

# РЕШЕНИЕ

№ 6532

гр. София, 04.11.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,**  
в публично заседание на 04.10.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Цветанка Паунова**

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **2482** по описа за **2022** 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. 5 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на П. Д. Т., чрез пълномощник адв. Г., срещу Заповед № РКР22-РД09-56/24.02.2022г. на кмета на район „К.“ Столична община, с която на основание чл. 46, ал. 1, т. 9 и ал. 2 ЗОС е прекратено наемното правоотношение с П. Д. Т., възникнало от Заповед № РКР17-РД66-17/02.06.2017г. на кмета на СО район „К.“, за общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес].

С жалбата се иска от съда да отмени оспорената заповед, като се твърди, че същата е незаконосъобразна, издадена при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и в противоречие с материалния закон. Поддържа се и нищожност на оспорения акт, като се изразяват съмнения за лицето, подписало заповедта. По същество твърденията са, както следва: през 1992г. И. Т. /майка на жалбоподателя, починала/ и нейното семейство са настанени в общинското жилище, като е сключен договор за наем през 1994г. Впоследствие са сключени още няколко договора за наем, последният е от 2017г. Твърди се, че предходните договори за наем не са прекратени по съответния ред. Сочи се, че от 2010г. Т. е придобила правото да закупи общинския имот, за което е депозирала съответните документи. Твърди се още, че след като И. Т. е починала, е оставила наследници по права линия П. Т. и Р. Т., които са встъпили в правата ѝ. Счита, че заповедта е издадена незаконосъобразно, при наличие на няколко договора за наем, без да се сочи кой от

тях се прекратява и без участието на Р. Т.. Допълнително се твърди, че след смъртта на И. Т., синът ѝ П. Т. редовно е заплащал наемните вноски, а по отношение на това, че същият не е ползвал имота по-дълго от шест месеца, се твърди, че това обстоятелство не е надлежно установено.

Ответникът – кмет на р-н К., СО, чрез процесуален представител юрк. С., ангажира становище за неоснователност на жалбата.

Административен съд София-град, след като обсъди събраните по делото доказателства във връзка с доводите на страните, приема следното:

От доказателствата по делото се установява, че със Заповед № ЖН-04-090/08.01.1992г. И. Д. Т., заедно с тричленното си семейство е настанена в апартамент № 46, ет. 6, вх. Б, [жилищен адрес] [жк], във връзка с което е сключен договор за наем рег. № 22-064/23.03.1995г. По делото са приложени още договор за наем от 14.07.2005г. и договор за наем от 12.06.2017г., сключени между И. Д. Т. и р-н „К.“ СО. Последният договор е във връзка със заповед № РКР17-РД66-17/02.06.2017г., с която И. Д. Т. и П. Д. Т. са настанени в процесния недвижим имот. Същата заповед променя настанителна Заповед № ЖН-04-090/08.01.1992г. и прекратява действието на договора за наем от 2005г.

По делото е приложено удостоверение № 9/02.01.2019г., от което е видно, че И. Д. Т. има две деца - Р. Д. Т. и П. Д. Т., като видно от удостоверения на л. 166 и 167, П. Т. е с постоянен и настоящ адрес [населено място], [жк], [жилищен адрес].

По делото на л. 156 е приложено заявление вх. № РКР18-ГР94-1769/21.12.2018г., с което И. Д. Т. е заявила пред кмета на р-н „К.“ СО желанието си да закупи общинското жилище.

Видно от уведомителни писма изх. № РКР21-ГР94-206/05.02.2021г., изх. № РКР21-ГР94-1054/06.07.2021г. и изх. № РКР21-ГР94-1054(1)/18.10.2021г. И. Д. Т. е имала неплатени задължения за повече от три месеца във връзка с общинския имот, поради което е поканена да заплати същите и е указано, че при неизпълнение, ще бъде прекратен договора за наем.

Видно от препис - извлечение на акт за смърт (л. 123) И. Д. Т. е починала на 04.11.2021г.

Издадена е процесната Заповед № РКР22-РД09-56/24.02.2022г., с която е прекратено наемното правоотношение, възникнало от Заповед № РКР17-РД66-17/02.06.2017г., на основание чл. 46, ал. 1, т. 9 и ал. 2 ЗОС, чл. 33, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на СО, както и раздел V, т. 7.7. от договора за наем, а именно необитаване на жилището от семейството/домакинството за период по-голям от 6 месеца. Заповедта е аргументирана с докладни записки от 05 РУ-СДВР (поредно описани под номера), от които се установявало, че П. Т. нарушава изискванията за обитаване.

По делото са приложени коментиранията по-горе докладни записки от 05 РУ-СДВР (л. 222-229), както и справка от СДВР отдел БДС (л. 231), които ще бъдат обсъдени по-долу в изложението.

При така изложената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, тъй като е подадена в срока по чл. 149, ал. 1 АПК и от надлежна страна – адресат на заповедта.

Разгледана по същество е основателна.

Административният акт е издаден от компетентен орган в рамките на предоставените

му правомощия по ЗОС.

Процесуалният представител на жалбоподателя е изразил съмнение дали подписът, положен под заповедта, действително принадлежи на кмета на СО район „К.“, но не е поискал откриване на нарочно производство по оспорване истинността /авторството/ на документа по реда на чл. 193 ГПК, поради което не може да се приеме, че е оборена неговата автентичност.

Заповедта 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.

Съдът намира обаче, че в хода на административното производство органът е допуснал съществени процесуални нарушения, тъй като в нарушение на чл. 35 АПК не е изяснил всички факти и обстоятелства от значение за случая, вследствие на което е нарушен и материалният закон.

Казано по-горе бе, че Заповед № РКР22-РД09-56/24.02.2022г., с която е прекратено наемното правоотношение, възникнало от Заповед № РКР17-РД66-17/02.06.2017г., е с посочени правни основания за издаването ѝ нормите на чл. 46, ал. 1, т. 9 и ал. 2 ЗОС, чл. 33, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на СО, както и раздел V, т. 7.7. от договора за наем, а като фактическо такова е посочено, че П. Д. Т. не е обитавал апартамент № 46, ет. 6, вх. Б, [жилищен адрес] [жк], [населено място], за период по-дълъг от 6 (шест) месеца. Този извод на административния орган не се потвърждава от приложените по делото доказателства. Кметът на СО р-н К. се е позовал на справки от 05 РУ на СДВР, като по делото е приобщена и справка от СДВР отдел „Български документи за самоличност“. Съдът обаче намира, че от така събраните доказателства не се установява Т. да е отсъствал от имота повече от 6 месеца. От представените справки, които кореспондират една с друга, се установява единствено, че П. Т. често е пътувал извън пределите на РБългария (приблизително през 4 месеца). От същите справки обаче не се установява Т. да е бил извън пределите на РБългария за период, по-дълъг от 6 месеца, от което да се направи извод, че не е обитавал процесния апартамент. Нормата на чл. 33, ал. 1, т. 8 НРУУРОЖТСО, послужила като правно основание за издаване на оспорената заповед, предвижда, че наемните правоотношения се прекратяват поради необитаване на жилището от семейството (домакинството) повече от 6 месеца, извън случаите по чл. 24. Съдът не споделя тезата на ответника, че приложените справки свидетелстват за отсъствието на жалбоподателя от територията на РБългария, респ. необитаването на общинското жилище, за повече от 6 месеца за последната година. Посочената правна норма визира период по-дълъг от 6 месеца, като не определя времева рамка, поради което не може да се приеме, че наемателят следва да не е обитавал жилището сумарно, т.е. с прекъсвания, за период по-дълъг от 6 месеца в рамките на една календарна година, както счита ответникът. При липса на изрична регламентация в тази насока следва да се приеме, че се касае за непрекъснат период от 6 месеца, като началният и крайният момент на този период следва да бъдат безспорно установени от ответника, чиято е доказателствената тежест.

И обратното, дори и да не е напуснал територията на РБългария, не може да се приеме априори, че Т. обитава апартамент № 46, ет. 6, вх. Б, [жилищен адрес] [жк], че жалбоподателят има постоянен и настоящ адрес в [населено място], [жк], [жилищен адрес] не налага извода, че Т. обитава същия адрес. Разпоредбата на чл. 33, ал. 1, т. 8

НРУУРОЖТСО във вр. с чл. 46, ал. 1, т. 9 ЗОС има предвид липса на фактическо ползване на отдаденият под наем имот, а не наличието на адресна регистрация (юридически елемент). Фактическото ползване (обитаване) може и следва да бъде установено от компетентните служби на районната администрация, като за целта следва да бъдат съставени съответните протоколи.

Ето защо съдът намира, че Заповед № РКР22-РД09-56/24.02.2022г. е издадена при неизяснена фактическа обстановка, в нарушение на изискванията на чл. 35 АПК, вследствие на което е нарушен и материалният закон, поради което следва да бъде отменена.

При този изход на спора основателна е претенцията за присъждане на направените разноски по делото от жалбоподателя. Същите са доказани в размер на 810 лева, представляваща сумата за заплатена държавна такса и адвокатски хонорар.

Така мотивиран, Административен съд-София-град, II-ро отделение, 27-ми състав, на основание чл. 172, ал. 2 АПК

#### РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалба на П. Д. Т. Заповед № РКР22-РД09-56/24.02.2022г. на кмета на Столична община район „К.“.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на П. Д. Т. ЕГН [ЕГН] сумата от 810 (осемстотин и десет) лева, представляващи разноски по делото

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: