Р Е Ш Е Н И Е
№ 43774

гр. София, 08.11.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 31 състав,** в публично заседание на 19.10.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **6389** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 46, ал. 5 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалба на К. Г. Х., подадена чрез процесуалния ѝ представител адвокат К. Ч. от С. адвокатска колегия, против Заповед № РТР23-РД66-2/1 от 05.05.2026 г., издадена от кмета на район „Т.“ – Столична община, с която на основание чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС и чл. 33, ал. 1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (НРУУРОЖТСО), е прекратено наемното правоотношение, възникнало от Заповед № РТР23-РД66-2/11.05.2023 г. на кмета на район „Т.“ за настаняване на К. Г. Х. в общинско жилище – апартамент № 57, находящ се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] състоящ се от четири стаи, кухня и сервизни помещения, със застроена площ от 95,50 кв. м (Акт за частна общинска собственост № 2040/10.11.2020 г.), и е наредено общинското жилище да се освободи от семейството на наемателката в срок до 10.06.2026 г.

В жалбата са изложени съображения за незаконосъобразност на оспорения административен акт поради липса на мотиви, противоречие с материалноправните разпоредби и нарушение на принципа на съразмерност по чл. 6 от АПК – отменителни основания по чл. 146, т. 2, т. 4 и т. 5 от АПК. Жалбоподателката твърди, че заповедта съдържа бланкетни констатации, неплащането на наем за определен период не съставлява основание за изземване, учреденото през 2001 г. право на ползване върху 1/2 идеална част от апартамент на [улица] не е новонастъпило обстоятелство и никога не е реализирано, а придобитите през 2025 г. две паркоместа не представляват жилищен имот и от тях не се реализират доходи. Сочи, че е на 61 години, с влошено здравословно състояние и че освобождаването на имота би ѝ причинило тежки вреди.

Претендира се отмяна на заповедта и присъждане на направените по делото разноски за държавна такса.

В съдебно заседание жалбоподателката, редовно призована, не се явява. Чрез процесуалния си представител адв. Ч. е подала писмено становище, с което се поддържа жалбата изцяло, иска се отмяна на заповедта ведно с присъждане на разноските по едлото. Направено е възражение за прекомерност срещу евентуално претендирано от ответника възнаграждение.

Ответникът – кметът на район „Т.“ при Столична община, редовно призован, не изпраща представител в съдебното заседание. В съпроводителното писмо, с което административната преписка е изпратена в съда, оспорва жалбата и поддържа, че издадената заповед е законосъобразна, постановена от компетентен орган при наличие на законовите предпоставки, доколкото наемателката има неизплатени задължения и притежава вещни права върху имоти и паркоместа на значителна стойност.

Административният съд – С.-град, Второ отделение, 31 състав, след като обсъди събраните по делото доказателства, взе предвид доводите на страните и извърши цялостна служебна проверка на законосъобразността на оспорения акт съгласно чл. 168, ал. 1 от АПК на всички основания по чл. 146 от АПК, приема за установено следното от фактическа и правна страна страна:

Процесното жилище – апартамент № 57, находящ се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] със застроена площ от 95,50 кв. м и жилищна площ от 63,44 кв. м, е актувано като частна общинска собственост с Акт за частна общинска собственост № 2040 от 10.11.2020 г.

Със Заповед № РТР23-РД66-2 от 11.05.2023 г. на кмета на район „Т.“ – Столична община, издадена на основание чл. 19, ал. 1 от НРУУРОЖТСО и въз основа на Решение на Комисията по чл. 10 от наредбата по Протокол № 3 от 26.04.2023 г., К. Г. Х. и нейната майка С. В. Х. са настанени под наем в процесния апартамент. Въз основа на заповедта на 22.05.2023 г. между кмета на район „Т.“ като наемодател и К. Г. Х. като наемател е сключен безсрочен Договор за наем № 461 с месечна наемна цена от 244,23 лв. (равностойни на 124,87 евро). Съгласно клаузите на т. 3.3 от договора наемателят е длъжен да заплаща редовно наемната цена, такса смет и всички консумативни разноски, а съгласно т. 5.1 и т. 5.7 договорът се прекратява при неплащане на наемната цена или консумативите за повече от три месеца, както и когато се установи, че наемателят не отговаря на условията по чл. 5 от НРУУРОЖТСО.

Майката на наемателката – С. В. Х., е починала на 24.02.2025 г., видно от Акт за смърт № 279 от 25.02.2025 г., издаден от СО – район „Т.“.

В изпълнение на задължението по чл. 22, ал. 2 от НРУУРОЖТСО и по т. 3.10 от договора на 10.03.2026 г. К. Х. е подала в районната администрация Заявление с рег. № Към РТР21-ГР94-2488-[11] и Декларация по образец за имотно и финансово състояние. В декларацията са посочени брутни годишни доходи за 2025 г. в размер на 24 944,18 лв. (равностойни на 12 753,76 евро).

Към декларацията е приложена Справка № 323982 от 10.03.2026 г. от Агенцията по вписванията, от която се установява, че на името на К. Х. са вписани следните актове:

1. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 198, том VII, рег. № 15805, дело № 1182 от 07.07.2025 г., с който жалбоподателката е придобила възмездно правото на собственост върху два броя самостоятелни обекти в сграда: паркомясто № 12 (с площ 13,75 кв. м) и паркомясто № 14 (с площ 15,27 кв. м) в общ подземен гараж с идентификатор 68134.207.96.6.19 в сграда на [улица] [населено място], ведно с общо 2,45 % идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.207.96, за продажна цена в размер на 25 000 евро;

2. Нотариален акт за учредяване право на ползване върху недвижим имот № 15, том V, рег.

№ 13194, дело № 224 от 21.12.2001 г., с който в полза на К. Х. е учредено пожизнено право на ползване върху 1/2 идеална част от апартамент № 12, находящ се в [населено място], [улица], ет. 4, състоящ се от две стаи, хол и кухня.

След проверка на подадените документи отдел „Общинска собственост“ е изготвил Доклад с рег. № Към РТР21-ГР94-2488-[12] от 19.03.2026 г., в който е констатирано отпадане на условията за настаняване.

С писмо рег. № Към РТР21-ГР94-2488-[13] от 20.03.2026 г. кметът на район „Т.“ е уведомил жалбоподателката, че не отговаря на условията за настаняване в общинско жилище по чл. 5, ал. 2 от НРУУРОЖТСО предвид придобитите две паркоместа и учреденото право на ползване, както и че има натрупани неизплатени задължения за наем в размер на 529,14 евро и такса битови отпадъци в размер на 164,61 евро ведно със законната лихва. На наемателката е предоставен едномесечен срок доброволно да заплати дължимите суми и да освободи общинското жилище. Писмото е получено от пълномощника на жалбоподателката на 25.03.2026 г., но задълженията не са погасени и жилището не е освободено.

Въз основа на последващ Доклад рег. № РТР26-ВК66-696 от 28.04.2026 г., на 05.05.2026 г. кметът на район „Т.“ е издал оспорената Заповед № РТР23-РД66-2/1, с която на основание чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС и чл. 33, ал. 1 от НРУУРОЖТСО е прекратил наемното правоотношение с К. Х. за процесния апартамент № 57 в [жилищен адрес][жк], и е разпоредил освобождаването му в срок до 10.06.2026 г.

Заповедта е съобщена на жалбоподателката, чрез нейния пълномощник, на 07.05.2026 г. и е оспорена в законоустановения срок с жалба, подадена на 21.05.2026 г., видно от пощенското клеймо.

При така изяснената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима като подадена от надлежна страна, с правен интерес, срещу подлежащ на съдебно оспорване индивидуален административен акт по чл. 46, ал. 5 от ЗОС и в срока по чл. 149, ал. 1 от АПК. По съществото ѝ, съдът излага следните съображения:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган. Съгласно чл. 46, ал. 2 от ЗОС и чл. 33, ал. 2 от НРУУРОЖТСО наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. В настоящия случай настанителната Заповед № РТР23-РД66-2 от 11.05.2023 г. е издадена от кмета на район „Т.“ – Столична община, който в пределите на териториалната и материалната си компетентност е сключил и Договор за наем № 461 от 22.05.2023 г. Следователно оспорената заповед изхожда от надлежния орган, поради което не страда от порок, водещ до нищожност по смисъла на чл. 146, т. 1 от АПК.

При издаването на заповедта са спазени законоустановената писмена форма и изискванията за мотивираност по чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК. В акта са посочени правните основания – чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС и чл. 33, ал. 1 от НРУУРОЖТСО, както и конкретните фактически основания: продължилото повече от три месеца неплащане на наем и консумативи, учреденото вещно право на ползване върху жилищен имот и придобитите през 2025 г. две паркоместа. Според установената и безпротиворечива съдебна практика мотивите на административния акт могат да се съдържат както в самия текст на акта, така и в предхождащите го документи от административната преписка – служебни доклади, писма и констативни актове. В конкретния случай издаването на заповедта е предхождано от Доклад от 19.03.2026 г. и уведомително писмо от 20.03.2026 г., с които жалбоподателката е надлежно запозната.

Не са допуснати и съществени нарушения на административнопроизводствените правила по смисъла на чл. 146, т. 3 от АПК. Жалбоподателката е била уведомена за констатираните неизпълнения с писмо от 20.03.2026 г. и ѝ е предоставен едномесечен срок за доброволно

погасяване и предаване на имота.

Оспореният акт е постановен в пълно съответствие с материалноправните разпоредби (чл. 146, т. 4 от АПК) по следните съображения:

Съгласно чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС наемните правоотношения за общински жилища се прекратяват поради неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца. Разпоредбата установява императивно законово основание за едностранно прекратяване на наемната връзка при настъпване на обективния факт на неплащане за посочения период. От приложената преписка и писмо рег. № Към РТР21-ГР94-2488-[13] от 20.03.2026 г. безспорно се установява, че към момента на издаване на заповедта К. Х. е формирала задължения за наем в размер на 529,14 евро и такса битови отпадъци в размер на 164,61 евро, които при определен месечен наем от 124,87 евро (244,23 лв.) надхвърлят наемните вноски за повече от четири месеца. В доказателствена тежест на наемателя по силата на чл. 154, ал. 1 от ГПК във връзка с чл. 144 от АПК е да установи положителния факт на плащането чрез надлежни платежни документи (вносни бележки, фискални бонове, банкови извлечения). Такива доказателства за погасяване на задълженията не са представени нито в хода на административното производство в предоставения срок, нито пред съда в рамките на проведеното съдебно дирене, при изрично заявено от процесуалния представител на жалбоподателката становище, че няма да сочи други доказателства.

За да бъде законосъобразна заповедта за прекратяване на наемно правоотношение, е достатъчно да е осъществено поне едно от предвидените в чл. 46, ал. 1 от ЗОС основания. Обективното неизпълнение на основно договорно и законово задължение за срок повече от три месеца обосновава пряко приложеното прекратително основание.

Наред с това, следва да бъде отбелязано, че настаняването в общински жилища има строго социално предназначение – да задоволи неотложните жилищни нужди на лица и семейства с ниски доходи, които не притежават имущество и не могат да осигурят подслон на свободния пазарен пазар. От подадената от самата жалбоподателка декларация от 10.03.2026 г., нотариалните актове и справката от Агенцията по вписванията е видно, че тя разполага със лични доходи (общо 12 753,76 евро за 2025 г.), придобила е възмездно през 2025 г. недвижими имоти (две паркоместа за 25 000 евро) и е титуляр на ограничено вещно право на ползване върху жилище в [населено място]. Въпреки, че това вещно право не представлява новонастъпило обстоятелство и не може да послужи като основание за последващо прекратяване поради „отпадане на условията“, наличието на тези финансови и имуществени възможности изключва състоянието на остра жилищна нужда и води до отпадане на предпоставките за ползване на общинския фонд при субсидирани наемни цени.

Неоснователни са възраженията за нарушаване на принципа на съразмерност по чл. 6 от АПК и на правото на жилище по чл. 8 от Европейската конвенция за защита на правата на човека и основните свободи (ЕКПЧ). Предоставянето на общинско жилище е социална мярка, но не е безвъзмездна дейност, като наемателят е длъжен да проявява минимална добросъвестност при изпълнение на финансовите си задължения към общността. Намесата в правата на наемателя е предвидена изрично в закона (чл. 46, ал. 1, т. 1 и т. 7 от ЗОС), преследва легитимна цел – защита на общинската собственост и гарантиране на достъпа до жилищния фонд на реално нуждаещите се граждани, и е пропорционална с оглед установените имуществени ресурси и доходи на жалбоподателката. Здравословното състояние и възрастта на наемателя не могат да санират системното неизпълнение на задълженията и не съставляват законова пречка за прекратяване на правоотношението, а са от значение при евентуални социални мерки или при принудителното изпълнение на акта.

По изложените съображения съдът приема, че оспорената заповед е валидна, мотивирана, издадена при правилно тълкуване и прилагане на материалния закон и в съответствие с неговата цел, поради което подадената срещу нея жалба следва да бъде отхвърлена като неоснователна.

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 46, ал. 5 от ЗОС, Административният съд – С.-град, Второ отделение, 31 състав,

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на К. Г. Х. против Заповед № РТР23-РД66-2/1 от 05.05.2026 г., издадена от кмета на район „Т.“ – Столична община, с която е прекратено наемното правоотношение за общинско жилище – апартамент № 57, находящ се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] със застроена площ от 95,50 кв. м (Акт за частна общинска собственост № 2040/10.11.2020 г.), и е наредено освобождаването му.

Решението, съгласно чл. 46, ал. 5, изр. трето от Закона за общинската собственост решението е окончателно, и не подлежи на обжалване и протест.

СЪДИЯ: