

РЕШЕНИЕ

№ 7453

гр. София, 23.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав, в публично заседание на 02.02.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **9363** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. АПК, вр. чл.65, ал.4 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.

Делото е образувано по жалби от Е. С. Т. и Н. М. М. срещу Заповед №РЛН25-РД48-7/15.08.2025г. на кмета на район „Л.“-Столична община, с която на основание чл.65 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/ и чл.34 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община е наредено да се из земе общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] от жалбоподателите, които го държат без правно основание. С жалбата е поискана отмяна на оспорения акт, като се излагат съображения, че ползват имота на правно основание, тъй като кметът на района им е указал, че ще се пристъпи към изземване на жилището, само ако не плащат наема и режийните разходи за него, твърдят и непропорционалност на марката, както и нарушение на чл.8 от ЕКЗПЧОС. Иска се оспорената заповед да бъде отменена.

В съд.з. жалбоподателите Е. С. Т. и Н. М. М., чрез адв.Р., поддържат жалбата. Претендират направените по делото съдебни разноски.

Ответникът-кметът на Район „Л.“-СО, в представено по делото писмено становище и чрез юриск.Н. в съд.з., оспорва жалбата като неоснователна. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София-град, като обсъди изложеното в жалбата, доводите на страните и събраните по делото писмени доказателства, прие за установено от фактическа страна следното:

Видно от Акт №9979/05.02.2019г. за частна общинска собственост, апартамент №61, със

застроена площ 26,98кв.м., находящ се в [населено място], [жк], [жилищен адрес] е собственост на Столична община.

Със Заповед №РЛН 23-РД-57/15.02.2023г. на кмета на район „Л.“-Столична община се прекратява наемното правоотношение по договор за наем от 14.01.2009 г., възникнало от заповед № ЖН-04-Н-001/13.01.2009 г. на кмета на район „Л.“ за настаняване на Н. М. М. и членовете на семейството ѝ в общинско жилище, находящо се в [населено място], [жк], [жилищен адрес]. Жалбата на Н. М. М. срещу заповедта от 15.02.2023г. е отхвърлена със Решение №12431/09.04.2025г. по адм.д.№1843/2023г. по описа на АССГ. С решение №11450/14.11.2025г. по адм.д.№7505/2025г. на ВАС-Четвърто отделение, е отхвърлено искането на жалбоподателите за отмяна на основание чл.239 АПК на влязло в сила решение №12431/09.04.2025г., постановено по адм.д.№1843/2023г. на Административен съд София-град.

С писмо изх.№Към РЛИ25-ГР94-1582-/1/ от 13.05.2025г. кметът на Район „Л.“-СО е указал на жалбоподателите в срок до 30.05.2025г. да изплатят неизплатените си задължения към етажната собственост, да изплатят или разсрочат задълженията си към „Топлофикация София“ЕАД и „Софийска вода“АД, както и дължимите съдебни разноски към Столична община; указано е, че при неизпълнение на горните указания в определения срок, ще бъде предприета процедурата по принудително изземване на общинския имот.

Съгласно Констативен протокол, съставен от специалисти от отдел „Общинска собственост“ на Район „Л.“-СО за направена проверка на общинското жилище във връзка с влизане в сила на заповедта за прекратяване на наемното правоотношение, към 01.07.2025г. жалбоподателите обитават апартамента; като не се спори по делото, че същите го държат и към настоящия момент.

С оспорената Заповед №РЛН25-РД48-7/15.08.2025г. на кмета на район „Л.“-Столична община, на основание чл.65 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/ и чл.34 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, е наредено да се иземе общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] от жалбоподателите Н. М. М. и Е. С. Т., които го държат без правно основание. Заповедта е съобщена на жалбоподателите на 18.08.2025г., а жалбите срещу нея са подадени на 01.09.2025г.

При горните фактически установявания, съдът формира следните правни изводи:

Жалбите са процесуално допустими, като подадени от надлежни страни – адресати на заповедта за изземване, за които е налице и пряк и непосредствен интерес от обжалването ѝ; в срока по чл. 149, ал. 1 от АПК. По съществува на жалбите, съдът съобрази следното:

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган с оглед разпоредбата на чл. 65, ал. 2 от ЗОС и чл. 34, ал. 1 от НРУУРОЖТСО – кмета район „Л.“-СО, където се намира имота. Съгласно чл.34, ал.1 от Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община изземването на общински жилища, които се владеят или държат без основание, не се използват по предназначение, или необходимостта от които е отпаднала, се извършва със заповед на кмета на района, на чиято територия се намират имотите.

Спазена е установената от закона с чл.59 от АПК писмена форма. Изложени са мотиви.

При издаването на процесния акт, съдът намира, че не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да обосноват отмяна на решението само на това основание. Спазена е предвидената в чл.34, ал.2 от Наредбата процедура – в констативен акт от 01.07.2025г. са посочени изискваните от наредбата данни за: собствеността, физическото лице, което владее или държи жилището, съображения за отпаднало основание за това. Дори, ако се приеме, че жалбоподателите не са били уведомени изрично за

започналото административно производство по изземване на имота, това не представлява съществено нарушение на процесуалните правила, доколкото те са имали възможност да правят възраженията си и да представят доказателствата си относно наличието или липсата на основанията за издаване на процесната заповед в настоящото съдебно производство.

Съгласно чл. 65, ал. 1 ЗОС 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. За да се приеме, че една заповед за изземване на недвижим имот, издадена на основание чл. 65, ал. 1 от ЗОС, е законосъобразна следва да са налице кумулативно три предпоставки: 1/ имотът, предмет на заповедта да е общинска собственост; 2/ същият имот да се владее или държи от адресата на заповедта и 3/ това владение или държане на имота да е: а) без основание, б) не се използва по предназначение или в) необходимостта от него е отпаднала. Съдът намира, че въз основа на събраните по делото доказателства може да се направи извод, че в конкретния случай са налице и трите, кумулативно предвидени по закон предпоставки за издаване на акта, като в случая е налице хипотезата, при която общинския имот се държи без основание.

Обстоятелството, че жалбоподателите са предприели действия по погасяване на задълженията им за режийни разноски не води до възстановяване на прекратеното наемно правоотношение по отношение на общинското жилище, т.е. тези действия са ирелевантни в настоящото производство, доколкото е налице едно от алтернативните основания за изземване на жилището – държането на имота без правно основание, поради отпаднало такова. Процесното жилище е общинска собственост. Към датата на издаване на заповедта общинското жилище се е държало от жалбоподателя, държи се и сега, което не се оспорва. Относно въпроса, дали оспорващите държат жилището без правно основание, т.е. дали наемното правоотношение, възникнало през 2009г. е прекратено към настоящия момент, е налице издадена изрична Заповед №РЛН 23-РД-57/15.02.2023г. на кмета на район „Л.“-Столична община за прекратяване на наемното правоотношение, потвърдена от съда.

Във връзка с преценката за съответствие на заповедта с чл. 8 от Европейската конвенция за защита правата на човека и основните свободи и твърденията на жалбоподателите за нарушение на принципите по чл.6 АПК, съдът съобрази следното:

Съгласно разпоредбите на чл.8 от Европейската конвенция за защита правата на човека и основните свободи, ограничението на правото на жилище е допустимо само в предвидени в закона случаи, когато това е необходимо в едно демократично общество в интерес на националната и обществената сигурност или на икономическото благосъстояние на страната, за предотвратяване на безредици или престъпления, за защита на здравето и морала или на правата и свободите на другите. Според Европейския съд по правата на човека административните органи и съдилища следва задължително да изследват пропорционалността на мерките, когато с тях се засягат основни човешки права. Това е развито в решението по делото "Й. и други срещу България" на ЕСПЧ, в което се констатира нарушение на чл. 8 от ЕКЗПЧОС. Отнемането на дома на едно лице, според съда, неизбежно засяга сериозно личния му живот, а също така рефлектира и на семейния му живот. Правото на зачитане на личния и семейния живот на лицата не е абсолютно и може да бъде ограничавано от държавните власти, но само при наличието на предпоставките, посочени в ал. 2 на чл. 8 от Конвенцията. За да е законосъобразна, намесата трябва да е предвидена в закона, да е обусловена от някоя от целите, посочени в ал. 2 на чл. 8 от Конвенцията и да е пропорционална. В случая намесата на административният орган в упражняването на това право е допустима, като е налице случай, предвидени в закона /ЗОБС/ и е необходима в едно демократично общество за защита на правата на другите; в случая - за защита

на правата на наемодателя, който има право да управлява собствеността си, съответно да получи владението на имота си, ако същият е държан от други лица без основание. Относно пропорционалността на мярката за изземване на имота, съдът намира, че следва да бъдат отчетени интересите на чаканите за настаняване в общинско жилище лица, в същото на жалбоподателите социално положение, които могат да бъдат настанени в процесния имот след освобождаването му. РБългария е социална и правова държава, съгл. преамбюла на Конституцията и ако към евентуалното принудително изпълнение на оспорената заповед по чл.65 ЗОС за изземване на имота жалбоподателите не са взели мерки да си осигурят жилище, същата биха могли да потърсят услугите на общинския Център за временно настаняване. Предвид горното, съдът приема, че мярката по чл.65 ЗОС е пропорционална.

С оглед изложеното, съдът приема, че заповедта е законосъобразна, а жалбата срещу нея, като неоснователна следва да бъде отхвърлена.

На основание чл.143, ал.4 АПК във вр. с чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, на юридическото лице, в чиято структура е Район „Л.“-Столична община ще следва да се присъдят разноски за юрисконсултско възнаграждение в размер на 200лв., съгласно ЗВЕРБ – 102,26евро.

Воден от горното и на основание чл.172, ал.2 АПК, Административен съд – София-град, Второ отделение, 31 състав

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбите на Е. С. Т. и Н. М. М. срещу Заповед №РЛН25-РД48-7/15.08.2025г. на кмета на район „Л.“-Столична община.

ОСЪЖДА Е. С. Т., с ЕГН-[ЕГН], и Н. М. М., с ЕГН-[ЕГН], да заплатят солидарно на Столична община съдебни разноски в размер на 102,26евро /сто и две евро и двадесет и шест цента/.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: