

РЕШЕНИЕ

№ 34733

гр. София, 23.10.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав, в
публично заседание на 09.10.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разглежда дело номер **8434** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – 178 от АПК. Образувано е по жалба на Л. П. Д., чрез адв. П., срещу заповед № РНД25-РД56-249 от 18.07.2025г. на кмета на СО, район „Н.“, с която са прекратени наемните правоотношения с жалбоподателя и членовете на домакинството му – съпруга и две деца, за общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] на основание чл. 46, ал.1, т.7 от ЗОС.

Жалбоподателят посочва, че живее в посоченото жилище с членовете на домакинството си - съпруга и две пълнолетни дъщери, на основания настанителна заповед и договор за наем от 2004г. Необосновано е прието, че доходите им надвишават допустимия праг по чл. 5, ал.2, т.7 от НРУУРОЖТСО. Не е установена средната пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството, нито е изследвано дали общият доход на същото е достатъчен за покриване на тази цена. Липсата на мотиви води до незаконосъобразност на процесната заповед. Същата е несъответна и с целта на закона, тъй като не е съобразено, че жалбоподателят е пенсионер с ТНР 80 % съгласно ЕР на ТЕЛК от 2020г. поради това се моли съда да отмени заповедта. Претендират се разноси.

Ответникът – кмета на Район „Н.“-СО, в писмено становище от 13.08.2025г., 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 за 2024г. от 104 762,06лв. или 8 730,17лв. месечно, който не отговаря на изискването на чл.5, ал.2, т.7 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията

на Столична община /НРУУРОЖТСО/. j от него е достатъчна, за да покрие разхода за средната пазарна наемна цена за тристаен апартамент съгласно чл. 17 от същата наредба, тъй като 2182,54лв. са повече от средномесечния наем за жилище от 70 кв.м. в район „Н.“ в размер на 1177,66лв. Според данни на НСИ за 2020г. този наем е 524,81лв. месечно. Поради това се моли съда да отхвърли жалбата. Претендира се юрисконсултско възнаграждение. Подробни съображения се излагат в писмени бележки по съществото на спора.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание 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 № 160 от 24.03.1994г. Наемното правоотношение е възникнало на основание Заповед №21/29.07.2004г. на кмета на Район „Н.“-СО, с която Л. П. Д. и тричленното му семейство – съпруга и две дъщери, са настанени в процесното жилище от 72 кв.м. Въз основа на тази заповед е сключен договор за наем от 05.08.2004г., в който е уговорено, че наемното правоотношение се прекратява когато се установи, че наемателят не отговаря на условията за предоставяне на общинско жилище под наем /т.5.7/. На 14.07.2005г. е подписан нов договор между същите страни, в т.7.8. от който е предвидено да се прекрати, когато се установи, че наемателят или член на неговото семейство (домакинство) не отговаря на условията по чл. 5 от НРУУРОЖТСО. В договорът не е посочен срок.

Видно от декларация от 19.12.2024г. на жалбоподателя, подадена по НРУУРОЖТСО, той и неговото семейство не притежават жилищни и вилни имоти, нито идеални части от такива на територията на СО и населен места от 0 до 3 категория вкл. съгласно Единния класификатор на административно-териториалните единици в РБългария. Посочено е, че притежават апартаменти в [населено място], обл. Б.. Като общ доход на домакинството за 2024г. е посочена сумата от 84 551,59лв. Към декларацията е приложено удостоверение за получен доход от пенсия от жалбоподателя в размер на 846,28лв. месечно за първото 6-месечие на 2024г. и 939,37лв. месечно за второто 6-месечие на 2024г. или общо 10 713,90лв. Видно от удостоверение от Агенцията за социално подпомагане същият е получил още 940,20лв. за 12мес. преди подаване на декларацията. От удостоверение от НАП от 13.12.2024г. е видно, че съпругата на жалбоподателя има осигурителен доход от 9330лв. за периода 01.01.-31.10.2024г. Неправилно ответникът е определили този доход като 10 890лв., защото по този начин е взел предвид период по-дълъг от 12 месеца. След това е получила 2032лв. пенсия за м. 11 и 12.2024г., или общо за годината – 11 362лв. Едната дъщеря на жалбоподателя Н. Д. е получила 10 397,43лв. брутен доход за м. 08,09,10,11.2024г. и 23 405,18лв. брутен доход за м. 12.2023г.-08.2024г., или общо 33 802,61лв. съгласно удостоверение и служебна бележка на л. 73 и 74. Другата дъщеря на жалбоподателя Н. Д. е получила брутен годишен доход от 38 509.66лв., видно от удостоверение на л. 75. Общият брутен доход на четиримата за 2024г. е 95 328,37лв. или 7 944,03лв. месечно. j от този доход е в размер на 1986,01лв. месечно или 23 328,37лв. годишно. Приложени са още удостоверение за деклариращи данни от [община] за деклариращи от дъщерите на жалбоподателя два апартамента в [населено място]. Направена е справка по партидата на жалбоподателя в Агенцията по вписванията, от която е видно, че същият е дарил недвижим имот - земя и жил. сграда на дъщеря си Н. Д. в [населено място], обл. В., която е получил в резултат на делба. От удостоверения за постоянен и настоящ адрес на Н. и Н. Даменлиеве става ясно, че същите живеят с родителите си в общинското жилище.

Посочените документи са разгледани от комисията по чл.10 от НРУУРОЖТСО, назначена със заповед № РНД24-РД56-6 от 08.01.2024г. на кмета на район „Н.“. С решение № 235 по протокол от 23.02.2025г. комисията е приела, че се 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. Жалбоподателят е уведомен за решението на комисията с писмо, което е обжалвал пред кмета на района. Жалбата е приета за неоснователна с решение на кмета на район „Н.“ от 24.03.2025г. Жалбоподателят е подал жалба срещу него и пред АССГ, която е оставена без разглеждане с влязло в сила определение № 15877 от 11.05.2025г. по адм. дело № 4015/2025г. по описа на АССГ.

По възлагане с писмо от 21.11.2024г. от район „Н.“ независим оценител е извършил експертна оценка за определяне на средни наемни стойности на 1 кв.м. общински недвижими имоти на територията на района. Оценката е извършена на база справки от агенции за недвижими имоти и специализирани интернет сайтове. Експертът е посочил наемна цена на имоти в различните квартали в район „Н.“, като средно претеглените наемни цени за 1 месец за 4чл. семейство са максимум 16,82лв. на кв.м., което прави 1177,66лв. месечно (таблица №4 и 5 от експертната оценка). Максималният годишен доход за съответната жил. площ за 4 чл. семейство е 56 527,68лв. (таблица №7 от оценката). Над този доход семейството (домакинството) може да покрие съответната наемна цена. Оценката е валидна към 14.01.2025г. На това основание е изготвен доклад от 14.07.2025г. на посочената комисия по чл.10 от НРУУРОЖТСО, в който е обективизирано предложение за прекратяване на наемното правоотношение с жалбоподателя, тъй като j 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 70 кв.м. комисията се е позовала и на данните в сайта на НСИ от 24.04.2023г., според които средният годишен наем на жилище на кв.м. за 2020г. в [населено място] е 46 евро на кв.м. или 3220 евро (6 297,77лв.) за 70 кв.м. годишно, т.е. 524,81лв. месечно. Виж <https://www.nsi.bg/statistical-data/39/123>.

На това основание е издадена процесната заповед, с която се прекратяват наемните правоотношения с жалбоподателя и членовете на домакинството му 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 жалбоподателя на 08.08.2025г., а жалбата срещу нея е подадена на 11.08.2025г.

Въз основа на така установената фактическа обстановка, съдът обосновава следните правни изводи:

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 преклузивният 14-дневен срок за оспорване. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема, че заповедта е издадена от компетентен административен орган – кмета на Район „Н.“-СО, като компетентността му произтича от разпоредбата на чл.46, ал.2 ЗОС вр. чл.33, ал.2 във връзка с чл.19, ал.1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /НРУУРОЖТСО/. Съгласно горните разпоредби прекратяването на наемното правоотношение се извършва със заповед на органа, издал настанителната заповед. Съгласно чл.19, ал.1 НРУУРОЖТСО кметът на района по местонахождение на жилището е органът, който е компетентен да издава заповеди за настаняване. В конкретния случай настанителната Заповед № 21/29.07.2004г. е издадена от кмета на Район „Н.“-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 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 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 АПК.

Съдът не 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 АПК. Актът е издаден при правилно приложение на материалния закон и в съответствие с целта му.

Съгласно чл.46, ал.2 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. С оглед доказателствата по делото, съдът намира, че посоченото от ответника основание за прекратяване на наемното правоотношение е осъществено. В чл.5, ал.2 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 жалбоподателя 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 чл. 6, ал.2, т.5 от НРУУРОЖТСО 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 настоящия случай оспорваният е приложил към декларацията си по чл.6, ал.1 НРУУРОЖТСО документи, от които е видно, че доходът на домакинството му е по-голям от допустимия за покриване на средна пазарна наемна цена за жилище в Район „Н.“-СО. Видно от приложения по делото оценителен доклад, средната пазарна цена за наем на 1 кв.м е 16,82 лева. Съобразно нормативните изисквания по чл.17 НРУУРОЖТСО жалбоподателят има право на жилищна площ до 70 кв.м /чл.17, ал.1, т.4/, т.е. наемната цена е 1177,66лв. месечно или 11 776,60лв. годишно. Същевременно, съгласно представените по делото доказателства j от общия годишен доход на жалбоподателя и членовете на неговото домакинство е в размер на 1986,01лв. месечно или 23 328,37лв. годишно – сума, надхвърляща средната пазарна наемна цена за жилище в Район „Н.“.

По изложените съображения съдът намира, 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 ЗОС основания. В случая се доказва наличието на едно от тях, което обуславя и извод за неоснователност на жалбата, която следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора на ответника се дължи юрисконсултско възнаграждение в минимален размер от 130лв., 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.

Мотивиран така и на основание чл.172, ал.2 АПК, Административен съд София-град, Второ

отделение, 41-ви състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Л. П. Д., чрез адв. П., срещу заповед № РНД25-РД56-249 от 18.07.2025г. на кмета на СО, район „Н.“.

ОСЪЖДА Л. П. Д. да заплати на Столична община сумата от 130лв. юрисконсултско възнаграждение по делото.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му чрез Административен съд София-град пред Върховния административен съд.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: