

РЕШЕНИЕ

№ 2955

гр. София, 16.06.2011 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 29 състав, в публично заседание на 04.05.2011 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Красимира Милачкова

при участието на секретаря Петя Кръстева, като разгледа дело номер **1954** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.46, ал.5 от Закона за общинската собственост (ЗОС), във вр. с чл.145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба на З. Б. Г. против заповед № РД-09-053/16.02.2011 г. на кмета на Р. „Н.“ на С. О. (СО). С оспорената заповед е прекратено наемното правоотношение между СО и З. Б. Г. и домакинството му. Жалбоподателката, представлявана от А. Й., излага доводи за несъответствие на заповедта с целта на закона, съществено нарушение на административно производствените правила, неспазване на установената форма. Ответникът оспорва жалбата като неоснователна. Заинтересованата страна (ЗС) Б. З. Г. не изразява становище относно допустимостта и основателността на жалбата. ЗС О. Х. Х. моли жалбата да бъде уважена.

След като прецени представените по делото доказателства и обсъди доводите на страните, съдът в решаващия състав намира следното от фактическа и правна страна.

Жалбата е процесуално допустима, като подадена от лице, което има правен интерес от оспорването, в законоустановения срок за това. Разгледана по същество, тя е неоснователна.

Със заповед № 1706/15.09.1964 г. на началник служба за жилищно настаняване при К Р., Б. З. Г. е настанен заедно със семейството си в апартамент, находящ се в ж. к. „Н.. Не се спори между страните, че понастоящем административният адрес на жилището е в Б., за който апартамент има съставен акт за частна общинска собственост № 192/28.03.1997г. (л.86 от делото). Въз основа на посочената заповед е сключен и договор за наем от септември 1964 година (л.105-107); представен е и анекс от

03.07.2008г., към непосочен договор, описан като сключен на основание същата настанителна заповед от 1964г.

Установява се от представените по делото писмени доказателства, че към датата на издаване на процесната заповед домакинството по смисъла на § 1, т.2 от Допълнителните разпоредби (ДР) на Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на С. О. (НРУУРОЖТСО) се състои от титуляря на заповедта, жалбоподателката и ЗС О. Х. Х..

Видно от приложените в преписката нотариални актове, Б. З. Г. (заедно с В Н Г.) е дарил на внука си – ЗС О. Х., жилищен имот, находящ се в с. Бистрица; останалите сделки имат за предмет нежилищни имоти – земеделски земи (ниви, ливади), поради което във всички случаи са без значение при преценката за съществуване на жилищна нужда за дадено лице.

Това обстоятелство обаче според настоящия състав следва да бъде преценявано в производството по настаняване в общинско жилище. Всички условия по чл.5 НРУУРОЖТСО следва да са налице, за да бъде настанен кандидат за наемател в такова жилище. След издаването на заповед за настаняването му, не е сред основанията за прекратяване на наемното правоотношение извършването на сделки с недвижими имоти с жилищно предназначение – както извършването на такива преди настаняването, установено впоследствие, така и извършването им след настаняването в общинско жилище. Косвеният извод, че щом наемателят е извършил такива сделки, то необходимостта от общинското жилище за него е отпаднала, не съставлява основание за прекратяване на наемното правоотношение измежду посочените в чл.46 ЗОС и чл.33 НРУУРОЖТСО. Обратно, при изменение на жилищните нужди е предвидена процедурата по чл.23 от Наредбата, като едва при отказ да бъде заето определеното друго жилище е предвидено прекратяване на наемното правоотношение.

Наред с горното, в случая настаняването е извършено по реда на Закона за наемите (отм.), при предвидените в него условия, и така възникналото правоотношение (впоследствие преуредено от Закона за наемните отношения – отменен) е заварено от ЗОС. Съгласно § 7 от Преходните и заключителни разпоредби на последния, договорите за наем, сключени по установения ред до 1 юни 1996 г., чийто срок не е изтекъл, запазват действието си до края на договорения срок, но за не повече от три години от влизането на този закон в сила (от същата дата). В случая този срок е бил изтекъл, но жилището не е било иззето; обратно, на 03.07.2008г. е бил сключен анекс, с който считано от 01.03.2008г. е актуализирана наемната цена по съществуващо правоотношение между Б. Г. и СО, с посочено основание – заповедта за настаняване от 1964г. След като настаняването е извършено на това основание, а не по реда на ЗОС и НРУУРОЖТСО, условията за настаняване съобразно последните не са приложими при преценката относно съществуването на основания за прекратяване на наемното правоотношение, дори да се приеме, че разпоредбата на чл.33, ал.1 т.6 НРУУРОЖТСО може да бъде тълкувана в смисъл, че последващото установяване на обстоятелство по чл.5, ал.2, т.5 от същата Наредба е основание за прекратяване.

В процесната заповед са изложени и съображения, че предвид регистрирането на титуляря на настанителната заповед на постоянен адрес, различен от процесното жилище, необходимостта от последното е отпаднала. Съдът в настоящия състав не споделя това виждане. Съгласно чл.89, ал.1 от Закона за гражданската регистрация (ЗГР), адресът еднозначното описание на мястото, където лицето живее или където то получава кореспонденцията си; т. е., дори общото описание на адрес не налага

непременно извода, че лицето живее там – алтернативно, това е място за получаване на кореспонденция. Що се отнася до постоянния адрес, то по определението на чл.93, ал.1 ЗГР, това е адресът в населеното място, което лицето избира да бъде вписано в регистъра на населението. Според чл.94, ал.1 от същия закон, настоящ адрес е адресът, на който лицето живее. Видно от представената справка (л.83), настоящият адрес на Б. Г. е в с. Бистрица; при така установената индиция, че необходимостта от жилището за това лице е възможно да е отпаднала, административният орган е имал задължението да провери това обстоятелство, включително като уведоми всички лица от домакинството за образуваното производство по прекратяване на наемното правоотношение и им даде възможност да обосноват необходимостта си от жилището. Едва въз основа на резултатите от тази проверка и при спазване на задълженията по чл.34-36 АПК, административният орган може да направи преценка, дали ли е отпаднала необходимост от общинското жилище за всеки от членовете на домакинството поотделно. Дори за един от тях необходимостта не е отпаднала, то следва да се изпълни процедурата по чл.23 НРУУРОЖТСО. В случая, не се установява спрямо жалбоподателката да е отпаднала необходимостта от жилището, нито друго основание за прекратяване на правата, придобити от нея по силата на заповедта за настаняване. Неподаването на декларации по чл.22, ал.2 НРУУРОЖТСО не е измежду основанията за прекратяване на наемното правоотношение, също както и неизпълнението на задълженията на наемателя, доколкото не се изразяват в някоя от хипотезите на чл.33, ал.1, т.1-4 и т.7 от НРУУРОЖТСО.

Съгласно чл.19, ал.1 НРУУРОЖТСО, орган по настаняване понастоящем е кметът на района; следователно, предвид чл.33, ал.2 НРУУРОЖТСО следва да се приеме, че процесната заповед е издадена от компетентен орган. Като провери служебно оспорения акт на основание чл.168, ал.1 АПК съдът в настоящия състав намира, че обжалваната заповед е постановена в установената форма, но в при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, вследствие на което същата не е в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона. Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ заповед № РД-09-053/16.02.2011 г. на кмета на Р. „Н.” на С. О..

Решението подлежи на касационно оспорване в 14-дневен срок от съобщаването му, пред Върховния административен съд.

Съдия: