

# РЕШЕНИЕ

№ 7348

гр. София, 27.11.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,**  
в публично заседание на 27.10.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Татяна Жилова**

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **2103** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Съдебното производство е по реда на чл.145- чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл.46, ал.5 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалба на С. В. Г., с постоянен адрес в [населено място], подадена чрез пълномощника адвокат Й. П., срещу Заповед №Р.-РД09-836 от 14.11.2022г. на кмета на район „Красно село“, Столична община.

С обжалваната заповед е прекратено наемното правоотношение, възникнало от сключен договор за наем на общинско жилище, находящо с в [населено място],[жк], [улица], [жилищен адрес] на основание чл.46, ал.1, т.7 и ал.2 от ЗОС и чл.33, ал.1, т.6, във връзка с чл.5, ал.2, т.2от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (НРУУРОЖТСО – по-нататък Наредбата) – жалбоподателката притежава друго жилище.

Жалбоподателката С. В. Г. моли за отмяна на заповедта като незаконосъобразна. Твърди, че от 20 години живее в общинското жилище и не притежава друго жилище в С.. Сочи, че наемното правоотношение се прекратява въз основа на справка от Агенцията по вписванията, за предоставено обезпечение в полза на трето лице чрез учредяване на ипотека на жилище в К., но не се установява нито чия е собствеността върху жилището, нито в какво състояние е то. Сочи, че в административния акт не са изложени мотиви относно категорията на [населено място] като населено място, а представената в хода на съдебното производство

справка от единния класификатор на населените места е недопустима, тъй като не е в официален препис. Счита, че прекратяването на наемното правоотношение нарушава принципа за пропорционалност, тъй като последиците се несъразмерно тежки в сравнение със следваната законова цел. В съдебното заседание жалбата се поддържа от адвокат П.. Претендира адвокатско възнаграждение по реда на чл.38 от Закона за адвокатурата.

Ответникът – кметът на район „Красно село” при Столична община, чрез процесуалния си представител юрисконсулт О., оспорва жалбата. Поддържа съображенията, изложени в административния акт.

СЪДЪТ, след преценка на събраните по делото доказателства, прие за установено следното:

Жалбата е подадена в срок от лице, което има правен интерес от оспорването, и е процесуално допустима. Разгледана по същество, жалбата е основателна.

#### Установени факти:

Процесното жилище е общинска собственост, за което е съставен Акт за частна общинска собственост №1069 от 03.05.2003г.

Със Заповед №ЖН-04-34/14.12.2001г. 1097 от 18.05.1977г. , издадена от кмета на район „Красно село“, семейството на жалбоподателката е настанено в общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [улица], [жилищен адрес]. Въз основа на настанителната заповед е сключен Договор за наем от 18.01.2002г.

По повод на подадено заявление от жалбоподателката Комисията по картотекиране (чл.10 от Наредбата) е извършила справка в имотния регистър, при която е установила, че жалбоподателката притежава жилище със застроена площ 67,22 кв.м., находящо се в [населено място], ул.П.Р.С.“ №1, [жилищен адрес] апт.1, поради което не отговаря на условията на чл.5, ал.2, т.2 от Наредбата. Резултатите от проверката на комисията са отразени в Протокол №81 от 20.10.2022г.

Въз основа на протокола на комисията по картотекиране е иницирано административното производство по прекратяване на наемното правоотношение на жалбоподателката. По преписката няма доказателства протоколът да е връчен на жалбоподателката, нито тя да е уведомена за образуваното административно производство. Липсват също представени документи за собственост върху посоченото жилище в [населено място]. Към административната преписка са приложени единствено справки по персоналните партии в имотния регистър за жалбоподателката и съпруга ѝ С. И. Г. за периода от 01.01.2011г. до 23.02.2022г., от които се установява, че върху посоченото жилище в [населено място] е учредена договорна ипотека за обезпечаване на задължения на жалбоподателката и съпруга ѝ, както и че върху имота са били налагани възбрани от частен съдебен изпълнител.

Въз основа на протокола на комисията и приложените справки от имотния регистър кметът на район „Красно село“, Столична община, е издала оспорената заповед, с която е прекратено наемното правоотношение с жалбоподателката на основание чл.5, ал.5, т.2 от Наредбата.

В съдебното заседание ответникът представя извадка от Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици в Република България (ЕКАТТЕ, публично достъпен на адрес: <https://www.ekatte.com/>), от която се установява, че [населено място] е населено място от втора категория.

Жалбоподателката представя три броя удостоверения от Службата по

вписванията в [населено място], от които се установява, че за периода от 01.01.2011г. до 01.12.2022г. жалбоподателката, съпругът ѝ и пълнолетната ѝ дъщеря В. С. Г. не са извършвали сделки на територията на [населено място].

Жалбоподателката представя медицинска документация за здравословното състояние на съпруга си – амбулаторни листи и заключение от образно изследване, проведено в Самосотятелна медико-диагностична лаборатория по образна диагностика „Пирогов“ на 27.01.2023г., от които се установява, че съпругът и страда от хиперплазия и други заболявания на простатата, които налагат лечение и контрол след лечението.

По делото е изслушана свидетелката Е. А. П.-Х., съсед на жалбоподателката. Свидетелката дава показания, че семейството на жалбоподателката живее повече от 20 години на този адрес, поддържа жилището, което е на последния етаж, в много добро състояние, предприема за собствена сметка ремонтни работи за отстраняване на течове от покрива. Не са имали възможност да закупят общинското жилище. Свидетелката поддържа близки отношения със семейството, запозната е със здравословното състояние на съпруга на жалбоподателката и сочи, че семейството е много притеснено. Не е чувала никога те да отиват в К. и да споделят, че имат жилище там.

Правни изводи:

В изпълнение на правомощието си по чл.168 от АПК съдът извършва проверка за законосъобразност на акта по всички основания по чл.146 от АПК, като не е ограничен от изложените аргументи от страните.

1.Заповедта е издадена от компетентен по материя, територия и степен административен орган. Съгласно чл. 46, ал.2 от ЗОС и чл. 33, ал. 2, изр. 1 от НРУУРОЖСО наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед.

2.Заповедта е издадена в писмена форма и в съответствие с изискванията за съдържание на акта, доколкото в нея са посочени фактическите и правните основания за издаването ѝ.

3.Заповедта е издадена при съществено нарушение на административнопроизводствените правила. Жалбоподателката не е била уведомена за образуването срещу нея административно производство за прекратяване на наемното правоотношение и не ѝ е дадена възможност да участва в него, като даде становище и представи доказателства. Нарушението е съществено, тъй като нарушава правото на защита на жалбоподателката.

В нарушение на задълженията си по чл.35 и чл.36 от АПК административният орган е издал заповедта без да изсни фактите и обсъждателствата от значение за случая, което води и до неправилен приложението на материалните разпоредби на закона.

4.Заповедта е издадена в противоречие с материалноправните разпоредби на закона.

Предпоставките, обуславящи законосъобразността на заповедта за прекратяване на правоотношение за наем на общинско жилище са следните: а) имотът да е общинска собственост и б) да е налице някое от алтернативно уредените в чл. 46, ал. 1 от ЗОС основания за прекратяване на правоотношението. Наличието на тези две предпоставки поражда правомощието по чл. 46, ал. 2 от ЗОС на издателя на

настанителната заповед да прекрати наемното правоотношение. В тази хипотеза административният орган действа при условията на обвързана компетентност и не разполага с възможността да прецени дали да прекрати правоотношението. Оспорената заповед представлява конститутивен индивидуален административен акт.

По делото не се спори относно първата предпоставка, свързана със собствеността на имота – това обстоятелство се установява и от представения акт за общинска собственост.

Спорът между страните е относно съществуването на основанието по чл. 46, ал. 1, т. 7 от ЗОС и чл. 5, ал.2, т.1 от НРУУРОЖСО за издаването на оспорената заповед. Разпоредбите на чл.46, ал.1, т.7 от ЗОС и чл.33, ал.1, т.6 от НРУУРОЖСО обвързват правомощието за прекратяване на наемното правоотношение от отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище. За да бъдат приложими цитираните правни норми, следва да са настъпили такива изменения в обстоятелствата, обусловили настаняването в общинското жилище, които вече изключват наемателя от категорията на лицата, отговарящи на условията за настаняване в тях.

Условията за настаняване в общинско жилище са регламентирани в нормата на чл. 5, ал. 2 от Наредбата, като според чл.5, ал.2, т.2 едно от условията за настаняване в общинско жилище е лицата да не притежават 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. От доказателствата, приобщени към административната преписка и приети по делото, не се установява право на собственост или право на ползване на жалбоподателката върху жилището в [населено място]. Косвен извод за това се извлича от вписаните договорна ипотека и възбрана върху имота в [населено място] за обезпечаване на задължения на жалбоподателката и съпруга ѝ. Но този извод не е достатъчен, за да се установят всички предпоставки по чл.5, ал.2, т.2 от Наредбата. На първо място, следва да се отбележи, че е възможна хипотеза, в която задълженията на едно лице се обезпечават с имоти, които са собственост на друго лице. На второ място, не са събрани никакви доказателства за състоянието на жилището – дали то е годно за постоянно обитаване, така както изисква разпоредбата от Наредбата.

Не се установяват по безспорен начин фактическите предпоставки на чл. 5, ал.2, т.2 от Наредбата, поради което правното основание, на което е издадена заповедта, е неприложимо.

5. Заповедта е издадена в противоречие с целта на закона

Целите на ЗОС и на Наредбата по отношение на настаняването в общински жилища са две: 1) да се гарантира задоволяване на жилищните нужди на гражданите и 2) да се гарантира обществения интерес. При прилагането на закона е необходимо да се поддържа разумен баланс между тези две цели, като се спазва принципът за съразмерност, прогласен в чл.6 от АПК, който задължава административният орган да упражнява правомощията си по разумен начин, добросъвестно и справедливо (ал.1) и да се въздържа от актове и действия, които могат да причинят вреди, явно несъизмерими с преследваната цел (ал.5).

Задоволяването на жилищната нужда не се свежда само до формалното осигуряване на жилище, но включва и преценка за нуждите на семейството, които са

свързани с местоживеенето му. Като се вземат предвид здравословното състояние на съпруга на жалбоподателката, което изисква лечение в подкрепяща социална среда, както и обстоятелството, че семейството е настанено в това жилище през 2001г. и е изградило социални контакти в С. повече от 20 години, поддържа общинското жилище в добро състояние и няма данни да не изпълнява задълженията си по договора за наем, прекратяването на наемното отношение поради неустановено по безспорен начин наличие на друго годно за постоянно обитаване жилище, е непропорционална мярка спрямо обществения интерес.

Във връзка с горното оспорената заповед се отменя като незаконосъобразна на основание чл.146, т.3, т.4 и т.5 от АПК.

Разноски:

При този изход на спора разноските се поставят в тежест на ответника, който следва да заплати на адвокат Й. П. минималното адвокатско възнаграждение в размер на 1000 лева съгласно чл.8, ал.3 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения на основание чл.38 от Закон за адвокатурата във връзка с чл.143, ал.1 от АПК. Ответникът следва да възстанови на жалбоподателката направените разноски в размер на 10 лева, представляващи държавна такса за водене на делото.

Разноските са за сметка на бюджета на Столична община.

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 38<sup>-и</sup> състав,

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед №Р.-РД09-836 от 14.11.2022г. на кмета на район „Красно село“, Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на С. В. Г. разноски в размер на 10 (десет) лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на адвокат Й. В. П. адвокатско възнаграждение в размер на 1000 (хиляда) лева.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: