

Протокол

№

гр. София, 26.11.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав, в
публично заседание на 26.11.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **6893** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 11.00 часа (при спазване на процедурата по чл. 142, ал. 1 ГПК, във връзка с чл. 144 АПК) се явиха:

ОСПОРВАЩАТА СТРАНА - А. Ц. И. - редовно призован за днешното съдебно заседание, не се явява, представлява се от адв. Т., с пълномощно от днес.

ОТВЕТНИКЪТ - КМЕТ НА РАЙОН „М.“-СТОЛИЧНА ОБЩИНА - редовно призован за днешното съдебно заседание, не се явява, представлява се от юриск. Ц., с пълномощно по делото и от днес.

СГП – редовно призовани за днешното съдебно заседание, не изпращат представител.

АДВ. Т. – Да се даде ход на делото.

Ю.. Ц. – Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото в днешното съдебно заседание, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА жалба от А. Ц. И. срещу Заповед № РМЛ25-РД48-4/11.06.2025 г., издадена от кмета на район „М.“-Столична община.

ДОКЛАДВА административната преписка.

АДВ. Т. – Поддържам жалбата изцяло така, както е предявена. Запознала съм се с

административната преписка. Не считам, че същата е непълна и следва да бъдат представени допълнително доказателства към нея. Да се приемат писмените доказателства, представени с жалбата и с административната преписка. Няма да соча други доказателства. Нямам други доказателствени искания.

Ю.. Ц. – Оспорвам изцяло жалбата. Административната преписка е представена в цялост и моля да бъде приета. Не възразявам да се приемат доказателствата, представени с жалбата. Нямам искания по доказателствата и няма да соча такива.

По доказателствата, СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА представените с жалбата и с административната преписка писмени доказателства. Същите ще бъдат обсъдени и ценени с крайния съдебен акт.

АДВ. Т. – Нямам други доказателствени искания. Няма да соча други доказателства.

Ю.. Ц. – Нямам други доказателствени искания. Няма да соча други доказателства.

СЪДЪТ намира, че делото е попълнено с достатъчно доказателствен материал въз основа, на който да формира своите правни изводи и да обяви своето решение, поради което

О П Р Е Д Е Л И:

ПРОЧИТА И ПРИЕМА приложените по делото писмени доказателства.

ПРИКЛЮЧВА СЪБИРАНЕТО на доказателства.

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО ПО СЪЩЕСТВО.

АДВ. Т. – Считаю, че основният момент в настоящия спор е по отношение наличието на едната от предпоставките за издаване на оспорената заповед, предвидена в текста на чл. 65, ал. 1 от ЗОБС, а именно налице ли е липса на правно основание за държане на жилището и по-скоро дали е прекратено наемното правоотношение с доверителя ми през 2011 г.

Считаме, че приложената по административната преписка и послужила за основание за издаване на оспорената заповед заповед № РД58-2/11.03.2011 г. на кмета на район „М.“ при Столична община е нищожна и не е породила съответните последици за прекратяване на наемните правоотношения в частта, с която е отменена настанителната заповед. Тази заповед е издадена при липса на материалните предпоставките на закона, тъй като чл. 46 от ЗОБС е неприложим по отношение на стабилния административен акт, а именно заповедта за настаняване. Този административен акт може да бъде подменен или изменен само при предпоставките на чл. 99 от АПК и в срок по чл. 102 от АПК. В частта, с която се твърди, че се прекратява наемния договор като втори елемент от фактическия състав на възникналото наемно правоотношение, считаме, че самият наемодател не приема това си волеизявление за валидно. Това се потвърждава от доказателствата по административната преписка, по справките за статуса на наемния договор, който се счита от наемодателя за валиден до 2029 г. и действащ към 2024 г. Поканите за доброволно изпълнение на парични задължения, за които доверителят ми е предупреден, че при неизпълнение, съответно неплащане на просрочени задължения, ще бъде пристъпено към прекратяване на наемното правоотношение. Уведомление по чл. 26 от АПК за откриване на

производство по прекратяване на наемното правоотношение и съответно доклад от месец април 2024 г. с предложение отново за прекратяване на наемното правоотношение, реално считаме, че комплексно разгледани тези доказателства, заедно с поведението на наемодателя, който 14 години не е предприел съответни действия по изземване на имота при условие, че счита наемното правоотношение за прекратено, представляват едно извънсъдебно признание за липса на такова прекратяване. Съответно затова считаме, че заповедта за изземване е издадена без правно основание и като такава следва да бъде отменена.

Считаме, че ако се приеме наличието на прекратено през 2011 г. наемно правоотношение, то издаването на една заповед за изземване на имота 14 години по-късно, тоест след изтичане на петгодишния общ давностен срок за изпълняемост на вече прекратеното гражданско правоотношение по наемния договор представлява злоупотреба с права и превратното им упражняване от страна на наемодателя.

Претендирам разноси, които представляват внесена в полза на съда държавна такса по жалбата. Няма плащане. Няма да коментирам. Имам договор, длъжна съм да се явя.

Ю.. Ц. – Изцяло оспорвам жалбата. В чл. 30, ал. 1, т. 1, ал. 2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община изрично е посочено, че едно от условията, за да може да се изпълнява и да бъде валиден договорът е да се заплащат наемните и всички сметки-ток, вода, „Т.“, което съответно жалбоподателят не е изпълнил коректно и това е основанието да бъде прекратено наемното правоотношение със заповед № РД58-2/11.03.2011 г. Заповедта е връчена и той и съпругата му са се подписали.

Заповедта за изземване може да има петгодишен давностен срок, но заповедта за прекратяване на наемното правоотношение с нея се прекратява наемното правоотношения. Няма петгодишен давностен срок. Прекратен е договорът, не е изпълнявал задълженията си, има наредба, където всичко е опоменато, той е некоректен платец. До ден днешен не е коректен платец, защото има хиляди левове към „Т.“ и „Софийска вода“. Уведомен е, спазена е процедурата.

СЪДЪТ НАМИРА ДЕЛОТО ЗА ИЗЯСНЕНО ОТ ФАКТИЧЕСКА СТРАНА И ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ СЪС СЪДЕБЕН АКТ В ЗАКОНОУСТАНОВЕНИЯ СРОК.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 11.05 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: