

РЕШЕНИЕ

№ 5042

гр. София, 09.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, второ отделение 27 състав, в
публично заседание на 27.01.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Димитър Петров

при участието на секретаря Стаменка Симеонова, като разгледа дело номер **10742** 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 Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл.46, ал.5 от Закон за общинската собственост (ЗОС).
Образувано е по жалба на М. И. И., чрез адв. Р., срещу Заповед № РКР25-РД66-40/15.08.2025г., издадена от кмета на район „К.“ Столична община, с която на основание чл.19, ал.1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, е изменена Заповед № ЖН-04-049 от 28.06.2007г. на кмета на район „К.“, като органът е разпоредил, че „изваждам от същата М. И. И.“.

Жалбоподателят поддържа, че заповедта е неправилна и необоснована. Поддържа, че е издадена в нарушение на изискванията за форма и мотивираност на административния акт, като не са посочени фактическите и правни основания за издаването ѝ. Липсва и ясна разпоредителна част, съответстваща на изискванията на закона. Поддържа и, че са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, както и, че не са налице материалноправни предпоставки за прекратяване на наемното правоотношение.

Ответната страна – Кмет на район „К.“, Столична община, чрез своя пълномощник оспорва жалбата.

Софийска градска прокуратура не заявява становище.

След като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и взе предвид доводите на страните, съдът приема следното:

От приетите по делото писмени доказателства се установява, че със Заповед № ЖН-04-049/28.06.2007г. на кмета на район „К.“ СО, на основание чл.19, ал.1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична

община – НРУУРОЖТСО, са настанени в общинско жилище находящо се в [населено място], [жк], жилищен блок 2, вх. „Б“, ет. 2, ап.3, И. М. И. и членовете на домакинството ѝ – М. И. И. (син). Въз основа на настанителната заповед и на основание чл.22, ал.1 от Наредбата, е сключен договор за наем за ползването на общинското жилище.

Приети са като писмени доказателства по делото подавани декларации по Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, в периода 2011-2024г., в които декларации е декларирано, че общинското жилище се ползва от И. И. и М. И..

В декларацията подадена на 13.01.2025г. е декларирано, че имотът се ползва освен от тях и от Д. М. Т. (снаха) и Ф. М. И. (внук). Декларирано е, че никой от домакинството не притежава недвижим имот и не е извършвал сделка с недвижим имот.

Приети са като писмени доказателства по делото справки по персонална партида на физическо лице от Агенция по вписванията, от които е видно, че няма вписани сделки по партидите на И. И., М. И. и Ф. И., но има данни за сделка по партидата на Д. М. Т..

Представен е и нотариален акт за продажба на недвижим имот № 54, том I, рег.№ 5422 от 23.05.2024г., по силата на който Д. М. Т. е продала на трето лице – купувач, самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.8360.1041.5.65, представляващ апартамент 65, в [населено място], [жк], блок 15, вх.Г, ет.3, с предназначение на обекта – жилище, апартамент. От справката от АВ е видно, че преди това, имотът е купен от Д. Т. с нотариален акт от 28.01.2020г.

Приети са като писмени доказателства още и: удостоверение за сключен граждански брак, от което е видно, че М. И. и Д. Т. са сключили граждански брак на 11.06.2021г. и Ф. М. И. е техен син, [дата на раждане]

Приложено е писмо с рег.№ РКР25-ГР94-1740/26.08.2025г. на кмета на район „К.“, с което И. И. е уведомена, че във връзка с установени промени „по обстоятелствата“, следва да получи новите документи в районната администрация, в 3-дневен срок от получаване на писмото.

Приложена е и оспорената Заповед № РКР25-РД66-40/15.08.2025г., която е мотивирана от административния орган с установени промени по обстоятелствата по чл.5 от НРУУРОЖТСО, граждански брак м/у М. И. и Д. Т., справка по персонална партида на Д. Т. с установена продажба на жилищен имот през 2024г. и решение на комисия по чл.10 от НРУУРОЖТСО по Протокол № 12/2025г. Изрично е отбелязано, че заповедта прекратява наемно правоотношение възникнало по настанителна заповед Заповед № ЖН-04-049/28.06.2007г.

Съдът като взе предвид съдържанието на оспорената заповед и изразената воля на административния орган с нея намира, че същата представлява акт по чл.46, ал.2 ЗОБС – заповед, с която се прекратява наемното правоотношение възникнало въз основа на настанителна заповед № ЖН-04-049/28.06.2007г. Съгласно разпоредбата на чл.46, ал.5 от ЗОБС, заповедта може да се обжалва пред административния съд по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Съгласно правомощията си по чл.146 АПК съдът при преценка законосъобразността на административния акт проверява дали е издаден от компетентен орган (т.1), в съответната форма (т.2), допуснато ли е съществено нарушение на административно-производствени правила при издаването му (т.3), налице ли е противоречие на административния акт с материалноправни разпоредби (т.4) и несъответствие с целта на закона (т.5), като съдът не е ограничен от посочените от оспорващия основания, а проверява всички основания по чл.146 АПК.

Съответствието на оспорения акт с материалния закон се преценява към момента на издаването на административния акт (чл.142, ал.1 АПК).

В конкретния случай, оспореният административен акт е издаден от компетентния орган съгласно чл.46, ал.2 ЗОБС – кметът на район „К.“ – органът издал настанителна заповед № ЖН-04-

049/28.06.2007г. Обжалваната заповед обаче, е в нарушение на административнопроизводствените правила и не съответства на законоустановените изисквания за форма и мотивираност на административния акт.

Общите изисквания за форма и съдържание на административните актове са посочени в разпоредбата на чл.59, ал.2 АПК, в това число актът да съдържа освен фактическите и правни основания за издаване, още и ясна разпоредителна част, с която се определят правата или задълженията, начинът и срокът за изпълнението – т.4 и 5. Конкретните специфични изисквания за съдържанието на заповедта за прекратяване на наемно правоотношение, са посочени в разпоредбата на чл.46, ал.2, изр.2 от ЗОБС. Нормата гласи, че 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.

В конкретния случай, с процесната заповед административният орган е изменил заповед № ЖН-04-049/28.06.2007г., като изважда от „същата М. И. М.“. Ако органът приеме, че са отпаднали условията за настаняване на наемател в общинско жилище, то неговите правомощия са да прекрати наемното правоотношение с този наемател на основание чл.46, ал.2, вр. ал.1, т.7 от ЗОБС. В случая обаче, в обстоятелствената част на заповедта органът е приел, че са променени обстоятелствата по чл.5 от НРУУРОЖТСО поради наличие на сделка за продажба на жилищен имот, което е основание по чл.5, ал.1, т.5 от НРУУРОЖТСО, но с диспозитива на акта, не упражнява правомощията си по чл.46, ал.2 ЗОБС, а постановява, че „изменя“ настанителната заповед. Противоречието между обстоятелствена и разпоредителна част, личи и от последното изречение от заповедта, в което се сочи, че „Настоящата заповед прекратява наемно правоотношение възникнало от настанителна заповед № ЖН-04-049/28.06.2007г.“. Наемното правоотношение възникнало от настанителна заповед № ЖН-04-049/28.06.2007г., е уредено с цитирания по-горе договор за наем от 28.06.2007г. Договорът е сключен между кмета на район „К.“ като наемодател и И. М. И. – като наемател. В тази връзка остава неясно каква точно е действителната воля на административния орган, обективизирана с оспорената Заповед № РКР25-РД66-40/15.08.2025г. Ако органът прецени, че са налице основанията по чл.5, ал.1, т.5 от НРУУРОЖТСО, то правомощията му по чл.46, ал.2 от ЗОБС са да прекрати наемното правоотношение, а не да изменя настанителната заповед. В случай, че ще се прекратява наемното правоотношение по отношение само на някой от членовете на домакинството, следва ясно и конкретно да се посочи, както в обстоятелствената част на заповедта, така и да има ясна разпоредителна част. Ако се прекратява изцяло наемното правоотношение „възникнало от настанителна заповед № ЖН-04-049/28.06.2007г.“, както изрично се сочи в изречение последно на обжалваната заповед, то тогава административният орган следва съответно и да изложи мотиви защо приема, че са налице основания за прекратяване на наемното правоотношение по отношение на всички лица, настанени със споменатата заповед.

Тези противоречия между обстоятелствена част и диспозитив на заповедта, липсата на конкретни мотиви, както и яснота каква е действителната воля на административния орган, са пороци които съществено засягат формата на оспорения административен акт и водят до извод за неговата незаконосъобразност.

На следващо място, друг съществен пропуск във формата на административния акт е липсата на определен от органа срок за опразване на жилището от страна на наемателя, чието правоотношение е прекратено. Изискването да бъде посочен срок за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец, е изрично предвидено в чл.46, ал.2 ЗОБС. Този срок е съществен реквизит на заповедта с оглед разпоредбата на чл.46, ал.5 ЗОБС, по силата на която е допуснато предварително изпълнение на актовете за прекратяване на наемно

правоотношение. Посочването на срок за опразване на жилището е от значение, както за индивидуализиране на задължението на наемателя – считано от кой конкретен ден следва да освободи жилището, така и за последващата преценка по чл.65 от ЗОБС – от кой момент нататък, имотът започва да се държи без основание. В оспорената заповед срок за опразване на жилището изобщо не е посочен, което представлява липса на реквизит, задължително предвиден като част от съдържанието на акта на основание чл.46, ал.2 ЗОБС.

Всички тези пропуски и неясно изразената воля на административния орган, мотивират извода на съда, че оспореният акт е незаконосъобразен, тъй като не отговаря на законоустановените изисквания за форма и мотивираност на административния акт. Този порок налага отмяна на акта по жалбата на М. И. И. и изпращане на преписката на административния орган за ново произнасяне с мотивиран административен акт, който да отговаря на изискванията за съдържание по чл.46, ал.2 ЗОБС.

При този изход на делото, право на разноски има жалбоподателят на основание чл.143, ал.1 АПК. Следва да се присъдят направените разноски за държавна такса в размер на 5,11 евро. Претендираните разноски за адвокат не следва да се присъждат, тъй като не са представени доказателства реално да са извършени, по аргумент и от т.1 от ТР № 6 от 6.11.2013 г. на ВКС по тълк. д. № 6/2012 г., ОСГТК.

Воден от горното, Административен съд София град, 27 състав

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ по жалба на М. И. И., Заповед № РКР25-РД66-40/15.08.2025г., издадена от кмета на район „К.“ Столична община.

ИЗПРАЩА административната преписка на кмета на район "К." - Столична община, за издаване на мотивиран административен акт, при спазване на дадените указания.

ОСЪЖДА Столична община, да заплати на М. И. И. с ЕГН [ЕГН], на основание чл.143, ал.1 АПК, сумата 5,11 евро – разноски по делото.

Решението е окончателно на основание чл.46, ал.5 от ЗОБС.

СЪДИЯ: