

# РЕШЕНИЕ

№ 13941

гр. София, 09.04.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав, в публично заседание на 11.03.2026 г. в следния състав:**

**СЪДИЯ: Красимира Милачкова**

при участието на секретаря Спасина Иванова, като разгледа дело номер **12754** 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 от Закона за общинската собственост (ЗОС) във вр. с чл.145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).  
Образувано е по жалба на И. Н. Д., подадена чрез адв. К. П., против заповед вх. № РМЛ25-РД48-9/17.10.2025 г. на кмета на район „М.“ на Столична община (СО). Със заповедта е прекратено наемното правоотношение между СО и жалбоподателя за жилище – общинска собственост, находящо се в [населено място], ж. к.“М. 1“, [жилищен адрес]. В жалбата са изложени доводи за незаконосъобразност, неправилност и необоснованост на оспорената заповед. Жалбоподателят твърди, че заповедта не му е била връчена редовно, а е бил уведомен за нея на 31.10.2025 г. Отбелязана е още и липсата на мотиви по твърденията за нарушение на чл. 46, ал. 1, т. 7 ЗОС и чл. 33, ал. 1, т. 6 и ал. 2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (НРУУРОЖТСО). Твърди се, че кметът на район „М.“ не сочи кои условия за настаняването на жалбоподателя са отпаднали, кога се е случило това и дадена ли му е възможност да изложи твърдения и да ангажира доказателства за продължаване на наемното правоотношение между страните. В тази връзка се застъпва, че заповедта за прекратяване не е съобразена и с настоящите правоимащи лица по заповед № 31 от 17.07.2006 г. Моли се за отмяна на оспорения административен акт. Моли съдът да вземе предвид последващото плащане на задълженията във връзка с разпоредбата на чл. 235 от Гражданския процесуален кодекс (ГПК), която е приложима и по административни производства, съгласно чл. 144 от АПК. Претендира разноси.  
Ответникът чрез процесуалния си представител оспорва жалбата като неоснователна. Посочва, че процесната заповед е законосъобразна, издадена от компетентен орган, в съответствие с

материалноправните разпоредби и целта на закона. Счита, че са налице условията за прекратяване на наемното правоотношение. Излага, че мотивите в оспорения административен акт са, че жалбоподателят не е плащал наем за общинско жилище от м.06.2025 г. до м.11.2025 г., както и своите задължения към дружествата „Топлофикация“ ЕАД и „Софийска вода“ АД. Тези задължения не са били плащани към момента на постановяването на заповедта, като същата е връчена по надлежния ред на основание чл.18а, ал.9 от АПК. Поддържа, че с оглед условията за настаняване в общинското жилище, е налице основание чл.46, ал.1, т.7 от ЗОС и чл.33, ал.1, т.6, ал.1 от НРУУРОЖТСО. Счита, че представените от жалбоподателя доказателства за плащане са неотнормирани към спора, тъй като са последващи издаването на заповедта.

Заинтересованата страна (ЗС) В. И. Д. не изразява становище относно допустимостта и основателността на жалбата.

След като прецени събраните по делото доказателства и доводите на страните, съдът в настоящия състав приема следното от фактическа и правна страна.

Жалбата е допустима като подадена от надлежна страна, при наличие на правен интерес, срещу подлежащ на обжалване административен акт и в законоустановения за това срок. Разгледана по същество, е основателна.

Видно от заповед за настаняване № 31/17.07.2006г. на кмета на район "М." на СО, с нея жалбоподателят и ЗС са настанени в общинско жилище, находящо се в [населено място], район „М.”,[жк], [жилищен адрес]. В изпълнение на тази заповед е сключен договор за наем на жилището между жалбоподателя и СО. С Допълнително споразумение от 09.08.2006 г. между страните е уговорено наемателят ежемесечно да заплаща разходите за консумирана топлинна енергия. С протокол за определяне на фактическата наемна цена, съгласно НРУУРОЖТСО е установено, че дължимият месечен наем възлиза на 50.88 лв. С анекс от 02.06.2008 г. към договора за наем по чл.22, ал.1 НРУУРОЖТСО, страните са се споразумели наемната цена да се увеличи на 67,85 лв., считано от 28.02.2008 г. За жилището има съставен акт за частна общинска собственост № 1876/19.10.2012 г. (л.313 от делото).

С уведомление № Към РМЛ17-ГР94-67-[22]/09.05.2025 г. на жалбоподателя е съобщено, че са установени неплатени задължения в размер 206,04 лева, представляваща сбор от месечни наеми и законна лихва за периода от м.03.2025 г. до м.05.2025г. и сума в размер 225,72 лева – задължения за периода от м.02.2025г. до м.03.2025г. към „Т. — С." ЕАД. С уведомлението жалбоподателят е поканен в 14-дневен срок доброволно задълженията си и е предупреден, че ако не предприеме действия за погасяване на дължимите суми, районната администрация ще пристъпи към процедура за прекратяване на наемните правоотношения на основание чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС. В доклад № Към РМЛ17-ГР94-(24)/13.10.2025г. (л.14) е посочено, че към момента на съставянето му дължимите суми са в размер съответно 342,03 лв. за периода юни-октомври 2025г. към СО и 1011.97 лв. за периода февруари 2024г. – август 2025г. към „Топлофикация София“ ЕАД. В доклада е предложено прекратяване на наемното правоотношение на основание чл. 46, ал. 1, т. 1 ЗОС.

Оспорената заповед е постановена на основание чл. 33, ал. 1, т. 6 и ал. 2 НРУУРОЖТСО и чл. 46, ал. 1, т. 7 ЗОС. В мотивите ѝ е отбелязано, че наемателят не е плащал наем за общинското жилище от м.06.2025 г. до м.11.2025 г. и общата дължима сума е: 411,42 лв.; дължими са и сумите: 521,31лв. за такса за битови отпадъци (ТБО); 1011,97 лв. към „Топлофикация- София“ ЕАД и 26,99 лв. към „Софийска вода“ АД. Посочва се в мотивите и, че предвид горното, поради отпадане на условията за настаняване в общинско жилище, е налице основание по чл. 46, ал. 1, т. 7 ЗОС чл. 33, ал. 1, т. 6 и ал. 2 от НРУУРОЖТСО. Видно от протокол от 30.10.2025 г. служители в

отдел „Управление на общинската собственост и жилищния фонд“ са посетили процесното общинско жилище, за да връчат на жалбоподателя заповедта за прекратяване на наемните правоотношения. Съобщението било обявено и на информационното табло в сградата на районната администрация. В хода на съдебното производство са представени доказателства относно погасяване на задължения към експлоатационните дружества и СО.

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 НРУУРОЖСО, наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед, в случая - кметът на район „М.“ на СО. Наред с това, заповедта е издадена при съществено нарушение на административнопроизводствените правила и в несъответствие с материалноправните разпоредби.

Изложените в обстоятелствената част на заповедта констатации, съответни на събраната в производството пред административния орган информация за налични задължения, са предпоставка за прекратяване на наемното правоотношение на основание чл. 46, ал. 1, т. 1 ЗОС. Оспореният акт обаче е издаден на основание чл.46, ал.1, т.7 ЗОС – поради отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище. Тези условия са посочени в чл.5, ал.2 НРУУРОЖСО. В мотивите на процесната заповед са описани установени задължения и е посочено, че предвид горното, поради отпадане на условията за настаняване в общинско жилище е налице основание по чл.46, ал.1, т.7 ЗОС и чл.33, ал.1, т.6 НРУУРОЖСО. Посочените правни основания съответстват на хипотезата на отпадане на условията за настаняване на общинско жилище. Тази хипотеза обаче не съответства на обстоятелствата, установени в производството пред административния орган. Изводът на последния, изложен в неговите мотиви, не съответства на установените от него факти, описани в същата заповед, както и на приложените в преписката писмени доказателства. Съгласно Тълкувателно решение № 16/31.03.1975 г. на ОСГК на Върховния съд, допустимо е мотивите към административния акт, като задължителна част от неговото съдържание, изискването за което съставлява гаранция за неговата законосъобразност, да предхождат издаването на акта и да се съдържат в друг документ, съставен с оглед предстоящото издаване на оспорения административен акт, както и да бъдат изложени допълнително, след издаването на акта, стига да се постигнат целите, преследвани от законодателя с изискването за мотивиране на актовете, а именно да се доведе до знанието на адресата какви са били съображенията на административния орган за издаването на акта. В случая, изложението в доклада, въз основа на който е издадена процесната заповед, не съдържа констатации относно отпадане на условията за настаняване в общинско жилище. В заключение следва да се отбележи и, че предходна заповед, издадена на това основание, е била отменена с окончателно решение № 937/14.02.2023г. по адм. д. № 7569/2022г. на 68 състав на съда. Не се установява, нито се твърди последващо настъпване на релевантни обстоятелства, годни да обосноват извод за отпадане на условията за настаняване. Поради това, не се установява основанието по чл.46, ал.1, т.7 ЗОС, посочено в оспорения акт.

При този изход на спора следва да бъде уважено искането на жалбоподателя за възстановяване на разноските. Установява се такива да са направени в общ размер 1210 лв., от които 10 лв. – платена държавна такса и 1200 лв. – адвокатско възнаграждение, платено съгласно отбелязването в представения договор за правна защита и съдействие. Сумата следва да бъде превалутирана по правилата на чл.12-13 Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ). Съгласно чл.3-5 ЗВЕРБ, решение (ЕС) 2025/1407 на Съвета от 8 юли 2025 година относно приемането на еврото от България, считано от 1 януари 2026 г. и Регламент (ЕС) 2025/1409 на Съвета от 8 юли 2025 година за изменение на Регламент (ЕО) № 2866/98 по отношение на валутния курс към

еврото за България, към настоящия момент официална парична единица е еврото, равностойно на 1,95583 български лева. Съответно, сумата на разноските в случая възлиза на 618,66 евро. Възстановяването е дължимо от СО, която е юридическо лице съгласно чл.14 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2 АПК, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ заповед № РМЛ25-РД48-9/17.10.2025 г. на кмета на район „М.“ на Столична община.  
ОСЪЖДА Столична община да заплати на И. Н. Д., с ЕГН [ЕГН], сумата 618,66 (шестстотин и осемнадесет евро и шестдесет и шест цента) - разноски по делото.

Решението е окончателно.

Съдия: