

РЕШЕНИЕ

№ 48

гр. София, 05.01.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,
в публично заседание на 10.11.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Весела Николова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **6471** по описа за **2020** 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 вр. с чл.46, ал.2 от Закона за общинската собственост /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 /НРУУРОЖТСО/.
Образувано е по жалбата на Р. Е. Д., чрез адв. Е. Т. от САК, срещу Заповед № РИС20-РД48-49/18.06.2020г. на кмета на район „Искър“, СО, с която е прекратено наемното правоотношение с жалбоподателката относно недвижим имот, представляващ общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес].

В жалбата се твърди, че оспорената заповед е незаконообразна като немотивирана, издадена при допуснати нарушения на административно-производствените правила и неправилно приложение на материалния закон. Сочи се, че визираното в акта обстоятелство за извършена от жалбоподателката покупко-продажба на недвижим имот през 2019г. не отговаря на истината и не е подкрепена с доказателства от административния орган. Претендира се отмяна на акта като незаконосъобразен и присъждане на разноски по делото.

В съдебно заседание жалбоподателката се представлява от процесуалния си представител, който поддържа жалбата. Представя списък на разноските.

Ответникът по жалбата – кметът на район „Искър“, СО, чрез процесуалния си представител юрк. С., оспорва жалбата като неоснователна и недоказана. Моли съда за отхвърлянето ѝ и присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Прави

възражение за прекомерност на адвокатския хонорар, заплатен от жалбоподателя.

Административен съд София – град, след като съобрази доводите на страните, прецени събраните по делото доказателства и извърши цялостна проверка на оспорения акт в съответствие с разпоредбата на чл.168 АПК, прие от фактическа страна следното:

Наемното правоотношение относно имота - общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] / АОС № 372/09.12.1998г. на СО, район Искър/, е възникнало по силата на настанителна заповед № 77-П-3/07.04.2006г. на кмета на район „Искър” СО, на основание чл. 43 от ЗИД на ЗОБС и чл.19, ал.1 от НРУУРОЖТСО, с която майката на жалбоподателката и членовете на семейството й /домакинството й/ са настанени в общинското жилище. Въз основа на настанителната заповед е сключен и договор за наем.

Във връзка с молба от 25.02.2020г. на жалбоподателката до кмета на района за актуализиране на настанителната заповед от 2006г. и представяне на изискани документи , при справка в Агенцията по вписванията – Служба по вписванията – С. е установена по партидата на жалбоподателката извършена през 2019г. сделка на разпореждане с недвижим имот - прехвърляне на ид. част от съсобствен недвижим имот, оставен в наследство от починалия й баща в полза на трето лице / л.33 от делото/.

Видно от съдържащия се в административната преписка по делото н.а. № 76 т.3 д. № 326/2019г. на 10.07.2019г. Д. и брат й Е. Е.. Г. /чрез пълномощник/ продават своите идеални части от съсобствения /придобит по наследяване от баща си / недвижим имот – ап.20, [населено място], жк Хр. С., бл.7 вх.а ет.7 на лицето Б. С. Т..

Въз основа на тези данни е издадена процесната заповед за прекратяване на наемното правоотношение с жалбоподателката и членовете на семейството/домакинството й, на основание чл.46 ал.2 от ЗОБС и чл.33 ал.1 т.6 /отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище/ от НРУУРОЖТСО, с мотиви, че жалбоподателката е извършила сделка на недвижим имот на 10.07.2019г.

При така установеното от фактическа страна, съдът изведе следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима – подадена от адресат на акта, срещу подлежащ на съдебен контрол ИАА и в срок.

Разгледана по същество, същата е основателна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган в кръга на неговите правомощия. Съгласно чл. 46, ал. 2 от ЗОС, съответно чл. 33, ал. 3 от НРУУРОЖТСО, прекратяването на наемното правоотношение се извършва със заповед на органа, издал настанителната заповед. Според чл.19, ал.1 НРУУРОЖТСО, кметът на района по местонахождение на жилището е органът, който е компетентен да издава заповеди за настаняване. Т.к. настанителната заповед в случая е издадена от кмета на район „Искър”, на чиято територия се намира общинското жилище, той се явява и компетентният орган да издаде заповедта за прекратяване на наемното правоотношение. Предвид изложеното, не е налице отменителното основание по чл.146, т.1 от АПК.

Заповедите за прекратяване на наемни правоотношения, съгласно чл.33, ал.2 НРУУРОЖТСО, се издават по образец, съгласно Приложение № 7 към наредбата. Като намира, че процесната заповед е съставена по утвърдения образец, съдът не констатира и нарушения, съставляващи отменително основание по чл.146, т.2 от АПК.

Заповедта съдържа конкретното основание и посочени мотиви за прекратяване на наемното правоотношение, поради което не се споделя възражението на жалбоподателката за липса на форма.

Съдът обаче установи допуснати нарушения на административно-производствените правила, които са съществени и мотивират отмяната на акта само на това основание, по арг. от чл.146, т.3 АПК. Основателни са доводите в жалбата, че органът не е установил безпристрастно, обективно и точно всички значими за случая факти и обстоятелства, и не е събрал достатъчно доказателства, за изясняването му. Ако бе сторил това, административният орган не би постановил оспорения административен акт.

Оспореният ИАА е издаден и при неправилно приложение на материалния закон и в несъответствие с целта на закона.

Съгласно чл.46, ал.2 от ЗОС, наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. В заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец. В ал.1 на чл.46 от закона са визирани и основанията за прекратяване на наемното правоотношение. В конкретния случай, ответникът се е позовал на едно от тях – отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище - чл.33, ал.1, т.6 във връзка с чл.5 ал.1 т.5 от НРУУРОЖТСО.

Като прецени събраните по делото доказателства, неоспорени от страните, съдът намира, че не е осъществено основанията по чл.33, ал.1, т.6 от НРУУРОЖТСО - отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище. Съгласно чл. 5, ал. 1 и ал.2 т.1 - 8 от НРУУРОЖТСО, право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища по чл. 3, ал. 1, т. 1 от Наредбата имат семейства или домакинства, по смисъла на § 1, т.1 и т.2 от ДР на Наредбата, които трябва да отговарят едновременно на условията по т. 1-8 на ал.2 – да не 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 /т.2/, респективно да не притежават незастроен поземлен имот, предназначен за жилищно или вилно строителство, идеални части от такъв имот или право на строеж върху него на територията на Столична община, в районите на населени места от 0 до 3 категория включително; в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км от морската брегова ивица /т.3/, както и да не са прехвърляли имоти по т. 2, 3 или 4 на други лица през последните десет години /т.5/, с изключение на прекратяване на собственост, прехвърляне на идеални части на трето лице или дарение в полза на Столична община.

Установените по делото факти и обстоятелства несъмнено сочат, в случая, че през 2019г. жалбоподателката, настанена като наемател на индивидуализираното по-горе общинско жилище още от 2006г. по силата на издадената настанителна заповед и сключения въз основа на нея договор за наем на процесния апартамент, в качеството си на съсобственик на придобит по силата на наследяване от починал родител недвижим имот от вида на посочените в т.2-6 на ал.2 на чл.33 от Наредбата, е извършила разпоредителна сделка с него като прехвърлила чрез покупко-продажба правото си на собственост върху ½ ид.част от него на трето за спора лице.

Съдът намира, че административният орган е приложил неправилно относимите материалноправни норми като е приел, че за жалбоподателката са отпаднали условията за настаняване в общинско жилище. В случая се установява, че жалбоподателката е придобила през 2019г. в съсобственост с брат си ид. част от наследствен недвижим имот от вида на посочените в т.1-8 на ал.2 на чл.5 от НРУУРОЖТСО, което обстоятелство не е следвало да бъде декларирано пред наемодателя - собственик на предоставения общински имот след придобиване на собствеността от наемателя, респективно след извършване на действията на разпореждане с него, т.к. попада в изключението на цитираната по-горе разпоредба на 5, ал. 1 и ал.2 т.1 - 8 от НРУУРОЖТСО, а именно „с изключение на прекратяване на съсобственост, прехвърляне на идеални части на трето лице или дарение в полза на Столична община“.

Административният орган необосновано и незаконосъобразно е преценил отпадането на жилищните нужди на настанените в общинския имот лице/а, с аргумент за извършване на разпоредителна сделка с придобит/притежаван от жалбоподателката друг жилищен имот в [населено място]. Релевантен в случая е не само фактът на притежание на жилищен имот от наемателката на общинското жилище и фактът на прехвърляне на правото на собственост върху него на трето лице, но и обстоятелствата дали случаят не попада във визираното по-горе изключение на закона/подзаконовата норма. Тези значими за спора обстоятелства ответникът не е изследвал служебно, не е поискал данни от жалбоподателката и вследствие на това е издал порочната според съда процесна заповед. Органът не е положил усилия, въпреки вменените му с чл.35 и 36 от АПК задължения, със събиране на допустими и годни доказателствени средства – да изясни значимите за спора факти и обстоятелства относно собствеността на жалбоподателката върху наследствения имот, придобит през 2019г..

Предвид изложените съображения съдът намира, че ответникът неправилно е приложил материалния закон като е прекратил едностранно правоотношението при липсата на обективното наличие на конкретизирано в предвидените в чл.4б, ал.1 от ЗОБС основания.

Предвид гореизложеното и констатираната незаконосъобразност на оспорения административен акт, с който е прекратено наемното правоотношение, жалбата срещу него като основателна, следва да бъде уважена. На жалбоподателката следва да се присъдят претендираните разноски в размер на 410лв.

Ръководен от изложеното и на основание чл.172, ал.2, Административен съд София-град, II отделение, 50-ти състав,

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ Заповед № РИС20-РД48-49/18.06.2020г. на кмета на район „Искър“, СО.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Р. Е. Д. сумата 410лв. разноски по делото.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба пред Върховния административен съд, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: