

РЕШЕНИЕ

№ 13077

гр. София, 02.04.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 76 състав, в публично заседание на 11.03.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Пламен Панайотов

при участието на секретаря Снежана Тодорова, като разгледа дело номер **9514** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 - чл. 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), във вр. с чл. 46, ал. 5 от Закона за общинската собственост (ЗОбС).

Производството по делото е образувано по жалба на Л. Р. Г. с ЕГН [ЕГН], М. Л. Г. с ЕГН [ЕГН] и И. Д. Г. с ЕГН [ЕГН], срещу Заповед № РНД25-РД56-246 / 18. 07. 2025 г. на кмета на Район Н. – СО.

С оспорената Заповед № РНД25-РД56-246 / 18. 07. 2025 г. на кмета на Район Н. – СО се прекратяват наемните правоотношения между СО- район „Н.“ и Л. Г. и членовете на неговото домакинство. В жалбата са изложени съображения за незаконосъобразност на административния акт. Посочва се, че изложените в заповедта фактически основания за прекратяване на наемното правоотношение, са неправилни и недостоверни. Посочва се още, че при преценка на лимита за една четвърт от общия годишен доход на лицата и членовете на техните семейства (домакинства) ответната страна е приела лимитът за брутен годишен доход /без такъв да е указан в Наредбата/, при който се счита, че тази цена може да бъде покрита.. Не е ясно дали в тази цена е включен и инфлационният индекс. Заповедта е издадена на основание решение на комисията, тъй като жалбоподателят и семейството му не отговарят на изискванията на чл. 5, ал. 2, т. 7 от НРУУРОЖТСО, което не е вярно, не е взето предвид и здравословното състояние на Л. Г.. Същият е с ТЕЛК с 100% степен на увреждания. Освен това, включените доходи на М. Л. Г. не са постоянни. Моли се за отмяна на заповедта. Претендират се разноси. Представя списък.

В съдебно заседание, жалбоподателят се представлява от адв. С., който поддържа жалбата. Моли

съда да уважи жалбата и да отмени заповедта като незаконосъобразна. Моли за присъждане на направените по делото разноси по представен списък.

В представени писмени бележки доразвива съображенията си за основателност на жалбата и законосъобразност на оспорения акт. Посочва, че в момента Л. Г. е в болница поради трайно влошено здравословно състояние. Моли за отмяна на заповедта.

Ответната страна - кмет на СО, район Н., е взел е становище по жалбата, с което я счита за неоснователна и моли за нейното отхвърляне. Посочено е, че актът е издаден в предписаната писмена форма, съдържа необходимите реквизити, като подробно са мотивирани причините за прекратяването. Моли за отхвърляне на жалбата. Претендира разноси. В съдебно заседание не се представява.

СГП не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

Административен съд София-град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 от ГПК, във вр. с чл. 144 от АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Наемните правоотношения между Столична община-район „Н.“ и Л. Р. Г., ЕГН [ЕГН] и членовете на неговото домакинство - М. Л. Г., ЕГН [ЕГН] - дъщеря и И. Д. Г., ЕГН [ЕГН] - внук, възникнали на основание настанителна заповед № РНД22-РД66-11/06.06.2022г. на кмета на СО -район „Н.“ на кмета на СО -район „Н.“ и сключен договор за наем № РНД22-ДГ66-11/06.06.2022г. по чл.22, ал.1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община между СО - район „Н.“ - наемодател и Л. Р. Г. - наемател за жилище частна общинска собственост, находящо се на адрес: [населено място],[жк], [жилищен адрес]0, с АОС № 3700/16.02.2022г. на Столична община - район „Н.“.

Съгласно твърденията в атакуваната заповед - доходите на Л. Г. и М. Г. не отговарят на изискването на чл.5, ал.2, т.7 от Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (НРУУРОЖТСО) —т.е една четвърт от общия годишен доход на лицата не може да покрие разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на домакинството предвид нормите на чл.17 от Наредбата. Също съгласно твърдението на административния орган общите доходи на домакинството за 2024г. са в размер на 47 922.29 лв. С тази сума т.е. по 3993.52 лв. месечно, една четвърт от които е 998.38 лв, според СО, район „Н.“ би могла да се покрие нормата за жилищна площ на тричленно семейство в същия район. Становището си общината базира на изготвена експертна оценка, за определяне на средни наемни стойности на квадратен метър на недвижими имот на територията на район „Н.“-СО. Според оценката 889.94 лв. е средната пазарна оценка на жилище до 55 кв.м. Също според оценката максималният доход на тричленно семейство за обитавано същодо или друго в района жилище е 42 717.12 лв.

Жалбата срещу акта е подадена на 10.09.2025 г. и е в срок.

В хода на съдебното производство са представени писмени доказателства за здравословното състояние на Л. Р. Г. , за доходите на М. Л. Г..

Поделото е назначена съдебно техническа експертиза , изготвена от вещото лице В. Я.. Според

заклучението на вещото лице средната наемна стойност на квадратен метър от недвижим имот на територията на район „Н.“, СО на жилище до 55 кв. м. в близост до процесното жилище възлиза на: 8,32 € (16,27 лв.) , а максималният доход на тричленно семейство за същото или друго жилище в района е: 6 647 € x 4 и 26 588 € (52 002 лв.).

При така установените факти, настоящия съдебен състав на АССГ, като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК, достигна до следните правни изводи:

Предмет на оспорване е Заповед № РНД25-РД56-246 / 18. 07. 2025 г. на кмета на Район Н. – СО. С оспорената Заповед № РНД25-РД56-246 / 18. 07. 2025 г. на кмета на Район Н. – СО се прекратяват наемните правоотношения между СО- район „Н.“ и Л. Г. и членовете на неговото домакинство. Оспорената заповед е издадена на основание чл. 46, ал. 1, т. 7 от ЗОБС и чл. 33, ал. 1, т. 6 от НРУУРОЖТСО и поради това, че общият годишен доход на Л. Г. и членовете на семейството не отговарят на изискването на чл. 5, ал. 2, т. 7 от НРУУРОЖТСО.

Жалбата срещу процесната заповед е подадена в срока по чл. 149 от АПК, от легитимирано лице, адресат на заповедта за прекратяване на наемното правоотношение, поради което е процесуално допустима.

Съгласно изискванията на чл. 168, ал. 1 от АПК, при служебния и цялостен съдебен контрол за законосъобразност, съдът извършва пълна проверка на обжалвания административен акт относно валидността му, спазването на процесуалноправните и материалноправните разпоредби по издаването му и съобразен ли е с целта, която преследва законът, т. е. на всички основания, визирани в чл. 146 от АПК. При преценката си, съдът изхожда от правните и фактическите основания, посочени в оспорвания индивидуален административен акт, представената административна преписка и събраните по делото доказателства. При проверката на административния акт, съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане. Съдът следва да отмени или обяви за нищожен акта и ако констатира порок, който оспорващият не е посочил.

Разгледана по същество е основателна.

По съответствие на заповедта със закона.

Процесната заповед е издадена от компетентен орган предвид разпоредбата на чл. 46, ал. 2 от ЗОС и чл. 33, ал. 2 от НРУУРОЖТСО – от органа издал настанителната заповед. Съгласно разпоредбите на чл. 46, ал. 2 изр. 1 ЗОС и чл. 33 ал. 2 изр. 1 от НРУУРОЖТСО, наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. Компетентността на органа, постановил настанителната заповед е строго регламентирана - да прекрати наемното правоотношение, но не и да отмени същото. Настаняването в общинско жилище се извършва със заповед на кмета на съответната община, въз основа на която се сключва договор за наем. В правомощията на кмета е да прекрати наемното правоотношение. В настоящия случай, заповедта е издадена от кмета на СО, район Н..

Спазена е установената от закона писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал. 2 и ал. 3 от АПК, като е посочен издателят на заповедта, адресатът, правното и

фактичeskото основание за издаване на заповедта. Изложени са мотиви, въз основа на които органа е приел, че са налице основания за прекратяване на наемното правоотношение и същите са свързани с доходите на лицата, настанени в общинското жилище.

Настоящият съдебен състав намира, че заповедта е издадена в противоречие със закона, поради следното. Съдебният контрол законосъобразност на оспорената заповед обхваща преценката дали са налице установените от административния орган релевантни юридически факти, изложени като мотиви в акта и доколко същите изпълват състава на посоченото в заповедта правно основание за издаването ѝ. За да се прецени законосъобразността на издадената и атакувана в настоящото производство заповед с правно основание чл. 46, ал. 1, т. 7 от ЗОС и чл. 33, ал. 1, т. 6 от НРУУРОЖТСО, следва да бъде установено наличието на следните законови материалноправни предпоставки: 1. дали се касае за имот - общинска собственост, а така също и вида на собствеността - публична или частна, 2. дали е налице наемно правоотношение за общинско жилище, т.е. наемателят да го обитава по силата на валиден договор за наем с общината и 3. да е изпълнена някоя от изрично изброените хипотезите по чл. 46, ал. 1 от ЗОС, съответно чл. 33, ал. 1 от НРУУРОЖТСО.

Процесният недвижим имот е частна общинска собственост, обстоятелство, което се установява от АОС № 3700/16.02.2022г. на Столична община - район „Н.“. Съставеният акт за частна общинска собственост се ползва с обвързваща за съда материална доказателствена сила и макар да няма правопораждащо правото на собственост действие, удостоверява по надлежен начин това вещно право до доказване на обратното. По делото е безспорно установено, че жалбоподателите са наематели на общинско жилище, поради което и спрямо него е приложима разпоредбата на чл. 46, ал. 1 от ЗОС, в съответствие с която, при наличие на някое от обстоятелствата, изброени в посочената разпоредба, собственикът на имота може да прекрати наемното споразумение.

Обстоятелството мотивирало ответния орган да приложи разпоредбата на чл. 46, ал. 1, т. 7 ЗОС и чл. 33, ал. 1, т. 6 от НРУУРОЖТСО е, че е отпаднало условието за настаняване на наемателя в общинско жилище, а именно посоченото в чл. 5, ал. 2, т. 7 от НРУУРОЖТСО.

Съобразно разпоредбата на чл. 46, ал. 1, т. 7 от ЗОБС и аналогичната чл. 33, ал. 1, т. 6 от НРУУРОЖТСО, наемните правоотношения се прекратяват поради отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище. Оттук следва, че за да бъдат приложими цитираните правни норми, следва да са настъпили такива изменения в обстоятелствата, обусловили настаняването в общинското жилище, които вече да изключват наемателя от категорията на лицата, отговарящи на условията за настаняване в тях. В разпоредбата на чл. 5 от НРУУРОЖТСО изчерпателно са посочени условията, на които трябва да отговарят лицата за настаняване в общинско жилище. Съобразно посоченото като основание на чл. 5, ал. 2, т. 7 от НРУУРОЖТСО, кандидатите по ал. 1 трябва да отговарят едновременно на следните условия - 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.

На първо място следва да се посочи, че в настоящия случай в административното производство е представен оценителен доклад, от който да се установи конкретната пазарна цена на наем на жилище, отговарящо на нормите, установени в чл. 17 от НРУУРОЖТСО. От приетата по делото съдебно-икономическа/оценителска експертиза се установява, че използваните от

административния орган пазарни аналози не са представителни; определената „средна пазарна наемна цена“ е занижена и методически необоснована; реалният пазарен наем за жилище, съответстващо на нуждите на домакинството, е различен от приетия в заповедта;

Това означава, че централният факт, върху който е изградена заповедта, е неправилен. При това положение отпада и изводът, че една четвърт от дохода на домакинството може да покрие пазарен наем. Необходимият максималният доход на тричленно семейство за същото или друго жилище в района е: 6 647 € x 4 и 26 588 € (52 002 лв.) който надвишава установения в оспорената заповед от 47 922,29 лева.

В цитираната заповед при определяне на дохода на М. Г. е включил еднократни възнаграждения, които не са регулярни; не са гарантирани във времето и не могат да служат за база при оценка на платежоспособност. Този подход води до изкуствено завишаване на дохода и до неправилен правен извод. Съдебната практика приема, че при подобни социални правоотношения следва да се отчита реалният и устойчив доход, а не случайни постъпления.

Жалбоподателят Л. Г. е лице с 100% трайно намалена работоспособност (ТЕЛК); с преживени мозъчни инсулти, с множество придружаващи заболявания; предстоящо оперативно лечение. Всички тези изводи намират израз в приетите и приложени по делото множество медицински епикризи и ТЕЛК решения. Тези факти обуславят засилена социална защита, а не отнемане на жилище. Неотчитането им представлява съществено нарушение на административнопроизводствените правила и на

Административният орган не е изяснил всички релевантни факти, за да може да се извърши преценка за твърдяното материалноправно основание. Оттук следва, че изводът за наличие на хипотезата на чл. 5, ал. 2, т. 7 от НРУУРОЖТСО, във вр. с чл. 46, ал. 1, т. 7 от ЗОБС е необоснован.

Следва да се има предвид, че договорите за настаняване в общински жилища са дългосрочни и не предполагат прекратяване при инцидентно увеличен доход. Следва анализа за отпаднало основание за настаняване да се извърши задълбочено, като бъдат събрани всички относими, не само писмени доказателства и при преценка на всички относими обстоятелства.

Предвид изложеното може да се направи законосъобразен и обоснован извод, че заповедта е постановена при съществено нарушение на административнопроизводствените правила, изразяващо се в несъбиране на доказателства съобразно задълженията, установени в чл. 35 и чл. 36 от АПК и в противоречие с целта на закона, да се осигури жилище на хора с жилищни нужди, но без възможност за тяхното задоволяване при условията на свободно договаряне и при условията на пазара. Не е безспорно доказано в настоящия случай наличието на основанието по чл. 46, ал. 1, т. 7 от ЗОБС и чл. 33, ал. 1, т. 6 от НРУУРОЖТСО за прекратяване на наемното правоотношение.

Въз основа на изложеното и като провери законосъобразността на оспорения акт по реда на чл. 168 от АПК, съдът приема, че същият е незаконосъобразен, а жалбата като основателна, да следва се уважи.

По разноските:

Предвид изхода на спора и своевременното направено искане за това, на жалбоподателя се дължат разноски на основание чл. 143 от АПК. Представен е списък на разноските, включващ 255,65 евро възнаграждение на вещо лице , 664,68 евро /1300 лв./ за адвокатски хонорар, 16,57 евро за държавна такса, както и доказателства за реалното им извършване.

Процесуалният представител на ответника не е направил възражение за прекомерност на възнаграждението. Размерът на установения минимум в чл. 8, ал. 3 от Наредба № 1 от 9 юли 2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа, а именно за процесуално представителство, защита и съдействие по административни дела без определен материален интерес е съобразен с претенцията. Поисканото възнаграждение е съобразено с фактическата и правна сложност на делото , броя на заседанията и конкретното участие на процесуалния представител. Всички парични суми са внесени от жалбоподателката М. Л. Г..

С оглед изхода на делото на ответника не се дължат разноски.

Мотивиран от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2, предложение второ от АПК, Административен съд София-град, II отделение, 76 състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ Заповед № РНД25-РД56-246 / 18. 07. 2025 г. на кмета на Район Н. – СО.

ОСЪЖДА Столична община ДА ЗАПЛАТИ на М. Л. Г. с ЕГН [ЕГН] сумата от 936,9 евро направени по делото разноски за адвокатско възнаграждение и държавна такса.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване и протест /чл. 46, ал. 5 от ЗОБС/.

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