Р Е Ш Е Н И Е
№ 44970

гр. София, 16.11.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 41 състав,** в публично заседание на 05.11.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **4739** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – 178 от АПК. Образувано е по жалба на В. Н. В., чрез адв. Б., срещу заповед № РИС26-РД48-19 от 30.03.2026г. на кмета на СО, район „Искър“, с която са прекратени наемните правоотношения с жалбоподателя и членовете на семейството му – съпруга и три деца, за общинско жилище, находящо се в [населено място], [жк], [жилищен адрес] на основание чл. 46, ал.1, т.7 от ЗОбС.

Жалбоподателят посочва, че процесната заповед е незаконосъобразна, защото придобият от него и съпругата му недвижим имот не е годен за постоянно обитаване, доколкото представлява празен и незастроен парцел. Понятието „годен за обитаване“ следва да се тълкува не само съобразно състоянието на жилището, но и във връзка с чл.17 от НРУУРОЖТСО, т.е. съгласно нормите за настаняване. Жалбоподателят живее в общинското жилище със съпругата си и трите си малолетни деца и заплаща редовно наемната цена и всички консумативи. Освен това той и съпругата му не са трудово ангажирани и нямат средства за закупуване или наемане на имот, годен за обитаване и отговарящ на жилищните им нужди. Поради това се възразява за пропорционалност на мярката. Моли се съда да отмени процесната заповед. Претендират се разноски по списък.

Ответникът - кмета на СО, район „Искър“, редовно призован, в становище от 23.04.2026г. оспорва жалбата. Посочва, че оспореният акт е законосъобразен, тъй като жалбоподателят е придобил недвижим имот. Ирелевантно е дали същият е застроен, защото е достатъчно имотът да е годен да задоволи жилищни нужди дори в бъдеще. Придобиването на недвижим имот е достатъчно основание за прекратяване без да се изисква фактическо обитаване или завършеност. В този случай административният орган действа при обвързана компетентност и е длъжен да

прекрати наемното правоотношение. Поради това моли съдът да отхвърли жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Подробни съображения развива в становище от 04.11.2026г. Прави възражение за прекомерност.
Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.
Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:
Не е спорно между страните, че процесното жилище е частна общинска собственост съгласно АОС № 350 от 19.10.1998г. Наемното правоотношение е възникнало на основание заповед № РИС18-РД-66-50 от 02.06.2018г. на кмета на Район „Искър“-СО, с която В. Н. В. и тричленното му семейство – съпруга и две дъщери, са настанени в процесното жилище от 27,96 кв.м. Въз основа на тази заповед е сключен договор за наем от 22.06.2018г., в който е уговорено, че наемното правоотношение се прекратява когато се установи, че наемателят или член на неговото семейство (домакинство) не отговаря на условията по чл. 5 от НРУУРОЖТСО /т.7.8/. Настаняването е продължено със Заповед № РИС19-РД86-22/03.04.2019г. и подписания на 03.04.2019г. нов договор между същите страни, както и със Заповед № РИС24-РД66-83/11.12.2024г. на кмета на Район „Искър“-СО и сключения въз основа на нея нов договор от 1112.2024г., подписан между жалбоподателя и 4-членното му семейство – съпруга, син и две дъщери. В договорът не е посочен срок.
Видно от декларация от 10.01.2022г. на жалбоподателя, подадена по реда на НРУУРОЖТСО, той и неговото тричленно домакинство не притежават жилищни и вилни имоти, нито идеални части от такива на територията на СО и населени места от 0 до 3 категория вкл. съгласно Единния класификатор на административно-териториалните единици в РБългария. Посочено е, че имат доход от 800лв. от други дейности, различни от трудови възнаграждения и пенсии.
От справка в Агенцията по вписванията от 15.04.2026г. (л. 41) се установява, че на 19.02.2026г. е вписано прехвърляне на недвижими имот с купувачи В. Н. В. и Л. Н. В.. Имотът представлява незастроен поземлен имот – парцел 12 с площ от 285 кв.м. в местност „Б.“ с идентификатор 07106.1420.697, закупен за сумата от 5000 евро.
Посочената справка е разгледана от комисията по чл.10 от НРУУРОЖТСО, назначена със заповед № РИС26-РД91-34 от 23.03.2026г. на кмета на район „Искър“. С решение по протокол № 20 от 25.03.2026г. комисията е приела, че следва да се направи предложение до кмета на района да издаде заповед за прекратяване на наемните правоотношения на основание чл.33, ал.1, т.6 във връзка с чл. 5, ал.2, т.3 от наредбата.
На това основание е издадена процесната заповед, с която се прекратяват наемните правоотношения с жалбоподателя и членовете на семейството му на основание чл. 46, ал.1, т.7 и ал. 2 от ЗОС и чл. 33, ал.1, т.6 и ал.2, във връзка с чл. 5, ал.2, т.3 от НРУУРОЖТСО. Заповедта е съобщена на жалбоподателя на 31.03.2026г. чрез залепване на таблото за обявления на район „Искър“, а жалбата срещу нея е подадена на 14.04.2026г.
По делото е представена декларация за материално и гражданско състояние на В. В., от който е видно, че освен посочения имот, същият притежава и МПС лек автомобил А. А6. Представен е нотариален акт № 12, том II, рег. № 3204, дело № 179 от 19.02.2026г., с който жалбоподателя и съпругата му са придобили ПИ с идентификатор 07106.1420.697, както и удостоверения за раждане на децата им Г. – 4 год., Г. – 11 год. и Н. – 13 год. Представена е извадка от действащия ПР за местност [населено място], от която е видно че действащият план е одобрен със заповед № 197 от 23.04.1991г. на В. на ОбНС „Искър“, като процесният имот попада в УПИ XII.

Въз основа на така установената фактическа обстановка, съдът обосновава следните правни изводи:
Жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на оспорване пред съд индивидуален административен акт и от лице – адресат на акта, чиято правна сфера той засяга неблагоприятно, в рамките на преклузивния 14-дневен срок за оспорване. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.
Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема, че заповедта е издадена от компетентен административен орган – кмета на Район „Искър“-СО, като компетентността му произтича от разпоредбата на чл.46, ал.2 ЗОС вр. чл.33, ал.2 във връзка с чл.19, ал.1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /НРУУРОЖТСО/. Съгласно горните разпоредби прекратяването на наемното правоотношение се извършва със заповед на органа, издал настанителната заповед. Съгласно чл.19, ал.1 НРУУРОЖТСО кметът на района по местонахождение на жилището е органът, който е компетентен да издава заповеди за настаняване. В конкретния случай последната настанителна Заповед № РИС24-РД66-83/11.12.2024г. е издадена от кмета на Район „Искър“-СО, на чиято територия се намира общинското жилище, съответно той е компетентният орган да издаде заповедта за прекратяване на наемното правоотношение. Въз основа на изложеното съдът намира, че не е налице отменителното основание по чл.146, т.1 АПК.
Заповедта, предмет на настоящия спор, по своя характер е индивидуален административен акт. Като такъв за него се прилагат правилата предвидени в АПК. Заповедите, с които се прекратяват наемни правоотношения, съгласно чл.33, ал.2 НРУУРОЖТСО, се издават по образец, съгласно Приложение № 7 към наредбата. Доколкото процесната заповед е съставена по утвърдения образец, съдът не открива нарушения, съставляващи отменително основание по чл.146, т.2 АПК.
Съдът не констатира и допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната на акта само на това основание, по арг. от чл.146, т.3 АПК. Актът е издаден при правилно приложение на материалния закон и в съответствие с целта му.
Съгласно чл.46, ал.2 ЗОС наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. В заповедта се посочват основанието за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец. Основанията за прекратяване на наемното правоотношение са посочени в ал.1 на същата разпоредба. В конкретния случай ответникът се е позовал на това по т.7 - отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище. С оглед доказателствата по делото, съдът намира, че посоченото от ответника основание за прекратяване на наемното правоотношение е осъществено. В чл.5, ал.2 НРУУРОЖТСО са посочени условията, на които кумулативно следва да отговаря едно лице, за да бъде настанено в общинско жилище. Съгласно т.3 на ал.2 лицето и членовете на неговото семейство или домакинство /в случая семейството на жалбоподателя е четиричленно/, следва да не притежават незастроен поземлен имот, предназначен за жилищно или вилно строителство, идеални части от такъв имот или право на строеж върху него на територията на Столична община, в районите на населени места от 0 до 3 категория включително. Разпоредбата изрично предвижда, че не следва да се притежава незастроен имот, т.е. нормативният акт въобще не изследва въпроса за това дали имотът е годен за обитаване, тъй като незастроеният имот по принцип няма как да бъде обитаван. Поради това е неоснователно възражението на жалбоподателя, че имотът е негоден за обитаване, тъй като този въпрос е относим към изискванията по чл. 5, ал.2, т.2 от наредбата, но не и към т.3 от нея. А именно по т.3

е издадена процесната заповед.
Единствените условия, които поставя наредбата, са имотът да е предназначен за жилищно или вилно строителство и да е на територията на СО в районите на населени места от 0 до 3 категория включително. По отношение на първото условие, съдът констатира, че действащият ЗРП за [населено място] е приет със заповед № 197 от 29.04.1991г. на ИК на ОБНС Искър. С него имотът на жалбоподателя е част от УПИ XII от кв.11 и улична регулация, с предвиждане на 3 ет. сграда. По отношение на второто условие районите на населени места от 0 до 3 категория включително са всички 24 района на територията на Столична община според Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици. В конкретния случай жалбоподателят притежава поземлен имот, като е без значение дали фактически го ползва. Доколкото е безспорно, че не могат да бъдат настанени под наем в общинско жилище всички желаещи, в закона е поставено изискване кандидати да не притежават собствени имоти или части от тях, които евентуално могат да продадат, тъй като се предполага, че същите могат сами да уредят жилищните си проблеми. Наличието на собственост върху недвижим имот е достатъчно основание за изключването от картотеката. В този смисъл решение № 6389 от 22.05.2017г. по адм. дело № 12859/2016г. на ВАС, III-то отд-е.
По изложените съображения съдът намира, че ответникът правилно е приложил относимите материални разпоредби. Правото на наемодателя да прекрати едностранно правоотношението възниква при обективното наличие на някое от разписаните в чл.46, ал.1 ЗОС основания. В случая се доказа наличието на едно от тях, което обуславя и извод за неоснователност на жалбата, която следва да бъде отхвърлена.
При този изход на спора на ответника се дължи юрисконсултско възнаграждение в минимален размер от 103 евро, определен съгласно чл. 143, ал.3 от АПК във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.
Мотивиран така и на основание чл.172, ал.2 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 41-ви състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на В. Н. В., чрез адв. Б., срещу заповед № РИС26-РД48-19 от 30.03.2026г. на кмета на СО, район „Искър“.

ОСЪЖДА В. Н. В. да заплати на Столична община сумата от 103 евро юрисконсултско възнаграждение по делото.
Решението е окончателно на основание чл. 46, ал.5 от ЗОбС.
Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: