

РЕШЕНИЕ

№ 25324

гр. София, 23.06.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав, в публично заседание на 10.06.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилска

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **5042** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и сл. от Административно-процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 46, ал. 5 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.

Образувано е по жалбата на А. К. Ш. чрез пълномощник адв. Р. Ш. против заповед № РКС26-РД09-232/24.03.2026 г. на кмета на район „К. село”, Столична община, с която на основание чл. 46, ал. 1, т. 7 от ЗОбС 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 е прекратено наемното правоотношение, възникнало със заповед № ЖН-04-14/12.07.2006 г. за настаняване на двучленното домакинство на М. П. Ш. и А. К. Ш. в общинско жилище, находящо се в [населено място], [улица], ет. 2, със застроена площ 85 кв.м., жилищна площ 46.64 кв.м. (АОС № 1882/17.03.2020 г.) Наведени са доводи за незаконосъобразност на оспорения административен акт, като постановен при съществени нарушения на процесуалните правила, в противоречие с относимите материално правни норми и при несъответствие с целта на закона. Обосновават се съображения за противоречие с основните принципи за истинност и служебно начало, прогласени в чл. 7, чл. 9 и чл. 36 от АПК, вменяващи в задължение на административния орган, преди издаване на административния акт, да събере всички необходими доказателства и да прецени всички факти и доводи от значение за случая. Оспорват се мотивите на административния орган, като се твърди, че промяната на настоящия адрес извън територията на Столична община не представлява самостоятелно и достатъчно правно основание за прекратяване на наемното правоотношение за общинско жилище. В тази насока се изтъква, че административният орган неправилно е приравнил твърдяната от него промяна на настоящия адрес с отпадане на условията за настаняване или необитаване на жилището, без да са налице

доказателства за това. Като съществено нарушение на процесуалните правила се изтъква, че наемателите не са уведомени за започналото производство, не им дадена възможност да представят обяснения и възражения преди издаване на заповедта, което по своята същност представлява нарушение на правото на защита. Не на последно място се посочва, че административният орган не е установил, че на адреса живее и непълнолетната дъщеря на А. Ш., която попада под закрилата на Закона за закрила на детето. Претендира се отмяна на оспорената заповед.

В съдебно заседание жалбата се поддържа лично от оспорващия А. Ш. и от адв. Ш.. Претендират разнокси съобразно списък по чл. 80 от ГПК.

Ответник - Кмета на район "К. село", Столична община, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата по съображения, изложени в депозираните по делото писмени бележки. Прави възражение по чл. 78, ал. 5 от АПК. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Настоящият съдебен състав, след като се запозна с доказателствата по делото, прецени доводите на страните и съобрази приложимите правни норми, намира жалбата за ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като подадена от надлежна страна, адресат на индивидуалния административен акт в законоустановения срок по чл. 46, ал. 5 от ЗОБС във връзка с чл. 149, ал. 1 от АПК.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

Въз основа на събраните в хода на съдебното производство писмени доказателства от фактическа страна се установява, че със заповед № ЖН-04-14/12.07.2006 г. на кмета на район „К. село“, М. П. Ш. и синът ѝ А. К. Ш. (двучленно домакинство) са настанени в общинско жилище, находящо се в [населено място], [улица], ет. 2 със застроена площ 85 кв.м., жилищна площ 46.64 кв.м. (АОС № 1882/17.03.2020 г.).

А. Ш. и М. П. Ш. са депозирали заявление № РКС24-ГР94-2164 от 30.12.2024 г., ведно с приложена към него декларация по НРУУРОЖТСО.

А. Ш. е депозирал заявление №РКС25-ГР94-3409/23.12.2025 г. ведно с приложена към него декларация по НРУУРОЖТСО. В това заявление вече не вписана майка му М. П. Ш..

Със заявление №РКС24-ГР94-661/10.02.2026 г. М. П. Ш. е поискала да бъде отписана като наемател на общинско жилище с адрес: район „К. село“, [улица], ет. 2, като оттегля само за себе си искането по преписка №СОА24-ВК08-14172/09.10.2024 г. за закупуване на общинското жилище.

Със заявление №РКС24-ГР94-661/10.02.2026 г. А. Ш. е поискал за в бъдеще настанителните заповеди и договорите за наем да бъдат издавани само по отношение на него, тъй като досегашният наемател М. П. Ш. (майка) се отказва от ползването му.

Със заявление №РКС26-ГР94-434/04.03.2026 г. А. К. Ш. е заявил промяна на декларираните обстоятелства, като е включил като член на семейството си, обитаващ общинското жилище, дъщеря си М. А. Ш..

По делото не са налице данни тези заявления да са разгледани от Комисията по чл. 10 от НРУУРОЖТСО.

Административният орган е извършил служебна адресна справка, при която е установил, че М. П. Ш. е с настоящ адрес: общ. П., [населено място], [улица] от 04.06.2021 г., като е сключила граждански брак на 21.11.2024 г., а А. К. Ш. е с настоящ адрес: общ. П., [населено място], [улица] от 15.09.2023 г. Въз основа на справка № 230313/18.02.2026 г. е установено, че М. Ш. е собственик на самостоятелен обект в сграда с площ 48.79 кв.м. в [населено място], [улица].

Изготвена е докладна записка от началника на отдел УОСЖН, с която е предложено да бъдат прекратени наемните правоотношения, възникнали на основание настанителна заповед №

ЖН-04-14/12.07.2006 г.

Въз основа на така проведеното административно производство и събраните писмени доказателства, административният орган е издал оспорената заповед, с която е прекратено наемното правоотношение, възникнало със заповед № ЖН-04-14/12.07.2006 г. за настаняване на двучленното домакинство на М. П. Ш. в общинско жилище, находящо се в [населено място], [улица], ет. 2 със застроена площ 85 кв.м., жилищна площ 46.64 кв.м. (АОС № 1882/17.03.2020 г.). Като правно основание за издаване на заповедта са посочени нормите на чл. 46, ал. 1, т. 7 от Закона за общинската собственост 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. От фактическа страна същата е мотивирана с факта, че от 04.06.2021 г. г-жа Ш. е с настоящ адрес в [населено място] и притежава собствено жилище, като на 21.11.2024 г. е сключила граждански брак, а А. Ш. от 15.09.2022 г. също е с настоящ адрес [населено място].

Заповедта е връчена лично на А. Ш. на 14.04.2026 г.

Жалбата е депозирана на 23.04.2026 г.

По делото са приети като доказателства представените от пълномощника на ответника справки за постоянен и настоящ адрес на М. П. Ш. и А. К. Ш.. Видно от същите, М. П. Ш. е с постоянен адрес: [населено място], [улица] от 23.10.2000 г. и настоящ адрес: общ. П., [населено място], [улица] от 04.06.2021г., а А. К. Ш. е с постоянен адрес: [населено място], [улица] от 14.10.2000 г. и настоящ адрес: район „Т.“, [улица], ет. 3, ап. 8 от 04.03.2026 г.

По делото са разпитани като свидетели К. М. М. и М. Д. Г..

В показанията си свидетелят К. М. М. посочва, че А. Ш. живее в къща на [улица], ет. 2, която се намира зад блока, в който самият той живее от 1964 г. В момента в това жилище, освен А., живее и дъщеря му М.. Преди това в него са живеели майка му и баща му. На свидетелят е известно, че дъщерята на А. Ш. - М. учи в училище „Олимпийски надежди“ в [населено място], като пътува до [населено място] и понякога остава при майка си, която живее в този град.

В показанията си свидетелят М. Д. Г. посочва, че познава А. от ученическите години. Познава и дъщеря му М.. А. живее в жилището на [улица]от раждането си, като не е имало периоди през които да не е живял там. Дъщеря му М. учи в спортното училище в [населено място], като събота и неделя най – вече, е в [населено място] при А., а през другото време е ангажирана с училище.

Въз основа на така установеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Оспорената заповед е издадена от компетентен по материя, територия и степен административен орган.

Нормата на чл. 46, ал. 2 от ЗОБС оправомощава органът издал заповедта за настаняване да прекрати наемното правоотношение. Аналогична на тази норма е и разпоредбата на чл. 33, ал. 2, изр. 1 от Наредбата, съгласно която наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. По силата на 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 „К. село“ и оспорената заповед е издадена от Кмета на район „К. село“, Столична община, който се явява органът компетентен да издаде заповедта за настаняване.

Като правно основание за издаване на оспорената заповед са посочени нормите на чл. 46, ал. 1, т. 7 от Закона за общинската собственост 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. От фактическа страна същата е мотивирана с факта, че от 04.06.2021 г. г-жа Ш. е с настоящ адрес в [населено място] и притежава собствено жилище, като на 21.11.2024 г. е сключила граждански брак, а А. Ш. от 15.09.2022 г. също е с настоящ адрес [населено място].

Макар и неточно формулирани, изложените в заповедта правни основания са ясни до степен даваща възможност на съдът да извърши проверка за материалноправна законосъобразност на акта. Макар и твърде лаконични в оспорената заповед са маркирани и фактическите основания за издаването ѝ.

При издаване на оспорения административен акт е допуснато нарушение на процесуалните правила и по-конкретно нормата на чл. 26, ал.1 от АПК. По делото липсват доказателства наемателите да е уведомени за започналото административно производство по прекратяване на договора им за наем на общинското жилище. В конкретния случай това нарушение следва да се квалифицира като съществено, доколкото административно производство е образувано по заявление на самите наематели за актуализиране на данните им. По този начин оспорващият е бил лишен от правото си да участва в административното производство, да се запознава с доказателствата, да изразява становище по събраните доказателства-права гарантирани с разпоредбата на чл. 34 от АПК.

Мотивирането на акта следва да бъде разгледано и в съответствие с правилата за провеждане на процедурата пред административния орган, доколкото същественото нарушаване води до ограничаване правото на защита и правото на участие в административния процес /широк смисъл/, съответно до отмяна на издадения акт (чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 3 от АПК). В случая, преценката на административния орган е направена, без да са обсъдени всички релевантни за случая факти и обстоятелства, в нарушение на разпоредбите на чл. 35 и чл. 36 от АПК, изискващи индивидуалният административен акт да се издава, след като се изяснят фактите и обстоятелствата от значение за случая.

Съдебният контрол за материална 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. Оспорената заповед е издадена на основание чл. 46, ал. 1, т. 7 от ЗОБС, съгласно която наемните правоотношения се прекратяват при отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище. За да бъде приложима цитираната правна норма 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.

Условията за настаняване в общински жилища на територията на Столична община са определени в нормата на чл. 5 от Наредбата. В заповедта не е визирана конкретната хипотеза, установена в нормата на чл. 5 от Наредбата, която изключва наемателят от категорията лица отговарящи на условията за настаняване в общинското жилище. Съдът може само да предполага, че в случая се касае за нормата на чл. 5, ал. 2, т. 2 от Наредбата, съгласно която кандидатите за настаняване в общинско жилище не трябва да притежават жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, или право на ползване върху тях, на територията на Столична община и в районите на населени места от 0 до 3 категория включително, определена в Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици в Република България.

Наличието на тази хипотеза в оспорената заповед е обосновано с това, че М. П. Ш. притежава собствено жилище. Липсват данни да е изследван видът на това жилище/вила, нито пък са налице доказателства административният орган да е извършил проверка дали същото е годно за постоянно обитаване. Липсва и посочване на местонахождението на това жилище/вила – дали е на територията на Столична община или в районите на населени места от 0 до 3 категория включително, определена в Единния класификатор на административно-териториалните и

териториалните единици в Република България, каквото е изискването на нормата на чл. 5, ал. 2, т. 2 от Наредбата.

В писмените си бележки пълномощникът на ответника е посочил, че родителите на жалбоподателя живеят в собствения им апартамент в [населено място], [улица], ет. 2, ап. 3. Тази конкретизация обаче не е в състояние да санира допуснатата от административния орган непълнота в мотивите, тъй като излагането на фактическите основания са в правомощие на административния орган и то единствено до момента на издаването на акта. Допълването и доразвиването им от процесуалния представител в хода на съдебното производство е абсолютно недопустимо. В тази връзка следва да се посочи, че твърдението на пълномощникът на ответника, че А. Ш. живее в апартамент на неговия баща в [населено място], [улица] абсолютно неотнормимо към хипотезата на прекратяване на наемното правоотношение по чл. 46, ал. 1, т. 7 от ЗОБС. Същото би било индиция за необитаване на общинското жилище в хипотезата на чл. 33, ал. 1, т. 8 от Наредбата, но не и при прекратяване на наемното правоотношение поради отпадане на условията за настаняване. За пълнота на изложеното следва да се отбележи, че в оспорената заповед не е посочено каквото и да било фактическо основание обосноваващо извод, че спрямо А. Ш. е налице отпадане на основанието за настаняване в общинско жилище. В тази насока неоснователни са и доводите, изложени в писмените бележки на пълномощника на ответника, за неотразяване на действителните обстоятелства относно семейното положение и имуществото на титуляря на настанителната заповед и членовете на неговото домакинство.

Като фактическо основание за прилагане на нормата на чл. 46, ал. 1, т. 7 от ЗОБС в оспорената заповед е посочено, че от 04.06.2021 г. М. Ш. е с настоящ адрес в [населено място], а А. Ш. от 15.09.2022 г. също е с настоящ адрес [населено място]. Това обаче само по себе си не може да бъде основание за прекратяване на наемно правоотношение с наемател на общинско жилище, тъй като не е предвидено в приложимите правни норми.

Не на последно място, следва да се отбележи, че по делото не са налице доказателства депозираните от наемателите заявления, съответно 23.12.2025 г., и 10.02.2026 г. да са разгледани от Комисията по чл. 10 от НРУУРОЖТСО, която е единствено компетентна да установи дали едно лице отговаря на условията за настаняване в общинско жилище или не, още повече, че отпадането на условията за настаняване са основание за изключване от картотеката по смисъла на чл. 13, ал.1, т. 1 от Наредбата.

В заключение, настоящият съдебен състав намира оспорената заповед за постановена и в несъответствие с целта на закона, а именно: да се осигури жилище на хора с остри жилищни нужди, но без възможност за тяхното задоволяване при условията на свободно договаряне и при условията на пазара. В случая наемното правоотношение е прекратено без наличието на визираните в закона основания за това спрямо наемателите и в противоречие с така установената цел.

Изложеното обоснова извод за незаконосъобразност на оспорената заповед, което налага нейната отмяна.

При този изход на спора и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК ответникът следва да бъде осъден да заплати на оспорващия направените по делото разноски в размер на 605.11 евро, от които държавна такса в размер на 5.11 евро и 600 евро - адвокатско възнаграждение, заплатено в брой при подписване на договор за правна помощ от 10.06.2026 г. Наведеното възражение от процесуалния представител на ответника за прекомерност на адвокатското възнаграждение е неоснователно, тъй като от една

страна не отговаря на изискванията на чл. 78, ал. 5 ГПК (изм. – ДВ, бр. 17 от 2026 г.) да бъде мотивирано, а от друга страна - претендираното адвокатско възнаграждение е завишено в минимална степен с оглед минималния размер, установен в чл. 8, ал. 3 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа.

Предвид изложените съображения, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав, на основание чл. 172, ал. 2 от АПК

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалбата на А. К. Ш. заповед № РКС26-РД09-232/24.03.2026 г. на кмета на район „К. село”, Столична община.

ОСЪЖДА Столична община, район „К. село“ да заплати на А. К. Ш. разноси по делото в размер на 605.11евро.

Решението е окончателно, съгласно чл. 46, ал. 5 от Закона за общинската собственост.

СЪДИЯ: