Р Е Ш Е Н И Е
№ 40937

гр. София, 21.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 68 състав,** в публично заседание на 07.10.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **7047** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.46 ал.5 ЗОС във вр.чл.145 и сл. от АПК.

Образувано е по жалба на А. Е. А. против Заповед № РОБ 26-РД09-098 от 28.04.2026г на кмета на СО, район О. с която на основание чл. 46 ал.2 вр с ал.1 т.7 от ЗОС вр чл. 5 ал.2 т.7 от НРУРОЖТСО е прекратено наемното правоотношение, възникнало от настанителна Заповед № РОБ22 РД 09-132 от 29.06.2022г на кмета на район О. за общинско жилище, находящо се в [населено място], [улица] ет.3.

Въведени са твърдения за незаконосъобразност на атакувания административен акт, тъй като бил издаден при неизяснена фактическа обстановка. Твърди, че отговаря като доход на изискванията на НРУРОЖТСО. От началото на м. 01.2026г , освен с брат си С. П. с когото били настанени по силата на настанителната заповед в общинското жилище, в същото фактически живеел и Е. Б. с когото впоследствие на 6.05.2026г сключила граждански брак. По този начин домакинството ставало тричленно. Е. Б. не работел и нямал доходи. При определяне доходите й следвало да бъде отчетено и обстоятелството , че понастоящем правила опити за забременяване, чрез инвитро-процедури които били скъпи. Не без значение било, че е вложила значителни средства за ремонт на общинското жилище, поради което се е увеличила стойността му. Моли да се отмени обжалваната заповед. Претендира разноски.

Ответникът – Кметът на Столична община, район “О.” чрез процесуалния си представител в с.з. и в писмено становище излага подробни доводи за неоснователност на жалбата. Претендира юриск. възнаграждение.

СГП не изпраща представител.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД-С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Със Заповед за настаняване № РОБ22 РД 09-132 от 29.06.2022г на кмета на район О. жалбоподателката А. Е. А. и С. Е. П. са настанени в общинско жилище, находящо се в [населено място], [улица] ет.3, актувано с АОС 978 от 7.06.2011г

С титулярите на настанителната заповед е сключен на 4.07.2022г договор за наем със срок на действие от 10 години.

С декларация от 17.12.2025г , А. Е. А. и С. Е. П. са декларирали общ годишен доход на домакинството в размер на 35 000 лв /17 895,22 евро/.

След извършени справки от Националния статистически институт във вр с § 1 т.7 от ДР на НРУРОЖТСО, предоставени на СО, район О. с писма от 20.11.2025г /л.32, л.33/ и от 13.02.2026г /л. 29, л.30/ е установено, че средната пазарна цена за 1 кв.м.ненормиран наем за 2025г е 3,61 евро.

На 28.04.2026г е издадена процесната заповед за прекратяване на наемното правоотношение на осн. чл. 46, ал. 1, т. 7 и ал.2 от ЗОС и чл.33, ал.1 т.6 вр с чл. 5 ал.2 т.7 от НРУУРОЖТСО, поради отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, а именно по чл. 5 ал.2 т.7 от цитираната Наредба- една четвърт от общия годишен доход на лицата и членовете на техните семейства /домакинства/ не може да покрие разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството /домакинството/, съгласно нормите по чл. 17, тъй като една четвърт от общия годишен доход на лицата възлиза на 4 473,80 евро, а съгласно чл. 17 ал.3 от НРУУРОЖТСО на двучленно домакинство се полага 50 кв. м. жилищна площ,поради което една четвърт от общият годишен доход на домакинството не следва да надвишава пазарната наемна цена в размер 2 166 евро.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

При извършена на осн. чл.168 от АПК, проверка на законосъобразността на оспорената заповед на всички основания по чл.146 от АПК, а не само основанията посочени от оспорващия съдът намира следното:

Заповедта е издадена от компетентен по материя, територия и степен административен орган. Съгласно чл. 46, ал.2 от ЗОС и чл. 33, ал. 2, изр. 1 от НРУУРОЖСО /Наредбата/ наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед, в случая кметът на район О.. Съгласно действащия чл. 19, ал. 1 от Наредбата, настаняването се извършва със заповед от кмета на района по местонахождение на жилището. В случая, имотът се намира в район "О." и оспорената заповед е издадена от кмета на район "О.", Столична община, който се явява орган компетентен да издаде заповедта за настаняване.

Съдът не откри допуснати съществени нарушения на административно производствените правила при издаване на заповедта, които да са самостоятелно основание за отмяната й.

Противоречието между страните е очертано от разрешаване на въпроса дали са налице материално правните предпоставки за издаването на оспорения акт.

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

наемното правоотношение. В тази хипотеза административният орган действа при условията на обвързана компетентност и не разполага с възможността да прецени дали да прекрати правоотношението. Оспорената заповед представлява конститутивен индивидуален административен акт.

По делото не се спори относно предпоставката, свързана със собствеността на имота, актуван с АОС № 978 от 7.06.2011г.

Налице е основанието по чл. 46, ал. 1, т. 7 и ал.2 от ЗОС и чл.33, ал.1 т.6 вр с чл. 5 ал.2 т.7 от НРУУРОЖТСО. Цитираните разпоредби обвързват правомощието за прекратяване на наемното правоотношение ако една четвърт от общия годишен доход на лицата и членовете на техните семейства /домакинства/ може да покрие разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството /домакинството/, съгласно нормите по чл. 17; Според § 1, т. 7 от ДР на 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. ЦСИ – Централен статистически институт /управление/, е закрит със Закон за статистиката /1991 г./ отм., като съгласно § 2 от ДЗР на закона, активите и пасивите на закритото учреждение се поемат от Националния статистически институт. Поради това средната пазарна наемна цена се определя по статистическа информация, предоставена от Националния статистически институт по реда на Закона за статистиката /обн., ДВ, бр. 57 от 25.06.1999 г./. В случая след извършени справки от Националния статистически институт във вр с § 1 т.7 от ДР на НРУРОЖТСО, предоставени на СО, район О. с писма от 20.11.2025г /л.32, л.33/ и от 13.02.2026г /л. 29, л.30/ е установено, че средната пазарна цена за 1 кв.м.ненормиран наем за 2025г е 3,61 евро, една четвърт от общия годишен доход на лицата възлиза на 4 473,80 евро, а съгласно чл. 17 ал.3 от НРУУРОЖТСО на двучленно домакинство се полага 50 кв. м. жилищна площ,поради което една четвърт от общият годишен доход на домакинството не следва да надвишава пазарната наемна цена в размер 2 166 евро. Приетия от ответника начин на определяне на средна пазарна наемна цена /чрез справки от НСИ, а не чрез експертна оценка/ съответства на посочената норма на § 1 т.7 от ДР на Наредбата. Органът е ползвал средните пазарни наемни цени, посочени от НСИ, каквото е изискването на § 1, т. 7 от ДР на НРУУРОЖТСО. Средната пазарна наемна цена е определена въз основа на статистическа информация предоставена от НСИ, а не на база оценителски доклад, което е и правилния подход. Поради това и е оставено без уважение искането за допускане експертиза по делото за определяне размера на наема. Горното мотивира заключение за обоснованост на извода на административния орган, че е налице условието на чл. 5 ал.2 т.7 от Наредбата. Направената преценка е на база нормативно установените критерии.

В съответствие и с цитираната разпоредба на чл. 5 ал.2 т.7 вр с чл. 17 ал.3 от Наредбата, правилно адм. орган е съобразил общия годишен доход на лицата и членовете на техните семейства /домакинства/, тоест както на А. А., така и на С. П. /двучленно домакинство/, противно на доводите в жалбата, че само А. отговаряла на изискванията за доход по Наредбата. С. П. също е титуляр по настанителната заповед, поради което и неговия общ годишен доход следва да се съобрази при изчисленията.

На следващо място, установява се по делото /удостоверение за граждански брак , л.9/, че жалбоподателката е сключила на 6.05.2026г/ след издаване на процесната заповед/, граждански брак с Е. Б., с когото по нейни твърдения живее фактически съвместно в процесното жилище от м.01.2026 г. Не се спори, че Е. Б. понастоящем и към датата на издаване на процесната заповед не е картотекиран в жилищната картотека на СО, район О., същият и не е титуляр по настанителната заповед от 29.06.2022г с която жалбоподателката и брат й С. П. са настанени като двучленно домакинство в процесното жилище. Факта на сключен граждански брак след

издаването на процесната заповед не е от категорията факти по см на чл. 142, ал. 2 от АПК, които променят съществувалото към момента на издаване на акта правно положение. По смисъла на чл. 142, ал. 2 АПК факти от значение за делото могат да бъдат само тези, които са настъпили след издаването на акта и които с обратна сила променят правното значение или отменят съществуването на фактите, въз основа на които органът е взел решението си. Сключения след издаване на заповедта граждански брак на жалбоподателката с Е. Б. няма спрямо спорното правоотношение значение на юридически или доказателствени факти, или иначе казано - не променя с обратна сила фактическата обстановка при издаване на акта. Настанителната заповед има действие само за наемателя и членовете на неговото семейство, които са изрично вписани в нея. Фактическото съжителство не създава права нито за наемателите, нито за съжителствуващия. По арг от чл. 5 ал.1 от Наредбата според която право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища по чл. 3, ал. 1, т. 1 от Наредбата имат семейства или домакинства вр с § 1 т. 1 и т.2 от ДР на Наредбата според който по смисъла на тази наредба:1. "Семейство" са съпрузите и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак. 2. "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, то фактическото съжителство е правно ирелевентно при преценка налице ли са условията за настаняване, респ. отпаднали ли са.

Каза се, че сключването на граждански брак не променя с обратна сила основанията поради което се прекратява наемното правоотношение. Във връзка с доводите в жалбата, че след сключването на брака, домакинството вече било тричленно, и че общият доход на тримата бил декларирания в размер на 35 000лв, като по този начин отговаряли на условията за настаняване в общинско жилище по арг от чл. 5 ал.2 т.7 вр с чл. 17 от Наредбата следва да се отбележи, че няма пречка жалбоподателката, съпругът й и брат й да кандидатстват наново за общинско жилище като ново семейство, респ домакинство, в която процедура ще бъдат съобразени условията по чл. 5 ал.2 от Наредбата, в т.ч. и това по т.7 / доходите и на тримата/.

Съдът дава вяра на твърденията, че инвитро-процедурите които жалбоподателката извършва представляват за нея значителен разход. Правното основание на което е издадена процесната заповед и рамките на което следва да се преценява законосъобразността й – чл. 5 ал.2 т.7 от Наредбата придава правно значение единствено на „годишния доход“ , не е на разходите които има наемателя. Нормативната база не предвижда приспадане на разходи. Всички разходи – както за медицински инвитро процедури, така и за извършени ремонти в жилището /във връзка с твърденията в жалбата/– са ирелевантни и не следва да се приспадат от дохода по чл. 5, ал. 2, т. 7 от Наредбата. Същите са житейски оправдани, но правно ирелевантни. Единствено за пълнота-направените в имота подобрения подлежат на овъзмездяване по гражданско правен ред.

При това положение несъмнено са налице визираните материално правни предпоставки обуславящи прекратяване на наемното правоотношение на посоченото правно основание.

Отпаднало е условието по чл. 5 ал. 2 т.7 от Наредбата за настаняване в общинско жилище, поради което е налице основание за прекратяване на наемното правоотношение. Щом са налице материално правните предпоставки за прекратяване на наемното правоотношение, то административният орган действа при условията на обвързана компетентност и не разполага с възможност да преценява дали са били налице основания за изключване на жалбоподателката от жилищната картотека на район О.. /предмет на друго производство/. Както съдът е посочил в определението си от 18.06.2026г двете производства не са обусловени едно от друго. Касае се за различни производства във всяко от които подлежат на преценка различни основания.

Законосъобразността на административния акт се преценява само в рамките на фактическите и правни основания за издаването му. Те като юридически факти, индивидуализират упражненото от органа административно субективно право, предметът на исканата с жалбата отмяна, а с това и предмета на административното дело. Именно от тях произтича правото на органа да постанови съответния акт. Всички доводи, че не са били налице основания за изключване от картотеката не подлежат на преценка в рамките на настоящото производство и по никакъв начин не го обуславят.

По посочените съображения процесната заповед е законосъобразен административен акт и жалбата срещу нея следва да се отхвърли като неоснователна.

Относно разноските: С оглед изхода на спора, на жалбоподателя не се дължат разноски. Жалбоподателят следва да заплати на ответника разноски за юрисконсултско възнаграждение в минимален размер от 102,26 евро /200лв./, определен съгласно 143 ал.3 АПК във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

Водим от горното, съдът

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалба на А. Е. А. против Заповед № РОБ 26-РД09-098 от 28.04.2026г на кмета на СО, район О..

ОСЪЖДА А. Е. А. да заплати на Столична община сумата от 102,26 евро юрисконсултско възнаграждение.

Решението не подлежи на обжалване / чл. 46, ал. 5 от ЗОбС/

СЪДИЯ: