

# РЕШЕНИЕ

№ 1880

гр. София, 21.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 83 състав,**  
в публично заседание на 26.02.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Цветелина Георгиева**

при участието на секретаря Ася Лекова, като разгледа дело номер **8952** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и следващите от АПК.

Образувано е по жалба на М. Т. Й., ЕГН [ЕГН] от [населено място] срещу писмо с № РМЛ19-ГР94-2100- 2-23.12.2019/29.08.2023г на зам. кмета на район „М.“ - СО в което е обективиран изричен отказ да бъде завършена процедура по чл. 43 и сл. от Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на столична община, постановен по нейно заявление Заявление № РМЛ19-ГР94-2100-(1)/18.08.2023г да бъде уведомена писмено относно невръчването ѝ на заповед за закупуване на общинско жилище по чл.43 и сл. от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, въз основа на взето Решение № 340 от 26.05.2022г на СОС.

Моли съда да отмени обжалвания отказ незаконосъобразен, поради допуснати съществени процесуални нарушения при съставянето му, поради материална незаконосъобразност и липса на компетентност. Претендира присъждане на съдебни разноски по списък.

Ответникът зам. кмета на район „М.“ - СО счита жалбата за неоснователна, тъй като не са били налице законовите предпоставки за продажба на процесното общинско жилище на Й.. Претендира съдебно разноски, юрк. възнаграждение и прави възражение за прекомерност на размера на адвокатското възнаграждение, претендирано като съдебна разноска.

Софийска градска прокуратура не е взела становище по жалбата.

Съдът като взе предвид становищата на страните и представената пред него

административна преписка, намира за установено следното:

Жалбата е подадена в преклузивния за това 14-дневен срок, считано от издаване на обжалваното писмо, от лице, имащо правен интерес и срещу подлежащ на оспорване по съдебен ред акт, поради което е процесуално допустима и следва да бъде разгледана по същество, съобразно дадените по делото в този смисъл задължителни указания с Определение № 925/25.01.2024г, по адм.д.№ 12102/2023г по описа на ВАС, IV отделение, с което беше отменено постановеното по делото прекратяване, поради липса на обжалваем акт.

Разгледана по същество е основателна, поради следното:

Жалбоподателката посочва, че със Заповед № 37 от 23.08.2007г на Кмета на район „М.“ - СО и сключен договор за наем от 24.08.2007г била настанена в общинско жилище в [населено място]. кв. М. 3, блок 328, вход 3, ет. 6, ап. 9, в което е и до момента. На 23.12.2019г подавала заявление № РМЛ-ГР94-2100 от 23.12.2019г за закупуване на жилището, окомплектовано с всички изискуеми документи съгласно Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (НРУУРОЖТСО), както и документ удостоверяващ, че е правоимаща по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове (ЗУЖВГМЖСВ). На 08.01.2020г. било проведено заседание на комисия, назначена със Заповед № РМЛ19-РД91- 68/02.12.2019 г. на Кмета на СО - р-н М., на основание чл. 40, ал. 1 от НРУУРОЖТСО и в съставения проюкол № 1/08.01.2020 г. било констатирано и за жалбоподателката и за останалите заявители, че „ ... са в изрядни наемни правоотношения със СО - Район М., че е изтекъл петгодишният необходим срок за обитаване на общинските жилища преди да бъде подадено заявление за покупка, както и че са изпълнени изискванията на чл. 38, ал. 4, където това е приложимо и няма забележки по-горепосочените преписки. Заявителите получават одобрение за последващо процедиране". С оглед установеното преписката била изпратена към Столичен общински съвет (СОС), който с Решение № 340 от 26.05.2022г определил предназначението на 1464 бр. общински жилища на територията на Столична община за продажба на настанените в тях по административен ред наематели, вкл. и жалбоподателката, посочена на 77-ма позиция от приложението към решението. Срещу последното била подадена жалба от Кмета на Район К. село - СО, по която било образувано адм. д. № 5596/2022г на АССГ, прекратено с влязло в сила определение № 7122 от 15.09.2022 г. Така Решение № 340 на СОС влязло в сила на 23.09.2022 г., но до момента Кметът на Район М. - СО не бил връчил на жалбоподателката заповед по чл. 43, ал. 1 от НРУУРОЖТСО. Поради това тя подала Заявление за завършване на процедурата по закупуване на общинското жилище, което ѝ било отказано с процесното писмо, имащо характера на индивидуален административен акт по см. на чл. 21. ал. 1 от АПК, засягащо пряко правната ѝ сфера, поради което тя счита, че има правен интерес от оспорването му. Посочва, че съгласно чл. 47, ал. 3 от Закона за общинската собственост във вр. с нормите на глава VI от НРУУРОЖТСО, продажбата на жилища, частна общинска собственост на наематели, настанени в тях по административен ред представлява сложен фактически състав, включващ в себе си административно и гражданско правоотношение между кандидата за покупка и съответния общински съвет. Административното такова започвало с искане на настанения по административен ред наемател за закупуване по реда на чл. 39 от НРУУРОЖТСО, адресирано до Кмета на съответния район, а закупуването било уредено чрез нарочна процедура по чл. 40 от

същата – извършване на проверка от определена комисия за наличието или липсата на регламентираните условия за закупуване, в зависимост от чието положително или отрицателно становище съответният кмет изготвял списък - предложение за продажба до Кмета на Столична община или във втория случай - прекратявал образуваната преписка и уведомявал писмено заявителя. Именно това било направено с обжалваното писмо, с което бил постановен отказ по същество и поради това имал характеристиките на подлежащ на обжалване ИАА, позовава се в този смисъл и на Определение № 2748 от 26.02.2013 г. на ВАС по адм. д. № 2361/2013 г, I о., докладчик съдията Б. Л..

Жалбоподателката се позовава на т. 5 от Решението на СОС, с която на кметовете на райони на Столична община било възложено да извършат продажбите на жилищата по т. 1 - след като СОС бил постановил положително за нея като заявител решение, то кметът на район М. не разполагал с оперативна самостоятелност да преценява дали да издаде заповед и сключи договор за продажба, а действал при условията на обвързана компетентност и бил длъжен да ги издаде в тримесечен срок по чл.43, ал.2 от НРУУРОЖТСО, който срок бил инструктивен, позовава се на в този см. Решение № 5152 от 24.07.2019 г. на АдмС - С. по адм. д. № 4107/2019г. След като кметът не бил издал заповед и договор в рамките на законоустановения срок от три месеца, било налице бездействие от негова страна и административната процедура не била довършена, то за него продължавало да съществува задължението да изпълни Решението на СОС. Вместо това той решил да преразгледа заявлението, като преповтори процедурата от етапа по преценката за наличие на условия и предпоставки за закупуване, която процедура вече била приключила с влязъл в сила административен акт. Нито кметът на СО-район „М.“, нито зам. кметът на СО-район „М.“ били компетентни да преразглеждат преписката, като такава компетентност не им била предоставена нито от чл. 43. ал. 1 от НРУУРОЖТСО, нито от разпоредбите на Закона за общинската собственост. Ако административното производство по преписката ще се възобновява, то за това бил компетент кметът на СО - район „М.“, но било недопустимо да преразглежда решението на СОС и поради това постановил незаконосъобразен акт.

На следващо място в обжалваното писмо било налице вътрешно противоречие в изложените обстоятелства – веднъж се твърдяло, че със Заповед № РД-58-8/28.10.2014 г. наемното правоотношение било прекратено, а след това, че от 2014г жалбоподателката била „добросъвестен наемател“. Това противоречало и на обективната истина – тя била наемател от 2007 г. до настоящия момент, заплащала наем, предоставяла всички изискуеми документи, лично на място в стая 228, II етаж на Столична община - Район „М.“, където ежегодно било обновявано нейното досие, но въпреки нейните посещения не ѝ била посочената Заповедта от 2014година. За нея остава неясно как тази Заповед е „съществувала“ в досието ѝ и защо не е била разгледана от Комисията, която е приела, че „заявителката е в изрядни наемни правоотношения със СО - Район „М.“. Оспорва и да е бил спазен реда за връчване на Заповедта – тя била залепена на входната врата на общинското жилище при посещение на 25.11.2014г. от служители на СО - Район „М.“, поради което не била влязла в сила. Не оспорва, че през 2014 г. било налице забавяне в изплащането на дължимия от нея наем поради лични и семейни причини – продължително лекуване на дъщеря ѝ Г., но задълженията били погасени на 04.11.2014г - 1 месец преди връчването на Заповедта. Всички тези притеснения се отразили и на нейното здраве и

през 2016г ѝ било издадено ТЕЛК решение за проблеми със сърцето, продължаващо и понастоящем. Пред 2007г била изтеглила и кредит за ремонт на жилището, което не било годно за живеене.

Поради това намира, че Заповед № РД-58-8/28.10.2014 г. не била връчена на адресата, била незаконосъобразна и наемното правоотношение никога не е било прекъсвано. Ето защо кметът на СО-район „М.“ бил длъжен да я отмени, тъй като жалбоподателката е изправна страна, а той бездействал и в същото време обосновавал обжалвания отказ с тази Заповед.

В процесното писмо не бил съобразен и фактът, че с подаденото заявление от жалбоподателката тя кандидатствала за закупуване на общинско жилище на две основания – сключения договор за наем от 24.08.2007 г. и като правоимаща поради включването ѝ в 8-ми окончателен списък с пореден номер 02159-Б по чл.7 от Правилника за прилагане на ЗАКОН за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове (ЗУЖВГМЖСВ). Като правоимаща тя имала право да закупи общинско жилище, съгласно чл. 47, ал. 1 от ЗОС, гласящ: „Общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават след решение на общинския съвет на: 1. правоимащи по Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове.“, а съгласно чл. 38, ал. 1 от НРУУРОЖТСО - Наемател на общинско жилище може да го закупи, ако са налице следните условия: „Наемател на общинско жилище, правоимащ по ЗУЖВГМЖСВ, или наемател, настанен като осъден по чл. 7 от ЗВСОНИ, може да закупи жилището, без да отговаря на условието по точка 2 на ал. 1, а в т. 2, ал. 1 на същата разпоредба е посочено задължението да на налице не по-малко от 5 години без прекъсване на наемното правоотношение. Поради това тя счита, че от Кмета на СО-район „М.“ е допуснатата грешка още при разглеждането на заявлението, като въобще не било необходимо той да изследва дали е налице период от 5 години, а е следвало да посочи, че правото ѝ на закупуване на жилището е като правоимаща по ЗУЖВГМЖСВ. Този порок бил пренесен и в процесния незаконосъобразен отказ да бъде издадена заповед за закупуване на жилището, като отново се обсъждало дали са изминали над 5 години от новия договор за наем, който тя била принудена да сключи абсолютно неправомерно.

По всичко казано жалбоподателката счита, че тя отговаряла на всички изисквания на Закона за общинската собственост, НРУУРОЖТСО и ЗУЖВГМЖСВ, има право да закупи общинското жилище, в което живее и за което заплаща наем над 16 години и поискала извършване на продажбата със свое заявление № РМЛ19-ГР94-2100-(1)/18.08.2023 г.

Като отговор на това заявление е издадено процесното писмо, в което на жалбоподателката е отговорено, че на 24.08.2007 г. между нея и кмета на СО -район „М.“ е сключен договор за наем за процесното общинско жилище по реда на чл. 22, ал. 1 от НРУУРОЖТСО, в което са настанени жалбоподателката и нейната дъщеря и е открито наемно досие под № ЖН-05-029/2007г. През 20214 е констатирано, че жалбоподателката има дължими суми за неплатени консумативи - наем за период от м. 10.2013 г. до м. 10.2014 г в разиер на 702,11 лв, вкл. законната лихва; ТБО - 5 вноски за 2013 г. и 2014 г., в размер на 50,01 лв., вкл. законната лихва; задължения към „Топлофикация- София” ЕАД - 2 484,90 лв. за период от м. 06.2010 г. до м. 08.2014 г. и задължения към „Софийска вода” АД - 518,56 лв., съгласно служебно получени справки. За установеното бил изготвен доклад № 10 от 22.10.2014 г до кмета

на СО-район „М.“ и на основание чл. 46, ал. 1, т. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 33, ал. 1, т. 1 и ал. 2 от НРУУРОЖТСО била издадена заповед № РД-58-8/28.10.2014 г. на кмета на СО- район „М.“ за прекратяване на наемното правоотношение – тя е връчена на жалбоподателката чрез залепяне на входната врата на наетото жилище, поради неоткриване на жалбоподателката, извършено на 25.11.2014 г. от трима служители на районната администрация и за действията им е съставен протокол от същата дата.

Продължава, че жалбоподателката подала заявление вх. № Р. 19-ГР94-2100/23.12.2019 г. до кмета на СО-район „М.“ с искане за закупуване на наетото общинско жилище, с приложени документи, включително заповед за наставяване № 37 от 23.08.2007 г. на кмета на СО - район „М.“ и договор за наем от 24.08.2007 г. Комисията по чл. 40, ал. 1 от НРУУРОЖТСО на СО-район „М.“, провела заседание на 08.01.2020 г. за разглеждане на постъпилите заявления за продажба на общински жилища и без да е взела предвид заповед № РД-58- 8/28. 10.2014 г. на кмета на СО-район „М.“ за прекратяване на наемното правоотношение. Тъй като жалбоподателката изпълнявала своите задължения била издадена нова заповед за наставяване № РМЛ21-РД66-89 от 02.08.2021 г. на кмета на СО-район „М.“ и бил сключен и нов договор за наем № РМЛ21-ДГ66-38 от 18.08.2021 г. по реда на чл. 22, ал. 1 от НРУУРОЖТСО за същото жилище.

С Решение № 340 по Протокол № 56 от 26.05.2022 г. на СОС било определено предназначението на 1464 броя общински жилища, находящи се на територията на Столична община - за продажба на настанените в тях по административен ред наематели, съгласно Приложение № 1, в което под № 77 бил включен наетия от жалбоподателката апартамент № 91 и посочено основание за настанителна заповед от 2007 г., която била отменена. При това положение било посочено, че не са изпълнени разпоредбите на чл. 38, ал. 1, т. 1, т. 2 и т. 3 от НРУУРОЖТСО - наемател на общинско жилище може да го закупи, ако са налице следните условия: 1, да отговаря на условията за настаняване в общинско жилище, съгласно Наредбата; 2. да е наемател на общинско жилище не по-малко от 5 години без прекъсване; 3. да не е нарушавал условията по договора за наем. Поради това жалбоподателката е уведомена, че към процедура за покупко-продажба на ползваното от нея общинско жилище може да се пристъпи при спазване на тези условия, т.е, след изтичането на 5 годишния срок от издаването на заповед за наставяване № РМЛ21-РД66-89 от 02.08.2021 г. на кмета на СО-район „М.“.

Съдът, като взе предвид приложената по делото административна преписка намира, че в процесното писмо е изложена вярна фактическа обстановка по развитие на наемното правоотношение с жалбоподателката. Допълнително съдът установи, че от нея е налице предходно подадено на 15.12.2016г заявление за закупуване на наетото общинско жилище. То е разгледано в Протокол № 10 от 26.02.2019г на на Комисията по чл.40, ал.1 от НРУУРОЖТСО, която установява, че наемното правоотношение е прекратено със № РД-58- 8/28. 10.2014 г. на кмета на СО-район „М.“ и на това основание е прекратена и преписката по завлението – за това жалбоподателката е била уведомена с писмо от 11.03.2019г. от кмета на район „М.“ - СО и е посочено, че тя обитава жилището без правно основание. Този извод съдът намира за законосъобразен, направен въз основа на стабилен административен акт за прекратяване на наемното правоотношение, на валидността и действието на който по

никакъв начин не се отразява соченото основание „договор от 2007г“ за заплащане на месечен наем от жалбоподателката в издаваните ѝ разходни документи – това сочено основание не е нито правопораждащ, нито правопогасяващ факт за наемно правоотношение за общинско жилище.

На 05.12.2019г от жалбоподателката е подадена молба до кмета на СО-район „М.“ за издаване на „документ относно правното основание за изтичане по давност на заповед № РД – 58-8 2014г“, с оглед подаване на ново заявление за закупуване на общинското жилище, като липсва произнасяне в исканата от жалбоподателката насока, нито от нея се твърди да е налице такова, нито, според съда, е възможно да е налице законосъобразно положително произнасяне от органа, тъй като институтът „давност“ е изцяло неприложим по към влезлите в сила административните актове. Въпреки това от нея се подава следващо заявление № РМЛ-ГР94-2100 от 23.12.2019г за закупуване на жилището, процесното разгледано заявление, по което е постановено Решението на СОС и в това заявление като основание за възникване на наемното правоотношение невярно е посочен договорът за наем от 2007г, за който към онзи момент жалбоподателката вече е знаела, че е прекратен с необжалвана от нея заповед и че тя се намира в общинското жилище без правно основание. От нея не се твърди, а и в административната преписка липсват писмени доказателства тя да е оспорила заповед № РД – 58-8 2014г, макар по категоричен начин да се установява, че най-късно към 05.12.2019г заповедта ѝ е била известна. Спрямо жалбоподателката не са били предприети действия по освобождаване на общинското жилище, а за нея и дъщеря ѝ е издадена нова заповед за наставяване № РМЛ21-РД66-89 от 02.08.2021 г. на кмета на СО-район „М.“ и сключен договор за наем № РМЛ21-ДГ66-38 от 18.08.2021г.. Съдът намира за неоснователно възражението на жалбоподателката, че тя неправомерно била принудена да подпише преждецитираната заповед, която има изцяло позитивен характер за нея и това обстоятелство само по себе си изключва прилагането на принуда. По делото не са налице и други данни или доказателства за предприети спрямо жалбоподателката каквито и да било принудителни действия, свързани с издаване на заповедта или договора за наем.

Предвид така установеното, съдът намира, че подаването, разглеждането и произнасянето с решение от СОС по заявлението на жалбоподателката за закупуване на общинско жилище от 23.12.2019г е извършено при допуснати съществени нарушения на изискванията за законосъобразността му, а именно по отношение на лице, за което липсва качеството „наемател“ на общинско жилище. Констатираното е предпоставка за възобновяване на административното производство по влязлото в сила решение на СОС по отношение на жалбоподателката, в съответствие с разпоредбата на чл.99, т.1 от АПК. Изрично в тази

разпоредба се предвижда възможност за възобновяване на производството по издаден акт, който не е бил оспорен пред съда, а в случая последното изискване е изпълнено – съдът извърши служебна справка по твърденията на жалбоподателката за обжалване на решението на СОС и констатира, че такова действително е било извършено по жалба на кмета на район „К. село“ – СО, било е образувано адм.д.№ 5596/2022г по описа на АССГ, което е прекратено на основание чл.159, т.2 от АПК с необжалвано от страните и влязло в сила на 28.09.2022г определение. Липсата на произнасяне по съществуващото на спора съдът намира, че от правна гледна точка следва да се приеме като необжалване на решението на СОС по смисъла на чл.99, т.1 от АПК, респ. за този акт е приложим института на възстановяване производството по издаването му. Компетентността за това, при този конкретен тежък порок е на органа е предоставена на ограна, издал решението в съответствие с разпоредбата на чл.100 от АПК, тъй като решението на СОС се обжалва директно пред съда, без да има горестоящ административен орган. Коментиранията компетентност не е уредена да е в правомощията на зам. кмета на район в нито един от приложимите нормативни актове – АПК, ЗОС, ЗМСМА, НРУУРОЖТСО, нито по делото от ответинка са представени доказателства за надлежно възобновяване, за каквото данни следва да се съберат. При това положение обжалваното писмо е нищожно, като постановено при липса на компетентност и отменително основание по чл.146, т.1 от АПК и следва да бъде обявено за такова. Преписката следва да се върне на административния орган, който да съобрази предпоставките за своята компетентност, в този смисъл предприеме необходимите действия и се произнесе.

Съдът намира за неоснователно оплакването на жалбоподателката, че ответникът не е взел предвид това, че тя е и правоимаща по смисъла на чл.7 от Правилника за прилагане на закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове, за прилагането на която отново е необходимо съответното лице да е „наемател“, каквато жалбоподателката не е била. На второ място, в тази хипотеза не е предвидена компетентност за произнасяне от кмета на район, а това правомощие е предоставено на кмета на Столична община съгласно чл.44, т.1 от НРУУРОЖТСО. От него са предприети действия в тази посока, видно от изпратеното писмо до жалбоподателката, с копие до ответника, в отговор на нейно заявление с рег. № С0А23-ГР94-4496/28.08.2023г, с което тя е уведомена, че при извършената проверка е установено, че тя притежава жилищноспестовен влог и е включена под № 2159-Б в 8-ми списък на правоимащите

вложители по чл. 7 от Правилника за прилагане на Закона за уреждане правата на граждани с многогодишни жилищно-спестовни влогове и продажбана на жилища на тези правоимащи лица се извършва от кмета на Столична община след решение на СОС. На това основание е изискано изпращане в Столична община на преписката за продажба, т.е. предприети са надлежни действия по обезпечаване произнасянето по твърдяните от жалбоподателката права.

С оглед решението на съда и на основание чл.143, ал.1 от АПК, жалбоподателката има право на съдебни разноски и за такива претендира заплатени държавни такси от 40лв и възнаграждение за адвокатска защита в размер на 1000лв. За последното е направено възражение за прекомерност от ответника, което съдът намира за основателно, като съобрази липсата на фактическа сложност на делото и извършените процесуални действия и като се позовава и на Решение от 25.01.2024 г. по дело С-438/22 на Съда на Европейския съюз, определя адвокатско възнаграждение в размер на 500лв, което да бъде присъдено като съдебна разноска, дължима от ответника.

Мотивиран от горното, съдът

## Р Е Ш И:

ОБЯВЯВА за нищожно писмо с № РМЛ19-ГР94-2100-2-23.12.2019/29.08.2023г на зам. кмета на район „М.“ – СО, с което е отговорено на М. Т. Й., ЕГН [ЕГН] от [населено място] по нейно заявление от 18.08.2023г до кмета на район „М.“ – СО, че към процедура за покупко-продажба на общинското жилище, в което Й. е настанена и е с адрес: [населено място],[жк], [жилищен адрес] може да се пристъпи след изпълнение на условията на чл. 38, ал. 1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, т.е, след изтичането на 5 годишния срок от издаването на Й. на заповед за наставяване № РМЛ21-РД66-89 от 02.08.2021 г. на кмета на СО-район „М.“.

ВРЪЩА преписката на административния орган за ново произнасяне, съобразно дадените от съда указания.

ОСЪЖДА зам. кмета на район „М.“ – СО да заплати на М. Т. Й., ЕГН [ЕГН] от [населено място] сумата от 540лв за съдебни разноски пред настоящата инстанция.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния



административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: