

# РЕШЕНИЕ

№ 9632

гр. София, 19.03.2025 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав,**  
в публично заседание на 10.03.2025 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Антоанета Аргирова**

при участието на секретаря Емилия Митова, като разгледа дело номер **852** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл.1145-чл.178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), във вр. с чл.46, ал.5 от Закона за общинската собственост (ЗОС).  
Образувано е по жалба от К. И. И., чрез пълномощника му - адв. М. К.- САК срещу Заповед №РНД25-РД56-1/06.01.25 година, издадена от кмета на Столична община-район „Н.“, с която на основание чл.46, ал.1, т.7 от ЗОС, и чл.33, ал.1, т.6 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (НРУУРОЖТСО) са прекратени наемните правоотношения между Столична община-район "Н." и М. Е. И., ЕГН [ЕГН] и К. И. И. ЕГН [ЕГН], възникнали на основание настанителна Заповед №30/08.08.2013 г., издадена от кмета на Столична община-район „Н.“ и договор за наем от 08.08.2013 г. относно жилище частна общинска собственост, находящо се на адрес: [населено място],[жк], [жилищен адрес] с АЧОС 1668/05.11.2003г. на СО - район Н."

Наведените основания за оспорване са за допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и противоречие с материалноправните норми-чл.146, т.3 и т.4 от АПК. Осъществяването на основанието по чл.146, т.3 от

АПК е аргументирано с твърдения, че оспорената заповед е издадена на основание Решение № РНД23-ДР00-263- (4) от 24.11.2024 г. на кмета на СО, Район „Н.“, с което било оставено в сила Решение по Протокол №18/10.07.2024 година на комисията по чл.10 от НРУУРОЖТСО. Това решение било оспорено с жалба пред АССГ, подадена чрез Столична община, Район „Н.“ . Вместо да администрира жалбата до съда, в грубо нарушение на административнопроизводствените правила кметът на Района пристъпил към издаването на процесната заповед. Противоречието с материалноправните норми е аргументирано с доводи, че титуляр по наемното правоотношение била съпругата на жалбоподателя М. Е. И., а срещу нея изобщо не било водено производство за прекратяване на наемното правоотношение.

Отправеното до съда искане е за отмяна на оспорената заповед.

С писмения отговор на жалбата, инкорпориран в съпроводителното писмо по изпращане преписката на съда, ответникът оспорва основателността на жалбата, както и постъпването в районната администрация на твърдяната друга жалба срещу Решение с рег. №РНД23-ДР00-263-(4)/22.11.2024 г. Излага съображения и за законосъобразност на оспорената заповед, като преповтаря изложените в нея мотиви за издаването ѝ. Заявява искане за присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Преценката за допустимост на жалбата е осъществена с постановеното по делото Определение №3400/02.02.25 г. за насрочването му в открито с.з. и не е налице изменение на обстоятелствата, което да налага повтарянето ѝ от съда.

По жалба от М. Е. И., чрез същия пълномощник- адв. М. К. и срещу същата заповед е било образувано по-късно второ дело - адм. дело №1549/2025 г. по описа на АССГ. С постановено по настоящото дело Определение №5612/18.02.2025 г., съдът, след като е приел жалбата за допустима, е допуснал съединяването за общо разглеждане на адм.дело №852/2025 г. и адм. дело №1549/2025 г., и двете по описа на АССГ, под първия номер- на адм. дело №852/2025 година.

Изложените в жалбата от М. Е. И. оплаквания и отправеното до съда искане са аналогични на тези от жалбоподателя К. И., с тази разлика, че същата твърди, че не била запозната със съдържанието на Решение по Протокол №18/10.07.2024 година на Комисията по чл.10 от НРУУРОЖТС и Решение № РНД23-ДР00-263- (4) от 24.11.2024 г. Сходен е и писменият отговор на ответника по тази жалба, като е заявено

и искане за присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

В съдебно заседание пред АССГ пълномощникът на жалбоподателите – адв. К. поддържа жалбите и моли за уважаването им, както и за присъждането на направените по делото разноски.

Процесуалният представител на ответника- юрк. Г. моли за отхвърлянето на жалбите. При условията на евентуалност, ако съдът намери жалбите за основателни, прави възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение.

Административен съд-София град, след като прецени събраните по делото доказателства и служебно на основание чл.168, ал.1, вр.чл.146 от АПК провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира следното от фактическа и правна страна:

Между страните е безспорно от фактическа страна, а се установява и от приетите по делото доказателства, съдържащи се в адм. преписка, че за процесното жилище е съставен Акт за частна общинска собственост № 1668/05.11.2003г. на СО - район „Н.“ (л.142 по делото ).

Наемното правоотношение между жалбоподателите и СО, Район „Н.“ по отношение на процесното жилище е възникнало въз основа на настанителна Заповед №30/08.08.2013 г., издадена от кмета на Столична община-район „Н.“ и договор за наем от същата дата-08.08.2013 г. Титуляр по настанителната заповед е жалбоподателката М. И., като в жилището е настанено двучленното ѝ семейство, състоящо ес от нея и съпруга ѝ –жалбоподателят по делото К. И..

В подадената по чл.22, ал.2 от НРУУРОЖТСО ежегодна Декларация за обстоятелствата по чл.5 от същата наредба, заведена с рег. №РНД23-ДР00-263 от 29.12.23 г в районната администрация (л.100-101) двамата жалбоподатели са декларирали общ годишен доход за 2023 година на семейството от трудово възнаграждение в размер на 46 000 лева. От приложените към Заявление с вх.№ РНД23-ДР00-263/18.01.2024 г., издадено от работодателя на жалбоподателката- „Банка ДСК“ АД, Удостоверение с изх.№2024-4/02.01.2024 година ( л.94 ) обаче се установява, че полученото от нея брутно трудово възнаграждение (БТВ) за 2023 година е в размер от 33354.10 лева, което заедно с полученото обезщетение за временна неработоспособност в размер от 170.61 лева възлиза на 33 524.71 лева. От

Служебната бележка, издадена от работодателя на жалбоподателя К. И.- МВР, ОДМВР, П. е видно, че същият придобил доходи от трудови правоотношения през 2023 година, както следва: облагаем доход 38339.80 лева и 3843.00 лева- авансов данък по чл.42 от ЗДДФЛ, съответно общият им доход е в размер на 71 864.51 лева .

Подадените документи са били разгледани от комисията по чл.10 от НРУУРОЖТСО, която се е произнесла с Решение №18 по Протокол №18/10.07.24 г. за прекратяване на наемното правоотношение на основание чл.33, ал.1, т.6, във вр. с чл.5, ал.1, т.7 от НРУУРОЖТСО. Решението е било съобщено лично на жалбоподателя И., който го е оспорил чрез пълномощника - адв. М. пред кмета на Района, а последният от своя страна е отхвърлил жалбата с Решение рег. №РНД23-ДР00-263-[4] от 22.11.24 година. Решението е съобщено на адв. М. на 04.12.24 г. (л.24 по дело №1549/25 г. ). В преписката не се съдържа твърдяната от жалбоподателя жалба срещу Решение рег. №РНД23-ДР00-263-[4] от 22.11.24 година, но с оглед прилагането ѝ към жалбата срещу процесната заповед и доказателствата за нейното изпращане на районна администрация (без значение надлежно или не) , съдът постанови да бъде докладвана на председателя на АССГ за образуване на отделно съдебно производство по нея.

В преписката се съдържа и експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител по възлагане от СО, Район „Н.“ към 22.11.2024 г.( л.34-43 по делото ), която не е оспорена от жалбоподателите. В съответствие с нея и брутният годишен доход на двучленното семейство за 2023 година от 71 864.51 лева, съответно от 5988.71 лева месечно, в изготвения от комисията по чл.10 от НРУУРОЖТСО доклад е обоснован извод, че семейството може спокойно да покрие наем за 2-стаен апартамент, с жилищна площ от 40 кв. м, в същия район и квартал, при който средната цена на предлагане (която е по-висока от цената, на която договорите се сключват обикновено ) е в размер на 793.34 лева. Една четвърт от месечния брутен доход на семейството (5988.71 лева ) е 1497.18 лева. При тези изводи, комисията е направила предложение в доклада за прекратяване на наемните правоотношения по реда на чл.46, ал.2 от ЗОС и чл.33, ал.2 от НРУУРОЖТСО на основание чл.46, ал.1, т.7 от ЗОС и чл.33, ал.1, т.6, вр. чл.5, ал.2, т.7 от същата наредба.

Възприемайки предложението по материалното съдържание на акта, ответникът е

издал оспорената пред съда заповед.

При тези фактически установявания, съдът обуславя следните правни изводи:

Жалбите са неоснователни, по следните съображения:

Процесната заповед е издадена от компетентен орган с оглед разпоредбата на чл. 46, ал. 2 от ЗОС и чл. 33, ал. 2 от НРУУРОЖТСО. Спазени са изискуемите от закона писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал. 2 и ал. 3 от АПК. Посочени са издателя, адресата- жалбоподателите по делото, правното основание - чл.46, ал.1, т.7 от ЗОС и чл.33, ал.1, т.6, вр. чл.5, ал.2, т.7 от НРУУРОЖТСО и фактическите установявания, субсумиращи тяхното осъществяване.

При издаването на заповедта не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила. Предварително следва да се посочи, че не всяко нарушение, свързано с уведомяването за образуването на производството по издаване на индивидуален административен акт, каквато е оспорената пред съда заповед се квалифицира автоматично като съществено по смисъла на чл.146, т.3 от АПК. Критерият за същественост на нарушенията на административнопроизводствените правила е дали те са могли да повлияят или не на материалната законосъобразност на административния акт. С оглед на това основанието за оспорване по чл.146, т.3 от АПК поначало е неприложимо в случаите на административни актове, издавани в условията на обвързана компетентност, какъвто е процесният акт. Тук нарушенията винаги ще бъдат несъществени, тъй като съобразно правилата за разпределение на тежестта на доказване всички правнорелевантни юридически факти от хипотезата на материалноправната норма могат и следва да бъдат установени в съдебното производство. В случаите на дискреция е достатъчно нарушението да създава вероятност за неистинност на фактите, които органът е счел за установени и които са от значение за упражненото с акта правомощие.

В случая, освен че актът е издаден при условията на обвързана компетентност, релевантните по случая факти са били правилно установени в административното производство. Следва изрично да се посочи, че издаденото Решение №18 по Протокол №18/10.07.24 г. от комисията по чл.10 от НРУУРОЖТСО за прекратяване на

наемното правоотношение не е елемент от фактическия състав по чл.46, ал.1 от ЗОС, съгв. чл.33 от НРУУРОЖТСО. Нито ЗОС, нито НРУУРОЖТСО предвиждат предварително произнасяне на комисията с акт. В този смисъл това решение е без всякакво правно значение за законосъобразността на оспорената заповед, поради което от него, от оспорването му и т.н., обратно на доводите на жалбоподателя, не могат да се черпят каквито и да било аргументи за процесуална незаконосъобразност на оспорената заповед. Очевидно администрацията грешно е направила аналогия с разпоредбата на чл.13 от НРУУРОЖТСО. Систематичното място на разпоредбата е в раздел I от , който регламентира условия и реда за установяване на жилищни нужди и картотекиране, а не условията и реда за прекратяване на наемните правоотношения. В този смисъл Решение №18 по Протокол №18/10.07.24 г. на комисията по чл.10 от НРУУРОЖТСО няма качеството на индивидуален административен акт по чл.21 от АПК и не поражда никакви правни последици за жалбоподателите. В производството по чл.46, ал.2 от ЗОС същото най-много може да бъде ценено, като акт на помощен орган. Неоснователно е най-сетне и оплакването, че посочените доходи на семейството представлявали БТВ, а не нетно възнаграждение. Жалбоподателите не твърдят, че след приспадане на дължимите данък и осигуровки, нетните им трудови месечни доходи общо са останали по-малко от една четвърт от посочения от лицензиария оценител размер- 793.34 лева, покриващ разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството, а и е очевидно, че това не е така.

Заповедта е издадена и при правилно приложение на материалния закон, по следните съображения:

Предпоставките, обуславящи законосъобразността на заповедта за прекратяване на правоотношение за наем на общинско жилище са следните: 1. имотът да е общинска собственост и 2. да е налице някое от алтернативно уредените в чл. 46, ал. 1 от ЗОС основания за прекратяване на правоотношението. Наличието на тези две предпоставки поражда правомощието по чл. 46, ал. 2 от ЗОС на издателя на настанителната заповед да прекрати наемното правоотношение.

Посочените от органа основания по чл. 46, ал. 1, т. 7 и от ЗОС и чл. 33, ал. 2, вр. с чл. 5, ал. 2 т. 7 от НРУУРОЖТСО обвързват правомощието за прекратяване на наемното

правоотношение с една четвърт от общия годишен доход на лицата и членовете на техните семейства (домакинства), който може да покрие разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството (домакинството), съгласно нормите по чл. 17

Основанието по чл. 46, ал. 1, т. 7 от ЗОБС предвижда, че наемните правоотношения се прекратяват при отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище. Условията на които трябва да отговарят кандидатите/наемателите за/на общински жилища, разписани в чл.5, ал.2 от Наредбата са предвидени кумулативно, поради което отпадането на което и да било от тези условия е достатъчно да субсумира фактическия състав по чл. 46, ал. 1, т. 7 от ЗОБС, пораждащ упражненото с оспорената заповед правомощие за прекратяване на наемните правоотношения. Органът се е позовал на отпадането на условието по чл. 5, ал. 2 т. 7 от НРУУРОЖТСО. Съгласно посочената норма, титулярът и членовете на неговото семейство/домакинство не следва да имат общ годишен доход, една четвърт от който може да покрие разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството (домакинството), съгласно нормите по чл. 17. Брутния годишен доход на жалбоподателите- двучленно семейство за 2023 година е 71 864.51 лева, съответно 5988.71 лева месечно, една четвърт месечно от него е 1497.18 лева, а наемът за 2-стаен апартамент, с жилищна площ от 40 кв. м, в същия район и квартал е 793.34 лева. Съобразно нормативните изисквания по чл. 17 НРУУРОЖТСО жалбоподателите като 2-членно семейство имат право на жилищна площ до 40 кв.м .

Следва най-сетне да се посочи, че не се установява и нарушение на КЗПЧОС. Съгласно чл.8 от Конвенцията за защита на правата на човека и основните свободи:

„ 1. Всеки има право на зачитане на неговия личен и семеен живот, на неговото жилище и тайната на неговата кореспонденция.

2. Намесата на държавните власти в ползването на това право е недопустима освен в случаите, предвидени в закона и необходими в едно демократично общество в интерес на националната и обществената сигурност или на икономическото благосъстояние на страната, за предотвратяване на безредици или престъпления, за защита на здравето и морала или на правата и свободите на другите.”

Касае се за случай, предвиден в закона, като намесата е пропорционална, с оглед защитения легитимен интерес. Предоставянето на общински жилища има социална функция и цели подкрепа на семейства с установена жилищна нужда по реда на НРУУРОЖТСО. Ноторно известен факт е, че семействата, вкл. с малолетни и непълнолетни деца, с установена жилищна нужда многократно надхвърлят свободните общински жилища на територията на Столичната община. Жалбоподателите имат доходи по трудови правоотношения, което надхвърлят с много повече от една четвърт необходимите им средства да задоволят жилищните си нужди при условията на свободно договаряне, като двучленно семейство. Принципите на пропорционалност и разумност гарантират съгласуваност между прилагането на закона и постигането на целта му, като се гарантира неговата справедлива употреба. Именно принципите за пропорционалност и справедливост, като материалноправен компонент от съдържанието на правовата държава-чл.4, ал.1 от Конституцията на Република България, изискват прекратяването на наемното правоотношение с жалбоподателите за процесното общинско жилище.

По изложените съображения съдът обуславя крайния си извод, че оспорената заповед е законосъобразен индивидуален административен акт, а жалбите срещу нея-неоснователни.

При този изход на спора, правото на разноски е възникнало за ответника-чл.143, ал.3 АПК. То е своевременно упражнено, като е поискано присъждането им преди приключване на устните състезания (чл.81 ГПК, вр. чл.144 АПК)- още с писмените отговори на жалбите. Искането не е оттеглено впоследствие. Защитата на ответника е осъществена от юрисконсулт, чието възнаграждение при съобразяване с предмета на делото и подадените две отделни жалби, реално осъществената защита и проведеното едно съдебно заседание съдът определя в средния размер, установен в чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ-170 лева.

**Воден от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2, предл. 5-то от АПК , Административен съд София-град, Второ отделение, 23-ти състав**

**Р Е Ш И:**



**ОТХВЪРЛЯ** жалбите от М. Е. И. и К. И. И. срещу срещу Заповед №РНД25-РД56-1/06.01.25 година, издадена от кмета на Столична община-район „Н.“.

**ОСЪЖДА** М. Е. И. с ЕГН [ЕГН] и К. И. И. с ЕГН [ЕГН] да заплатят на Столичната община сумата в размер на 170 (сто и седемдесет) лева, разноски за съдебното производство.

**Решението може да бъде обжалвано в 14-дневен срок пред Върховния административен съд на РБ.**

**Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него.**

**СЪДИЯ:**