

# РЕШЕНИЕ

№ 6733

гр. София, 16.11.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,**  
в публично заседание на 27.10.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Мария Ситнилка**

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **5721** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и сл. от Административно-процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 46, ал. 5 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/.

Образувано е по жалбата на Д. Г. П. чрез пълномощник адв. С. Д. против заповед № РВЕ21-РД48-1/17.05.2021 г. на кмета на район „В.“, Столична община, с която на основание чл. 46, ал. 1, т. 7 от ЗОБС е прекратено наемното правоотношение, възникнало от заповед за настаняване № РД-58-20/30.05.2006 г. и сключения въз основа на нея договор за наем от 05.06.2021 г. за общинско жилище, находящо се в [населено място], [улица], вх. В, ет. 2, ап. 7, актувано с АчОС №391 от 16.04.1999 г. Наведени са доводи за незаконосъобразност на оспорения административен акт, поради противоречие с материалния закон и несъответствие с целта на закона. Обосновават се съображения за неправилност на извода на Комисията по чл. 10 от НРУУРЖТСО, възприет и от административния орган, че съпругата на оспорващия е извършвала сделки с недвижим имот. Сочи се, че сделката по покупко-продажба на недвижим имот в [населено място] е осъществена на 20.12.2007 г., преди сключване на брак с оспорващия. Изтъква се, че по прехвърлителната сделка, обективирана в Постановление за възлагане на недвижим имот по изпълнително дело № 20158130400587 същата не е страна. Моли съда да постанови решение, с което да отмени оспорената заповед. Претендира разности.

Ответникът - Кмета на район “В.”, Столична община, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата по съображения,

изложени в депозираното по делото писмено становище. Прави възражение по чл. 78, ал. 5 от АПК. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Настоящият съдебен състав, след като се запозна с доказателствата по делото, прецени доводите на страните и съобрази приложимите правни норми, намира жалбата за ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като подадена от надлежна страна, адресат на индивидуалния административен акт в законоустановения срок по чл. 46, ал. 5 от ЗОБС във връзка с чл. 149, ал. 1 от АПК.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

Въз основа на събраните в хода на съдебното производство писмени доказателства от фактическа страна се установява, че със заповед № РД-58-20 от 30.05.2006 г. на кмета на район „В.“, Д. В. П. (едночленно семейство/домакинство) е настанен в общинско жилище, находящо се в [населено място], [улица], вх. В, ет. 2, ап. 7, състоящо се от една стая с ОСП. На 05.06.2006 г. е сключен договор за отдаване под наем за посоченото в заповедта жилище.

Със заявление №РВЕ21-ГР94-141 от 03.02.2021 г. Д. П. е актуализирал информацията за семейното си положение, като е поискал съпругата му да бъде вписана в настанителната заповед. Към заявлението е приложено Удостоверение за сключен граждански брак №[ЕГН] от 03.02.2021 г. и Удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания за лице, издадено от Службата по вписвания [населено място] от 22.01.2021 г., в което са отбелязани за периода 02.04.2002 г. до 22.01.2021 г. следните вписвания, отбелязвания и заличавания по партидата на Г. С. Д. (съпруга на Д. П.):

продажба - за имот ап. 121 в [населено място], [улица], [жилищен адрес] качество на лицето по сделката-купувач; дата на извършване на сделката: 20.12.2007 г.

- договорна ипотека - за имот ап. 121 в [населено място], [улица], [жилищен адрес] качество на лицето по сделката - ипотекарен длъжник; дата на извършване на сделката: 20.12.2007 г.

- налагане на възбрана върху недвижим имот - за имот ап. 121 в [населено място], [улица], [жилищен адрес] качество на лицето адресат на акта - длъжник; дата на извършване на сделката: 24.06.2015 г.

-придобиване чрез публичен търг/постановление за възлагане (ГПК)-за имот ап. 121 в [населено място], [улица], [жилищен адрес] качество на лицето адресат на акта - длъжник; дата на извършване на сделката: 28.06.2016г.

- заличаване на възбрана - за имот ап. 121 в [населено място], [улица], [жилищен адрес] качество на лицето адресат на акта - длъжник; дата на извършване на сделката: 02.12.2016 г.

-заличаване на договорна ипотека - за имот ап. 121 в [населено място], [улица], [жилищен адрес] качество на лицето адресат на акта-длъжник; дата на извършване на сделката: 05.12.2016 г.

Заявлението, ведно с приложените към него документи са разгледани на заседание на Комисията по чл. 10 от НРУУРОЖТСО, която е взела решение по протокол № 10/14.04.2021 г., за предприемане на процедура по прекратяване на договор за наем на Д. П. и отмяна на настанителна заповед №РД-58-20/30.05.2006 г. Решението е мотивирано с липсата на условието за установяване на жилищни нужди спрямо чл. 5, ал. 2, т. 5 от Наредбата, тъй като съпругата му Д. е извършила сделка с недвижим имот през 2016 г.

С докладна № РВЕ21-ГР94-141/3 от 16.04.2021 г. главен експерт „УОСЖФРКТД“ е

информирал кмета, че във връзка с постъпило заявление №РВЕ21-ГР94-14/03.02.2021 г. от Д. П. за актуализиране на настанителна заповед, след извършена проверка на документите е установено, че съпругата му е извършила сделка с недвижим имот на територията на [населено място] през 2016 г. Направено е предложение за прекратяване на договора за наем, тъй като спрямо наемателя е налице обстоятелство в разрез с регламента описан в чл. 5, ал. 2, т. 5 от Наредбата.

Въз основа на така проведеното административно производство и събраните писмени доказателства, административният орган е издал оспорената заповед, с която е прекратено наемното правоотношение, възникнало от заповед за настаняване № РД-58-20/30.05.2006 г. и сключения въз основа на нея договор за наем от 05.06.2021 г. за общинско жилище, находящо се в [населено място], [улица], вх. В, ет. 2, ап. 7. Като правно основание за издаване на заповедта са посочени нормите на чл. 46, ал. 1, т. 7 от Закона за общинската собственост и т. 7.8 от сключен договор за наем от 05.06.2006 г. От фактическа страна същата е мотивирана с излизане от рамките на изискванията-нормативно установени по отношения на семействата и домакинствата, които имат право да кандидатстват или които са общински наематели (както е в случая). Посочено е, че социалните изисквания в тези наемни правоотношения, на които следва да отговарят наемателите на общинските жилища са несъвместими с притежаване на имот, или извършване на сделки с имот, по смисъла на нормативните разпоредби и договорните клаузи, какъвто се явява и настоящия случай. Визирана е извършена през 2016 г. от съпругата на наемателя на общинското жилище сделка с недвижим имот в [населено място], вписана в Удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания за лице изх. № 104/2021 г., издадено от Службата по вписвания [населено място].

Въз основа на така установеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Оспорената заповед е издадена от компетентен по материя, територия и степен административен орган.

Нормата на чл. 46, ал. 2 от ЗОБС оправомощава органът издал заповедта за настаняване да прекрати наемното правоотношение. Аналогична на тази норма е и разпоредбата на чл. 33, ал. 2, изр. 1 от Наредбата, съгласно която наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. По силата на чл. 19, ал. 1 от Наредбата, настаняването се извършва със заповед от кмета на района по местонахождение на жилището. В случая, имотът се намира в район „В.“ и оспорената заповед е издадена от Кмета на район „В.“, Столична община, който се явява органът компетентен да издаде заповедта за настаняване.

Като правно основание за издаване на оспорената заповед са посочени нормите на чл. 46, ал. 1, т. 3 от ЗМСМА и чл. 46, ал. 1, т. 7 от ЗОБС. От фактическа страна същата е мотивирана с излизане от рамките на изискванията-нормативно установени по отношения на семействата и домакинствата, които имат право да кандидатстват или които са общински наематели (както е в случая), като е визирана осъществена през 2016 г. от съпругата на наемателя на общинското жилище сделка с недвижим имот в [населено място], вписана в Удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания за лице изх. № 104/2021 г., издадено от Службата по вписвания [населено място].

Макар и неточно формулирани, изложените в заповедта фактическите и правни основания са ясни до степен даваща възможност на адресата да организира защитата си, а съдът да извърши проверка за материалноправна законосъобразност на акта.

При издаване на оспорения административен акт е допуснато нарушение на процесуалните правила и по-конкретно нормата на чл. 26, ал.1 от АПК. По делото липсват доказателства Д. П. да е уведомен за започналото административно производство по прекратяване на договора му за наем на общинското жилище. В конкретния случай това нарушение следва да се квалифицира като съществено, доколкото административно производство е образувано по заявление на самия наемател за актуализирана на данните му за семейно положение и включване на неговата съпруга в настанителната заповед. В хода на това производство, по решение на комисията по чл. 10 от Наредбата е образувано производство по прекратяване на наемното правоотношение, без заявителя да бъде уведомен, както за резултата от производството, образувано по неговото заявление за включване на съпругата му в настанителната заповед, така и за образуване на административното производство по прекратяване на наемното му правоотношение. По този начин оспорващият е бил лишен от правото си да участва в административното производство, да се запознава с доказателствата, да изразява становище по събраните доказателства-права гарантирани с разпоредбата на чл. 34 от АПК.

Съдебният контрол за материална законосъобразност на оспорената заповед обхваща преценката дали са налице установените от административния орган релевантни юридически факти, изложени като мотиви в акта и доколко същите изпълват състава на посоченото в заповедта правно основание за издаването ѝ. Оспорената заповед е издадена на основание чл. 46, ал. 1, т. 7 от ЗОБС, съгласно която наемните правоотношения се прекратяват при отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище. За да бъде приложима цитираната правна норма следва да се настъпили такива изменения в обстоятелствата, обусловили настаняването в общинското жилище, които вече да изключват наемателя от категорията на лицата отговарящи на условията за настаняване в тях.

Условията за настаняване в общински жилища на територията на Столична община са определени в нормата на чл. 5 от Наредбата. В заповедта не е визирана конкретната хипотеза, установена в нормата на чл. 5 от Наредбата, която изключва наемателят от категорията лица отговарящи на условията за настаняване в общинското жилище. От мотивите на оспорената заповед може да се направи извод, че в случая се касае до нормата на чл. 5, ал. 2, т. 5 от Наредбата, съгласно която кандидатите за настаняване в общинско жилище не трябва да са прехвърляли имоти /изброени в т. 1, т. 2 и т. 3 на същата норма, като сред посочените в т. 1 са жилища/ на други лица през последните десет години, с изключение на прекратяване на съсобственост, прехвърляне на идеални части на трето лице или дарение в полза на Столична община. Следователно, кандидатите за настаняване в общинско жилище не следва да са били страна по сделка с предмет някои от изброените видове недвижими имоти.

Наличието на тази хипотеза в оспорената заповед е обосновано с извършена през 2016 г. от съпругата на наемателя на общинското жилище сделка с недвижим имот в [населено място], вписана в Удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания за лице изх. № 104/2021 г., издадено от Службата по вписвания [населено място]. Действително, във визираното Удостоверение от Службата по вписвания [населено място] е посочено придобиване чрез публичен търг/постановление за възлагане /ГПК/-за имот ап. 121 в [населено място], [улица], [жилищен адрес] качество на лицето адресат на акта – длъжник; дата на извършване на сделката:28.06.2016г.

Видно от приложените по делото писмени доказателства, през 2007 г. Г. С. Д. е

закупила чрез кредит за покупка на жилище, отпуснат от [фирма], недвижим имот, находящ се в [населено място], [улица], [жилищен адрес]. Със заповед № 4155 за изпълнение на парично задължение въз основа на документ от 22.07.2013 г., издадена от РС-Перник е разпоредено незабавно изпълнение на задълженията по ипотечния кредит. На същата дата е издаден изпълнителен лист в полза на [фирма]. Образувано е изпълнително дело №20158130400587. Проведена е публична продажба на имота. Със постановление за възлагане на недвижим имот, имотът е възложен на купувач.

Постановлението за възлагане (ПВ), уредено в чл. 496 ГПК, е акт на съдебния изпълнител, по силата на който и със съгласието на купувача на недвижимия имот, върху който се извършва принудително изпълнение, се прехвърля правото на собственост и всички други права, които длъжникът е имал върху имота. По своето правно естество публичната продажба не е сделка, не е договор за продажба, а представлява едностранен властнически акт на съдебния изпълнител, издаден при наличието на наддавателно предложение. При публичната продажба, изпълнителният орган действа не като равноправен на купувача участник в гражданския оборот, а като орган на държавна власт, който прехвърля имота на длъжника независимо и въпреки неговата воля. При публичната продажба не е налице волеизявление за прехвърляне от страна на длъжника.

С оглед на изложеното настоящият съдебен състав намира, че в случая не е налице хипотезата на чл. 46, ал. 1, т. 7 от ЗОБС във връзка с чл. 5, ал. 2, т. 5 от Наредбата, която да обоснова прекратяване на наемното правоотношение, предвид липсата на осъществено от страна на съпругата на наемателя прехвърляне на недвижим имот по чл. 5, ал. 2, т. 1 от Наредбата на трето лице.

В заключение, настоящият съдебен състав намира оспореното решение за постановено и в несъответствие с целта на закона, а именно: да се осигури жилище на хора с остри жилищни нужди, но без възможност за тяхното задоволяване при условията на свободно договаряне и при условията на пазара. В случая наемното правоотношение е прекратено без наличието на визираните в закона основания за това спрямо наемателя и в противоречие с така установената цел.

Изложеното обоснова извод за наличие на основанията по чл. 146, т. 3-т. 5 от АПК спрямо оспорената заповед и налагат нейната отмяна.

При този изход на спора и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК ответникът следва да бъде осъден да заплати на оспорващия направените по делото разноски в размер на 510 (петстотин и десет) лева, от които държавна такса в размер на 10 лв. и 500 (петстотин) лева адвокатско възнаграждение заплатено в брой при подписване на договор за правна защита и съдействие.

Предвид изложените съображения, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав, на основание чл. 172, ал. 2 от АПК

### Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ по жалбата на Д. Г. П. чрез пълномощник адв. С. Д. заповед № РВЕ21-РД48-1/17.05.2021 г. на кмета на район „В.“, Столична община.

ОСЪЖДА Столична община, район „В.“ да заплати на Д. Г. П. разноски по делото в размер на 510 (петстотин и десет) лева.

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

СЪДИЯ: