Р Е Ш Е Н И Е
№ 41867

гр. София, 27.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 25 състав,** в публично заседание на 28.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Боряна Петкова

като разгледа дело номер **6659** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на адв. Д. Ч., като пълномощник на М. Т. П. от [населено място], срещу ЗАПОВЕД №РТР26-РД56-186/12.05.2026г. на кмета на район „Т.", Столична община (СО). С оспорвания административен акт, на основание чл.46, ал.1, т.1 от Закона за общинската собственост (ЗОбС) и чл.33, ал.1 от Наредбата на Столичния общински съвет за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (НРУУРОЖ), е ПРЕКРАТЕНО наемното правоотношение, възникнало от Заповед №10/08.03.2012г. на кмета на район „Т." за настаняване на М. Т. П. в общинско жилище – апартамент №38 в[жк], [жилищен адрес].

Жалбоподателката претендира за недействителност на оспорваната Заповед, като постановена в противоречие с приложимите материалноправни норми и с целта на закона. Твърди, че в административния акт има несъответствие между правните и фактическите основания за издаването му. Намира за необоснован извода на административния орган, че j от годишния доход на домакинството може да покрие разхода за средна пазарна цена за наем на жилище, съответстващо на нуждите им. Поддържа от една страна, че размерът на дохода на домакинството е бил неправилно изчислен от ответника и от друга изтъква, че по преписката липсва достоверна статистическа информация от Националния статистически институт (НСИ) за размера на „средната пазарна наемна цена". Сочи, че тежкото й здравословно състояние е причината внукът й М. Д. да живее преимуществено при нея в общинското жилище. Смята, че в нарушение на чл.35 АПК административният орган не е положил дължимата грижа и не е установил всички относими факти и обстоятелства от значение за случая. Чрез процесуалния си представител адв. Д. Ч. моли

съда да отмени Заповед №РТР26-РД56-186/12.05.2026г. и да осъди ответника за разноски, включително за адвокатско възнаграждение за оказаната безплатна правна помощ при условията на чл.38, ал.1, т.2 от Закона за адвокатурата (ЗА).
Ответникът – КМЕТ на район „Т.”, Столична община (СО), оспорва жалбата без да излага доводи за нейната неоснователност. Не претендира за разноски.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и доказателствата събрани по делото, приема за установено от фактическа страна следното:
На 08.03.2012г. кметът на район „Т.” е издал Заповед №10 за настаняване на жалбоподателката М. П. и членовете на нейното домакинство: М. Т. Д., в общинско жилище в[жк], [жилищен адрес]. На същата дата – 08.03.2012г., между район „Т.” като наемодател и наемателя М. П. е бил сключен безсрочен договор за наем на общинското жилище (№357), актувано с Акт за общинска собственост (АОС) №65/02.06.1997г.
Със Заявление рег. №РТР17-ГР94-2931-(8)/18.12.2025г. П. е представила пред районната администрация Декларация по образец и съответни Удостоверения за установяване на обстоятелствата по чл.6, ал.2 НРУУРОЖ.

Производството е приключило с постановяване на оспорваната Заповед №РТР26-РД56-186/12.05.2026г. въз основа на Доклад от 05.05.2026г. (рег. №РТР17-ГР94-2931-(9)] на началника на Отдел „Общинска собственост“.
За изясняване на делото от фактическа страна по делото са приети относими писмени доказателства, които съдът ще обсъди при формиране на правните изводи: Удостоверение с изх. №9/10.12.2025г., издадено от „МАЙПОС.БГ“ ЕООД; Удостоверение за получен доход от пенсия и добавка с изх. №3042-21-1461/10.12.2025г., издадено от Националния осигурителен институт, Териториално поделение С. – град (НОИ, ТП); Удостоверение за получен доход от пенсия и добавка с изх. №3042-21-603/22.05.2026г., издадено от ТП на НОИ; Експертно решение (ЕР) №1578 от заседание 088/12.05.2004г. на Териториалната експертна лекарска комисия (ТЕЛК); Епикриза от 11.05.2026г., История на заболяването (ИЗ) №1947, издадена от Специализирана очна болница „Акад. Пашев“ ЕООД; Епикриза от 10.05.2026г., издадена от Университетската многопрофилна болница за активно лечение „А.“ (УМБАЛ); Епикриза от 08.04.2026г., ИЗ №1503, издадена от Специализирана очна болница „Акад. Пашев“ ЕООД; Удостоверение за настоящ адрес с изх. №10130/25.01.2024г.; Протокол №3/06.02.2024г. на Комисията по чл.10 НРУУРОЖ; Заповед с №РТР24-РД66-6/09.02.2024г. за настаняване на М. Т. П. – едночленно домакинство в общинско жилище; Писмо с изх. №РТР26-ГР94-1239/19.03.2026г.; Удостоверения за вписвания, отбелязвания и заличавания за лице на основание чл.45, б. „а“ от Правилника за вписванията за периода от 01.01.2015г. до 03.12.2025г.; Писмо с изх. №РТР21-ГР94-1504-(19)/02.10.2025г. от кмета на район „Т.”; Писмо с изх. №РТР21-ГР94-207/21.01.2026г. от кмета на район „Т.”; Уведомление с вх. №РТР21-ГР94-1504-(20)/27.10.2025г. от М. перпериева; Споразумение от 22.10.2025г. между „Топлофикация София“ ЕАД и М. Т. П.; Писмо с рег. №РТР25-ГР94-3327-(1)/21.10.2025г. с приложение – 7 бр. експертни пазарни оценки за определяне на средна пазарна цена за наем на едностайни апартаменти на територията на район „Т.” по местности и конструкция.

При така установените факти, съдът намира от правна страна следното:
Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, а разгледана по същество е ОСНОВАТЕЛНА.
Като взе предвид изложените от жалбоподателката оплаквания и извърши проверка на оспорената Заповед на всички основания за законосъобразност, съдът обосновава следните правни изводи:

Заповед №РТР26-РД56-186/12.05.2026г. е издадена от компетентен административен орган, в пределите на предоставените му правомощия, съгласно чл.46, ал.2 ЗОбС във вр. с чл.46, ал.1, т.3 Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) и чл.33, ал.2 НРУУРОЖ.

Актът е в предписаната от закона форма, но при издаването му са били допуснати съществени нарушения на основни принципи в административния процес, установени в чл.6, чл.7 и чл.9 АПК – принципите на съразмерност, на истинност и на служебно начало. Според решаващия състав на съда оспорваната Заповед противоречи и на приложимите материалноправни норми и на целта на закона.

Като първо и най-съществено нарушение на закона съдът възприема пълното несъответствие между посоченото в спорната Заповед правно основание за издаването ѝ – чл.46, ал.1, т.1 ЗОбС и изложените в административния акт фактически обстоятелства.

Основанията за прекратяване на наемните правоотношения за общински жилищни имоти са установени в чл.46, ал.1 ЗОбС и в чл.33, ал.1 НРУУРОЖ. Съгласно т.1 на чл.46, ал.1 ЗОбС, такова основание е неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца. В случая макар като правно основание на акта да е посочена нормата на чл.46, ал.1, т.1 ЗОбС, в обстоятелствената част на Заповедта липсват каквито и да е доводи жалбоподателката да не е заплащала определената в договора наемна цена, нито, че не е заплащала консумативни разноски, съответно какъв е видът, срокът и размерът на евентуално незаплатените консумативни разноски. От друга страна в мотивите на административния акт е изложено, че „Не отговарят на условията за настаняване в общинско жилище съгласно чл.5, ал.2, т.7 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община - една четвърт от общия годишен доход на лицата и членовете на техните семейства /домакинства/ да не може да покрие разхода за средна пазарна наемна цена на жилище, съответстващо на нуждите му, съгласно нормите на чл.17 от същата, който за домакинството възлиза на 42166,66 евро, а 1/4 от месечния доход възлиза на 878.47 евро.“. При това изложеното в обстоятелствената част на акта съответства на правното основание за прекратяване на наемното правоотношение, регламентирано в чл.46, ал.1, т.7 ЗОбС, съответно чл.33, ал.1, т.6 НРУУРОЖ.

Условията за кандидатстване и настаняване под наем в общинско жилище са регламентирани в чл.5, ал.2 НРУУРОЖ. Съгласно тази разпоредба кандидатите трябва да отговарят едновременно на изискванията, установени в т.2 – т.8, включително: 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 (т.7). Определение на понятията „семейство“, „домакинство“ и „средна пазарна наемна цена“ са дадени в Допълнителните разпоредби (ДР) на НРУУРОЖ, §1, т., т. 1, 2 и 7. Домакинството по смисъла на §1, т.2 ДР НРУУРОЖ са съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братята и сестрите, които не са встъпили в брак. В случая няма спор, че жалбоподателката П. и М. Д. – пълнолетен низходящ (неин внук), попадат в обхвата на определението за домакинство и следователно условието за настаняване по чл.5, ал.2, т.7 НРУУРОЖ се прилага по отношение на общия на всички членове на домакинството годишен доход.

В случая от обстоятелствената част на административния акт не може да бъде обоснован извод по какъв начин е бил определен общият годишен доход на домакинството по смисъла на чл.5, ал.2, т.7 във вр. с чл.33, ал.1, т.6 НРУУРОЖ и чл.47, ал.1, т.7 ЗОбС. Така например от мотивите на спорната Заповед не става ясно от колко членове се състои домакинството според административния орган, въз основа на какви документи е определен размерът на годишния

доход за всеки от членовете на домакинството поотделно и общия сбор, колко е j от общия годишен доход на домакинството; какъв е размерът на средният пазарен наем за жилище, съответстващо на нуждите на домакинството.
Настоящият решаващ състав приема, че общият годишен доход по чл.5, ал.2, т.7 във вр. с чл.6, ал.2, т.5 НРУУРОЖ се формира като сбор от „нетния“ доход на всеки от членовете на домакинството, който след приспадане на дължимите данъци и осигуровки остава на разположение и може да служи за покриване на нуждите на домакинството, включително за заплащане на пазарен наем.
С приетите и неоспорени по делото писмени доказателства: Удостоверение с изх. №9/10.12.2025г., издадено от „МАЙПОС.БГ“ ЕООД (л.24) и Удостоверение за получен доход от пенсия и добавка с изх. №3042-21-1461/10.12.2025г., издадено от ТП на НОИ (л.23) се установява, че общият (разполагаем) годишен доход на домакинството на жалбоподателката П. за периода м. декември 2024г. – м. ноември 2025г. е в размер на 67065.48 (шестдесет и седем хиляди и шестдесет и пет и 0.48) лева, а не EUR 42166.66 (четиридесет и две хиляди сто шестдесет и шест евро и шестдесет и шест евро цента), равняващи се на 82470.82 (осемдесет и две хиляди четиристотин и седемдесет и 0.82) лева, както необосновано и неправилно е възприел ответникът. При това месечният нетен доход на домакинството за процесните 12 м. е 5588.79 (пет хиляди петстотин осемдесет и осем и 0.79) лева.
Според определението на §1, т.7 ДР НРУУРОЖ "средна пазарна наемна цена" по смисъла на чл.5, ал.2, т.7 се определя от данни на ЦСИ. Следва да се отбележи, че Централното статистическо управление (ЦСИ) е било закрито със Закон за статистиката от 1991г. (отм., ДВ бр.57/1999г.), като по силата на §2 от Допълнителните и заключителни разпоредби (ДЗР) активите и пасивите на закритото учреждение са били поети Националния статистически институт (обстоятелство, което очевидно е убягнало на законодателя СОС 14г. по-късно при приемане на НРУУРОЖ с Решение №466 по Протокол №53/14.07.2005г.). При това средната пазарна наемна цена по чл.5, ал.2, т.7 във вр. с чл.6, ал.2, т.5 НРУУРОЖ и §1, т.7 ДР, следва да се определи въз основа на статистическа информация, предоставена от Националния статистически институт по реда на Закона за статистиката (ДВ, бр.57/1999г.). По делото не се твърди и не са ангажирани доказателства, в съответствие със служебното начало в процеса и за установяване на релевантните факти, ответникът да е поискал и да са били предоставени от НСИ актуални данни относно средната пазарна наемна цена на жилища в [населено място] съответстващи на нуждите на домакинството на М. П. (като се отчита и обстоятелството, че от 25.01.2024г. процесното общинско жилище е настоящ адрес и за малолетния Д. М. Д.) към релевантния период м. декември 2024г. – м. ноември 2025г. От Доклада на началника на Отдел „Общинска собственост“ от 05.05.2026г. може да се направи извод, че в случая размерът на средната пазарна наемна цена на жилищата на територията на район „Т.” е определен въз основа на оценка на лицензиран оценител, каквато възможност законът не предвижда от една страна и от друга, от мотивите на административния акт, а и на доклада въз основа на който последният е издаден, не става ясно какъв в крайна сметка размер на пазарния наем на жилище за конкретния случай е бил възприет като релевантен.
За пълнота на мотивите съдът намира за необходимо да отбележи, че настоящата Заповед за прекратяване на наемното правоотношение с жалбоподателката П. е трета поред в рамките на три последователни години. Предходните административни актове на кмета на район „Т.”: Заповед №РТР24-РД66-5/09.02.2024г. и Заповед №РТР25-РД66-3/26.02.2024г. са били предмет на съдебния контрол за законосъобразност по адм. дело №4546/2024г. и адм. дело №3461/2025г. на Административен съд София – град (АССГ) и са били съответно ОТМЕНЕНИ с влезли в сила

Решения №21348/27.10.2024г. и №17202/20.05.2025г., заради установените напълно идентични пороци. При това повтарящото се противоправно поведение на ответния административен орган – кмет на район „Т.”, може да се квалифицира като тормоз по смисъла на определението, дадено в §1, т.1 от Допълнителните разпоредби на Закона за защита от дискриминация (ЗЗДискр.), какъвто законът изрично и императивно забранява.
По изложените доводи настоящият решаващ състав приема, че Заповед №РТР26-РД56-186/12.05.2026г. е незаконосъобразен административен акт и като такъв следва да бъде отменена.
При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК на жалбоподателката се дължат разноски в размер на EUR 5.11 (пет евро и единадесет евро цента) – за държавна такса. На процесуалния представител на жалбоподателката адв. Д. Ч. следва да бъдат присъдени разноски за адвокатско възнаграждение, на основание чл.38, ал.2 във вр. с ал.1, т.2 от Закона за адвокатурата и чл.8, ал.3 от Наредба №1/2004г. за възнаграждения за адвокатска работа (заглавието изм. ДВ, бр.14/2025г.), в размер на EUR 511.30 (петстотин и единадесет евро и тридесет евро цента).

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК във вр. с чл.46, ал.5 ЗОбС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С. - град, Второ отделение, 25-ти състав,

РЕШИ

ОТМЕНЯ ЗАПОВЕД №РТР26-РД56-186/12.05.2026г. на кмета на район „Т.”, Столична община.

ОСЪЖДА район „Т.”, Столична община, представляван от кмета, с адрес: [населено място], [улица], да заплати на М. Т. П., ЕГН [ЕГН], сума в размер на EUR 5.11 (пет евро и единадесет евро цента) – разноски по адм. дело №6659/2026г.

ОСЪЖДА район „Т.”, Столична община, представляван от кмета, с адрес: [населено място], [улица], да заплати на адв. Д. Й. Ч. от С. адвокатска колегия, с личен №[ЕГН], с адрес: [населено място], [улица] – партер, сумата EUR 511.30 (петстотин и единадесет евро и тридесет евро цента) – разноски по адм. дело №6659/2026г.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване или протест.

СЪДИЯ

Боряна Петкова