

РЕШЕНИЕ

№ 1122

гр. София, 10.01.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав, в
публично заседание на 06.10.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Боряна Петкова

при участието на секретаря Мая Миланова, като разглежда дело номер **5631** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 - чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба на адв. В. Р., като пълномощник на А. А. И. от [населено място], срещу МЪЛЧАЛИВ ОТКАЗ на кмета на район „Възраждане“, Столична община (СО) по Заявление с вх. №РВЕ25-ГР94-808/16.04.2025г.

Жалбоподателката претендира, че липсата на произнасяне по заявлението ѝ от 16.04.2025г. за завършване на процедурата по закупуване на общинското жилище, по същество представлява мълчалив отказ на кмета на район „Възраждане“ да издаде административен акт и да сключи договор за продажба на общинския имот в съответствие с влязлото в сила Решение №340/26.05.2022г. на Столичния общински съвет (СОС). Смята, че срокът по чл.43, ал.2 от Наредбата на СОС за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (НРУУРОЖ) е инструктивен и с изтичането му не се погасява задължението на административния орган да издаде акта. Поддържа, че административното производство е започнало на 16.04.2025г. с подаването на заявлението за завършване на процедурата по закупуване на общинското жилище, а срокът за произнасяне от кмета на район „Възраждане“ е изтекъл на 30.04.2025г. или най-късно на 16.05.2025г., ако се приеме, че е била налице хипотезата на чл.57, ал.5 АПК. Твърди, че след като с Решение №340/26.05.2022г. СОС е определил процесното общинско жилище за продажба на настанените в него наематели, кметът на район „Възраждане“ не е разполагал с оперативна самостоятелност да преценява дали да издаде заповед и да сключи договор за продажбата на имота, а при условията на обвързана компетентност е следвало да стори това в определения тримесечен срок по чл.43, ал.2

НРУУРОЖ. Чрез процесуалния си представител адв. В. Р. моли съда да отмени оспорвания Мълчалив отказ и да върне преписката на кмета на район „Възраждане“ за произнасяне по същество по заявлението от 16.04.2025г. като издаде заповед и сключи договор за продажба на общинското жилище в определен от съда срок. Претендира да ѝ бъдат възстановени сторените разноски по водене на делото, съгласно представения списък.

Ответникът – КМЕТ на район „Възраждане“, редовно уведомен за образуваното съдебно производство, не се представлява по делото и не изразява становище по жалбата. Не претендира за разноски.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и писмените доказателства събрани по делото, приема за установено от фактическа страна следното:

Със Заповед №РД-58-34/08.09.2014г. на кмета на район „Възраждане“ А. Г. И. и членовете на неговото семейство, сред които и жалбоподателката А. И., са настанени в общинско жилище в[жк], представляващо ап.8, бл.3. Въз основа на тази настанителна заповед, на 29.09.2014г. между СО, район „Възраждане“ и А. И. е бил сключен договор за наем с №ЖН-738 по силата на който наемодателят предоставя за ползване под наем, а наемателят приема да ползва общинско жилище, намиращо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] актуван с Акт за общинска собственост (АОС) №323/15.12.1998г.

Впоследствие, на 02.08.2018г., кметът на район „Възраждане“ е издал нова Заповед №РВЕ18-РД66-19 за настаняване на А. Г. И. и тричленното му семейство (включително жалбоподателката А. И.) в общинското жилище -[жк], [жилищен адрес].

Административното производство е започнало по Заявление на А. И. с вх. №РВЕ22-ГР94-185/10.02.2022г. Кметът на район „Възраждане“ е била сезирана от жалбоподателката с искане да закупи процесното общинско жилище, предмет на Заповед за настаняване №РВЕ18-РД66-19 /02.08.2018г. Представени са декларации от останалите наематели на имота – А. И. и Р. И., в които последните заявяват, че са съгласни А. И. да закупи общинското жилище.

С Решение №340/26.05.2022г. СОС е определил предназначението на 1464 (хиляда четиристотин шестдесет и четири) броя общински жилища, намиращи се на територията на СО – за продажба на настанените в тях по административен ред наематели, съгласно Приложение №1 (т.1) и е възложил на кметовете на райони на СО да извършат продажбите на жилищата по т.1 (т.5 от Решението). Не е спорно по делото и се установява от Приложение №1 към Решение №340/2022г., че общо 73 бр. жилища на територията на район „Възраждане“ са били предназначени за продажба на настанените в тях наематели, като сред тях е и процесният ап.8, [жилищен адрес] в[жк](включен под №70 в списъка). Решението на СОС от 26.05.2022г. е било оспорено по съдебен ред от кмета на район „Възраждане“. С Определение №7122/15.09.2022г. на Административен съд София – град (АССГ) по адм. дело №5596/2022г. жалбата е оставена без разглеждане като процесуално недопустима, поради това, че кметовете на райони не са активно легитимирани да оспорват актовете на СОС по управлението и разпореждането с имоти – общинска собственост. Този съдебен акт е влязъл в сила на 13.12.2022г. след като е потвърден с Определение №11538 на Върховния административен съд (ВАС), състав на Четвърто отделение по адм. дело №11244/2022г.

На 16.04.2025г. жалбоподателката И. е подала до кмета на район „Възраждане“ Заявление с вх. №РВЕ25-ГР94-808 с искане да бъде завършена процедурата по закупуване на общинското жилище, на основание чл.43 и сл. НРУУРОЖ. Не се твърди по делото и не са ангажирани доказателства след приемане на Решението на СОС кметът на район „Възраждане“ да е предприел предвидените в НРУУРОЖ действия за приключване на производството по закупуване

на общинския недвижим имот.

За изясняване на спорните факти по делото са приети относими писмени доказателства, които съдът ще обсъди при формиране на правните изводи: Декларация по НРУУРОЖ (без дата), подадена от А. Г. И., Р. И. И. и А. А. И.; АОС №1751/12.10.2022г.; АОС 323/15.12.1998г.; Удостоверения за облагаеми имущества и декларирани данни по Закона за местните данъци и такси (ЗМДТ), издадени на А. Г. И., Р. И. И. и А. А. И.; Удостоверения от Отдел „Български документи за самоличност“ към Столичната дирекция на вътрешните работи (СДВР), издадени на А. Г. И., Р. И. И. и А. А. И.; Справка №689624/19.05.2025г. по данни за физическо лице – Р. И. И., за периода 01.01.2020г. – 19.05.2025г.; Нотариален акт (НА) за дарение на идеална част от недвижим имот, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №46134/20.08.2020г. като Акт №45, том СХІІІ, дело №35103/2020г.; НА за собственост на апартамент (жилище) по чл.55 ЗПИИМ №900/18.03.1974г., том V, нот. дело №100/1974г.; Удостоверение за наследници №РСТ20-УГ01-949/17.02.2020г.

При така установените факти, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу индивидуален административен акт по смисъла на чл.58, ал.1 АПК, с който непосредствено се засяга законен интерес на жалбоподателката да придобие собствеността върху недвижимия имот – общинско жилище, по реда и при условията, установени в НРУУРОЖ. В случая компетентният административен орган – кмет на район „Възраждане“, е бил сезиран с искане да издаде индивидуален административен акт по чл.43, ал.1 НРУУРОЖ и да сключи договор за продажба на общинското жилище. Според настоящия решаващ състав срокът за произнасяне от кмета на район „Възраждане“ по подаденото до него нарочно искане е 14-дневен от датата на започване на производството – 16.04.2025г. (чл.57, ал.1 АПК). В този срок (до 30 април 2025г., включително) ответният административен орган не се е произнесъл и не се твърди да са били налице основания за удължаването му, съгласно ал.5 или ал.7 на чл.57 АПК. При това следва извод, че към 01.05.2025г. е бил постановен мълчалив отказ да се издаде актът, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност по силата на чл.120 от Конституцията на РБългария, в срока установен в чл.149, ал.2 АПК.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Като взе предвид изложените от жалбоподателката оплаквания и извърши проверка на оспорвания административен акт на всички основания за законосъобразност, съдът достигна до следните изводи:

Редът и условията за продажба и замяна на общински жилища са регламентирани в Закона за общинската собственост, Глава пета и в Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, Глава шеста.

Съгласно чл.35 НРУУРОЖ продажбата на общински жилища се извършва след решение на СОС, който определя: жилищата, които се продават на наемателите, настанени в тях по административен ред; жилищата, които се продават на наематели, правоимащи по ЗУЖВГМЖСВ и свободните общински жилища, които се продават на търг (чл.36 НРУУРОЖ). В чл.38, ал.1 НРУУРОЖ изрично и изчерпателно са предвидени условията при които наемател на общинско жилище може да го закупи: а) да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно тази Наредба; б) да е наемател на общинско жилище не по-малко от 5 години без прекъсване и в) да не е нарушавал условията по договора за наем. След като бъде сезиран от наемател със заявление за закупуване на общинско жилище, кметът на района по местонахождението на недвижимия имот, назначава комисия, която проучва наличието или

липсата на условията по чл.37 и чл.38, ал.1, ал.3 и ал.4 (чл.39, чл.40, ал.1 НРУУРОЖ). Според регламента на чл.40, ал.2 и ал.3 НРУУРОЖ въз основа на решението на комисията кметът на района изготвя списък-предложение за продажба до кмета на СО, а при отрицателно решение на комисията - прекратява образуваната преписка и уведомява писмено заявителите. Въз основа на предложените от кметовете на райони списъци кметът на СО внася доклад в СОС за определяне жилищата за продажба. Съгласно приложимата норма на чл.43, ал.1 НРУУРОЖ кметът на съответния район извършва продажба на жилища на техните наематели след решение на СОС със заповед и договор (по образец, съгласно Приложения № 10 и 11).

От анализа на цитираните норми следва извод, че разпореждането с общински жилища представлява сложен фактически състав, който съдържа административни и гражданскоправни елементи. Част от сложния фактически състав е извършването на преценка за съответствие на заявителя – наемател на общинското жилище, с изрично установените в закона изисквания сред които и това да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, изчерпателно посочени в чл.5, ал.2 НРУУРОЖ. Тази преценка задължително предхожда решението на кмета на района по чл.40, ал.2 или ал.3 НРУУРОЖ – да включи общинското жилище в списъка – предложение за продажба или да прекрати образуваната преписка.

След приемане на решението на СОС с което общинското жилище е определено за продажба на наемателите, кметът на района, при условията на обвързана компетентност, завършва процедурата като издава заповед по чл.43, ал.1 НРУУРОЖ и сключва договор с наемателя. В случая с Решение №340/26.05.2022г. на СОС е приключил етапът по преценка относно необходимостта от закупуване на общинското жилище и преценката дали жалбоподателката отговаря на изрично и изчерпателно установените в закона изисквания. Решението на СОС е влязъл в сила административен акт по отношение на който е било упражнено правото на оспорване. При това кметът на район „Възраждане“ не е бил компетентен да преразглежда въпроса относно наличие на условията за продажба на общинското жилище на наемателя и за него не съществува друга възможност освен да изпълни решението на СОС. Фактът, че в тримесечния срок по чл.43, ал.2 НРУУРОЖ административният орган не е изпълнил влезият в сила акт на СОС и е бездействал в продължение на почти три години, не го освобождава от задължението да приключи процедурата по продажба на определеното за продажба общинско жилище на наемателя.

По изложените съображения настоящият решаващ състав приема, че постановеният от кмета на район „Възраждане“ мълчалив отказ е незаконосъобразен административен акт и като такъв следва да бъде отменен, а преписката изпратена на административния орган за произнасяне по същество на заявлението на А. И. с вх. №РВЕ25-ГР94-808/16.04.2025г. чрез издаване на заповед и сключване на договор за продажба на общинското жилище в [населено място],[жк], [жилищен адрес] за което е съставен АОС №1751/12.10.2022г., в 1-месечен срок от влизане в сила на настоящото съдебно решение.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК на жалбоподателката се дължат разноски за държавна такса и за адвокатско възнаграждение в размер на 1210 (хиляда двеста и десет) лева, съобразно представените доказателства за извършването им.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 във вр. с чл.173, ал.2 АПК, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С. - град, Второ отделение, 25^{-ти} състав,

РЕШИ

ОТМЕНЯ МЪЛЧАЛИВ ОТКАЗ на кмета на район „Възраждане“, Столична община (СО) по Заявление с вх. №РВЕ25-ГР94-808/16.04.2025г.

ИЗПРАЩА на КМЕТА на район „Възраждане“ административната преписка, образувана по Заявление с вх. №РВЕ25-ГР94-808/16.04.2025г. за издаване на Заповед по чл.43, ал.1 от Наредбата на Столичния общински съвет за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община и сключване на договор за продажба на недвижим имот в [населено място],[жк], [жилищен адрес] описан в Акт за частна общинска собственост №1751/2022г., в 1-месечен срок от влизане в сила на настоящото съдебно решение.

ОСЪЖДА Р. „Възраждане“, Столична община, представляван от кмета, с адрес: 1303 С., [улица], да заплати на А. И. И., ЕГН [ЕГН], сумата 1210 (хиляда двеста и десет) лева – разноси по адм. дело №5631/2025г.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд на РБългария, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ

Боряна Петкова