

РЕШЕНИЕ

№ 39549

гр. София, 27.11.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав, в
публично заседание на 19.11.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **8523** 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. Т. А. против Заповед № РНД 25-РД56-261 от 29.07.2025г на кмета на СО, район Н. с която на основание чл. 46 ал.2 вр с ал.1 т.7 от ЗОС вр чл. 5 ал.2 т.7 от НРУРОЖТСО е прекратено наемното правоотношение, възникнало от настанителна Заповед № 2 от 1.03.2013г на кмета на район Н. за общинско жилище, находящо се в [населено място], [жк], бл. 51 вх 1 ет.9 ап.53.

Въведени са твърдения за незаконосъобразност на атакувания административен акт, тъй като бил издаден при наличие на влязло в сила решение на СОС според което наетото от жалбоподателката жилище е било определено за продажба. Процесната заповед била в пряко противоречие с вече постановеното Решение на СОС, с което общинското жилище е определено за продажба на настанения в него жалбоподател. Решението на СОС било задължително за ответника, като вместо да го изпълни, прекратил наемното правоотношение като материално недопустимо. Издаването на заповед с която се прекратява наемното правоотношение, въпреки решението на СОС за продажба на жилището на наемателя му осуетява целта на ЗОС и подменя волята на компетентния орган. Моли да се отмени обжалваната заповед. Претендира разноски.

Ответникът – Кметът на Столична община, район “Н.” чрез процесуалния си представител в съпроводителното писмо излага подробни доводи за неоснователност на жалбата. 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 № 2 от 1.03.2013г. на кмета на район Н., В. Т. А. и двамата ѝ синове Б. и С. Бисерови А. /тричленно семейство/, са настанени в общинско жилище, актувано с АОС № 78/1998г, находящо се в [населено място], [жк], бл. 51 вх 1 ет.9 ап.53.

С титуляра на настанителната заповед е сключен на 1.03.2013г безсрочен договор за наем.

След извършени справки за доходите е установено, че общият доход за домакинството за 2023г е в размер на 102 797,17 лв., а за 2024г. общият доход за домакинството е 120 186, 35 лв. По тези факти между страните няма спор.

С доклад до кмета на СО, район Н. от 28.07.2025г. на Комисията по чл. 10 от НРУУРОЖТСО е предложено да бъде издадена заповед за прекратяване на наемното правоотношение на осн. чл. 46, ал. 1, т. 7 и ал.2 от ЗОС и чл.33, ал.1 т.6 вр с чл. 5 ал.2 т.7 от НРУУРОЖТСО ,поради отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, а именно по чл. 5 ал.2 т.7 от цитираната Наредба- една четвърт от общия годишен доход на лицата и членовете на техните семейства /домакинства/ не може да покрие разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството /домакинството/, съгласно нормите по чл. 17, тъй като общият годишен доход на домакинството на В. Т. А. както за 2023г., така и за 2024г надхвърля почти трикратно максималния годишен доход за тричленно семейство, отговарящо на условията за настаняване в общинско жилище.

На 29.07.2025г ответникът издава оспорената в настоящото производство Заповед № РНД 25-РД56-261 от 29.07.2025г с която на основание чл. 46 ал.2 вр с ал.1 т.7 от ЗОС вр чл. 5 ал.2 т.7 от НРУОЖТСО прекратява наемното правоотношение, възникнало от настанителна Заповед № 2 от 1.03.2013г на кмета на район Н. за общинско жилище, находящо се в [населено място], [жк], бл. 51 вх 1 ет.9 ап.53.

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 Н.. 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 "Н." и оспорената заповед е издадена от кмета на район "Н.", 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 № 78 от 1998г.

Не се спори и по факта, че общият годишен доход на домакинството на В. Т. А. както за 2023г. , така и за 2024г. надхвърля почти трикратно максималния годишен доход за тричленно семейство, отговарящо на условията за настаняване в общинско жилище.

Налице е основанието по чл. 46, ал. 1, т. 7 и ал.2 от ЗОС и чл.33, ал.1 т.6 вр с чл. 5 ал.2 т.7 от НРУУРОЖТСО. Цитираните разпоредби обвързват правомощието за прекратяване на заемното правоотношение ако една четвърт от общия годишен доход на лицата и членовете на техните семейства /домакинства/ може да покрие разхода за средна пазарна заемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството /домакинството/, съгласно нормите по чл. 17; Според приетата в административното производство експертна оценка, стойността на максималния годишен доход на тричленно семейство/ домакинство с норма на жилищна площ 55 кв.м. съгласно чл. 17 ал.1 т.3 от Наредбата в същия [жк],36 лв. След извършени справки за доходите е установено, че общият доход за домакинството на жалбоподателя за 2023г е в размер на 102 797,17 лв, а за 2024г общия доход за домакинството е 120 186, 35 лв., тоест надхвърля почти трикратно максималния годишен доход за тричленно семейство, отговарящо на условията за настаняване в общинско жилище.

При това положение несъмнено са налице визираните материално правни предпоставки обуславящи прекратяване на заемното правоотношение на посоченото правно основание.

Отпаднало е условието по чл. 5 ал. 2 т.7 от Наредбата за настаняване в общинско жилище.

Жалбоподателят не оспорва това обстоятелство, но твърди, че процесната заповед била в пряко противоречие с влязло в сила Решение на СОС № 340 от 26.05.2022г с което общинското жилище е определено за продажба на настанения в него наемател. Решението на СОС било задължително за ответника, като вместо да го изпълни, прекратил заемното правоотношение като материално недопустимо. Въпросът за продажбата на общинското жилище, в т.ч. дали за кмета на район Н. съществува задължение да издаде заповед за продажба и след това сключи договор с жалбоподателката /лицето определено за закупуване на жилището/ е ирелевантен в настоящото производство, завършило със заповед за прекратяване на заемното правоотношение. Двете производства по прекратяване на заемното правоотношение и по закупуване на общинското жилище са различни по своя характер, уредени са от законодателя чрез две отделни разпоредби - чл. 46 и чл. 47 от ЗОС, като се установяват и различни компетентни органи – от органа, издал настанителната заповед, и след решение на общинския съвет. Неотносими към настоящия спор се основанията при наличието на които е налице задължение за кмета да издаде заповед за продажба на общинското жилище. Касае се за различни производства които не са обусловени от връзка на преюдициалност. В настоящото производство не е предмет на преценка дали е завършен фактическият състав по процедурата по продажба на общинското жилище. Основанията за издаване акт за продажба на общинското жилище и заповед за прекратяване на заемното правоотношение са различни и подлежат на самостоятелна преценка в различни производства. При отпадане условието за настаняване в общинско жилище по чл. 5 ал.2 т.7 от Наредбата е налице основание за прекратяване на заемното правоотношение, без

административният орган и съдът да трябва да съобразяват дали жалбоподателката отговаря на законовите условия да закупи жилището, респ. завършен ли е фактическия състав на процедурата за продажба на общинското жилище или същото да ѝ бъде предоставено под наем на друго правно основание. /Р 15374 от 11.12.2018г по адм д 7385/ 2018г на ВАС/. Щом са налице материално правните предпоставки за прекратяване на наемното правоотношение, то административният орган действа при условията на обвързана компетентност и не разполага с възможност да преценява дали в друго производство по продажба на общинското жилище следва да издаде заповед за продажбата му. Двете производства са независими едно от друго, обусловени от различни материално правни предпоставки и различен фактически състав предхождащ издаването на крайния за всяко производство акт. Настоящото производство по прекратяване на наемното правоотношение /чл. 46 ЗОС/ по никакъв начин не е обусловено от производството по чл. 47 от ЗОС за продажба на общински жилища. Касае се за различни производства във всяко от които подлежат на преценка различни основания. Законосъобразността на административния акт се преценява само в рамките на фактическите и правни основания за издаването му. Те като юридически факти, индивидуализират упражненото от органа административно субективно право, предметът на исканата с жалбата отмяна, а с това и предмета на административното дело. Именно от тях произтича правото на органа да постанови съответния акт. Всички доводи на жалбоподателя обосноваващи задължение на кмета да издаде заповед за продажба на общинското жилище не подлежат на преценка в рамките на настоящото производство и по никакъв начин не го обуславят.

По посочените съображения процесната заповед е законосъобразен административен акт и жалбата срещу нея следва да се отхвърли като неоснователна.

Относно разноските: С оглед изхода на спора, на жалбоподателя не се дължат разноси. Жалбоподателят следва да заплати на ответника разноси за юрисконсултско възнаграждение в минимален размер от 200лв., определен съгласно 143 ал.3 АПК във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

Водим от горното, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалба на В. Т. А. против Заповед № РНД 25-РД56-261 от 29.07.2025г на кмета на СО, район Н..

ОСЪЖДА В. Т. А. да заплати на Столична община сумата от 200 лв. юрисконсултско възнаграждение.

Решението не подлежи на обжалване / чл. 46, ал. 5 от ЗОБС/

СЪДИЯ: