

РЕШЕНИЕ

№ 38700

гр. София, 20.11.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав, в
публично заседание на 06.11.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Диляна Николова

при участието на секретаря Евелина Пеева, като разгледа дело номер **8132** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.46, ал.5 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на А. К. Г., подадена чрез адв.Ц. Г. – САК, срещу Заповед № РНД25-РД56-204/19.06.2025г. на кмета на Район „Н.“-СО, с която на основание чл.46, ал.2 ЗОС и чл.33, ал.2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /НРУУРОЖТСО/ е прекратено наемното правоотношение с жалбоподателя и членовете на неговото домакинство.

Жалбоподателят моли за отмяната на оспорената заповед като незаконосъобразна – издадена при неспазване на изискването за форма на административния акт и неправилно приложение на материалния закон.

От фактическа страна в жалбата се излага, че жалбоподателят е наследник по закон на К. А. Г., починал на 14.02.2018г. След смъртта на наследодателя, който бил настанен в общинското жилище през 1985г. заедно с членовете на домакинството му, жалбоподателят предприел съответните действия и бил пренастанен като той и семейството му ползвали жилището съобразно предназначението му по договора за наем. Оспорва твърдението на административния орган, че вече не отговаря на изискванията за настаняване в общинско жилище като счита, че посочването на правните основания не съставлява излагане на мотиви за издаване на акта. Оспорва приетата в хода на административното производство оценка за определяне на средни наемни стойности на квадратен метър като счита, че тя не отговаря на изискването по § 1, т.7 ДР ЗОС. Счита и че административният орган е определил неправилно необходимата жилищна площ, съгласно чл.17, ал.1 от наредбата. Посочва, че през 2023г. подал искане за закупуване на

жилището, което не било придвижено своевременно. Ответникът не отчетел при определяне на дохода на домакинството, обстоятелството, че майката на жалбоподателя страда от различни болести, които налагат отделянето на 200 лева всеки месец за закупуване на необходимите медикаменти.

В съдебно заседание така направеното искане за отмяна на оспорения акт се поддържа чрез адв.Й., която претендира присъждане на направените разноски по представен списък.

Ответникът по оспорването, в писмен отговор по жалбата, инкорпориран в съпроводителното писмо, счита същата за неоснователна. Обосновава неправилност на тълкуванието, направено от жалбоподателя относно необходимата по нормативи жилищна площ на всеки член от домакинството, а оттам и неправилност на изводите му относно определянето на средна пазарна наемна цена и съпоставянето ѝ с получаваните от домакинството доходи. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. В съдебно заседание, редовно и своевременно призован, не се представлява.

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 и правна страна:

Не е спорно между страните, че процесното жилище – ап.48 на ет.14 във вх.А на [жилищен адрес] [жк]сът застроена площ от 96,80 кв.м, състоящо се от три стаи, е частна общинска собственост, актувано с Акт за частна общинска собственост № 272/16.04.1997г.

Не е спорно между страните и обстоятелството, че със Заповед № 528/23.10.1985г. в процесното жилище е настанен К. А. Г..

Със Заповед № РНД18-РД66-37/29.06.2018г. на ответника, на основание чл.19, ал.1 НРУУРОЖТСО в процесното жилище е настанен жалбоподателят А. К. Г. с двучленно семейство/домакинство/ и Б. В. Г. – майка като е променена издадената предходна настанителна заповед от 1985г. Въз основа на тази настанителна заповед е сключен Договор за наем № РНД18-ДГ66-37/29.06.2018г. с наемна цена за жилището от 88,06 лева.

Със Заповед № РНД23-РД66-20/28.09.2023г. на ответника е изменена неговата Заповед № РНД18-РД66-37/29.06.2018г. като в процесното жилище е настанен жалбоподателят /четиричленно семейство /домакинство/ - Б. В. Г. – майка, Т. Г. Г. – съпруга и В. А. Г. – дъщеря, ЕГН [ЕГН]. Въз основа на новата настанителна заповед е сключен Договор за наем № РНД22-ДГ66-20/28.09.2023г. с наемна цена за жилището 88,06 лева. Съгласно т.7.8 от договора за наем той се прекратява, когато се установи, че наемателят или член на неговото семейство /домакинство/ не отговаря на условията по чл.5 НРУУРОЖТСО.

На 20.12.2024г. жалбоподателят подал ежегодната декларация по чл.6 НРУУРОЖТСО, в която посочил, че общият доход на домакинството му е 83 148 лева.

От районната администрация са извършени съответните справки по партии в имотния регистър за установяване съответствието на декларираните данни. Също така са изискани удостоверения за годишен доход от четирите настанени в общинското жилище лица.

На 17.06.2025г. е изготвен доклад от комисията по чл.10 от наредбата, видно от който е безспорно установено, че общият годишен доход на домакинството не отговаря на изискването по чл.5, ал.2, т.7 НРУУРОЖТСО, тъй като brutният доход за времето от м.септември 2023г. до м.август 2024г. е в размер на 106 672,22 лева или 8889,35 лева месечно, една четвърт от които е в размер на 2222,34 лева – сума, която позволява заплащането на наем за жилище с площ до 70 кв.м в същия район, съгласно изискването по чл.17, ал.1, т.4 НРУУРОЖТСО. Средната пазарна цена според комисията

е в размер на 1134,38 лева и е определена от лицензиран оценител – „ЦЕСИ КОНСУЛТ ПЛЮС“ ООД. Въз основа на това е направено предложение за издаване на заповед за прекратяване на наемното правоотношение.

Въз основа на решението на комисията е издадена оспорената в настоящото производство заповед, съобщена на жалбоподателя на 21.07.2025г. /л.266/, а жалбата, по която е образувано настоящото производство е заведена в деловодството на съда на 04.08.2025г.

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, от лице – адресат на акта, чиято правна сфера той засяга неблагоприятно и в преклузивния 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, предмет на оспорване, е издадена от компетентен административен орган – кмета на Район „надежда“-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 посочените 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 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. Предвид това, не е налице основание за обявяване нищожност на акта 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. Неоснователно намира съдът възражението за липса на мотиви – такива са изложени в оспорения акт в обем, който позволява да се разбере еднозначно волята на административния орган, а на следващо място за мотиви на акта следва да бъдат възприети доказателствата за всички извършени в хода на административното производство процесуални действия – в случая Протокол № от 17.06.2025г. на комисията по чл.10, ал.2 НРУУРОЖТСО.

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. Като основание за издаване на заповедта е посочена и разпоредбата на чл.33, ал.1, т.6 вр. чл.5, ал.2, т.7 НРУУРОЖТСО - отпадане на

условията за настаняване на наемателя в общинско жилище.

С оглед доказателствата по делото съдът намира, че посоченото в заповедта правно основание за издаване на акта - чл.46, ал.1, т.7 ЗОС вр. чл.33, ал.1, т.6 вр. чл.5, ал.2, т.7 НРУУРОЖТСО - отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, 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, следва да има общ годишен доход, една четвърт, от който не може да покрие разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството /домакинството/, съгласно нормите по чл.17.

В настоящия случай видно от изисканите от комисията по чл.10 от наредбата и представени от жалбоподателя удостоверения за годишен доход се установява, че той и домакинството му разполагат с доход, който позволява заплащането на наем по пазарни цени за жилище до 70 кв.м. Жалбоподателят оспорва на първо място площта на жилището, необходимо за задоволяване на нуждите на домакинството му. Съгласно чл.17, ал.1 НРУУРОЖТСО, нормите за жилищно настаняване са следните: 1. на едночленно семейство - до 25 кв.м жилищна площ; 2. на двучленно семейство - до 40 кв.м жилищна площ; 3. на тричленно семейство - до 55 кв.м жилищна площ; 4. на четиричленно семейство - до 70 кв.м жилищна площ; 5. на семейство с 5 и повече членове - до 15 кв.м жилищна площ в повече за следващите членове.

Съгласно дефиницията по § 1, т.1 ДР НРУУРОЖТСО, по смисъла на тази наредба "Семейство" са съпрузите и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак. Според т.2 на с.р. "Домакинство" са съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братята и сестрите, които не са встъпили в брак. В процесния случай настанените в общинското жилище лица отговарят на дефиницията „домакинство“ – жалбоподателят и съпругата му заедно с неговата майка и пълнолетната му дъщеря, която не е член на семейството.

Според ал.3 на чл.17 НРУУРОЖТСО, при настаняване на домакинство жилищната площ се определя като сбор от площите, необходими за всяко едно от семействата, а според ал.4, т.2 за задоволяване на специфични нужди може да се предостави допълнителна жилищна площ /стая/ до 15 кв.м на семейство, с което са живели непрекъснато в едно домакинство в продължение на 2 и повече години и продължават да живеят пълнолетни низходящи и възходящи, които не притежават жилище или вила в страната.

При съобразяване на горните разпоредби следва извод, че в конкретния случай площта на жилището следва да се определи на 70 кв.м, както е приел административният орган, тъй като в процесния апартамент са настанени жалбоподателят и семейството му /двучленно, съответно полагаемата площ е 40 кв.м/, както и дъщеря му – пълнолетна низходяща и майка му – възходяща, т.е. площта от 40 кв.м, увеличена с 30 кв.м по правилото на чл.17, ал.4, т.2 НРУУРОЖТСО /2x15 кв.м/.

Съгласно § 1, т.7 ДР НРУУРОЖТСО "Средна пазарна цена" по смисъла на чл.5, ал.2, т.6 и "средна пазарна наемна цена" по смисъла на чл.5, ал.2, т.7 се определят от данни на ЦСИ. Съгласно публикуваните на официалната интернет страница на НСИ данни за среден годишен наем за жилище в [населено място] към 24.04.2023г. това са 46 евро за квадратен метър или 3220 евро за година, 268 евро за месец, равни на 524,81 лева по фиксирания курс на лева, т.е. съобразно представените доказателства за годишен доход от 106 672,22 лева или месечен доход от 8889,35 лева, една четвърт /арг. от чл.5, ал.2, т.7 НРУУРОЖТСО/, от която е равна на 2222,34 лева, домакинството на жалбоподателя разполага с финансова възможност да заплаща наем на жилище по пазарни цени. Следва да се отбележи и че цените, посочени на сайта на НСИ не отчитат

местоположението на имота и са дадени осреднено за [населено място].

Административният орган е отчел обстоятелството, че публикуваните на сайта на НСИ цени не са актуализирани след 24.04.2023г. и съответно не са съобразени с инфлационните процеси, поради което е възложил на лицензиран оценител изготвянето на пазарна оценка, приета като доказателство по делото. Посоченото действие, обратно на твърденията на жалбоподателя, е в негов интерес, тъй като отчита настъпилите промени във финансово – икономическо отношение, съответно повишаването на пазарните цени на наемите. Съгласно изготвената пазарна оценка, към м.януари 2025г. за двустаен апартамент в[жк]цената за 1 кв.м е 19,61 лева, а за тристаен апартамент - 14,86 лева или за 70 кв.м пределната цена е 1372,70 лева, който наем по пазарни цени е по-малък от една четвърт от месечния доход на домакинството. Нещо повече – j от този доход е достатъчна да покрие наема на тристаен апартамент от 90 кв.м, колкото според жалбоподателя е необходимата на домакинството му жилищна площ.

Неоснователно намира съдът възражението на жалбоподателя, че майка му страда от редица заболявания, които налагат допълнителен разход от 200 лева на месец за закупуване на лекарства. Здравословното състояние на член от домакинството е ирелевантно обстоятелство за преценката за наличието на основанията за прекратяване на наемното правоотношение, приложено от административния орган, а и посочената сума не променя направения извод за наличие на достатъчно средства.

Заповедта е и съответна на целта на закона в общински жилища под наем да бъдат настанявани лица, които не разполагат с друг имот и със средства да заплащат наем на жилище по пазарни цени.

По изложените съображения съдът намира, че оспорената заповед представлява законосъобразен административен акт, по отношение на който не е налице някое от отменителните основания по чл.146 АПК и съответно подадената срещу него жалба като неоснователна следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора на ответника са дължими разноски за юрисконсултско възнаграждение, което поради липсата на фактическа и правна сложност на делото следва да бъде определено в минимален размер от 200 лева, на основание чл.24 НЗПП, вр. чл.37 ЗПП, вр. чл.143, ал.3 АПК.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.3 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на А. К. Г. срещу Заповед № РНД25-РД56-204/19.06.2025г. на кмета на Район „Н.“-СО.

ОСЪЖДА А. К. Г., ЕГН [ЕГН], да заплати на Столична община сумата в размер на 200 /двеста/ лева, представляваща разноски по производството.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване, по арг. от разпоредбата на чл.46, ал.5 ЗОС. Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: