

РЕШЕНИЕ

№ 21828

гр. София, 01.06.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, второ отделение 27 състав, в публично заседание на 12.05.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Димитър Петров

при участието на секретаря Стаменка Симеонова, като разгледа дело номер **13012** 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).

Образувано е по жалба на Я. Н. Р., чрез адв. Р. П., срещу Заповед № ЖН-04-24/22.10.2025г. на кмета на район „К. село“ – Столична община, с която жалбоподателката и членовете на нейното семейство (М. И. В. и Х. И. В. (дъщери), са пренастанени в общинско жилище в [населено място], [жк], [жилищен адрес].

Жалбоподателката поддържа, че обжалваният административен акт е неправилен и незаконосъобразен. Поддържа, че е издаден в нарушение на изискванията за форма и мотивираност на административните актове. Възразява и, че не са налице материалноправните основания за пренастаняване, тъй като жилището което до този момент са ползвали в условията на сънаемателство, след освобождаването му от другата наемателка, вече напълно отговаря на жилищните нужди на жалбоподателката и нейното семейство и не са налице основания за преместването им от там. Прав искане оспореният акт да бъде отменен.

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

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

Не е спорно по делото, а и от представените писмени доказателства се установява, че с настанителна заповед № ЖН-04-1/08.01.2019г. на кмета на район „К. село“ СО, Я. Н. Р. и нейните дъщери - М. И. В. и Х. И. В., като тричленно семейство са настанени в сънаемателство, в общинско жилище - апартамент № 6, ет.3, вх. „А“, [улица], за ползване на една стая, вестибюл и

общо ползване на кухня и сервизни помещения. Застроена площ на цялото жилище е 88,33 кв.м.; жилищна площ (за семейството) - 23,83 кв.м., заедно с общо ползване на избено помещение с площ от 14,97 кв.м., таванско помещение с площ от 9,57 кв.м. и 85/1000 ид.ч. от общите части на сградата и право на строеж върху мястото – АОС № 1644 от 02.12.2013г. на СО, район „К. село“.

По делото са прието писмени доказателства – имейл кореспонденция, жалби, от които е видно, че между настанените при условията на сънаемателство – семейството на Я. Р. и Р. С. Д., е имало конфликт, като жалбите и сигналите са от 2022г. нататък. По сигналите са извършвани проверки от служители на общинската администрация за което са съставени приетите констативни протоколи от 11.02.2025г. и от 26.03.2025г. Отражено е в протоколите, че са налице многократни оплаквания и сигнали за неразбирателство, физическа саморазправа, непристойно поведение. Общите части в апартамента са в лошо, занемарено състояние. Помещенията ползвани от Р. Д. са чисти и поддържани, а тези на Я. Р. – „недостатъчно“. Отношенията между двете сънаемателки са нетърпими, с постоянни скандали, агресия и грубо отношение.

Приет е и протокол-споразумение от 08.09.2023г. между сънаемателките, за разпределяне на разходите за ползване на апартамента. Посочено е и, че ще им бъдат предложени други жилища за ползване.

Не е спорно по делото, а и от приложения като писмено доказателство приемо-предавателен протокол от 22.09.2025г. е видно, че сънаемателката Р. Д. е напуснала жилището и е предала ползваната от нея част на общинската администрация.

Приет е като писмено доказателство, Протокол № 43/23.09.2025г., в който е обективизирано решение на Комисия по чл.10 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община – НРУУРОЖТСО, за пренастаняване на тричленното семейство на жалбоподателката Я. Н. Р., от общинското жилище, находящо се на [улица], вх.А, ет.3, ап.6 (в сънаемателство), в общинско жилище с адрес:[жк], [жилищен адрес] състоящо се от една стая, кухня и сервизни помещения, със застроена площ от 36,10 кв.м., жилищна площ от 20,25 кв.м., заедно с таван № 29 и припадащите се от общите части на сградата и правото на строеж върху мястото. Отражено е, че за да издаде акта, Комисията се е запознала с наличните свободни общински жилища и утвърдения списък по чл.15, ал.6 от НРУУРОЖТСО на картотекираните семейства/домакинства за текущата 2024г. Този акт е обжалван по адм.дело № 12711/2025г. на АССГ, 39 състав, което е приключило с определение за прекратяване на производството – определение № 40947/08.12.2025г., влязло в сила на 19.12.2025г.

Актът на Комисията е оспорен и по административен ред пред кмета на район „К. село“ СО, като с писмо рег.№ РКС25-ДИ11-322-(1)/24.10.2025г., е уведомена, че жалбата се приема за неоснователна.

Въз основа на тези обстоятелства е издадена оспорената в настоящото производство Заповед № ЖН-04-24/22.10.2025г. на кмета на район „К. село“ – Столична община, с която на основание чл.19, ал.1 от НРУУРОЖТСО, жалбоподателката и членовете на нейното семейство (М. И. В. и Х. И. В. (дъщери), са настанени в общинско жилище в [населено място],[жк], [жилищен адрес]. Посочено е в заповедта, че се издава въз основа на решение по Комисия по чл.10 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община по Протокол № 43/23.09.2025г. за пренастаняване от апартамент № 6, ет.3, вх. „А“, [улица] (в сънаемателство).

Въз основа на така събраните доказателства, съдът намира от правна страна следното:

Обжалваният акт представлява индивидуален административен акт и подлежи на оспорване по съдебен ред от лицата, чийто права пряко и непосредствено засяга.

Жалбата е допустима – подадена е от лице с правен интерес, с оглед на което и следва да бъде

разгледана по същество.

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).

Актът е издаден от компетентен орган, но не отговаря на изискванията за форма и мотивираност на административните актове и е в нарушение на материалния закон.

Посоченото в заповедта правно основание за издаването ѝ е чл.19, ал.1 от НРУУРОЖТСО, която норма обаче е приложима при първоначално настаняване в общинско жилище.

От установените по делото обстоятелства, а и от цитираното в заповедта решение по Протокол № 43/23.09.2025г. на комисията по чл.10 от НРУУРОЖТСО е видно, че случаят касае пренастаняване на наемателите (жалбоподателката Я. Р. и двете ѝ дъщери) от едно общинско жилище, което обитават при условията на сънаемателство въз основа на заповед № ЖН-04-1/08.01.2019г., в друго различно общинско жилище. Пренастаняване на наематели от едно в друго общинско жилище е хипотеза, изрично уредена в чл.23 от НРУУРОЖТСО, която се осъществява при настъпване на конкретно предвидени в Наредбата обстоятелства. В тази връзка от една страна, като правно основание за издаване на акта (задължителна част от формата на административния акт на основание чл.59, ал.2, т.4 от АПК), органът сочи разпоредбата на чл.19, ал.1 от НРУУРОЖТСО, но в същото време мотивира акта с цитираното вече решение по Протокол № 43/23.09.2025г. на Комисията по чл.10 от НРУУРОЖТСО, което решение е за пренастаняване на наемателите. Това противоречие между посоченото правно основание за издаване на акта (чл.19, ал.1 от НРУУРОЖТСО) и актът на Комисията, към който изрично се препраща (за пренастаняване – изрично уредено в чл.23 от НРУУРОЖТСО) води до съществено засягане на формата на административния акт, тъй като не е ясно изразена волята на административния орган, доколкото предпоставките за първоначално настаняване (чл.19) и за пренастаняване на наематели (чл.23) са различни. В тази връзка от съдържанието на заповедта, както и на решението на комисията по чл.10 от НРУУРОЖТСО, не става ясно, нито кои са конкретните обстоятелства, нито кое е правното основание на което семейството на жалбоподателката се настанява в общинското жилище в [населено място],[жк], [жилищен адрес]. Тази неяснота и противоречията в акта съществено засягат неговата форма, поради което и съдът намира за основателно възражението на жалбоподателката, че оспорената заповед не отговаря на законоустановените изисквания за форма и мотивираност.

Отделно от това, дори и да се приеме, че с оспорената заповед жалбоподателката и нейното семейство са пренастанени по реда на чл.23, ал.1 от НРУУРОЖТСО (както се сочи в писменото становище по делото, както и в писмо на кмета на район „К. село“ с рег.№ РКС25-ДИ11-322-(1)/24.10.2025г.), макар и да липсват мотиви за това в акта, то по делото не се установява да са налице предпоставките на чл.23, ал.1 от НРУУРОЖТСО. Нормата предвижда, че при изменение на обстоятелствата водещи до промяна на жилищните нужди, наемателите се пренастаняват в друго жилище, съответстващо на нормите по чл. 17. В цитираното писмо рег.№ РКС25-ДИ11-322-(1)/24.10.2025г., органът е посочил, че изменението на обстоятелствата се изразява в напускането на жилището от страна на другия сънаемател – Р. Д., за което по делото е приложен и приемо-предавателен протокол от 22.09.2025г. Обстоятелството, че другият наемател е напуснал

общинското жилище, не води до промяна на жилищните нужди на жалбоподателката и нейното семейство. След напускане на другия наемател, обстоятелствата при които семейството на жалбоподателката продължава да ползва общинското жилище остават същите – те продължават да го ползват въз основа на настанителна заповед № ЖН-04-1/08.01.2019г., с която от жилището им е предоставено за ползване - една стая, вестибюл и общо ползване на кухня и сервизни помещения, с обща жилищна площ (за семейството) - 23,83 кв.м. След напускане на другия наемател и предаване на ползваното от нея помещение на общинската администрация, не следва, че право да ползват това помещение от жилището придобива семейството на Я. Р. – последните продължават да живеят и ползват жилището в обема съгласно настанителната заповед. Напускането на жилището от Р. Д. не води като правна последица до правото на другите наематели да ползват целия апартамент. В тази връзка и това не представлява обстоятелство, което води до промяна на жилищните нужди на семейството на Я. Р., което да е основание по чл.23, ал.1 от НРУУРОЖТСО за тяхното пренастаняване.

Наемателите на общински жилища освен, че трябва стриктно да спазват клаузите на договора за наем и да изпълняват задълженията си по него, следва да съобразяват и правилата на чл.46, ал.1 от ЗОС, съответно чл.33, ал.1 от НРУУРОЖТСО, в това число, да полагат грижата на добър стопанин при ползване на жилището; да не ползват жилището не по предназначение и с поведението си да не нарушават добрите нрави. Ако общинската администрация при проверките си е констатирала подобни обстоятелства по отношение семейството на жалбоподателката, е следвало да се предприемат съответните действия в уреденото в чл.46, ал.1 ЗОС производство, но тези обстоятелства (доколкото са отразени в цитираните констативни протколи), не могат да бъдат основание по чл.23, ал.1 ЗОС за пренастаняване на наемателите.

По тези съображения съдът намира, че обжалваната заповед е незаконосъобразна – издадена в нарушение на изискванията за форма на административния акт и при липса на материалноправно основание, поради което следва да бъде отменена по жалбата на Я. Н. Р..

При този изход на делото право на разноски на основание чл.143, ал.1 АПК има жалбоподателката. Претендира сумата от общо 524,78 евро, от които – 12,78 евро – държавни такси и 512 евро – платено адвокатско възнаграждение съгласно приложения договор за правна защита и съдействие от 26.03.2026г. Пълномощникът на ответника релевира възражение по чл.78, ал.5 от ГПК за прекомерност на платеното адвокатско възнаграждение, което възражение съдът намира за неоснователно, като съобрази извършените по делото процесуални действия, спорните въпроси, както и, че размерът съответства на чл.8, ал.3 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа.

Воден от горното, Административен съд София – град, 27 състав,

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалба на Я. Н. Р., Заповед № ЖН-04-24/22.10.2025г. издадена от кмета на район „К. село“ – Столична община.

ОСЪЖДА Столична община, да заплати на Я. Н. Р. с ЕГН [ЕГН], на основание чл.143, ал.1 АПК, сумата 524,78 евро, представляваща разноски по делото.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния административен съд, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ:

