

РЕШЕНИЕ

№ 42524

гр. София, 18.12.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

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:

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

Образувано е по жалба на А. Ц. И., против Заповед № РМЛ25-РД48-4/11.06.2025г. на кмета на район „М.“-Столична община.

Наведени са твърдения за незаконосъобразност на атакувания административен акт, като издаден в нарушение на материалния закон и административно-процесуалните правила, които се квалифицират като основания за отмяна по см. на чл.146 т.3 и т.4 от АПК.

Ответникът – кмета на район “М.”-СО, чрез процесуалния си представител, оспорва жалбата и моли съда да се произнесе с решение, с което да я отхвърли. Претендира разноски.

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не изпраща представител, не изразява становище.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Със Заповед № 26/11.02.1999г., оспорваният А. И. и семейството му настанени в общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес].

Правото на собственост общината легитимира по силата на Акт за общинска собственост № 3424/2023г.

Със Заповед № РД-58-2/11.09.2011г. наемното правоотношение, възникнало по силата на настанителната заповед е прекратено, поради неплащане на битови такси, както и поради нарушаване на добрите нрави от страна на членове на семейството на оспорващата. Същата не е

оспорена по съдебен ред и е влязла в законна сила.

Въз основа на горното е издадена оспорваната в настоящото производство заповед, с която е наредено изземването на общинския имот от лицата, които го държат без правно основание.

При така установената фактическа обстановка, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град прие следните правни изводи:

Жалбата е ДОПУСТИМА, подадена е от активно легитимирана страна с правен интерес от оспорване, в законоустановения преклузивен срок, срещу административен акт, подлежащ на съдебен контрол

Разгледана по същество е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Оспорената заповед е издадена от надлежен административен орган, действащ в кръга на неговата материална и териториална компетентност, определена с разпоредбата на чл.65, ал.2 от ЗОБС,

При издаването му не са нарушени императивните изисквания за форма на административните актове, регламентирани с разпоредбата на чл.59, ал.2 от АПК. Посочен е органът, който го е издал, относимите законови текстове, на които се е позовал издателя на акта, изложени са мотиви, както и реда за неговото оспорване.

В хода на административното производство не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да са ограничили правото на защита на оспорващия и да са преградили правото му адекватно да я организира. Съгласно трайно установената практика на Върховния административен съд, съществено е това нарушение, при наличието на което да повлияе върху съдържанието на акта, т.е. ако това нарушение не е допуснато, би се стигнало до постановяване на акт с различно съдържание.

Правилно е приложен материалния закон.

Според разпоредбата на чл.1, от ЗОС, с този закон се уреждат придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго.

Съгласно разпоредбата на чл. 65,ал. 1 от ЗОБС, 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. При анализа на първата хипотеза от тази законова разпоредба следва извода, че административното производство по изземване на имоти предполага кумулативно наличието на три предпоставки - имот общинска собственост, лице което го владее или държи и липса на основание за държането и владението. В тази връзка, изследването на факта от хипотезата на чл. 65,ал.1 от ЗОС – имотът да е общинска собственост, предполага липсата на спор между страните относно декларираните в АОС права на съответната община - спор по делото относно този факт не е налице.

От установеното по делото е видно, че предпоставките по чл. 65, ал.1 от ЗОБС при издаването на оспорения административен акт са били налице – имота, за която се отнася процесната заповед е общинска собственост. Оспорваща страна не спори, че не е собственик на жилището.

Настоящият състав приема, че е налице и по втората предпоставка за приложението на разпоредбата на чл.65, ал.1 от ЗОБс, а именно владееенето/държането на имота.

Видно от представената административна преписка оспорващата и членовете на нейното семейство, са настанени в процесното жилище с настанителна заповед, въз основа на която е сключен договорът за наем. Прекратяването на наемните правоотношения, чиито обекти са общински жилища, се извършва с нарочна заповед на административния орган, издал настанителната заповед – чл.46, ал.2 ЗОС. В настоящия случай е издадена Заповед за прекратяване на наемното правоотношение, която е влязла в законна сила поради липса на

оспорване по съдебен ред, което не се спори между страните. Последница от влизането в сила на заповедта за прекратяване на наемното правоотношение е отпадане на правното основание за държането на имота, а това е и материалноправната предпоставка да се упражни законосъобразно правомощието по изземването му. Стабилизирането на акта за прекратяване на наемното правоотношение преклудира възможността за осъществяване на контрол върху основанията, обусловили издаването му.

Ирелевантно към настоящия спор са наведените доводи за последващо заплащане на дължимия наем, както и тези за заплатени суми към разпределителните дружества, с които се цели да се докаже, че е нарушен принципа на съразмерност. Те биха имали отношение при прекратяване на правоотношението поради неплащане на сметки, каквото производството вече се е развило веднъж, но не и в настоящето. Това е така, тъй като наемното правоотношение е прекратено вече и и както беше посочено по-горе, влизането в сила на акта за прекратяването му преклудира възможността за последващото обсъждане на същите основания /арг. От Решение № 16768/10.12.2019г. по адм.д. № 4447/2019г. II-ро отд., докладчик съдията В./.

Отделно, съдът не споделя възраженията за настъпила погасителна давност. В случая се касае за издадена заповед за изземване на общински имот като последница от прекратяване на наемното правоотношение, което не е обвързано със срок. Обвързването със сроковете в изпълнителното производство е неотносимо в настоящия случай. Следва да се подчертае, че в производството по чл. 65, ал. 1 ЗОС административният орган действа при условията на обвързана компетентност, т.е. когато са налице изброените в хипотезата на посочената норма предпоставки, за него възниква задължение да издаде заповед за изземване на имота. След като е налице акт за частна общинска собственост и имотът се ползват от оспорвания без основание, то в случая са налице основанията в чл.65 от ЗОС, обосноваваща издаването на обжалваната заповед.

На последно място, съдът счита, че оспорената заповед съответства с целта на закона - защита правото на собственост на общината при владеење/държане от друго без правно основание. /арг. от Решение № 12268/01.12.2025г. на Върховния административен съд по адм.д.№ 8024/2025г., докладчик съдията Р./

Въз основа на изложеното и като провери законосъобразността на оспорения акт по реда на чл.168 АПК, съдът приема, че същият е законосъобразен като издаден в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона, при постановяването му не са допуснати процесуални нарушения, постановен е от компетентен орган и в изискуемата се форма, поради което не са налице основания за отмяна по чл.146 АПК.

Така мотивиран, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, II Административно отделение, 28 състав

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на А. Ц. И., против Заповед № РМЛ25-РД48-4/11.06.2025г. на кмета на район „М.“-Столична община като НЕОСНОВАТЕЛНА.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване пред Върховния административен съд на Република България с касационна жалба в четиринадесет дневен срок от получаване на съобщенията до страните, че е постановено.

Препис от решението да се връчи на страните на основание чл.138 от АПК

СЪДИЯ :

