

РЕШЕНИЕ

№ 3607

гр. София, 03.02.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав,
в публично заседание на 20.01.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антоанета Аргирова

при участието на секретаря Емилия Митова, като разгледа дело номер **10660** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145-чл. 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), във вр. с чл. 46, ал. 5 от Закона за общинската собственост (ЗОС).
Образувано е по две жалби подадени от А. А. Е. и Н. А. Е., чрез пълномощника им - адв. Р. Д. срещу Заповед №РПД24-РД48-6/08.10.2024 година, издадена от кмета на Столична община-район „П.“, с която на основание чл.46, ал.1, т.7 и ал.2 от ЗОС и чл.33, ал.2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (НРУУРОЖТСО или само Наредбата) е прекратено наемното правоотношение, възникнало по силата на Заповед за настаняване № РПД19-РД66-57/28.10.2019 г. на кмета на район „П.“ и сключеният въз основа на нея Договор за наем по чл.22, ал.1 от НРУУРОЖТСО, рег. № РПД19-ДГ66-91/28.10.2019 г. между район „П.“ и А. А. Е., ЕГН [ЕГН] и членовете на домакинството ѝ, а именно: Н. А. Е.- сестра, относно самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.606.929.2.21 съгласно КККР, представляващ апартамент № 21, ет.7, вх. „А“, [жилищен адрес][жк], състоящ се от стая, дневна, кухня и обслужващи помещения, частна общинска собственост (АОС № 3378/16.03.2020 г. на Район „П.“),

поради отпадане на условията за настаняване в общинско жилище.

Наведените основания за оспорване в жалбата на А. Е. са за допуснати съществени нарушения на административно-производствените правила и противоречие с материалноправните норми-чл.146, т.3 и т.4 АПК. Осъществяването им е аргументирано с доводи, че административният орган не е обсъдил и анализирал обективно всички доказателства, относими към предмета на спорните факти. При издаването на оспорения акт не били спазени основните принципи за законност и обективност, както и процедурата по чл. 10, ал.4 от НРУУРОЖТСО. По съществото на спора излага, че за да отговаря на условията за наемане на жилище, е необходимо не само лицето да притежава жилище, вила или идеални части от такива имоти, но същите следва да са годни за постоянно обитаване, тъй като е част от фактическия състав на нормата на чл. 5, ал. 2 от Наредбата. В оспореният акт липсвали мотиви, от които да се установи, поради каква причина административният орган приема, че продаденият имот е бил годен за постоянно обитаване, като не са събрани такива доказателства и в хода на административното производство. В Наредбата липсвала норма, която да гласи, че условието за настаняване не е спазено или отпада когато лицата, включени в домакинството заедно се разпоредят с всички идеални части от целия съсобствен имот. В този смисъл сделката със земята в[жк](поземлен имот с идентификатор: 04234.6969.3350) била сделка с цел прекратяване на съсобственост. Жалбоподателката твърди, че страда от астма и оставането ѝ без място за живеене през зимния период е опасно за здравето и въобще за живота ѝ. Акцентираща, че процесното жилище е със сантиментална стойност. В жалбата на Н. Е. се релевират основанията по чл.146, т.3 и т.4 АПК, аргументирани с идентични доводи. Допълнително се твърди, че при издаване на оспореният акт допуснато нарушение на чл. 8 от Конвенцията за защита правата на човека и основните свободи (КЗПЧОС). В съдебно заседание пред АССГ, жалбоподателите, чрез пълномощника - адв. Д., поддържат жалбите и молят за уважаването им.

Ответникът- кмета на Столична община-район „П.“, чрез процесуалните си представители - юрк. М. и юрк. З., оспорват жалбата и молят за отхвърлянето ѝ по съображенията, изложени в писмения отговор-становище. Заявяват искане за присъждане юрисконсултско възнаграждение. Правят възражение за прекомерност на

заплатеното адвокатско възнаграждение.

Административен съд-София град, след като прецени събраните по делото доказателства и служебно на основание чл.168, ал.1, вр.чл.146 от АПК провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира следното от фактическа и правна страна:

Със Заповед № РПД19-РД66-57/28.10.2019 год. на кмета на СО- район „П.“, А. А. Е. и членовете на домакинството й, а именно: Н. А. Е.- сестра са били настанени под наем в общински жилищен имот, представляващ апартамент № 21, ет.7, вх.“А”, [жилищен адрес][жк], състоящ се от стая, дневна, кухня и обслужващи помещения.

Въз основа на настанителната заповед е сключен Договор за наем № РПД19-ДГ66-91 от 28.10.2019 г., по силата на който А. А. Е. е получила за временно и възмездно ползване общинското жилище със застроена площ от 65,66 кв.м /с 2/5 балкон/ и жилищна площ от 34,82 кв.м, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] като се е задължила да заплаща ежемесечно наемна цена, както и да поддържа имота с грижата на добър стопанин и взима всички мерки за неговото опазване.

Представен и по делото е приет Акт за частна общинска собственост № 3378/16.03.2020 г. за недвижим имот-самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.606.929.2.21 съгласно КKKP, представляващ апартамент № 21, състоящ се от стая, дневна, кухня и обслужващи помещения, със застроен площ 71,20 кв.м, заедно с прилежащо складово помещение - мазе №20 с площ 4,56 кв.м, заедно с приспадащите се ид.ч. от общите части на сградата и правото на строеж, върху мястото, върху което е построена сградата, , находящ се в [населено място], СО-район „П.“,[жк], бл.138.

Приложено е и Писмо рег. № Към РПД22-ВК08-605-(35) от 30.11.2022 г., получено от кмета на СО-район „П.“, с което дирекция „Общински приходи“- СО го уведомява, че А. Е. и Н. Е. са декларирали имоти на територията на Столична община.

С писмо рег. № Към РПД19-ДГ66-91-(2) от 22.12.2022 г., получено на 06.01.2023 г. от А. Е., последната е уведомена, че поради настъпили промени в имотното състояние на домакинството, то не отговаря на условието на чл. 5, ал. 2, т.2 от НРУУРОЖТСО и следва в 1 месечен срок от получаване на писмото да освободи общинското жилище.

В отговор е получено писмо, регистрирано с № Към РПД19-ДГ66-91-(3) от 11.01.2023

г. на СО- район П., с приложени Нотариален акт за покупко-продажба от 21.12.2022 г. и писмо с изх. № РПН-22-ГР94-3645-1 от 19.12.2022 г.

С Възлагателно писмо рег. № РПД24-ТД26-796 от 10.07.2024 г. кметът на район „П.“-СО е възложил на „Консулт 2007“ ЕООД изготвяне на оценка за средна пазарна цена на едностайно жилище в[жк], район „П.“ за нуждите на отдел „УОСЖФРКТД“-„Жилищно настаняване“. С Доклад рег. № РПД24-ТД26-796-(1) от 29.07.2024 г. на сертифицирания оценител „Консулт 2007“ ЕООД е определена средната пазарна стойност на право на собственост върху едностайно жилище със застроена площ 47,00 кв. м, намиращо се в[жк], район „П.“, съответстващо на жилищните нужди на всяка от наемателките, като едночленно семейство в размер на 80 311 (осемдесет хиляди триста и единадесет) евро без ДДС, като получената по горепосочената сделка сума от по 64 200 евро за всяка от продавачите, надхвърля една втора от средната пазарна цена на жилище, съответстващо на жилищните им нужди като едночленни семейства - до 25 кв.м. жилищна площ, съгласно нормите по чл.17, ал.1, т.1 от НРУУРОЖТСО.

С писмо рег. № Към РПД19-ГР94-2027-(2) от 16.08.2024 г. А. Е. е уведомена за изготвения доклад и за стартиране на производство по чл. 46 от ЗОС и чл. 33 от НРУУРОЖТСО за прекратяване на наемното правоотношение, поради отпадане на условията за настаняване в общинско жилище.

В СО- район „П.“ е получено писмо от А. Е., с което възразява срещу образуваното административно производство.

Административното производство е приключило с издаването на оспорения по делото индивидуален административен акт- Заповед №РПД24-РД48-6/08.10.2024 година, издадена от кмета на Столична община-район „П.“, с която на основание чл.46, ал.1, т.7 и ал.2 от ЗОС, и чл.33, ал.2 от НРУУРОЖТСО е прекратено наемното правоотношение с двете жалбоподателки, поради отпадане на условията за настаняване в общинско жилище.

Изложените в акта мотиви за издаването му са, че домакинството на А. А. Е. и Н. А. Е. е прехвърлило на трето лице съсобствения си (при равни квоти на съсобственост) недвижим имот - земя и сграда, находящи се територията на Столична община- район „П.“, [населено място], поради което не отговарят на условието на чл.5, ал.2, т.5 от НРУУРОЖТСО. Посочено е още и това, че домакинството им не отговаря и на

условието на чл.5, ал.2, т.6 НРУУРОЖТСО, тъй като от извършената сделка продавачите А. и Н. Е. са придобили сума общо размер на 128 400 (сто двадесет и осем хиляди и четиристотин) евро, която им е изплатена по равно, а именно: по 64 200 (шестдесет и четири хиляди и двеста) евро на всяка от тях.

Заповедта е получена на 09.10.2024 г. лично от А. Е. и чрез куриер от Н. Е. на същата дата.

При тези фактически установявания, съдът обуславя следните правни изводи:

Преценката за допустимост на жалбата от А. Е. е осъществена с определението от з.з. на 05.12.2024 г. за насрочване на делото и не е налице изменение на обстоятелствата, което да налага повтарянето ѝ от съда. Допустима е и жалбата от Н. Е., съединена за общо разглеждане с жалбата от А. Е. с протоколно определение от 20.01.25 г. Втората жалбоподателка също е страна по наемното правоотношение, в качеството на член на домакинството на титуляра по настанителната заповед. В това качество тя е легитимирана да оспори засягащата я заповед. Спазен е и преклузивният 14-дневен срок за оспорването на заповедта в съотв. с фактическите установявания по делото, изложени по-горе.

Разгледани по същество, жалбите са неоснователни, по следните съображения: Процесната заповед е издадена от компетентен орган с оглед разпоредбата на чл. 46, ал. 2 от ЗОС и чл. 33, ал. 2 от НРУУРОЖТСО. Спазена са изискуемите от закона писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал. 2 и ал. 3 от АПК. Посочени ни са издателя, адресата- А. А. Е. и членовете на семейството ѝ, правното основание - чл. 46, ал. 1, т. 7 и ал. 2 ЗОС и чл. 33, ал. 2 НРУУРОЖТСО и фактическото основание за издаване на заповедта - отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище и по-конкретно наличието на собственост на имот, който е прехвърлен на други лица през последните 10 години, а също и притежаване на имущество на обща стойност , по-голяма от една втора от средната пазарна цена на жилище съответстващо на нуждите на семейството (домакинството), съгласно нормите по чл. 17 от Наредбата.

Спорът между страните е свързан с разрешаване на въпроса дали са налице материалноправните предпоставки за издаването на оспорения акт.

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.

Посочените от органа основания по чл. 46, ал. 1, т. 7 и ал. 2 от ЗОС и чл. 33, ал. 2, вр. с чл. 5, ал. 2 т. 5 и 6 от НРУУРОЖТСО обвързват правомощието за прекратяване на наемното правоотношение от прехвърлянето на имоти по чл. 5, ал. 2, т. 2, 3 и 4 от Наредбата на други лица, през последните десет години, както и от притежаването на имущество на обща стойност, по-голяма от една втора от средната пазарна цена на жилище, съответстващо на нуждите на семейството/ домакинството.

От представените справки от Дирекция „Общински приходи“ (л.74-75 от делото) и Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №121, том I, рег. №2711, дело №114 от 21.12.2022г. на нотариус рег. №329 в р-ра на НК и район на действие-СРС, вписан в Служба по вписвания с вх. рег. №99083 от 21.12.2022 г.,Акт №14, том ССЛII, дело 76733, им. партия №821625 се установява, че жалбоподателите са се разпоредили възмездно с ПИ с идентификатор 04234.6969.3350, с адрес на поземления имот: [населено място], район П., [улица], с графична площ съгласно скица от 503кв.м., заедно със сграда с идентификатор: 04234.6969.3350.1, находяща се в: [населено място], район П., [улица], построена в този ПИ. В. в нотариалния акт цена е в размер на 128 400 (сто двадесет и осем хиляди и четиристотин) евро, която им е изплатена по равно, а именно: по 64 200 евро на всяка от тях.

Основанието по чл. 46, ал. 1, т. 7 от ЗОБС предвижда, че наемните правоотношения се прекратяват при отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище. Условията на които трябва да отговарят кандидатите/наемателите за/на общински жилища, разписани в чл.5, ал.2 от Наредбата са предвидени кумулативно, поради което отпадането на което и да било от тези условия е достатъчно да субсумира фактическия състав по чл. 46, ал. 1, т. 7 от ЗОБС, пораждащ упражненото с оспорената заповед правомощие за прекратяване на наемните правоотношения. Органът се е позовал на отпадането на две от условията по чл.5, ал.2 от Наредбата, а именно т. 5 и по т.6. Осъществяването на която и да било от тези две хипотези е

достатъчно да обуслови материалната законосъобразност на оспорената заповед.

В случая несъмнено е осъществено втората посочена от органа хипотеза- по чл. 5, ал. 2, т. 6 от Наредбата. Съгласно същата, лицето и членовете на неговото семейство/домакинство не следва да притежават имущество на обща стойност, по-голяма от една втора от средната пазарна цена на жилище, съответстващо на нуждите на семейството /домакинството/, съгласно нормите по чл. 17. По делото пряко от сключената сделка във формата на нотариален акт за покупко-продажба се установи, че жалбоподателите, като продавачи са придобили сумата общо в размер на 128 400 евро, която им е изплатена по равно, съобразно равните им квотите им в съсобствеността, а именно: по 64 200 евро на всяка от тях.

Съобразно нормативните изисквания по чл. 17 НРУУРОЖТСО всяко от жалбоподателките има право на жилищна площ до 25 кв.м, съответстващо на жилищните им нужди като едночленни семейства, съотв. 40 кв.м - като 2-членно домакинство по смисъла на легалните дефиниции в § 1, т.1 и т.2 от ДР на Наредбата. Видно от приложения по делото Доклад с вх. № към РПД24-ТД26-796/1/29.07.2024 год. сертифицираният оценител „Консулт 2007“ ЕООД е определил средната пазарна стойност на право на собственост върху едностайно жилище със застроена площ 47 кв. м, намиращо се в[жк], район „П.“, съответстващо на жилищните нужди на всяка от наемателките като едночленно семейство в размер на 80 311 евро без ДДС, т.е. сумата от 64 200 евро надхвърля значително една втора от средната пазарна цена на жилище, съответстващо на жилищните им нужди като едночленни семейства - до 25 кв.м жилищна площ, съотв. като 2-членно домакинство-40 кв.м . Представената в съдебното производство информация-разпечатка от интернет страница за продажба и наем на недвижими имоти не е годно доказателство да опровергае определената с доклада на сертифицирания оценител цена на жилище Освен това тя най-много може да се приеме за оферирана цена, а не за цена по сключена сделка, при това- без да са ясни останалите показатели, формиращи направената оферта. Жалбоподателките не оспориха в хода на съдебното производство оценката, изготвена от лицензирания оценител, нито поискаха извършването на съдебно-оценителна експертиза. Най-сетне сумата общо от 128 400 евро въвн от всяко разумно съмнение позволява да се придобие жилище от 40 кв.м жилищна площ и годно за постоянно обитаване на

територията на СО, което да задоволи жилищните нужди на жалбоподателките, вкл. като двучленно домакинство, след като те, вкл. с жалбите настояват да живеят в общо домакинство.

Неоснователно е възражението за нарушение на КЗПЧОС. Съгласно чл.8 от Конвенцията за защита на правата на човека и основните свободи:

„ 1. Всеки има право на зачитане на неговия личен и семеен живот, на неговото жилище и тайната на неговата кореспонденция.

2. Намесата на държавните власти в ползването на това право е недопустима освен в случаите, предвидени в закона и необходими в едно демократично общество в интерес на националната и обществената сигурност или на икономическото благосъстояние на страната, за предотвратяване на безредици или престъпления, за защита на здравето и морала или на правата и свободите на другите.”

Касае се за случай, предвиден в закона, като намесата е пропорционална, с оглед защитения легитимен интерес. Предоставянето на общински жилища има социална функция и цели подкрепа на семейства с установена жилищна нужда по реда на НРУУРОЖТСО . Ноторно известен факт е, че семействата, вкл. с малолетни и непълнолетни деца, с установена жилищна нужда многократно надхвърлят свободните общински жилища на територията на Столичната община. Жалбоподателките са получили имущество от реализирана продажба, което надхвърля с много повече от една втора необходимите им средства да задоволят жилищните си нужди при условията на свободно договаряне, като едночленни семейства -пълнолетни граждани (§ 1, т.1 от ДР на Наредбата) или като двучленно домакинство от две пълнолетни сестри, които не са встъпили в брак (§ 1, т.2 от ДР на Наредбата) Принципите на пропорционалност и разумност гарантират съгласуваност между прилагането на закона и постигането на целта му, като се гарантира неговата справедлива употреба. Именно принципите за пропорционалност и справедливост като материалноправен компонент от съдържанието на правовата държава-чл.4, ал.1 от Конституцията на Република България изискват прекратяването на наемното правоотношение с жалбоподателките за процесното общинско жилище.

По изложените съображения съдът обуславя крайния си извод, че оспорената заповед е законосъобразна, а жалбите срещу нея-неоснователни.

За пълнота на мотивите и без значение за изхода на делото, съдът сочи, че първата посочена от органа хипотеза- по чл. 5, ал. 2 т. 5 от НРУУРОЖТСО-не е осъществена, по следните съображения:

Разпоредбата на чл. 5, ал. 2 т. 5 от НРУУРОЖТСО предвижда, че кандидатите по ал. 1 не трябва да са прехвърляли имоти по т.2, 3 и 4 от Наредбата на други лица, през последните десет години, с изключение на прекратяване на съсобственост, прехвърляне на идеални части на трето лице или дарени в полза на Столична община. По арг. от чл. 5, ал. 2 т. 2 вр с, ал. 1 от Наредбата, едно от условията да се кандидатства за настаняване под наем в жилища по чл. 3, ал. 1, т. 1 е да не се притежава 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. Следователно, за да се приеме, че жалбоподателите не отговаря на изискванията за настаняване под наем, респ. е отпаднало основанието за настаняване съгласно чл. 5, ал. 2 т. 5 от Наредбата, следва са се установи не само прехвърлянето на недвижим имот от член на семейството, но и това, че е бил годен за постоянно обитаване. (Решение № 14550 от 29.12.2008 г. по адм. д. № 4272/2008 г., III отд. на ВАС; Решение № 5359 от 27.04.2021 г. по адм. д. № 2561/2021 г. ВАС, № 1745 от 23.02.2022 г. по адм. д. № 10979/2021 Г., IV отд. на ВАС). В обжалваната заповед липсват мотиви дали имотът е бил годен за постоянно обитаване, респ. няма събрани доказателства за това в хода на административното производство.

При този изход на спора, правото на разноси е възникнало за ответника-чл.143, ал.3 АПК. То е своевременно упражнено, като е поискано присъждането им преди приключване на устните състезания (чл.81 ГПК, вр. чл.144 АПК). Защитата на ответника е осъществена от юрисконсулт, чието

възнаграждение при съобразяване с предмета на делото, реално осъществената защита и проведеното едно съдебно заседание съдът определя в минимален размер-100 лева, съгл. чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

Воден от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2, предл. 5-то от АПК , Административен съд София-град, Второ отделение, 23-ти състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбите от А. А. Е. и Н. А. Е. срещу Заповед №РПД24-РД48-6/08.10.2024 година, издадена от кмета на Столична община-район „П.“.

ОСЪЖДА А. А. Е. с ЕГН [ЕГН] и Н. А. Е. с ЕГН [ЕГН] да заплатят на Столична община сумата в размер на 100 (сто) лева, разноски за съдебното производство.

Решението може да бъде обжалвано в 14-дневен срок пред Върховния административен съд на РБ.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него.

СЪДИЯ: