, за да бъде постановен акт по чл.80, ал.1 ЗДС за принудително отнемане на вещта от наемателя. Жалбоподателката държи апартамент № 2, находящ се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] на валидно основание от облигационен характер, съответстващо на специалния ред за отдаване под наем на държавни ведомствени имоти, регламентиран в § 65 от ПЗР на ЗДС и чл.32а от ППЗДС.

В заключение, при наличието на отменителното основание по чл.146, т.4 АПК, издаденият акт се явява незаконосъобразен, а подадената срещу него жалба е основателна, поради което следва да бъде уважена. Съжденията на областен управител на област С. не са подкрепени с достатъчно относими доказателства за осъществени факти и обстоятелства, които да изпълнят съдържателно хипотезата на чл.80, ал.1 от ЗДС. Формираното волеизявлението за принудително отстраняване на наемателя от жилището, се отклонява от нормативните разрешения, дадени в § 65 от ПЗР на ЗДС и чл.32а от ППЗДС.

При този изход на спора искането на жалбоподателката за присъждане на разноски следва да бъде уважено и да се възстановят същите, които възлизат на стойност от 388, 58 евро /триста осемдесет и осем евро и петдесет и осем евроцента/. За доказването на този размер е представен договор за правна защита и съдействие, осъществена от адв. В. Б., както и платежно нареждане за заплатена държавна такса на 27.06.2025г. От ответника е направено възражение за прекомерност на адвокатския хонорар, което е неоснователно. Съдът след като съобрази мотивите на Решение по дело № С-438/22г. на СЕС, фактическата и правна сложност на спора, приема, че размер от 383,47 евро /триста осемдесет и три евро и четиридесет и седем евроцента/ е справедлив и обоснован по смисъла на чл.36, ал.2 от Закона за адвокатурата, както и пропорционален на обема на осъществените правна помощ и съдействие. Този размер е и по-нисък от фиксирания в чл.8, ал.3 от Наредба № 1/09.07.2004г. за възнагражденията за адвокатска работа /загл. изм. ДВ. бр.14/18.02.2025г./

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, **Административен**

съд София-град, 22-и състав,

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ заповед № ДС-20-9/30.05.2025г. на областен управител на област С., по жалбата на Н. Д. И..

ОСЪЖДА Областна администрация на област С. с адрес: [населено място], [улица] да заплати на Н. Д. И. ЕГН [ЕГН] с адрес: [населено място],[жк], [жилищен адрес], сумата от 388, 58 евро /триста осемдесет и осем евро и петдесет и осем евроцента/ на основание чл.143, ал.1 от АПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба в 14-дневен срок от получаване на съобщенията до страните за неговото постановяване пред Върховния административен съд на Република България.

ПРЕПИС от съдебния акт да се връчи на страните на основание чл.138 АПК.

Съдия: