

Протокол

№

гр. София, 15.12.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав, в
публично заседание на 15.12.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Йоана Владимирова, като разгледа дело номер **10131** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване в 09.15 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ П. И. П. - редовно призован, не се явява, представлява се от адв. Г., с пълномощно.

ОТВЕТНИКЪТ КМЕТЪТ НА РАЙОН "П." ПРИ СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно призован, представлява се от адв. С., с пълномощно от днес.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ приема, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото, поради което
О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО

ДОКЛАДВА жалба на П. И. П. срещу Заповед № РПН25-РД09-93/ 24. 07. 2025 г., издадена от кмета на район „П.“ при Столична община, с приложените към жалбата доказателства.

ДОКЛАДВА административната преписка.

ДОКЛАДВА писмен отговор от ответната страна, постъпил на 28.11.2025 г.

АДВ. Г.: Поддържам жалбата. Моля да се приемат писмените доказателствата. С приложения Констативен протокол № 1/11.03.2022 г. на стр. 29 по делото има констатации по 12 пункта, като най-отдолу има препоръка да се направи конструктивно обследване на сградата от специалист. Т. становище няма представено по делото и към момента.

АДВ. С.: Поддържам изразеното становище, предоставено в писмен вид. Водим допуснатия свидетел. Във връзка с изявлението на колегата, в констативен протокол от 2022 г. действително е даденото предписание за конструктивно обследване.

По силата на Наредбата и в самия договор, който е последващ към настаняването, изрично се пише кой трябва да поддържа имота, какви са неговите задължения за поддържане на имота. Това предписание е към самия наемател да се извърши конструктивно обследване, с оглед на обстоятелството, че районната администрация съзнава, че поведението на наемателя е основното във връзка със състоянието на имота като цяло.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА И ПРИЛАГА към материалите по делото доказателствата, представени с жалбата.

ПРИЕМА И ПРИЛАГА към материалите по делото административната преписка.

ПРИЕМА И ПРИЛАГА към материалите по делото доказателствата, приложени към писмения отговор от ответната страна, постъпил по делото от 28.11.2025 г.

СЪДЪТ, като съобрази че с Разпореждане № 36573/06.11.2025 г. за насрочване на делото е допуснал един свидетел при режим на довеждане от страна на оспорващото лице

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИСТЪПИ към разпит на допуснатия свидетел.

Свидетелят беше въведен в залата.

СЪДЪТ сменя самоличност на свидетеля:

Б. С. Г. – 66 г., българин, български гражданин, неосъждан, без дела със страните.

СВИДЕТЕЛЯТ Г.: П. П. е пръв братовчед на майка ми.

ПРЕДУПРЕДЕН за наказателната отговорност по чл. 290 от НК, обеща да говори истината.

На въпроси на процесуалния представител на жалбоподателя, свидетелят отговори:

СВИДЕТЕЛЯТ Г.: Познавам П. П. от много отдавна. Разведе се през 1989 г. – 1990 г. След това жена му и децата му го изгониха. До 2010 г. - 2011 г. живееше във фургон, даден му от негов приятел. След като фургонът изгоря, преспиваше по входове. Беше като бездомен. Кандидатства пред район „П.“ към Столична община да му предоставят това жилище. Някъде през 2012 г. – 2013 г. му предоставиха общинското жилище.

Аз му помагах, защото нямаше нито баня, нито тоалетна, ток, вода. Направихме канализация, силно казано е да е имало и ел. инсталация. Преди 2-3 години ме хвана подагра, но съм му помагал да поддържа имота. Не сме боядисвали. Преди 3 дни бях пак там. Като влизах в помещението, хладилникът се клатеше. Помислих, че заради това са му прекратили договора - да направят ремонт и да му намерят друго жилище през това време. Но видях, че са сложили два алуминиеви прозореца.

Той конкретно се занимаваше с поддръжката. Когато се настани, беше пълно с най-различни багажи в съседните помещения, които никой не ги ползваше. Състоянието на жилището в момента не може да бъде перфектно. За сам човек на 82 години, не може и да бъде перфектно. Хората му дават дрехи. Горедолу се справя с поддръжката на имота. За неговите години се справя много добре с поддържането. Общината не е извършвала конкретни ремонти.

На въпроси на процесуалния представител на ответника, свидетелят отговори:

СВИДЕТЕЛЯТ Г.: През 2013 г. - 2014 г. съм помагал на П. П. за ел. инсталацията. През 2021 г. –

2022 г. подменихме керемидите. Поставихме подпори, за да не поддава сградата. Жилището се намира в сграда от един етаж, тавански етаж и мазета. Имуществото на П. се съхранява и в мазетата. Той сложи една ограда отпред, защото преди три месеца цигани му откраднаха електрожен, флекс и други инструменти. Влезли са през прозорците на едно от необитаемите помещения. Жилището не е добре охранявано. Входната врата е с резе и секрет. П. паркира колата си вътре в дворното място. Топли се на пелети, които са около 30-40 броя и ги е наслагал в двора. Там няма други постройки. Сложил е четири тръби и върху тях е сложил и ламарина. Това е като навес. По отношение на косенето на дворното място, П. има една косачка, която ползва от една година.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме повече въпроси към свидетеля.

СЪДЪТ освободи свидетеля от залата.

АДВ. С.: Към единия от констативните протоколи от 2025 г. е приложен снимков материал, който не го даваме като самостоятелен снимков материал за състоянието на обекта към днешна дата, а по принцип е послужил за извършените констатации от страна на районната администрация и моля съдът да съпостави дадените свидетелски показания с това, което е отразено в констативния протокола.

СЪДЪТ, като взе предвид с молба от 28. 11. 2025 г., с която е поискано да бъде допуснат един свидетел при режим на довеждане от страна на ответника

О П Р Е Д Е Л И:

ДОПУСКА един свидетел при режим на довеждане от страна на ответника.

ПРИСТЪПИ към разпит на допуснатия свидетел.

Свидетелят беше въведен в залата.

СЪДЪТ сменя самоличност на свидетеля:

К. Н. К. – 75 г., българин, български гражданин, осъждан през 2014 г., без дела и родство със страните.

СВИДЕТЕЛЯТ К.: Не съм осъждан за лъжесвидетелстване.

ПРЕДУПРЕДЕН за наказателната отговорност по чл. 290 от НК, обеща да говори истината.

На въпроси на процесуалния представител на ответника, свидетелят отговори:

СВИДЕТЕЛЯТ К.: Познавам П. от П.. Имам имот в съседство. Познавам го от 10-12 години. Той е като наемател, обсебил е всичко около имота с коли, жезеза и т. н. Никога не съм влизал в сградата. Отвън съм контактувал с него. Спря ми водата. Сградата е в окаяно състояние – има пелети, варели, нямаше дъски до скоро, а прозорците бяха изпочупени. Това състояние е от самото начало. Повече от 10 години не е правил ремонти. Само трупа боклуци, варели, коли на улицата и в съседство. Дворното място е заградено с ограда откъм улицата, но откъм другите сгради няма ограда. Това съм го видял, защото търсих водомера. Имотът е занемарен. Старая се да нямам контакт с П.. Обикновено контактите не бяха добронамерени, търси само интриги. Един път препалих стърнище, той повика полиция. През седмица ходя имота ми.

На съседа К., който е до моя имот, П. му спуска гумите, вадил му е секира, искал е да го сече, слагал му е лепила в патроните на имота на К.. Събрали сме патроните. Чупил огледала. К. сезира

08 РУ и многократно ги викаха на очна ставка.

На въпроси на процесуалния представител на жалбоподателя, свидетелят отговори: Преди 2 месеца ги викаха от 08 РУ по повод на това, че жена му посягала на П.. Това говори за лоши взаимоотношения. Паркира колата си от страната на съседа К.. В момента има една или две коли. Само негативи.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямаме повече въпроси към свидетеля.

СЪДЪТ освободи свидетеля от залата.

АДВ. С.: Във връзка с разпита на свидетеля и данните от 08 РУ, представям прокурорско постановление за поведението на П.. Образувана е прокурорска преписка и представям препис за оспорващата страна.

АДВ. Г.: Не възразявам да се приемат доказателствата.

СТРАНИТЕ /поотделно/: Нямам други доказателствени искания. Няма да сочим нови.

СЪДЪТ

О П Р Е Д Е Л И:

ПРИЕМА И ПРИЛАГА доказателствата, представени от процесуалния представител на ответника в днешното съдебно заседание.

СЪДЪТ като съобрази, че делото е изяснено от фактическа страна

О П Р Е Д Е Л И:

ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ

АДВ. Г.: Считам акта за незаконосъобразен по съображенията, изложени в жалбата. Във връзка с констативния протокол от 2022 г., че сградата следва да бъде извършено конструктивно обследване, под № 1 от констатациите е записано, че в останалата част на сградата – тези, които не се ползват от доверителя, не са настанявали наематели повече от 5 години. Има струпани отпадъци от различен характер – строителни, битови, органични и др., които са останали от предишни наематели. Твърдението на общината, че той ползва другите стаи и ги е напълнил с най-различни предмети, считам, че това не може да бъде доказано. Те са останали от стари наематели.

В мотивите за отмяна на договора за наем се посочва, че П. е неизправна страна по т. 6.1, т. 6.2 и т. 6.10 от договора. По т. 6.1, че не поддържа жилището с грижата на добър стопанин, никъде в договора не чета, че парцелът към сградата му е отдаден под наем, за да има ангажимент да плаща наема за това, че го ползва парцела, както и да го чисти. Никъде в договора за наем не пише, че има задължение да чисти имота или земята към тази сграда. Сградата е върху земята, не е във въздуха. Това, че паркира колата в двора, е отделен въпрос. Грижата на добър стопанин се свързва с това да извършва дребни ремонти. Основните ремонти не могат да бъдат ангажимент на моя доверител.

Свидетелят доказва, че П. извършва за своя сметка всички текущи ремонти. Никъде в преписката не се споменава задължението да съобщава за всички повреди и посегателства, общинската администрация не е извършвала никакви ремонти, нито той се е оплакал при тях, че има теч или

друго.

Има ангажимент от страна на администрацията по силата на договора, че ако се налагат по-сложни ремонти, наемателят следва да бъде преместен, както е по т. 10 от договора. По т. 8.2 районната администрация издава заповед за пренастаняване в друго общинско жилище. Няма доказателства, че сградата е необитаема. Ако общината твърди, че не е необитаема, да го пренастанят по силата на договора на друго място, а не да го оставят улицата. В този смисъл заповедта се явява незаконосъобразна. Не е в прерогативите на общинската администрация да се занимава с това дали той е имал грубо отношение, за това кой как се държи, все пак той е възрастен човек. Ангажимент на общинската администрация е той да си праща наема и договорът да е действащ. Това говори, че се касае за лично отношение между съседи. Това не може да бъде основание за прекратяване на договора. Моля да уважите жалбата. Моля да отмените обжалваната заповед. Претендирам разноски. Представям молба за разноските.

АДВ. С.: Оспорвам разноските. Определено разноските са завишени съобразно нашата тарифа за адвокатските възнаграждения.

На основание два пункта е издадена заповедта, която е съобразена със самата наредба, приета от Столична община във връзка със стопанисването, поддържането и управлението на общинската собственост. Изрично е посочено, че в рамките на наемните взаимоотношения наемателят е задължен с грижата на добър стопанин да поддържа имота, като изрично се посочват и добрите нрави. На това основание във връзка със самата наредба е издадена тази заповед, която моля да оставите в сила по съображения, изложени съответно в становището да постановите съдебен акт с всички законови последици.

Претендирам разноски, като в Договора за правна помощ и съдействие е отразено е възнаграждение в размер на 300 лв. относно настоящото производство.

СЪДЪТ ОБЯВИ УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ ЗА ПРИКЛЮЧЕНИ И ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 9.53 ч.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: