

РЕШЕНИЕ

№ 8648

гр. София, 04.03.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав, в публично заседание на 04.02.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Стоева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **13036** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 126 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл. 46, ал. 5 от Закона за общинската собственост (ЗОБС).

Образувано е по постъпила жалба от А. Т. М., чрез адв. Е. П., срещу Заповед № РКР25-РД09-364 от 16.10.2025г. на кмета на Столична община – район „Кремиковци“, с която на основание чл. 46, ал. 1, т. 1 и ал. 2 ЗОБС, чл. 33, ал. 2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (НРУУРОЖТСО/Наредбата), раздел V, т. 7.1 от договор № РКР22-ДГ66-68/26.04.2023г. и писмо № РКР25-ГР94-1674/2025г. е прекратено наемното правоотношение, възникнало от Заповед № РКР23-РД66-27/26.04.2023 г. на кмета на район „Кремиковци“ за настаняване на жалбоподателя А. Т. М. и членовете на семейството му за общинско жилище, находящо се в [жк], [жилищен адрес] състоящо се от стая, кухня и сервизни помещения със застроена площ от 50.84 кв.м. /АОС 187 от 1997 г. на Столична община, район „Кремиковци“/.

В жалбата се твърди, че заповедта е незаконосъобразна, като се аргументират доводи за неправилно приложение на материалния закон. Оспорват се констатациите на административния орган, че не са заплащани наемна цена и консумативни разноски за имота. В тази връзка се поддържа, че изложените в заповедта мотиви не отговарят на действителността, като се твърди, че жалбоподателят всеки месец е посещавал районната администрация, за да заплаща наема, но конкретно посочен служител му отказвал да го получи под предлог, че заплаща много малки суми за консумативни разходи за електроенергия и вода. По изложените в жалбата съображения се прави искане за отмяна на оспорената заповед, като се остави в сила сключеният между страните договор за ползване на процесното общинско жилище.

В съдебно заседание жалбоподателят се явява лично и се представлява от адв. П., която поддържа жалбата, както и претендира присъждане на сторените по делото разноски.

Ответникът – кметът на СО - район „Кремиковци“, чрез процесуалния си представител юрк. Р., оспорва жалбата. Претендира отхвърлянето ѝ и присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

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

Липсва спор между страните по делото, а това се и установява от представените с административната преписка писмени доказателства, че по силата на Заповед № РКР23-РД66-27/26.04.2023 г. на кмета на район „Кремиковци“ жалбоподателят и членовете на семейството му са настанени в общински жилищен имот, находящ се в [населено място], [жк], [жилищен адрес] състоящ се от стая, кухня и сервизни помещения със застроена площ от 50.84 кв.м и жилищна площ от 17.16 кв.м. /АОС 187 от 1997 г. на Столична община, район „Кремиковци“/.

В изпълнение на издадената настанителна заповед на 05.05.2023 г. между СО – район „Кремиковци“, като наемодател, и А. Т. М., в качеството му на наемател, е сключен безсрочен договор за наем по чл. 22, ал. 1 от НРУУРОЖТСО, при наемна цена, определена по реда на глава VII от Наредбата в размер на 33,63 лв. и 1,99 лв. ТБО. Съобразно клаузата на чл. 5.3 от договора наемателят се задължава да заплаща редовно наемната цена, такса битови отпадъци и всички консумативни разноски, свързани с ползването на общинското жилище, а с чл. 7.1 от договора е предвидено, че същият се прекратява поради неплащане на наемната цена и/или такса "Битови отпадъци" и/или консумативни разноски за повече от три месеца. След прекратяване на наемното правоотношение наемателят и членовете на семейството (домакинството) му са длъжни да освободят доброволно общинското жилище – чл. 10 от договора за наем.

Представени са с преписката подадени годишни декларации по чл. 6, ал. 2 от НРУУРОЖТСО за 2023г. и 2024г., както и извършени справки от АВ по персонални партиди на лицата.

Във връзка с установяване обстоятелството ползва ли се предоставеното общинско жилище по предназначение от служители на районната администрация е извършена проверка на място, видно от представения протокол от 21.08.2024г., при която наемателите не са открити, както и е изискана информация от 05 РУ на СДВР относно напускането на лицата на пределите на Б., с посочване на влизания и излизания за периода от 01.01.2024г. до 26.8.2024г. Липсват данни по преписката такава справка да е предоставена на органа.

С уведомително писмо с изх. № РКР24-ГР94-2521/19.12.2024г. до А. Т. М. е посочено, че съобразно разпоредбата на чл. 46, ал. 1, т. 1 ЗОБС наемните правоотношения се прекратяват при неплащане на наемна цена и/или консумативни разноски за повече от 3 месеца. Посочено е, че наемателят следва да счита писмото за покана за доброволно изпълнение относно дължимите суми - 134.52 лв. за наем и 7.96 лв. БО до м. декември 2024г., вкл. Определен е седемдневен срок от получаване на писмото за плащане на задълженията и представянето в районната администрация на документи, удостоверяващи плащания към "Софийска вода" АД /текуща сметка на стойност - 11,11 лв./ и "Електрохолд България" ЕООД.

Не са ангажирани по делото доказателства за връчване на уведомителното писмо от 19.12.2024г. на жалбоподателя.

Представени са с преписката протоколи от извършени на посочените дати - 24.02.2025г., 21.03.2025г., от главни специалисти "ЖН" при СО – район "Кремиковци" проверки на адреса, при които наемателите не са открити.

Последвало е издаване на уведомително писмо с изх. № РКР25-ГР94-756/23.04.2025г. на СО - район "Кремиковци" до А. Т. М., с което последният е уведомен, че писмото следва да се счита за

покана за доброволно изпълнение относно дължимите суми - 134.52 лв. за наем и 7.96 лв. БО до м. април 2025г., вкл., в които суми не се включва дължима лихва за периода. Посочено е, че неплатените задължения следва да се заплатят в касата на район "Кремиковци". Определен е седемдневен срок от получаване на писмото за плащане на задълженията и представянето в районната администрация на документи, удостоверяващи плащания към „Софийска вода“ АД и „Електрохолд България“ ЕООД. Включено е предупреждение, че при неизпълнение на горното районната администрация ще пристъпи към прекратяване на наемните отношения, възникнали от Заповед № РКР23-РД66-27/26.04.2023г., след което ще стартира процедура по принудително изземване на жилището и принудително събиране на дължимите вземания по съдебен ред.

Уведомително писмо с изх. № РКР25-ГР94-756/23.04.2025г. на СО - район "Кремиковци" е връчено на А. Т. М. лично на 24.04.2025г.

Видно от представения с преписката протокол № РКР25-ВК66-280/16.05.2025г., на 15.05.2026г. служители на районната администрация - главни специалисти "ЖН" при СО - район "Кремиковци", са посетили адреса, с цел на проверката - използва ли се общинското жилище по предназначение. При проверката наемателите не са открити и при проведени разговори с живущи във входа на проверяващите не са предоставени никакви сведения за тях.

С ново уведомително писмо с изх. № РКР25-ГР94-1674/20.08.2025г., с характера на покана за доброволно изпълнение относно дължимите суми, е посочено, че същите възлизат на 134,52 лв. за наем и 7,96 лв. ТБО до м. август 2025г., вкл., без да е включена дължимата лихва за периода. Указано е, че неплатените задължения следва да се заплатят в касата на район „Кремиковци“, като е определен седемдневен срок за плащането на задълженията и представяне на документите за това в районната администрация.

Не са представени с преписката доказателства за връчване на уведомителното писмо с изх. № РКР25-ГР94-1674/20.08.2025г. на жалбоподателя.

Установява се от приложения протокол с рег. № РКР25-ВК66-481 от 21.08.2025г., че на посочената дата служители от районната администрация отново са посетили адреса, като при посещението наемателите не са установени, както и на проверяващите не са предоставени сведения от живущи във входа.

Представено е с преписката и писмо с рег. № РКР25-ГР94-203 от 07.02.2025г. на СО - район "Кремиковци" до А. Т. М., за С. и М. М., връчено на жалбоподателя на 25.04.2025г., видно от приложеното известие за доставяне /л. 40 от делото/. Със същото лицата са уведомени за установени промени по обстоятелствата по чл. 5 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, за които не са представени необходимите документи в районната администрация съгласно указания в нормативната уредба за това срок. Посочено е, че при извършена проверка в Агенция по вписвания - [населено място] по персонални партиди на С. М. и М. М. е установено придобиване на недвижим имот - покупка през 2022г. в [населено място], [община]. Посочено е, че имотът не е вписан в подаваните годишни декларации, с което е нарушена нормативната уредба. Изискано е представяне в едномесечен срок от получаване на писмото на експертни оценки от независим оценител на придобития имот с цел установяване отговаря ли наемателят на условията на чл. 5 от Наредбата за ползване на общинско жилище. Включено е предупреждение, че след изтичане на указания срок и липса на действие районната администрация може да пристъпи към прекратяване на наемните правоотношения или изменение на настанителната заповед.

С протокол с рег. № РКР25-ВК66-543/16.09.2025г. от извършена рутинна проверка на общинското жилище, съставен от служители при СО - район "Кремиковци", са изложени констатации, че до лицето е изпратено писмо относно установени промени по обстоятелствата по чл. 5 от Наредбата

за представяне на документ за стойността на притежавано имущество по пазарни цени, определени от лицензиран експерт - оценител. Констатирано е, че към датата на съставяне на протокола срокът за изпълнение е изтекъл, без да е постъпила изисканата документация в деловодството на района.

Представен е с преписката и протокол с рег. № РКР25—ВК66-594/01.10.2025г. за извършена на 30.09.2025г. проверка на адреса. Отразени са констатации, че към датата на проверката лицето има неплатени задължения за наем 5 месеца – 168,15 лв. и ТБО – 9,95 лв. Посочено е, че след извършена проверка от служителите на районната администрация са установени налични малки текущи сметки за потребление на вода, което е показател, че жилището не се ползва по предназначение.

Със съобщение с изх. № РКР25-ГР94-2321/13.11.2025г. А. М. е уведомен, че има изготвени документи в администрацията на район „Кремиковци“, които следва да получи в едноседмичен срок от датата на съобщението в районната администрация. Съобщението е залепено на адреса на общинското жилище на 13.11.2025г. и екземпляр от същото е поставено на таблото в районната администрация. Извършено е отбелязване, че на 19.11.2025г. на А. М. са връчени документи, без да е конкретизирано какви.

С обжалваната в настоящото съдебно производство Заповед № РКР25-РД09-364/16.10.2025г. на кмета на СО – район „Кремиковци“, издадена на основание чл. 46, ал. 1, т. 1 и ал. 2 ЗОБС, чл. 33, ал. 2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (НРУУРОЖТСО/Наредбата), раздел V, т. 7.1 от договор № РКР22-ДГ66-68/26.04.2023г. и писмо № РКР25-ГР94-1674/2025г., е прекратено наемното правоотношение, възникнало от Заповед № РКР23-РД66-27/26.04.2023г. на кмета на район „Кремиковци“ за настаняване на жалбоподателя А. Т. М. и членовете на семейството му за общинско жилище, находящо се в [жк], [жилищен адрес] ап. 48, състоящо се от стая, кухня и сервизни помещения със застроена площ от 50.84 кв.м./ АОС 187 от 1997 г. на Столична община, район „Кремиковци“/. Изложени са мотиви за наличието на неплатени задължения по предоставеното им за ползване общинско жилище за период от 6 месеца в размер на 201,78 лв. наем и 11.94 лв. ТБО с октомври 2025г., вкл., без лихвата за периода, с което са нарушени разпоредбите на чл. 46 ЗОБС, бл. 33 от НРУУРОЖТСО и клаузите на договора за наем. Органът е посочил, че е изпратено писмо с рег. № РКР25-ГР94-1694/2025г. за възникнали задължения за наем, ТБО и консумативи. Определен е 15-дневен срок от получаване на заповедта за освобождаване на общинското жилище. Заповедта е подписана от зам.-кмет на СО – район „Кремиковци“ съобразно Заповед за заместване № РКР25-РД09-351/06.10.2025г., представена с преписката.

Съобщена е на жалбоподателя на 19.11.2025 г., видно от представеното известие за доставяне /л.33 от делото/, съответно жалбата е подадена на 28.11.2025г.

Представени са по делото Заповед № РКР20-РД09-97 от 12.05.2020г. на кмета на СО – район „Кремиковци“, с която е наредено заплащането на наем и такса битов отпадък /ТБО/ да се извършва само срещу документ за самоличност на титуляр по настанителна заповед за посочения адрес и/или член на семейството/домакинството, включено в настанителната заповед, и имащ правото да ползва съответното общинско жилище, както и след проследяване за системно погасяване на задълженията към експлоатационните дружества – „Софийска вода“ АД и ЧЕЗ „България“ ЕАД, както и длъжностни характеристики за длъжностите „старши специалист жилищно настаняване“ и „главен експерт Общински жилищен фонд“.

В съдебното производство допълнително с жалбата са представени като писмени доказателства разписки за заплатени суми към „Електрохолд Продажби“ ЕАД и „Софийска вода“ АД.

По делото са събрани и гласни доказателства чрез разпит на допуснатия по искането на жалбоподателя свидетел М. М., от чиито показания не се установяват релевантни за решаване на повдигнатия правен спор обстоятелства.

Други относими доказателства не са ангажирани от страните по делото.

При така установеното от фактическа страна съдът формира следните правни изводи:

Жалбата е подадена в законоустановения срок, срещу подлежащ на оспорване административен акт, от неговия адресат и при наличието на правен интерес от оспорването, поради което и съдът приема, че е допустима и подлежи на разглеждане по същество.

При извършената на основание чл. 168 АПК проверка на законосъобразността на оспорената заповед на всички основания по чл. 146 АПК, а не само основанията, посочени от оспорващия, съдът приема, че жалбата, разгледана по същество, е основателна, като съображенията за това са следните:

Съобразно разпоредбата на чл. 46, ал. 2 ЗОБС наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. В заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец. Чл. 33, ал. 2, изр. 1 от НРУУРОЖТСО също предвижда, че наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. По силата на 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 [населено място], [жк], съответно обжалваната заповед е издадена от кмета на СО - район "Кремиковци" /при условията на заместване/, който се явява компетентният да издаде заповедта за настаняване орган, както и компетентен да прекрати наемното правоотношение. Следователно, заповедта е издадена от компетентен административен орган и не се констатира порок по см. на чл. 146, т. 1 АПК.

Изискванията на чл. 46, ал. 2 ЗОБС и чл. 59, ал. 2 АПК относно формата и задължителните реквизити на административните актове са спазени, доколкото актът е в предписаната от закона писмена форма и са посочени фактически и правни основания за издаването му. Не се констатира несъответствия или противоречия между мотивите и разпоредителната част на акта. Съдът приема, обаче, че при издаването на оспорения административен акт са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила.

В разглеждания случай заповедта е издадена на основание чл. 46 ЗОБС вр. чл. 33 от НРУУРОЖТСО, които норми не съдържат специални правила за издаването на заповеди за прекратяване на наемни правоотношения за общински жилища, които да дерогират общите правила на АПК за издаване на индивидуален административен акт. На първо място, по делото не се установява заинтересованите лица да са уведомени за започване на производството за прекратяване на съществуващото наемно правоотношение на основание чл. 46, ал. 1, т. 1 ЗОБС в съответствие с изискванията на чл. 26 АПК, съобразно която норма за започване на производството се уведомяват известните заинтересовани граждани и организации освен заявителя. В тази връзка няма данни жалбоподателят да е бил уведомен за началото на административното производство, като настоящият състав намира, че не могат да бъдат приети за редовно уведомяване действията на служителите от отдел „ЖН“ при СО – район „Кремиковци“ по извършване на проверка, тъй като при осъществяването на проверката не са присъствали заинтересованите страни и същите не са уведомени за издадените констативни протоколи. Доколкото, обаче, на жалбоподателя е връчено уведомително писмо с рег. № РКР25-ГР94-756/23.04.2025г., което има характера на покана за доброволно изпълнение и в което се съдържат фактически основания, които могат да се привържат към цитираното в обжалвания акт материалноправно основание по т. 1 на чл. 46, ал. 1 ЗОБС, а именно неплащане на наемна цена и

ТБО за процесното общинско жилище, а от друга страна, последният е реализирал правото си на обжалване на заповедта за прекратяване на наемното правоотношение, като е имал възможността да организира и проведе в пълен обем своята защита в съдебното производство, включително като оспори писмените доказателства или представи нови такива, следва да се приеме, че неуведомяването на жалбоподателя в конкретния случай не представлява съществено процесуално нарушение, водещо до отмяна на заповедта само на това основание. Както се посочи, реализирано е правото на жалба срещу административния акт и при обжалването му по съдебен ред е гарантирано правото на защита на оспорващия.

При издаването на заповедта е допуснато нарушение на нормите на чл. 35 и чл. 36 АПК, тъй като органът не е изследвал всички обстоятелства от значение за случая и не е събрал съобразно задължението си за това необходимите доказателства относно релевантните обстоятелства, по-конкретно за какъв период и в какъв размер възлизат неплатените задължения за предоставеното за ползване общинско жилище, при което актът е постановен при неизяснена фактическа обстановка. Съдебният контрол за материална законосъобразност на оспорената заповед обхваща преценката дали са налице установените от административния орган релевантни юридически факти, изложени като мотиви в акта, и доколко същите изпълват състава на посоченото в заповедта правно основание за издаването му.

Предпоставките, обуславящи законосъобразността на заповедта за прекратяване на правоотношение за наем на общинско жилище, са следните: да се касае за имот - общинска собственост, за който е налице наемно правоотношение, и да е налице някое от алтернативно предвидените в чл. 46, ал. 1 ЗОБС основания за прекратяване на правоотношението. Наличието в кумулативна даденост на посочените предпоставки поражда правомощието по чл. 46, ал. 2 ЗОБС на издателя на настанителната заповед да прекрати наемното правоотношение. В разглеждания случай липсва спор между страните, а и се установи в производството по делото, че процесното жилище е общинско такова, представляващо апартамент № 48, находящ се в [жк], [жилищен адрес] със застроена площ от 50,84 кв. м, за което е съставен акт за общинска собственост № 187 от 1997 г. Установи се, че в процесното жилище са настанени А. Т. М. и членовете на семейството му.

Както се посочи по-горе, оспорената заповед е издадена на основание чл. 46, ал. 1, т. 1 и ал. 2 ЗОБС и чл. 33, ал. 2 от НРУУРОЖТСО. Съобразно чл. 46, ал. 1, т. 1 ЗОБС наемните правоотношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца, като в съответствие с цитираната норма клаузата на чл. 7.1, раздел V, от сключения договор за наем от 05.05.2023г. също предвижда, че договорът се прекратява поради неплащане на наемната цена и/или такса „Битови отпадъци“ и/или консумативни разноски за повече от 3 месеца.

В тази връзка от страна на административния орган е следвало да бъдат установени и ясно посочени в акта период и размер на незаплатени наемна цена и ТБО, което в случая не е изпълнено. Следва да се посочи, че в оспорената заповед административният орган се е позовал на писмо с рег. № РКР25-ГР94-1674/2025г., което не само не е връчено на жалбоподателя, а и в същото са цитирани различни по размер и период задължения за неплатена наемна цена и ТБО от тези, посочени в мотивите на оспорената заповед. Видно от съдържанието на цитираното от органа писмо с рег. № РКР25-ГР94-1674/20.08.2025г., посочено е, че следва да се счита за покана за доброволно изпълнение относно дължими суми, възлизащи на 134,52 лв. за наем и 7,96 лв. ТБО до м. август 2025г. Липсват по делото доказателства цитираното уведомително писмо да е връчено на жалбоподателя, а от друга страна, в заповедта са изложени мотиви за неплатени задължения по предоставеното за ползване общинско жилище за период от 6 месеца в размер на

201,78 лв. и 11,94 ТБО, с м. октомври 2025г., които суми и период не кореспондират и с предходно изпратената до наемателя покана /за да се приеме, че изложените в нея фактически основания са именно мотиви на оспорения акт/. В този смисъл необходимо е било да се съберат и обсъдят съответните доказателства относно твърдените неплатени задължения за наемна цена и такса битови отпадъци, по-конкретно в какъв размер възлизат същите и за какъв период, съответно налага се изводът, че оспореният акт е издаден при неизяснена фактическа обстановка.

При тези съображения настоящият съдебен състав приема, че е налице нарушение на административнопроизводствените правила при издаване на оспорената заповед, което се и отразява на приложението на материалния закон, тъй като ако органът беше събрал необходимите доказателства и обсъдил релевантните обстоятелства, би могло да се достигне до друг извод. Същото следва да се приеме за съществено, тъй като от една страна ограничава надлежното и свободно упражняване на правото на защита на адресата на акта, а от друга пречатства проверката от съда на приложението на материалния закон от административния орган.

За пълнота на изложението необходимо е да се посочи, че заповедта е издадена и в несъответствие с целта на закона да се осигури жилище на хора с остри жилищни нужди, но без възможност за тяхното задоволяване при условията на свободно договаряне и при условията на пазара. В случая наемното правоотношение е прекратено без наличието на визираните в закона основания за това спрямо наемателя и в противоречие с така установената цел.

Предвид всичко гореизложено следва да се приеме, че жалбата е основателна, а оспорената в настоящото производство Заповед № РКР25-РД09-364 от 16.10.2025г. на кмета на Столична община – район „Кремиковци“ е незаконосъобразен административен акт и подлежи на отмяна.

Относно разноските в производството.

При този изход на спора право на разноски има жалбоподателят, поради което и на основание чл. 143, ал. 1 АПК в негова полза следва да се присъдят своевременно претендираните и доказани разноски в размер от 5,11 евро /равностойност на 10 лева/ - за заплатена държавна такса. Разноски за адвокатско възнаграждение не следва да се присъждат, тъй като липсват доказателства за реално сторени такива. Ответникът няма право на разноски, поради което и независимо от своевременно направеното искане, не следва да му се присъжда юрисконсултско възнаграждение.

Така мотивиран, Административен съд София-град

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалбата на А. Т. М. Заповед № РКР25-РД09-364 от 16.10.2025г. на кмета на Столична община – район „Кремиковци“.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на А. Т. М. сумата от 5,11 евро, представляваща разноски по делото за държавна такса.

Решението не подлежи на обжалване на основание чл. 46, ал. 5 от Закона за общинската собственост.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на преписи по реда на чл. 137 АПК.

СЪДИЯ: