

РЕШЕНИЕ

№ 6005

гр. София, 20.02.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,
в публично заседание на 30.01.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Снежанка Кьосева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **9757** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и следващи от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на Д. Б. Е., с адрес в [населено място] срещу Заповед № РИС24-РД48-49/16.09.2024г. на кмета на район „Искър“, Столична община /СО/, с която на основание чл.46, ал.1, т.7 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/ е отменена заповед за настаняване от 20.01.2016г. на кмета на район „Искър“, СО и е прекратен сключеният въз основа на нея договор за наем за общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес].

С жалбата се твърди, че издадената заповед за прекратяване на наемното правоотношение е незаконосъобразна. Според жалбоподателя не са изследвани характеристиките на продадения имот, като се твърди, че същият е негоден за обитаване. В тази връзка жалбоподателят счита, че квалификацията, дадена с обжалваната заповед е неточна и невярна. Излага, че не е притежавала и не притежава, нито е отчуждавала недвижим жилищен имот, годен за целогодишно живеене, нито може да придобие такъв с пенсията си. Предвид изложеното се иска отмяна на заповедта.

В съдебно заседание жалбата се поддържа от процесуален представител. Претендират се разноски.

Ответникът – кметът на Столична община, район „Искър“ чрез процесуален представител оспорва жалбата като неоснователна и недоказана.

Софийска градска прокуратура не участва в производството.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства, прие за установено следното:

С решение от 21.12.2001г. по гр.д. № 3562/2000г. на СГС, оставено в сила с Решение № 1126/01.07.2003г. по гр. д. № 816/2002г. на ВКС, IV гр. отд. е признато за установено по иск с правно основание чл.97, ал.1 от ГПК /отм./, че между В. В. С. и Столична община – район „Искър“ е налице валидно наемно правоотношение, възникнало при условията на глава втора от Закона за наемните правоотношения /отм./ по отношение на следния двустаен недвижим имот, частна общинска собствено: апартамент № 75, находящ се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Д“, ет.1.

Мотивирана с посоченото съдебно решение е издадената Заповед № 77-Д-2/28.06.2004г. на кмета на район „Искър“ – СО, с която се настанява Д. Б. Е. /едночленно домакинство/ в двустаен апартамент /две стаи, кухня и обсл. помещения/, мазе № 4 на адрес[жк], [жилищен адрес] вх. „Д“, ет.1, ап. № 75.

Със Заповед № РИС16-РД66-5/20.01.2016г. на кмета на район „Искър“ – 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] Е. е настанена в общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Д“, ет.1, ап. № 75, състоящ се от стая, дневна, кухня и обслужващи помещения, със застроена площ от 59,56 кв.м. и жилищна площ от 30,25 кв.м., мазе №4 /АОС № 381 от 09.03.1999г. на СО – район „Искър“/. Въз основа на издадената настанителна заповед, на 20.01.2016г. между кмета на район „Искър“ и Д. Б. Е. е сключен безсрочен договор за наем на общинското жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Д“, ет.1, ап. № 75, като изрично е уговорено в чл.7.8 от него, че действието на договора се прекратява, когато се установи, че наемателят или член на неговото семейство /домакинство/ не отговаря на условията по чл.5 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /НРУУРОЖТСО, Наредбата/.

Със Заповед № РИС24-РД48-49/16.09.2024г. на кмета на район „Искър“,СО, на основание чл.46, ал.1, т.7 и ал.2 от ЗОБС и чл.33, ал.1, т.6 от НРУУРОЖТСО е отменена заповед за настаняване № РИС16-РД66-5/20.01.2016г. на кмета на СО – район „Искър“ и е прекратен сключения въз основа на нея договор за наем с Д. Б. Е.. Заповедта е мотивирана със заявление вх. № РИС24-ГР94-1910/28.08.2024г., подадено от Б., с което същата заявява, че има продажба на имот в [населено място]. Наемното правоотношение е прекратено на основание отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище във връзка с чл.6, ал.2, т.3 от Наредбата – наличие на извършени сделки с недвижими имоти.

Заповедта е съобщена на жалбоподателката чрез залепване на 17.09.2024г. и е поставена на таблото за обявления на район „Искър“ на 17.09.2024г.

В преписката, като приложение към заявление вх. № РИС24-ГР94-1910/28.08.2024г. са представени: договор за наем на недвижими имоти – обработваеми и необработваеми земеделски земи в землището на [населено място], служебна бележка от кооперация „Напредък“, Заповед № РД-25-157/17.12.2003г. на кмета на [община], съгласно която жилищната сграда на [улица] [населено място], собственост на Д. Б. Е., е негодна за обитаване поради износване и частично срутване на таванския гредоред. Според заповедта сградата не може да се укрепи, тъй като няма градоустройствен статут. Представен е и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №156, том VIII, рег. № 14687, д. № 954 от 2018г., съгласно който Д. Б. Е. продава своя недвижим

имот – къща под № 468, находяща се в [населено място], заедно с празно и застроено дворно място от 32,60 кв.м., който имот по КККР на [населено място] е имот с идентификатор 83510.660.374 за сумата от 20 000 лв. Приложено е и Удостоверение изх. № 251/11.11.2003г. от гл. архитект на [община], съгласно което паянтова жилищна сграда на един етаж с частична изба, изградена преди 1933г. в УПИ IV-401, кв.55 по плана на [населено място], на основание придобито наследство по нот. акт №64/1933г. е необитаема през последните 15 години и към момента на издаването на удостоверението е негодна за живеене.

Във връзка с техническото състояние на имота в настоящото производство от жалбоподателката са представени още: Протокол № 4/13.11.2003г., издаден от комисия по чл.195 от ЗУТ, Заповед № РД-25-1620/12.07.2013г. на кмета на [община], Конструктивно становище във връзка с изпълнение от Д. Е. на Заповед № РД-25-1620/12.07.2013г., Скица № 10071/08.08.2011г. на ПИ с идентификатор 85510.660.374, технически чертеж.

ПРАВНА СТРАНА

Жалбата е допустима. Подадена е в законоустановения срок срещу подлежащ на оспорване акт и от адресат на акта.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

Заповедта е издадена от компетентния административен орган в кръга на представените му правомощия съгласно чл.46, ал.2 от ЗОБС във връзка с чл.46, ал.1, т.3 от ЗМСМА и чл.33, ал.2 във връзка с чл.19, ал.1 от НРУУРОЖТСО.

Актът е в писмена форма, с посочени фактически и правни основания. Изложени са мотиви, въз основа на които органът е приел, че са налице основания за прекратяване на наемното правоотношение и същите са свързани с това, че наемателят не отговаря на императивните разпоредби, регламентирани в чл.33, ал.1, т.6 във връзка с чл.6, ал.2, т.3 от Наредбата. Същевременно липсват мотиви относно изискването продаденият имот да е годен за постоянно обитаване. Следователно налице е неспазване на установената форма – основание за отмяна по чл.146, т.2 от АПК.

Съдът приема, че е спазена процедурата по издаване на заповедта, като не са допуснати съществени процесуални нарушения, водещи до ограничаване правата на жалбоподателя. Производството е започнало във връзка с подадено от жалбоподателката заявление, с което същата заявява, че има продажба на имот в [населено място]. Извършена е справка по персоналната партида на лицето в Агенция по вписванията, от която е установено наличие на собственост и извършена прехвърлителна сделка с тази собственост, поради което ответникът е пристъпил към издаване на процесната заповед. Към момента на издаване на заповедта органът е разполагал с доказателства за годността на продадения имот за постоянно обитаване, но ги е игнорирал.

Оспореният административен акт не съответства на материалния закон.

Разпоредбите на чл.46, ал.1, т.7 от ЗОБС и чл.33, ал.1, т.6 от НРУУРОЖТСО определят, че наемните правоотношения се прекратяват поради отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище. В мотивната част на заповедта е посочено подаденото заявление, във връзка с чл.6, ал.2, т.3 от НРУУРОЖТСО - наличието на извършени сделки с недвижими имоти по чл.5, ал.2, т.5 от НРУУРОЖТСО.

В чл.5, ал.2 от НРУУРОЖТСО са посочени условията, на които трябва да отговоря едно лице, за да има възможност да кандидатства за настаняване в общинско жилище и тези условия следва да са кумулативно налични. Едно от тези условия е посочено в т.5 на същата разпоредба – кандидатите да не са прехвърляли имоти по т.2, 3 или 4 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. Такива имоти са: жилище, вила или идеални части от такива имоти, годни за постоянно обитаване, или право на ползване върху тях, на територията на Столична община и в районите на населени места от 0 до 3 категория включително, определена в Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици в Република България /т.2/ и други.

Установи се безспорно от доказателствата по делото, а именно от направената справка в Агенция по вписванията и от нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №156, том VIII, рег. № 14687, д. № 954 от 2018г., че Д. Б. Е. е продала на трето лице свой собствен недвижим имот – имот с идентификатор 85510.660.374, заедно със сграда с идентификатор 85510.660.374.1 с площ от 70 кв.м. с предназначение: жилищна сграда-еднофамилна и сграда с идентификатор 85510.660.374.2 с площ от 45 кв.м. с предназначение: друг вид сграда за обитаване. Прехвърлителната сделка се е осъществила през 2018г., т.е. в 10 годишния период преди издаване на процесната заповед на 16.09.2024г..

В обжалваната заповед липсват мотиви относно изискването имотът да е годен за постоянно обитаване, но от приложените в административната преписка и в настоящото съдебно производство доказателства се установява, че жилището, обект на прехвърлителната сделка, не съответства на изискванията на чл.5, ал.2, т.5 от НРУУРОЖТСО, тъй като е било негодно за постоянно обитаване. Този извод се доказва с представените по делото: Заповед № РД-25-157/17.12.2003г. на кмета на [община], Протокол №4/13.11.2003г. на комисията по чл.195 от ЗУТ и Заповед № РД-25-1620/12.07.2013г. на кмета на [община], съгласно които сградата е негодна за обитаване и подлежи на премахване. Административният орган не е извършил преценка в тази насока, а съдът намира, че притежанието и разпореждането с такава собственост не е довело до отпадане на условията за наемане на общинско жилище по смисъла на чл.46, ал.1, т.7 от ЗОБС. При това положение оспорената заповед е издадена при липса на законово основание, поради което следва да се отмени като незаконосъобразна.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 от АПК с оглед своевременната претенция на процесуалния представител на жалбоподателя следва да се присъдят на същия сторените разноски по делото в размер на 390,00 лева, от които 30,00 лева държавна такса и 360,00 лева заплатено адвокатско възнаграждение.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 от АПК, СЪДЪТ

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед № РИС24-РД48-49/16.09.2024г. на кмета на район „Искър“, Столична община, с която на основание чл.46, ал.1, т.7 от Закона за общинската собственост е отменена заповед за настаняване № РИС16-РД66-5/20.01.2016г. на кмета на район „Искър“, СО и е прекратен сключеният въз основа на нея договор за

наем с Д. Б. Е. за общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес].

ОСЪЖДА Столична община, район „Искър“ да заплати на Д. Б. Е., с ЕГН [ЕГН] сумата 390,00 лева, представляваща разноски по делото за двете инстанции.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: