

РЕШЕНИЕ

№ 35578

гр. София, 29.10.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав, в
публично заседание на 22.10.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **6761** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.46 ал.5 ЗОС във вр.чл.145 и сл. от АПК.

Образувано е по жалба на В. Н. Ф. против Заповед № РКР25-РД09-208 от 3.06.2025г на кмета на СО, район К. с която на основание чл. 46 ал.2 от ЗОС е прекратено наемното правоотношение възникнало от Заповед № РКР23-РД66-26 от 26.04.2023г на кмета на район К. за общинско жилище, находящо се в [населено място], [жк], [жилищен адрес] вх Г ет 6 ап.75.

Въведени са твърдения за материална незаконосъобразност на атакувания административен акт. Посоченото лице Ц. Ф. което притежавало жилище живеел заедно с майка си на друг адрес, но същевременно жалбоподателят продължавал да обитава жилището заедно с дъщеря си и новата си жена с нейното дете, поради което твърди, че домакинството отново е в четиричленен състав, като никой от членовете не разполага с жилище на територията на СО. Дори и да се приемело, че Ц. Ф. е член на домакинството, то квадратурата на новопридобитото студио не можела да задоволи жилищните нужди на четиричленно семейство. Сочи, че адм орган не бил изяснил всички факти и обстоятелства. Позовава се на чл. 8 от Конвенцията за защита на правата на човека и основните свободи. Моли да се отмени обжалваната заповед. Претендира разноски.

Ответникът – Кметът на Столична община, район “К.” в съпроводително писмо и в с.з. чрез процесуалния си представител оспорва жалбата като неоснователна. Излага подробни съображения, че към датата на издаване на оспорения акт, именно посочените в заповедта за настаняване лица са обитавали жилището.Претендира юриск. възнаграждение.

СГП не изпраща представител.

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 за настаняване № РКР23-РД66-26 от 26.04.2023г на кмета на район К., жалбоподателят В. Н. Ф. и членовете на семейството му В. С. С., Ц. В. Ф. и Р. В. Ф. са настанени в общинско жилище, находящо се в [населено място], [жк], [жилищен адрес] вх Г ет 6 ап.75., актувано с АОС 55 / 1997.

С титуляра на настанителната заповед е сключен на 4.05.2023г безсрочен договор за наем.

Извършена е служебна справка в Агенцията по вписвания от която е установено, че Ц. В. Ф. е придобил на 31.07.2024г чрез покупко-продажба недвижим имот- студио № 9 с площ от 26, 34 кв м, находящ се в [населено място], ж.к.Б. [жилищен адрес] ул. Б. /л. 18 и сл от делото/.

По повод постъпило писмо от Дирекция „Общински приходи“ в СО, район К. от 13.05.2025г, на 3.06.2025г ответникът издава оспорената в настоящото производство Заповед № РКР25-РД09-208 с която прекратява наемното правоотношение с жалбоподателя на осн. чл. 46, ал. 1, т. 7 и ал.2 от ЗОС и чл.33, ал.1 т.6 и ал.2 вр с чл. 5 ал.2 т.2 от НРУУРОЖТСО поради отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, а именно член на семейството Ц. Ф. е придобил жилище, годно за постоянно обитаване или право на ползване.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

При извършена на осн. чл.168 от АПК, проверка на законосъобразността на оспорената заповед на всички основания по чл.146 от АПК, а не само основанията посочени от оспорващия съдът намира следното:

Заповедта е издадена от компетентен по материя, територия и степен административен орган. Съгласно чл. 46, ал.2 от ЗОС и чл. 33, ал. 2, изр. 1 от НРУУРОЖТСО /Наредбата/ наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед, в случая кметът на район К.. Съгласно действащия чл. 19, ал. 1 от Наредбата, настаняването се извършва със заповед от кмета на района по местонахождение на жилището. В случая, имотът се намира в район "К." и оспорената заповед е издадена от кмета на район "К.", Столична община, който се явява орган компетентен да издаде заповедта за настаняване.

Съдът не откри допуснати съществени нарушения на административно производствените правила при издаване на заповедта, които да са самостоятелно основание за отмяната ѝ.

Противоречието между страните е очертано от разрешаване на въпроса дали са налице материално правните предпоставки за издаването на оспорения акт.

Предпоставките, обуславящи законосъобразността на заповедта за прекратяване на правоотношение за наем на общинско жилище са следните: а) имотът да е общинска собственост и б) да е налице някое от алтернативно уредените в чл. 46, ал. 1 от ЗОС основания за прекратяване на правоотношението. Наличието на тези две предпоставки поражда правомощието по чл. 46, ал. 2 от ЗОС на издателя на настанителната заповед да прекрати наемното правоотношение. В тази хипотеза административният орган действа при условията на обвързана компетентност и не разполага с възможността да прецени дали да прекрати правоотношението. Оспорената заповед представлява конститутивен индивидуален административен акт.

По делото не се спори относно предпоставката, свързана със собствеността на имота, актуван с АОС № 55 от 1997г.

Спорът е налице ли е основаниято по чл. 46, ал. 1, т. 7 и ал.2 от ЗОС и чл.33, ал.1 т.6 и

ал.2 вр с чл. 5 ал.2 т.2 от НРУУРОЖТСО. Цитираните разпоредби обвързват правомощието за прекратяване на наемното правоотношение от придобиването на жилище, годно за постоянно обитаване, или право на ползване върху него, на територията на Столична община и в районите на населени места от 0 до 3 категория включително, определена в Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици в Република България, в случая от член на семейството. По см. на § 1 т.1 от ДР на НРУУРОЖТСО "Семейство" са съпрузите и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак. От справката от АВ се установява, че синът на жалбоподателя е придобил на 31.07.2024г чрез покупко-продажба недвижим имот, находящ се в [населено място], [жк], [улица] бл. 12. /л. 18 и сл от делото/, който по см на посочената разпоредба е член на семейството.

По арг. от чл. 5 ал.2 т.2 вр с ал.1 от Наредбата, едно от условията да кандидатства за настаняване под наем в жилища по чл. 3, ал. 1, т. 1 е семейството или домакинството да не притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, или право на ползване върху тях, на територията на Столична община и в районите на населени места от 0 до 3 категория включително, определена в Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици в Република България; Следователно, за да се приеме, че жалбоподателят не отговаря на изискванията за настаняване под наем, респ. е отпаднало основанието за настаняване съгласно Наредбата, следва да се установи не само наличието на придобит недвижим имот от член на семейството, но и да се установи, че придобития имот е бил годен за постоянно обитаване. / Виж Решение № 14550 от 29.12.2008 г. по адм. д. № 4272/2008 г., III отд. на ВАС; Решение № 5359 от 27.04.2021 г. по адм. д. № 2561/2021 г. ВАС, № 1745 ОТ 23.02.2022 Г. ПО АДМ. Д. № 10979/2021 Г., IV ОТД. НА ВАС/. В обжалваната заповед липсват мотиви дали имотът е годен за постоянно обитаване. Не са посочени, респ. събрани такива доказателства в хода на административното производство приключило с издаване на процесния акт. Използваното в Наредбата понятие "годни за постоянно обитаване" следва да се тълкува не само съобразно състоянието на жилището като сграда/ с оглед на санитарни, строителни или други изисквания/, но и и във вр. с чл. 17 от Наредбата, определяща нормите за жилищно настаняване. Ответникът не е извършил преценка дали придобития от сина на жалбоподателя недвижим имот е бил годен за постоянно обитаване. Не са изложени никакви мотиви дали придобитата от сина на жалбоподателя площ на жилище от 26,34 кв м съответства на посочените в чл. 17 от Наредбата норми за жилищно настаняване съобразно действителния брой на членове на семейството обитаващи общинското жилище към датата на издаване на оспорената заповед. Няма изложени никакви мотиви в тази насока, тоест броя на обитаващите жилището членове съотнесен към регламентираните в чл. 17 от Наредбата норми за жилищно настаняване. Съгласно тълкувателно решение на ВС от 1975 г. е допустимо мотивите на акта да се съдържат в адм. преписка. В случая обаче, липсата на мотиви не е запълнена с документи по административната преписка. Липсата им не може да бъде попълнена с доказателства в съдебното производство по оспорване на акта. Изискването за наличие на съответни мотиви на адм. акт, въз основа на конкретни доказателства, е изискване за материална законосъобразност на акта. Така се довеждат до знанието на страните съображенията, поради които административният орган е издал или отказал да издаде административния акт, което подпомага засегнатите от акта страни в избора им на защита и от друга страна прави възможно осъществяването на съдебен контрол върху законосъобразността на акта. Такъв, в случая, не би могло да се осъществи в пълен обем, предвид липсата на мотиви в акта и по адм преписка, относно изложеното правно основание в същия за издаването му. Единствено позоваването на факта на притежанието на недвижим имот, без да са изложени в административния акт съображения и фактически основания относно

състоянието на придобития имот, не е достатъчно, за да се приеме, че е отпаднало основаниято. Административният орган не е обсъдил и изложил съображения относно факта дали това жилище е било годно за обитаване, позовавайки се на разпоредбата на чл. 5, ал. 2 от Наредбата.

За да е законосъобразен актът, с който се прекратява наемното правоотношение на основание чл. 5 ал.2 т.2 от Наредбата, е необходимо не само да е установено наличие на недвижим имот, но същият да е годен за постоянно обитаване, тъй като е част от фактическия състав на посочената норма.

По посочените съображения процесната заповед е незаконосъобразна, поради което следва да бъде отменена.

Относно разноските: Предвид изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 АПК в полза на жалбоподателя следва да бъдат присъдени разноски в размер на 10 лв. държавна такса.

Основателно е и искането за присъждане на адвокатско възнаграждение в полза на адвокат И., която е оказала безплатна правна помощ на жалбоподателя в проведеното производство при условията на чл. 38, ал. 1, т. 2 от ЗА, видно от съдържанието на договора за безплатна правна помощ. Размерът на адвокатското възнаграждение следва да бъде определен, на основание чл. 38, ал. 2 от ЗА вр. чл. 8, ал. 3 от Наредба № 1 от 09.07.2004 г. ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ ЗА АДВОКАТСКА РАБОТА, а именно 1000лв.

С оглед изхода на спора, на ответника не се дължи юриск. възнаграждение.

Водим от горното, съдът

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед № РКР25-РД09-208 от 3.06.2025г на кмета на СО, район К..

ОСЪЖДА Столична община да заплати на осн. чл. 143 ал.1 от АПК на В. Н. Ф. сумата от 10 лв. разноски.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на адвокат Р. Х. И. сумата от 1000 лв. адвокатско възнаграждение на осн. чл.38, ал.2 от ЗА.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване съгласно чл. 46, ал. 5 от ЗОБС.

СЪДИЯ: