

РЕШЕНИЕ

№ 19435

гр. София, 19.05.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав, в публично заседание на 16.04.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Снежанка Кьосева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **293** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и следващи от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на В. Т. А., с адрес в [населено място] чрез адв. К., против мълчалив отказ на кмета на район „Н.“ по заявление вх. № РНД25-ДИ11-650-/1/ от 03.12.2025г. с искане да се издаде заповед за продажба на общинско жилище съгласно Решение №340/26.05.2022г. на Столичен общински съвет /СОС/.

След присъединяване за общо разглеждане към настоящото дело и дело № 617/2026г. по описа на АССГ В. Т. А., чрез адв. К. поддържа и жалбата против изричен отказ обективиран в Писмо рег. № РНД25-ДИ11-650-/2/ от 30.12.2025г. издадено от зам.кмет на район „Н.“- Столична община /СО/ по заявление вх. № РНД25-ДИ11-650-/1/ от 03.12.2025г. с искане да се издаде заповед за продажба на общинско жилище съгласно Решение №340/26.05.2022г. на Столичен общински съвет /СОС/.

Изложени са твърдения, че оспореният отказ е незаконосъобразен, тъй като е налице решение на СОС, с което жилището, в което са настанени като наематели, е определено за продажба на настанените в тях по административен ред лица, а кметът на район „Н.“ – СО без основание не изпълнява задълженията си по чл.43 от НРУУРОЖТСО. Сочи се, че след като не е издал заповед и договор в рамките на законоустановения срок от три месеца, е налице бездействие от страна на органа и административната процедура не е довършена, и по тази причина продължава да съществува задължението да се изпълни решението на СОС.

В съдебно заседание жалбоподателката, чрез адв. К. иска атакувания изричен отказ да бъде отменен, а административният орган да бъде задължен да издаде исканата заповед. Претендира

присъждане на разноси.

Отвeтникът – кметът на СО, район „Н.“ с писмено становище от 20.04.2026г./изпратено чрез ел. поща и с писмо/, чрез процесуален представител - юрк. Т. излага подробни съображения относно неоснователността на подадената жалба.

Софийска градска прокуратура не взема участие в производството.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

За апартамент 53, в жилищен блок №51, вход 1, ет.9 на[жк]е съставен Акт за частна общинска собственост № 2898/17.10.2016г.

Със Заповед за настаняване №2/01.03.2013г. оспорващата В. Т. А. и двете ѝ деца - Б. Б. А. и С. Б. А. са били настанени в общинско жилище, представляващо ап.53, находящ се в [населено място], [жк], [жилищен адрес] въз основа на която е бил сключен договор за наем на същото от 01.03.2013г.

Със заявление № РНД18-ГР94-2032/22.11.2018г. В. А. заявила желанието си да закупи общинското жилище, в което е настанена и ползва въз основа на договор за наем. На 28.11.2018г. комисията по чл.40 от Наредбата, назначена със заповед на кмета на район „Н.“, СО е разгледала преписката на жалбоподателката, образувана по заявлението за закупуване на общинско жилище. С решение № 340/26.05.2022г., прието на основание чл.42, ал.1, т.2 и ал.2, във връзка с чл.47, ал.1, т.1 и т.3 от ЗОС, чл.3, ал.1, т.2 и ал.2, чл.35, чл.36, т.1 и т.2 и чл.41, чл.42, ал.3 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, чл.21, ал.1, т.8 и чл.52, ал.5 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, СОС е определил предназначението на 1464 броя общински жилища за продажба на настанените в тях по административен ред наематели, съгласно приложение № 1, включително и жилището, в което е била настанена оспорващата със семейството ѝ. С т. 5 от решението е възложено на кметовете на райони да извършат продажбите на общинските жилища, посочени в приложение № 1. С т.7 е допуснато предварително изпълнение на решението, което е обявено на страницата на административния орган на 02.06.2022г..

Допуснатото предварително изпълнение на решение № 340/26.05.2022г. на СОС е оспорено и въз основа на жалбата е образувано адм.д. № 5596/2022г. по описа на АССГ. С определение № 6665/30.08.2022г. искането е оставено без разглеждане.С определение от 13.12.2022г., постановено по адм.д. № 11244/2022г. по описа на ВАС, съдът е оставил в сила определението на АССГ. Следователно допуснатото предварително изпълнение е влязло в сила в деня на приемането му – 26.05.2022г.

С Протокол рег. РНД23-РД91-18/02.10.2023г. Комисията по чл. 40 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на СО, след извършена проверка на представените документи към преписката и служебно направени справки в Агенция по вписванията е взела решение, че за разглеждане по същество на преписката по закупуване на общинското жилище следва да бъдат представени служебни бележки за годишен доход за Б. Б. А. и С. Б. А.. С писмо рег. № РНД18-ГР94-2032-/2/ от 21.02.2024г. Протоколът е връчен на В. А. и е получен лично на 12.03.2024г.

С доклад от 28.07.2025г. на Комисията по чл. 40 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на СО, след проведено заседание и преглед на представените доказателства е изведено, че следва да се предприеме процедура по прекратяване на наемните правоотношения на В. Т. А. с мотив, че е налице отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище във връзка с чл.5, ал.2, т.7 от Наредба за реда и

условията за управление и разпореждане с общински жилища. В следствие на това е издадена Заповед № РНД25-РД56-261/29.07.2025г. на кмета на район „Н.“ СО, с която на основание чл.46 от Закон за местното самоуправление и местната администрация, чл.46, ал.2 от Закон за общинската собственост и чл.33, ал.2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община е прекратено наемното правоотношение между СО-район „Н.“ и В. Т. А. и членовете на нейното домакинство, възникнали на основание настанителна Заповед № 2/01.03.2013г. на кмета на СО-район „Н.“. Заповедта е обжалвана от В. А. по съдебен ред, като с влязло в сила Решение № 39549/27.11.2025г. по административно дело № 8523/2025г. по описа на Административен съд София-град, жалбата е отхвърлена като неоснователна.

На 03.12.2025г. с вх. № РНД25-ДИ11-650/1/, В. А. отново е депозирала заявление до кмета на район „Н.“-СО с искане на основание чл.43, ал.2 от НРУУРОЖТСО да се издаде заповед, по силата на която да се извърши продажба на жилището, в което е била настанена. След като искането ѝ не е изпълнено, първоначално е оспорен мълчалив отказ ЖАЛБА ОТ 29.12.2025Г., а след това е оспорен отказа обективиран в Писмо рег. № РНД25-ДИ11-650-/2/ от 30.12.2025г. на зам.кмета на район „Н.“ – СО с жалба, постъпила в съда на 09.01.2026г., въз основа на която е образувано адм.д. № 617/2026г. по описа на АССГ, присъединено за съвместно разглеждане по настоящото дело.

В жалбата срещу изричния отказ се твърди, че Писмо рег. № РНД25-ДИ11-650-/2/ от 30.12.2025г. на зам.кмета е съобщено на жалбоподателката на 08.01.2026г. с писмо с обратна разписка.

ПРАВНА СТРАНА

За жалбата срещу мълчаливия отказ

С решенията си по чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА във вр. с чл.47, ал.1 от ЗОбС общинският съвет действа като разпоредител с общинската собственост. Негово законово задължение е да определи и параметрите на сделката и да възложи на кмета на общината да предприеме необходимите действия по изпълнението му. Кметът на общината действа при условията на обвързана компетентност и не може да излиза извън рамките на взетото от общинския съвет решение.

В случая със заявлението от 03.12.2025г. компетентният орган – кметът на район „Н.“, СО е сезиран с искане да издаде заповед за продажба на общинско жилище, съгласно Решение №340/26.05.2022г. По това искане органът е следвало да се произнесе в 14-дневен срок от постъпване на заявлението или до 17.12.2025г. вкл., присъствен ден. Предвид липсата на произнасяне от кмета на район „Н.“, СО срокът за оспорване на мълчаливия отказ по заявлението е изтекъл на 17.02.2025г. /чл.149, ал.2 от АПК/. Жалбата срещу мълчаливия отказ е подадена на 29.12.2025г., тоест в срок. Тази жалба е подадена и от активно легитимирана страна срещу подлежащ на оспорване акт.

Цитираните съдебни актове, постановени по адм.д. № 1536/2022г. и адм.д. № 2212/2019г. и двете по описа на ВАС касаят различен от настоящия казус. Предмет на настоящото дело е мълчалив отказ по заявлението от 03.12.2025г..

За жалбата срещу Писмо рег. № РНД25-ДИ11-650-/2/ от 30.12.2025г.

Издаването на административен акт, след подаване на жалбата до съда в срока по чл.149, ал.2 от АПК, следва да се приравни по правни последици на оттеглянето на административния акт по смисъла на чл.143, ал.2 от АПК. По аргумент от разпоредбата на чл.156, ал.1 от АПК "оттегляне на оспорения акт" е налице и когато органът „издаде акта, чието издаване е отказал“, като

непроизнасянето в срок изрично е приравнено на отказ по силата на установената в чл.58, ал.1 от АПК правна фикция. В случая по процесното заявление вх. № РНД25-ДИ11-650-/1/ от 03.12.2025г. след подаване на жалбата срещу мълчаливия отказ е издадено Писмо рег. № РНД25-ДИ11-650-/2/ от 30.12.2025г. от зам.кмет на район „Н.“- Столична община. В Писмото изрично е записано, че заповед за продажба на процесния имот на основание чл.43, ал.2 от Наредбата не може да бъде издадена, тъй като съдебното решение, с което е отхвърлена жалбата на В. А. срещу заповедта за прекратяване на наемното правоотношение е влязло в сила на 27.11.2025г. и заявителката вече няма качеството на наемател. С това Писмо се засягат права и интереси на В. А., касаещи закупуването на жилището, в което е била настанена и е ползвала въз основа на договор за наем. Изричното волеизявление на административен орган, с което се засягат права, свободи или законни интереси на отделни граждани, както и отказът да се издаде такъв акт е индивидуален административен акт.

Жалбата срещу Писмо рег. № РНД25-ДИ11-650-/2/ от 30.12.2025г. от зам.кмет на район „Н.“- Столична община е подадена от адресат на акта и в законоустановения срок.

Разгледана по същество жалбата срещу Писмо рег. № РНД25-ДИ11-650-/2/ от 30.12.2025г. е основателна.

Разпоредбите на ЗОБС и приетата въз основа на него Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община предвиждат многоетапна процедура по придобиване на собственост върху общинско жилище, която включва правни преценки и волеизявления на различни органи и съставлява сложен фактически състав, приключващ с поне два акта, подлежащи на самостоятелен административен контрол - решение на общинския съвет за продажба и заповед на кмета въз основа на това решение.

Съгласно разпоредбата на чл.47, ал.1, т.3 от ЗОБС общинските жилища могат да се продават на лицата, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, определени в наредбата по чл.45а, ал.1, ако тези жилища са предназначени за продажба съобразно потребностите в общината и само след решение на общинския съвет. В този смисъл са и разпоредбите на чл.42, ал.1, т.1 и т.2 от ЗОБС, от които следва, че могат да се продават жилища, предназначени за продажба, но не и жилища, предназначени за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди - тоест първо следва жилището да е предвидено за продажба, а не за настаняване под наем или резервно такова.

Съгласно разпоредбата на чл.40 от НРУУРОЖТСО при подадено заявление за закупуване на общинско жилище по чл.39 от Наредбата, кметът на района назначава комисия, която проучва наличието или липсата на условията по чл.37 и чл.38, ал.1, 3 и 4 от тази наредба /ал. 1/. Въз основа на решението на комисията кметът на района изготвя списък-предложение за продажба до кмета на Столична община /ал. 2/. При отрицателно решение на комисията, кметът на района прекратява образуваната преписка и уведомява писмено заявителите /ал. 3/. А съгласно чл. 41 от НРУУРОЖТСО въз основа на предложените от кметовете на райони списъци кметът на СО внася доклад в СОС за определяне жилищата за продажба.

Според чл.43, ал.1 от Наредбата кметовете на райони извършват продажби на жилища на техните наематели след решение на СОС със заповед и договор /по образец, съгласно Приложения № 10 и 11/, а съгласно ал.2 заповедта се издава в тримесечен срок от решението на СОС и се връчва на купувача срещу подпис. В случая не е издадена заповед, а по заявлението на жалбоподателката от 03.12.2025г. е издадено оспореното Писмо, което не е постановено от компетентен орган.

С писмо, постъпило в АССГ на 13.03.2026г. от процесуален представител на зам. кмет на район „Н.“, СО е представена заповед № РНД25-РД56-416/11.11.2025г. на кмета на район „Н.“, СО, с която на основание чл.46 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и

чл.125 от Правилника за организацията и дейността на СОС, във вр. с чл.10, ал.1 от Наредбата е определена комисия, която да извършва картотекиране на заявителите на територията на район „Н.“, съгласно НРУУРОЖТСО. За председател на тази комисия е посочен зам. кмет на район „Н.“ – М. Б..В писмото е посочено, че заповедта се представя във връзка с указанията на съда да се представят доказателства за компетентността на издателя на оспореното Писмо.

Коментираната компетентност не е уредена в правомощията на зам. кмета на район в нито един от приложимите нормативни актове – АПК, ЗОБС, ЗМСМА, НРУУРОЖТСО. Представената заповед № РНД25-РД56-416/11.11.2025г. на кмета на район „Н.“, СО урежда правомощия на зам. кмета във връзка с картотекирането, но не е меродавен документ, от който да следва компетентност за произнасяне по искане да се издаде заповед за продажба на общинско жилище съгласно Решение №340/26.05.2022г. на СОС. От една страна в заповедта изрично са посочени компетенциите на зам.кмета и сред тях не е издаването на заповед за продажба на общинско жилище. От друга страна липсва и правна норма, която да определя зам. кмета като компетентен орган по процесното заявление.

При тези данни следва извод, че обжалваното писмо е нищожно, постановено при липса на компетентност. Налице е отменителното основание по чл.146, т.1 от АПК. Преписката следва да се върне на административния орган – кметът на район „Н.“, СО, който да се произнесе по заявлението на жалбоподателката.

Съдът намира, че при постановено решение на СОС не е необходимо отново да се извършва преценка на обстоятелствата по чл.38 от НРУУРОЖТСО, тъй като съобразно чл.40 от НРУУРОЖТСО такава се извършва и в случая е извършена преди изпращане на предложението за продажба на жилището. С решението на СОС приключва етапа по преценка на нуждата от закупуване и преценката дали жалбоподателят отговаря на изискванията за закупуване. След като СОС е постановил своето решение, което е положително за заявителя и е влязло в законна сила, кметът на район "Н." не разполага с оперативна самостоятелност да преценява дали да издаде заповед за продажба и след това да сключи договор с лицето, което е определено за закупуване на жилището. В този случай кметът процедира при условията на обвързана компетентност, тъй като е налице акт, който го задължава да предприеме конкретни действия по издаване на заповед. Издаването на заповедта от кмета на съответния район следва да стане в тримесечен срок /арг.чл.43, ал.2 от НРУУРОЖТСО/. Тъй като в резултат на бездействие кметът не е довършил процедурата по продажбата, за него това задължение продължава да съществува /в този смисъл решение по адм.д. № 6179/2025г. по описа на ВАС/.

При този изход на спора основателна е претенцията на жалбоподателката за присъждане на разносните по делото /л.168/. Представени са доказателства за внесена държавна такса в размер на 10,00 лв. и за внесена сума за адвокатски хонорар в размер на 2500,00 лв. /л.3, л.25/. Тъй като размерът на разносните не е оспорен от ответниците разносните следва да се присъдят изцяло – 2510,00 лв. или 1283,34 евро.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 и чл.173, ал.3 от АПК, СЪДЪТ

Р Е Ш И:

ОБЯВЯВА за нищожно Писмо рег. № РНД25-ДИ11-650-/2/ от 30.12.2025г. издадено от зам.кмет на район „Н.“- Столична община, обективиращо изричен отказ по заявление вх. № РНД25-ДИ11-650-/1/ от 03.12.2025г. с искане да се издаде заповед за продажба на общинско жилище съгласно Решение №340/26.05.2022г. на Столичен общински съвет.

ВРЪЩА преписката на кмета на район „Н.“, Столична община за ново произнасяне, съобразно

дадените от съда указания.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на В. Т. А., с ЕГН [ЕГН], с адрес в [населено място] сумата 1283,34 евро, разноси по делото.

Решението може да се обжалва в 14-дневен срок пред Върховен административен съд, считано от получаване на съобщението.

СЪДИЯ: