

РЕШЕНИЕ

№ 1474

гр. София, 07.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 05.12.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Димитър Петров

при участието на секретаря Цонка Вретенарова, като разгледа дело номер **8382** по описа за **2022** 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), вр. чл.145 и сл. АПК.

Образувано е по жалба на Е. И. Х. срещу Заповед № РНД22-РД56-283/02.08.2022г. на кмета на Столична община район „Н.“, с която на основание чл. 46, ал. 1, т. 7 ЗОС са прекратени наемните правоотношения между СО район „Н.“ и Е. И. Х., К. И. Х., Н. К. Х. и Т. К. Х., възникнали на основание настанителна заповед № 42/19.05.2010г. на кмета на СО район „Н.“ и договор за наем от 19.05.2010г., за възмездно ползване на жилище частна общинска собственост, находящо се на адрес:[жк], [жилищен адрес]. Жалбоподателката поддържа, че заповедта е незаконосъобразна и необоснована. Поддържа, че заповедта е издадена от некомпетентен орган и в нарушение на изискванията за форма на административен акт, тъй като не е посочен срок за освобождаване на имота. Поддържа, че не са налице и посочените в заповедта материалноправни предпоставки за прекратяване на наемното правоотношение, тъй като изчисленията не са направени съобразно действителното фактическо положение и броят на живеещите в имота лица, а и не е съобразно, че жилищните нужди налагат да живеят в по-голям имот от процесния. В тази връзка оспорва метода за определяне на средната наемна цена в случая, чрез справка в сайт за предлагане на имоти, като противоречащ на §1, т.7 от ДР на Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, както и че са сравнявани имоти с по-малка площ от необходимата им. Поддържа и, че е в ход процедура за купуване на имота от Столична община. Прави искане за отмяна на

оспорената заповед.

Ответникът по жалбата – кмет на Столична община, район „Н.“, чрез своя пълномощник оспорва жалбата.

Заинтересованите лица – К. И. Х., Н. К. Х. и Т. К. Х. –, не заявяват становище.

Софийска градска прокуратура не заявява становище.

След като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и взе предвид доводите на страните, съдът приема следното:

Не е спорно по делото, а и от представените писмени доказателства се установява, че със Заповед № 42/19.05.2010г. на кметът на район „Н.“ СО, на основание чл.19, ал.1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община – Наредбата, четиричленното семейство (домакинство) на Е. И. Х. - К. И. Х. (съпруг), Н. К. Х. (син) и Т. К. Х. (дъщеря), са настанени в общинско жилище находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх.“В“, ап.47, ет.1, представляващо тристаен апартамент със застроена площ от 85,87 кв.м., съгласно АОС № 153/24.03.1997г.

В изпълнение на заповедта за настаняване, между Е. И. Х. и кмета на район „Н.“ СО, е сключен договор за наем по реда на чл.22, ал.1 от Наредбата. Съгласно т.5.10 от договора, наемателят се задължава да подава в районната администрация декларация по чл.6, ал.2 от Наредбата, ежегодно между 1 и 31 декември.С т.7.8. от договора е предвидено, че договорът се прекратява, когато се установи, че наемателят или член на неговото семейство (домакинство), не отговаря на условията по чл.5 от Наредбата. След прекратяване на наемното правоотношение, наемателят и членовете на семейството (домакинството) му са длъжни да освободят доброволно общинското жилище.

Подаваните годишни декларации по чл.6, ал.2 от Наредбата са приложени по делото. Семейството е декларирали следния годишен доход: за 2010г. – 13 000 лв.; за 2011г. – 9000 лв.; 2012г. – 12 000 лв.; 2013г. – 12 000 лв.; 2014г. – 14 000 лв.; 2015г. – 19 000 лв.; 2016г. – 21 000 лв.; 2017г. – 25 000 лв.; 2018г. – 53 470 лв. За 2020г., с декларация от 29.12.2020г., Е. И. Х., К. И. Х., Н. К. Х. и Т. К. Х., са декларирали, че общият годишен доход на семейството (домакинството) възлиза на 56 000 лева, от които 43 000 лева – от заплати и 13 000 лева – от трудово възнаграждение. Представени са и служебни бележки за доходите на семейството през 2019г. и 2020г.

Във връзка с получено писмо с указания от 09.05.2022г., със Заявление от 17.06.2022г., жалбоподателката представя четири броя удостоверения за годишен доход, от които се установява, че са получили следния доход:

- Т. К. Х. – в майчинство, брутен доход – 568,80 лв., нетен – 441,38 лв.
- Е. И. Х. – доход от трудово възнаграждение за периода от м.06.2021г. до м.05.2022г. в размер на 18 358,93 лева нето.
- К. И. Х. – в периода от м.06.2021г. до м.06.2022г. е получил от пенсии и добавки сумата от общо 19 578,64 лева.
- Н. К. Х. е получил в периода от м.06.2021г. до м.05.2022г. нетен доход от трудово възнаграждение в размер на 19 901,86 лева.

Въз основа на постъпилата информация за доходите е изготвен доклад от 28.07.2022г., на комисията по чл.10 от Наредбата, назначена със Заповед № РНД-21-РД56-414/21.10.2021г. на кмета на СО, район „Н.“. В доклада е посочено, че от направена справка за средни цени на имотите под наем в България – статистика от Imoti.net е установено, че средната цена на тристайно жилище под наем в [жк] е в

размер на 832,55 лв., което съпоставено с дохода на семейството показва, че те могат свободно да наемат сходен имот. Приложена е разпечатка за направената справка от imoti.net.

С обжалваната заповед наемното правоотношение е прекратено на основание чл.46, ал.1, т.7 от Закон за общинската собственост, поради отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, в частност условието на чл.5, ал.2, т.7 от Наредбата - една четвърт от общия годишен доход на лицата и членовете на техните семейства (домакинства) да не може да покрие разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството (домакинството), съгласно нормите по чл. 17. За да достигне до този извод административният орган е съпоставил получения годишен доход от заплати и пенсия на Е. И. Х., К. И. Х. и Н. К. Х., с данните от направената справка в imoti.net за средна цена на двустайно жилище под наем в[жк] част, която е 832,55 лв. и е приел, че семейството разполага с практическа възможност да задоволят жилищната си нужда при прекратяване на наемното правоотношение, поради което е отпаднало основанието за отдаване на общинското жилище под наем. Заповедта е подписана За кмет на СО – район „Н.“ от Зам. Кмет М. Б. оправомощена със Заповед за заместване № РНД22-РД56-27-5/28.07.2022г. – приложена по делото.

Не е спорно по делото, а и от представените удостоверения за адрес е видно, че регистрираният настоящ адрес на Е. И. Х., К. И. Х., Н. К. Х. и Т. К. Х., е адресът на общинския имот - [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх.“В“, ап.47, ет.1 и всички живеят в апартамента.

Въз основа на така събраните доказателства, съдът намира от правна страна следното: Обжалваният административен акт е заповед на кмета на район „Н.“ Столична община, с която на основание чл.46, ал.2, вр. ал.1, т.7 ЗОС, е прекратено наемното правоотношение между Столична община район „Н.“ и Е. И. Х. и членовете на нейното семейство, по повод ползването на апартамент № 47, находящ се в [населено място],[жк], [жилищен адрес]. Като основание за прекратяване на наемното правоотношение е посочено отпадането на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, в частност условието по чл.5, ал.2, т.7 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община – Наредбата.

Обжалваният акт е издаден от компетентен орган на основание чл.46, ал.2 ЗОС – заповедта е издадена при условията на заместване съгласно приложената заповед № РНД22-РД56-275/28.07.2022г. на кмета на СО, район „Н.“ от името на замествания орган – кмета на СО, район „Н.“, който е и органът издал настанителната заповед.

Заповедта е издадена при спазване на изискванията за форма и мотивираност на административния акт, като са посочени фактическите и правни основания послужили за издаването ѝ, и съдържа ясна разпоредителна част, съответстваща на изложените обстоятелства.

Не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, като е предоставена възможност на адресатите на акта да се запознаят с неговото съдържание и да релевират възраженията си.

Спорно е по делото, дали са налице материалноправните предпоставки за прекратяване на наемното правоотношение за ползване на общинското жилище.

С цитираната по-горе Заповед № 42/19.05.2010г. на кмета на район „Н.“ СО, четиричленното семейство (домакинство) на Е. И. Х. - К. И. Х. (съпруг), Н. К. Х. (син)

и Т. К. Х. (дъщеря), са настанени в общинско жилище находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх.“В“, ап.47, ет.1, представляващо тристаен апартамент със застроена площ от 85,87 кв.м., съгласно АОС № 153/24.03.1997г. В жилищата за отдаване под наем се настаняват лица с жилищни нужди, като условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 и 45 се определят с наредба на общинския съвет – чл.45а, ал.1 ЗОС. В случая приложима е Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, приета с Решение № 466 по Протокол № 53 от 14.07.2005 г. – Наредбата.

Условията, на които трябва да отговарят кандидатите за настаняване в общинско жилище са уредени в разпоредбата на чл.5, ал.2 от Наредбата, приложима на основание законната делегация на чл.45а, ал.1 ЗОС. В частност релевантното за настоящия случай условие по чл.5, ал.2, т.7 от Наредбата предвижда, една четвърт от общия годишен доход на лицата и членовете на техните семейства (домакинства), да не може да покрие разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството (домакинството), съгласно нормите по чл. 17. Определенията за понятията „семейство“ и „домакинство“ са дадени в т.1 и 2 от пар.1 от ДР на Наредбата. "Семейство" са съпрузите и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак, а "Домакинство" са съпрузите, ненавършилите пълнолетие низходящи, възходящите и пълнолетните низходящи, които живеят с наемателя, както и братята и сестрите, които не са встъпили в брак.

В случая не е спорно, а и от писмените доказателства (удостоверения за семейно положение и адрес, декларации) се установява, че в имота наред с наемателя Е. И. Х., живеят още нейният съпруг К. И. Х., както и техните пълнолетни низходящи - Н. К. Х. и Т. К. Х., които всички са членове на нейното домакинство по смисъла на т.2 от пар.1 от ДР на Наредбата и общият им годишен доход следва да бъде съобразен при преценката отговарят ли на условието по чл.5, ал.2, т.7 от Наредбата.

В обжалваната заповед административният орган е изчислил общия годишен доход (нетен доход) на Е. И. Х., К. И. Х. и Н. К. Х. съгласно представените декларации и справки от работодател и НОИ, който възлиза на 55 839,43 лева. В тази връзка, за да се направи преценката по чл.5, ал.2, т.7 от Наредбата следва да се съобрази j от общия доход – 13 959,86 лева годишно. Месечно, доходът възлиза на 1163,32 лева. За да мотивира извода си, че наемателят и членовете на неговото домакинство, не отговарят на условието по чл.5, ал.2, т.7 от Наредбата, административният орган е приел, че тази сума спокойно би могла „да покрие наемна цена за тристаен апартамент в[жк] част, в какъвто имот е настанено домакинството. В обстоятелствената част обаче, е посочена наемна цена в размер на 832,55 лева, но за двустайно жилище, като органът се позовава на разпечатка от imoti.net, приложена към доклада на Комисията по чл.10 от Наредбата.

Изричната разпоредба на чл.5, ал.2, т.7 от Наредбата, задължителна на основание чл.45а, ал.1 ЗОС, предвижда при съпоставка да се вземе предвид средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството (домакинството), съгласно нормите по чл. 17, като в случая доколкото няма данни за промяна по реда на чл.23 от Наредбата, следва да се вземе предвид средна пазарна наемна цена за жилището, в което са настанени – тристайно жилище. Определението на понятието „средна пазарна наемна цена“ е дадено в §1, т.7, изр.2 от ДР на Наредбата – а именно, че същата се определя от данни на ЦСИ. ЦСИ – Централен статистически институт

(управление), е закрит със Закон за статистиката (1991г.) отм., като съгласно пар.2 от ДЗР на закона, активите и пасивите на закритото учреждение се поемат от Националния статистически институт. Така съдът намира, че макар и не прецизно формулирано, изискването на §1, т.7, изр.2 от ДР на Наредбата е, средната пазарна наемна цена да се определи по статистическа информация предоставена от Националния статистически институт по реда на Закон за статистиката Обн., ДВ, бр. 57 от 25.06.1999 г.

В случая, не само, че в обжалваната заповед административният орган се е позовал на наемна цена за двустайно жилище (832,55 лева), а нормите на ал.17 от Наредбата изискват да е за тристайно, но и е определил същата не въз основа на статистическа информация предоставена от НСИ, а от разпечатка с обяви за жилища под наем от интернет сайт. Горното мотивира заключение за необоснованост на извода на административния орган, че j от годишния доход на наемателя и лицата от нейното домакинство, е достатъчен за да покрие разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството (домакинството), съгласно нормите по чл. 17, тъй като изводът е направен в нарушение на изискването на в §1, т.7, изр.2 от ДР на Наредбата. Изводът е от съществено значение за крайния резултат на административния акт, като неговият порок води до незаконосъобразност на обжалваната заповед, с оглед липсата на направена преценка по нормативно установените критерии дали са отпаднали условията по чл.5, ал.2, т.7 от Наредбата за настаняване на наематели в общинско жилище, което да е основание за прекратяване на наемното правоотношение по чл.46, ал.1, т.7 от ЗОС.

Предвид гореизложеното, обжалваната заповед следва да бъде отменена по жалбата на наемателя Е. И. Х..

При този изход на делото, жалбоподателката на основание чл.143, ал.1 АПК има право на разноските по делото в размер на 10 лева – платена държавна такса.

Съгласно чл.38, ал.2 Закон за адвокатурата, адвокатът оказал безплатна адвокатска помощ на лицата по ал.1 има право на адвокатско възнаграждение в размер не по-нисък от предвидения в наредбата по чл. 36, ал. 2, като в този случай насрещната страна следва да бъде осъдена да го заплати. По делото е представен договор за правна защита и съдействие от 11.11.2022г., в който адвокатът е декларирал, че предоставя безплатна правна помощ на жалбоподателката, която е декларирала, че е материално затруднено лице. В този случай, адвокатът има право на адвокатско възнаграждение, изчислено на основание ал.8, ал.3 от Наредба № 1 от 9.7.2004г. в размер на 1000 лева. В този смисъл Определение № 406 от 01.08.2016г. на ВКС, II ТО по ч.т.д.№ 3805/2014г.; Определение № 95 от 19.02.2015 г. на ВКС по ч. т. д. № 1451/2014 г., II т. о., ТК; Определение № 255 от 28.11.2016 г. на ВКС по т. д. № 2306/2015 г., II т. о., ТК и др.

Воден от горното, Административен съд София – град, 27 състав,

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалба на Е. И. Х. с ЕГН [ЕГН], Заповед № РНД22-РД56-283/02.08.2022г. на кмета на Столична община район „Н.“.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Е. И. Х. с ЕГН [ЕГН], на основание чл.143, ал.1 АПК, сумата 10 лева, представляваща разноски по делото.

ОСЪЖДА на основание чл. 38, ал.2 Закон за адвокатурата, „Столична община, да

заплати на адв. М. В. О., АК - К., с адрес на кантората: [населено място], [улица], сумата от 1000 лева – адвокатско възнаграждение за оказана безплатна адвокатска помощ и съдействие на жалбоподателката Е. И. Х. по адм.д.№ 8382/2022г. на АССГ, 27 състав.

Решението е окончателно на основание чл.46, ал.5 от Закон за общинската собственост.

СЪДИЯ: