

РЕШЕНИЕ

№ 11417

гр. София, 24.04.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав, в
публично заседание на 17.03.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **11817** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 - 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), във връзка с чл. 65 ал. 4 от Закона за общинската собственост (ЗОС).
Образувано е по жалба на Л. А. Г. от [населено място] срещу Заповед № 1063/02.09.2014 г., издадена от кмета на район „Искър“ при Столична община.
С оспорената заповед се нарежда изземване на общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], жилищен блок № 4, вх. А, ет. 6, ап. 22, състоящо се от стая, кухня и обслужващи помещения, което се държи (владее) от жалбоподателя Г. и членовете на домакинството ѝ без правно основание.
Жалбоподателят Л. А. Г. претендира нищожност, алтернативно - незаконосъобразност на заповедта, като издадена в нарушение на материалния и процесуалния закон. Сочи, че като дъщеря на А. К. П., след смъртта на последната, е продължила да живее в общинското жилище заедно със семейството си. Като наследник на майка си, Г. е встъпила в нейните права като фактически наемател в процесното жилище и е заплащала наемната цена за него и до сега. Посочва, че е узнала, че на 27.11.2024 г. в 10 часа ще бъде принудително изгонена от наетото жилище, както и че заповедта от 2014 г. не и е била връчвана. Допълва, че има издадена и заповед от 2010 г. за прекратяване на наемния договор, която също не и е била надлежно връчвана. Тъй като е заплащала наема, а ответникът го е приемал, счита че наемните отношения са в сила и към момента на обжалването. Смята, че действието на заповедта от 2010 г. е погасено и по давност, затова всички принудителни действия на ответника са предприети без законно основание и са незаконосъобразни. Представя квитанция за платени суми за наем, които ответната страна счита за обезщетение за наем. Претендира разноски.

Ответникът – кметът на район „Искър“ при Столична община, оспорва жалбата като неоснователна и недоказана.

СЪДЪТ приема за установено:

Жалбата е подадена в срок от лице, което има правен интерес от оспорването, и е процесуално допустима. Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Установени факти:

Няма спор между страните, че със Заповед № 1035/13.08.1969 г. на началник служба за жилищно настаняване, А. К. П. и семейството ѝ били настанени в ап. 22, вх. 1, блок 4,[жк]. Видно от приложено по делото Удостоверение за наследници жалбоподателят Л. А. Г. се явява дъщеря на А. К. П. (починала на 29.07.2008 г.).

Със Заповед № 1288/21.12.2010 г. на кмета на район „Искър“ при Столична община е прекратено наемното правоотношение с Л. А. Г., Д. А. М., Е. А. М., Н. А. М., А. А. Т., С. А. М., Р. А. М. и семействата им, възникнали на основание настанителна Заповед № 1035/13.08.1969 г. и съответно сключения договор за наем от 02.01.2004 г. за общинско жилище, находящо се в [населено място], [жк], жилищен блок № 4, вх. А, ет. 6, ап. 22. Като мотиви в заповедта е посочено, че при направена справка на 29.11.2010 г. се установява, че Л. А. Г. и семейството ѝ дължат на СО, район „Искър“ 28 вноски за наем за период от м. септември 2008 г. до м. ноември 2010 г., както и неплатени консумативи към „Топлофикация София“ АД за период от м. ноември 2009 г. до м. септември 2010 г. и към „Софийска вода“ за голям период от време. Констатирано е, след преглед в НБД „Население“, че посочените поименно останали членове на домакинството са направили адресни регистрации за други адреси. Заповедта е била съобщена чрез поставяне на таблото за обявления на район „Искър“ при Столична община. Няма данни същата да е била обжалвана.

Последвало е издаването на оспорената Заповед № 1063/02.09.2014 г., на кмета на район „Искър“ при Столична община, с която на основание чл. 65, ал. 2 ЗОС и чл. 34 от Наредба на Столичен общински съвет за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (НРУУРОЖТСО) е наредено изземването на процесния апартамент – общинска собственост (АОС № 55 от 22.10.1997 г. на СО, район „Искър“), находящ се в [населено място],[жк], жилищен блок № 4, вх. А, ет. 6, ап. 22, който се държи (владее) без правно основание от жалбоподателя и членовете на домакинството му. В заповедта, административният орган се е позовал на Заповед № 1288/21.12.2010 г. за прекратяване на наемното правоотношение, като причината била, че като ползватели на общинско жилище Г. и членовете на домакинството ѝ редовно не са заплащали своите разходи за ползване на имота и консумативните разходи към „Топлофикация София“ АД и „Софийска вода“ АД. Като дата за извършване на принудително изпълнение на заповедта е определена 25.09.2014 г. от 10.00 часа. Липсват данни за връчване на заповедта.

Като доказателства по делото са представени: АЧОС № 1858 от 31.05.2016 г.; АЧОС № 55 от 22.10.1997 г.; А. № 350 от 25.07.1969 г.; писма от СО, район „Искър“ до жалбоподателя Г. за уведомяването ѝ за неплатени задължения (от 2011 г., 2014 г., 2015 г., 2016 г., 2017 г., 2020 г., 2021 г., 2023, 2024 г.); предизвестие за покана за доброволно освобождаване в 14-дневен срок на процесния имот с изх. № РИС24-ГР94-1861/07.08.2024 г.; писмо от 11.11.2024 г. с насрочена дата за изземване за 27.11.2024 г.; доказателства за заплатени наеми.

Правни изводи:

Заповедта е издадена от компетентния административен орган съгласно разпоредбата на чл. 65 ал. 2 ЗОС. Столичният общински съвет е уредил случаите и реда за изземване на общински имоти в НРУУРОЖТСО, като според чл. 34, ал. 1 от същата изземването на общински жилища, които се владеят или държат без основание, не се използват по предназначение, или

необходимостта от които е отпаднала, се извършва със заповед на кмета на района, на чиято територия се намират. Следователно кметът на район „Искър“, СО има компетентност да издаде заповедта за изземване на процесния общински имот.

Същата е издадена при спазване на изискванията за писмена форма и съдържа всички реквизити, съгласно чл. 59, ал. 2 АПК, включително фактически и правни основания за издаването ѝ.

Неправилно, обаче, е приложен материалният закон.

Според разпоредбата на чл. 1 ЗОС с този закон се уреждат придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго. Съгласно чл. 65, ал. 1 общински имот, който се владее или държи без основание, не се използва по предназначение или необходимостта от него е отпаднала, се изземва въз основа на заповед на кмета на общината, като в ал. 2 на същата разпоредба е посочено, че в Столичната община и градовете с районно деление заповедите по ал. 1 могат да се издават и от кметовете на районите в случаите и по ред, установени от общинския съвет. Както бе посочено по отношение на Столична община, Столичен общински съвет е регламентирал в НРУУРОЖТСО, в чл. 34, ал. 1, че изземването на общински жилища, които се владеят или държат без основание, не се използват по предназначение, или необходимостта от които е отпаднала, се извършва със заповед на кмета на района, на чиято територия се намират. При анализа на законовите разпоредби следва извода, че административното производство по изземване на имоти предполага кумулативно наличието на три предпоставки - имот общинска собственост, лице което го владее или държи, и липса на основание за държането и владението.

В тази връзка, изследването на първата предпоставка – имотът да е общинска собственост, предполага липсата на спор между страните относно декларираните права на съответната община - спор по делото относно този факт не е налице.

Настоящият съдебен състав приема, че е налице и втората предпоставка за приложението на разпоредбата на чл. 65, ал. 1 ЗОС, а именно владееенето/държането на имота. Съдът прима, че отношенията между жалбоподателя и ответника, възникнали на основание настанителна заповед № 1035 от 13.08.1969 г. и съответно сключеният договор от 02.01.2004 г., по съществото си са наемни правоотношения. Облигационните отношения между СО и жалбоподателя относно обезщетения за ползване и задълженията за отопление, ток и вода, са относими именно към производството по издаване на заповедта по чл. 46, ал. 2 ЗОС. Видно от представените с преписката доказателства като ползватели на общинското жилище Г. и останалите членове на домакинството многократно са нарушавали договора за наем, като не са заплащали разходи за ползване на имота и консумативните разходи към „Топлофикация София“ АД и „Софийска вода“ АД. Въпреки отправените покани към тях, не са предприети действия за навременното заплащане на наемната цена и консумативи. Тъй като имотът не бил освободен и за него са констатирани множество задължения били предприети действия по прекратяване на наемното правоотношение. Съдът намира обаче, че в конкретния случай не е налице третата, приета за налична от страна на ответника, предпоставка, а именно – общинският имот се държи/владее без правно основание. По делото не е спорно, че между страните е имало сключен наемен договор. Като спорен се формира въпросът с прекратяването на същия. Като част от административната преписка по делото е представена Заповед № 1288/21.12.2010 г. на кмета на район „Искър“ при Столична община, с която е наредено прекратяването на договора за наем на процесното общинско жилище. Противно на приетото от страна на административния орган, настоящият съдебен състав счита, че тази заповед не е влязла в сила. За да породи правния си ефект, заповедта следва да влезе в сила. Административните актове влизат в сила след изтичане на 14-дневен срок, ако не са оспорени, или ако са оспорени след влизане в сила на решението, с което са потвърдени. В

конкретния случай следва да се отбележи, че заповедта за прекратяване на наемното правоотношение не е връчвана на нейния адресат. Видно от представените доказателства, Заповед № 1288/21.12.2010 г. единствено е била поставена на таблото за съобщения на община СО, район „Искър“. Поставянето на таблото следва да е отбелязано с начална и крайна дата, за да може да се удостовери периодът, през който съобщението е било на разположение за запознаване и крайната дата на свалянето му, от която започва да тече срокът за оспорване. В края на заповедта не се съдържа подобно отбелязване (за сваляне от таблото за обявления), поради което не може да се приеме, че е било налице редовно връчване по реда на чл. 61, ал. 3 АПК. Известният за администрацията адрес на оспорващия съответства на местонахождението на разпредения за изземване общински имот.

Разпоредбата на чл. 61, ал. 2 АПК (в сила към момента на издаване на Заповед № 1288/21.12.2010 г.) урежда няколко възможности за връчване на индивидуалните административни актове. Нормата на чл. 61, ал. 3 АПК (в действащата ѝ редакция) действително предвижда възможност за съобщаване чрез поставяне на таблото за обявления на съответната администрация. За да се приеме наличието на законовите условия, при които актът се съобщава по този начин – чрез поставянето на съобщение на таблото за обявления по чл. 61, ал. 3 АПК, лицето следва да е напуснало адреса и да не може да се узнае новият му адрес. Временното отсъствие от адреса не е основание за прилагане на изключението от правилото за уведомяване на заинтересованата страна чрез устно или писмено съобщение. Когато адресът на някое от заинтересованите лице не е известен или то не е намерено на посочения от него адрес, съобщението се поставя на таблото за обявления, в интернет-страницата на съответния орган или се оповестява по друг обичаен начин. Така например адресът на наемателя на общинското жилище, безспорно е известен на общинската администрация. Не може да се смята, че той не е намерен на този адрес, тъй като е отсъствал в момента на посещението на двама служители на общината на 21.12.2010 г. в 14.37 часа. Вследствие на това препис от заповедта е била поставена на таблото за обяви в сградата на администрацията, без да е ясно кога е свалена. Отделно от това следва да се отбележи, че от представените по делото доказателства не се установява процедурата по чл. 61, ал. 3 АПК да е спазена надлежно от административния орган. Липсват и доказателства да е изготвен протокол за поставяне на съобщението, както и доказателства кога същото е било свалено, както и кога заповедта е била публикувана на интернет страницата на органа. По тази причина, съдът приема, че заповедта за прекратяване не е надлежно връчвана на адресата. Правната последица от несъобщаването е преди всичко незавършването на производството по издаване на индивидуалния административен акт, водещо до практическата липса на акт или по-скоро – до невлизането му в сила. В тежест на административния орган е да докаже, че актът е бил надлежно съобщен и е стигнал до знанието на заинтересованите лица, за да се гарантира правото им на защита, а не формално да се изпълнява задължението.

По тези съображения, предвид факта, че заповедта за прекратяване на наемното правоотношение между страните не е влязла в сила, следва да се приеме, че наемният договор между тях не е прекратен, съответно общинското жилище не се държи/владее от жалбоподателя без правно основание, което пък прави процесната заповед за изземване, издадена при липсата на тази материалноправна предпоставка. Ето защо към момента на издаване на оспорения в настоящото производство акт по чл. 65, ал. 2 ЗОС, заповедта за прекратяване на наемното правоотношение не е влязла в сила и не е породила целените от издателя ѝ правни последици.

По изложените съображения, жалбата се явява основателна. Оспорената с нея заповед, като постановена при липса на една от материално-правните предпоставки по чл. 65 ЗОС, а именно – имотът да се държи/владее без правно основание, се явява незаконосъобразна и следва да бъде

отменена.

За пълнота на изложението, следва да се посочи, че доказателствата за заплащането на дължимите наемни вноски, не следва да се обсъждат в това производство, тъй като са относими към заповедта, с която е прекратено наемното правоотношение.

Разноски:

При този изход на спора, по аргумент от чл. 143, ал. 1 АПК, разноските се поставят в тежест на ответника. В настоящия случай жалбоподателят е ангажирал надлежни доказателства за извършените от него разноски за държавна такса в размер на 10 (десет) лева. От представения по делото Договор за правна защита и съдействие № 079744 не става ясна сумата, която е заплатена, както и начинът, по който е заплатена. Доказателства за плащане по банков път не са представени.

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 38-ми състав,

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ, по жалба на Л. А. Г. от [населено място], Заповед № 1063/02.09.2014 г., издадена от кмета на район „Искър“ при Столична община.

ОСЪЖДА Столична община, район „Искър“ да заплати на Л. А. Г. разноски в размер на 10 (десет) лева.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд с касационна жалба, подадена чрез Административен съд София-град в 14- дневен срок от съобщаването му.

Съдия: