

РЕШЕНИЕ

№ 38858

гр. София, 21.11.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав, в
публично заседание на 30.10.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Снежанка Кьосева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **6641** по описа за **2025** 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/ във вр. с чл.46, ал.5 от Закон за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба от П. Х. О., с адрес в [населено място], чрез адв. Т. Н. – САК, срещу Заповед № РВТ25-РД09-64/11.06.2025г. на кмета на район В., Столична община, с която на основание чл.46, ал.2 от Закона за общинската собственост и чл.33, ал.1, т.6 във вр. с чл.5, ал.2, т.7 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /Наредбата, НРУУРОЖТСО/ е прекратено наемното правоотношение възникнало от заповед № РВТ18-РД09-58 от 04.07.2018г. на кмета на район В. за настаняване на жалбоподателката и членовете на нейното домакинство в общинско жилище, находящо се в м.“П.-Б.“, [улица], ет.1.

В жалбата са наведени доводи за незаконосъобразност на оспорения административен акт поради съществено нарушение на административно- производствените правила. Обосновават се съображения за неправилно прилагане на нормите на закона, доколкото от страна на административния орган не са изложени аргументи и фактически основания, които да обосновават издаването на акта. Твърди се, че посочените в заповедта данни и обстоятелства не отговарят на действителните такива. Сочи се, че поради липса на конкретика, жалбоподателят не е могъл да се запознае с позицията на органа относно установените предпоставки за издаване на атакувания акт. Моли се съдът да постанови решение, с което да отмени оспорената заповед и се претендира присъждане на разноски.

В съдебно заседание жалбоподателят, редовно призован, не се явява и не се представлява. В срока за произнасяне са постъпили две писмени защиты съответно от жалбоподателката и от адв. Н.,

като упълномощен представител на П.О.. Доводите за незаконосъобразност на заповедта се допълват с твърдения, че не е проведена административна процедура – проверка по чл.10 от Наредбата с цел извършване на проверка от Комисията дали жалбоподателката отговаря на изискванията за продължаване на наемното правоотношение, както и че не са изяснени фактите от колко членове се състои домакинството на жалбоподателката и посоченият в заповедта доход какъв е – брутен или нетен.

Ответникът – кметът на район „В.“, СО, редовно призован, не се явява и представлява. В писмено становище от 13.08.2025г. /л.4-5/, инкорпорирано в придружителното писмо, с което жалбата е администрирана до съда, изразява становище за нейната неоснователност. Мотивира се с това, че към датата на издаване на заповедта административният орган е събрал нужните писмени доказателства, от които се установява по безспорен начин, че домакинството на жалбоподателя е с общ годишен доход, който не отговаря на изискването на чл.5, ал.2, т.7 от Наредбата. В представен писмен отговор от 15.07.2025г. са изложени съображения идентични с тези в становището от 13.08.2025г., по отношение на неоснователността на жалбата. Поради това се моли съдът да отхвърли жалбата. Претендира се юрисконсултско възнаграждение.

Софийска градска прокуратура не участва в производството.

Съдът, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

Не е спорно между страните, че процесното жилище е частна общинска собственост съгласно АОС № 3373 от 04.04.2019г. /л.50/. Със Заповед № РВТ18-РД09-76/31.07.2018г. на кмета на Район „В.“-СО, жалбоподателката П. Х. О. и членовете на домакинството – съпруг, син и дъщеря, са настанени в процесното жилище от 56.40 кв.м. Въз основа на тази заповед е сключен договор за наем от 03.10.2018г. /л.47-48/, в който е уговорено, че наемното правоотношение се прекратява когато се установи, че наемателят или член на неговото семейство /домакинство/ не отговаря на условията по чл.5 от НРУУРОЖТСО /т.5.7/. Отбелязано е, че договорът е безсрочен и влиза в сила от 15.10.2018г., /т.1, 1 и 1.1/.

Видно от декларация от 04.12.2024г., подадена от жалбоподателката, по НРУУРОЖТСО, тя и нейното семейство не притежават жилищни и вилни имоти, нито идеални части от такива на територията на СО и в районите на населени места от 0 до 3 категория вкл. съгласно Единния класификатор на административно-териториалните единици в РБългария. Посочено е, че притежават 2 броя леки МПС-гр. С.. Като общ доход на домакинството за 2024г. е посочена сумата от 76 187,40лв.

Представено е удостоверение, издадено от „Бориван“ ООД на 08.05.2025г. за получен доход от трудови и/или приравнени към тях правоотношения за жалбоподателката в размер на 933.00лв. месечно за първото 4-месечие на 2024г. и 938.60лв. месечно за останалото 8-месечие на 2024г. или общо 11142.00лв./общ брутен доход/. От удостоверение, издадено от 53 ОУ „Н. Х.“, [населено място] с изх. № 133/15.05.2025г. е видно, че синът на жалбоподателката има брутен доход по ЗДДФЛ от 32586.52лв. за периода 01.01.-31.12.2024г. От издадена служебна бележка от Столичен автотранспорт ЕАД, под. М. с дата 08.05.2025г. е видно, че съпругът на жалбоподателката има брутен доход от 49486.27лв. за периода 01.01.-31.12.2024г.. С приложено удостоверение от Софийска математическа гимназия, [населено място], издадено на 09.05.2025г. се установява, че дъщерята на жалбоподателката има брутен доход по ЗДДФЛ от 4127.28лв. за периода 01.01.-31.12.2024г. Общият брутен доход на четиримата за 2024г. е 97342,07лв. или 8 111,84 лв. месечно.

Посочените документи са разгледани от Комисията по чл.10 от НРУУРОЖТСО, назначена със заповед № РВТ24-РД91-58/04.07.2024г. на кмета на район „В.“ /л.22/. С Доклад от 09.06.2025г.

/л.25/ Комисията е приела, че следва да се направи предложение до кмета на района да издаде заповед за прекратяване на наемните правоотношения на основание чл.33, ал.1, т.6 във връзка с чл.5, ал.2, т.2 и 7 от Наредбата.

По възлагане с писмо от 22.05.2025г. от район „В.“ независим оценител е извършил експертна оценка за определяне на средна пазарна стойност на месечния наем на недвижим имот, представляващ самостоятелен обект в сграда-апартамент с площ 90,00кв.м, на територията на района. Оценката е извършена на база справки от агенции за недвижими имоти и специализирани интернет сайтове и собствена информация на оценителя. Експертът е посочил наемна цена на имоти в различните квартали в район „В.“, като средно претеглените наемни цени за 1 месец са максимум 11.37лв. на кв.м., което прави 1 023,00лв. месечно (таблица л.43). Оценката е валидна към м.май 2025г. На това основание е изготвен доклад от 09.06.2025г. на посочената Комисия по чл.10 от НРУУРОЖТСО, в който е обективизирано предложение за прекратяване на наемното правоотношение с жалбоподателката, тъй като 1/4 от общия годишен доход на жалбоподателя и членовете на домакинството му може да покрие разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на домакинството съгласно нормите по чл.17, т.е. до 90,00 кв.м.

При тези данни е издадена процесната заповед, с която се прекратяват наемните правоотношения с жалбоподателката и членовете на домакинството ѝ на основание чл.46, ал.1, т.7 от ЗОС и чл.33, ал.1, т.6 във връзка с чл.5, ал.2, т.7 от НРУУРОЖТСО.

Заповедта е съобщена на жалбоподателката на 13.06.2025г. видно от приложено известие за доставяне № ИД PS 1618 OOOZYUN N /л.20, гръб/, а жалбата срещу нея е подадена на 24.06.2025г..

ПРАВНА СТРАНА

Жалбата е допустима. Подадена е срещу подлежащ на оспорване пред съд индивидуален административен акт и от лице – адресат на акта, чиято правна сфера той засяга неблагоприятно, в рамките на преклузивния 14-дневен срок за оспорване.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Заповедта е издадена от компетентен административен орган – кметът на район „В.“, СО, като компетентността му произтича от разпоредбата на чл.46, ал.2 от ЗОС вр. чл.33, ал.2 във връзка с чл.19, ал.1 от Наредбата. Съгласно посочените разпоредби прекратяването на наемното правоотношение се извършва със заповед на органа, издал настанителната заповед. Според чл.19, ал.1 от НРУУРОЖТСО кметът на района по местонахождение на жилището е органът, който е компетентен да издава заповеди за настаняване. В конкретния случай настанителната Заповед № РВТ18 - РД09 - 76/31.07.2021г. е издадена от кмета на район „В.“, СО, на чиято територия се намира общинското жилище, съответно той е компетентният орган да издаде заповедта за прекратяване на наемното правоотношение. Въз основа на изложеното съдът намира, че не е налице отменителното основание по чл.146, т.1 от АПК.

Заповедта, предмет на настоящия спор, по своя характер е индивидуален административен акт. Като такъв за него се прилагат правилата предвидени в АПК. Заповедите, с които се прекратяват наемни правоотношения, съгласно чл.33, ал.2 от НРУУРОЖТСО, се издават по образец, съгласно Приложение № 7 към наредбата. Доколкото процесната заповед е съставена по утвърдения образец, съдът не открива нарушения, съставляващи отменително основание по чл.146, т.2 от АПК.

Не се констатира и допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които

да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната на акта само на това основание, по арг. от чл.146, т.3 от АПК. Спазена е предвидената процедура. Комисията по чл.10 от Наредбата е обсъдила данните за доходите на домакинството и е излязла със становище за прекратяване на наемното правоотношение.

В конкретния случай прекратяването на наемните отношения не е на основание чл.46, ал.3 или ал.4 от ЗОС. Не са налице предпоставките за приложението на чл.46, ал.4 от ЗОС, съгласно която норма, при изтичане на срока на настаняване наемното правоотношение може да бъде продължено, ако наемателят отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище. Процесният договор е безсрочен, а и наемателят не отговаря на условията за настаняване под наем в общинско жилище, предвид възможността с доходите на домакинството да заплаща свободен наем. Разпоредбата на чл.46, ал.3 от ЗОС предвижда, че при прекратяване на наемното правоотношение на основание ал.1, т.2, към заповедта по ал. 2 се прилага настанителна заповед за друго общинско жилище, ако наемателят отговаря на условията за настаняване. Анализът сочи, че за разлика от останалите прекратителни основания по чл.46, ал.1 от ЗОС, фактическият състав при прекратяване на наемното правоотношение, поради извършване на ново строителство, надстрояване или пристрояване, основен ремонт или реконструкция, засягащи обитаваното жилище, включва и пренастаняване на наемателя в друго общинско жилище, при положение, че същият продължава да отговаря на условията за настаняване. Посочената норма също е неприложима, тъй като прекратяването на наемните отношения не е по посочената хипотеза, а и жалбоподателката не отговаря на условията за настаняване в общинско жилище предвид установения размер на доходите ѝ и доходите на домакинството ѝ.

Неоснователно е и възражението за неизясняване на обстоятелствата по административната преписка, поради това, че не са събрани доказателства дали двучленното семейство на П. О. и двете самостоятелни семейства на пълнолетните ѝ деца отглеждат в процесния имот непълнолетни деца, живеят ли на семейни начала с други лица и т.н., както и че не става ясно дали посочения в заповедта доход е брутен или нетен. Всички обстоятелства, касаещи оспорения административен акт са изяснени и подкрепени с доказателства, приложени в административната преписка. Събрани са доказателства, с които се установява, че посочения в заповедта доход е брутен, а не нетен. Доказателства за евентуално самонастанили се лица не следва да се събират, тъй като се прекратяват правоотношения възникнали между собственика на имота и жалбоподателката. Освен това жалбоподателката е подала декларация за 2024г., в която е посочила всички членове на домакинството ѝ и съставът на домакинството не се различава от този, посочен в заповедта за настаняване.

Действително в оспорената заповед при изписване на номера на заповедта за настаняване е допусната грешка като вместо заповед № РВТ18-РД09-76/31.07.2018г. е посочена заповед № РВТ18-РД09-58/04.07.2018г., която съдът определя като техническа и която не е основание за отмяна на акта. От съдържанието на заповедта и със събраните по делото доказателства се установява, че органът е имал предвид заповед № РВТ18-РД09-76/31.07.2018г.. Предвид съдържанието на жалбата и на писмените защиты следва, че жалбоподателката е разбрала ясно отразената в заповедта воля на ответника.

Актът е издаден при правилно приложение на материалния закон и в съответствие с целта му, поради което възраженията на жалбоподателя в тази насока са неоснователни.

Съгласно чл.46, ал.2 от ЗОС 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. Основанията за прекратяване на наемното правоотношение са посочени в ал.1 на същата

разпоредба. В конкретния случай ответникът се е позовал на това по т.7 - отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище.Тъй като законодателят е определил срок от един месец за опразване на жилището, този срок не може да се удължава.

С оглед доказателствата по делото, съдът намира, че посоченото от ответника основание за прекратяване на наемното правоотношение е осъществено. В чл.5, ал.2 от НРУУРОЖТСО са посочени условията, на които кумулативно следва да отговаря едно лице, за да бъде настанено в общинско жилище. Съгласно т.7 на ал.2 лицето и членовете на неговото домакинство /в случая домакинството на П. Х. О. е четиричленно/, следва да има общ годишен доход, една четвърт от който да не може да покрие разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството /домакинството/, съгласно нормите по чл.17.

Съгласно разпоредбата на чл.6, ал.2, т.5 от Наредбата общ годишен доход на членовете на семейството /домакинството/ за предходната година, е доход, формиран от заплати и пенсии, както и допълнителни доходи от хонорари, търговска и стопанска дейност, отдаване на собствен сграден фонд под наем, земеделски земи под аренда и др. В процесния случай към преписката са приложени документи /удостоверения, сл. бележка/, от които е видно, че доходът на домакинството е по-голям от допустимия за покриване на средна пазарна наемна цена за жилище в район „В.“, СО.

Видно от приложения по делото оценителен доклад, средната пазарна цена за наем на 1,00 кв.м е 11,37 лева. Съобразно нормативните изисквания по чл.17 от НРУУРОЖТСО жалбоподателката има право на жилищна площ до 90,00 кв.м /чл.17, ал.1 и ал.3/, а наемната цена за жилище с такава площ е 1 023,00лв. месечно. Същевременно, съгласно представените по делото доказателства 1/4 от общия годишен доход на жалбоподателя и членовете на неговото домакинства е в размер на 2027.95лв. месечно или 24335.51лв. годишно – сума, значително надхвърляща средната пазарна наемна цена за жилище в район „В.“.

От изложеното следва, че ответникът правилно е приложил относимите материални разпоредби. Правото на наемодателя да прекрати едностранно правоотношението възниква при обективното наличие на някое от разписаните в чл.46, ал.1 от ЗОС основания. В случая се доказва наличието на едно от тях, което е посочено в оспорената заповед и това обуславя извод за неоснователност на жалбата, която следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора на ответника се дължи юрисконсултско възнаграждение в размер от 200,00 лв., определен съгласно чл.143, ал.3 от АПК във връзка с чл.37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

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

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на П. Х. О., с адрес в [населено място] срещу Заповед № РВТ25-РД09-64/11.06.2025г. на кмета на район В., Столична община.

ОСЪЖДА П. Х. О., ЕГН [ЕГН], с адрес в [населено място] да заплати на Столична община сумата от 200,00 лв., разноски по делото.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: