

РЕШЕНИЕ

№ 25797

гр. София, 03.12.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 82 състав,
в публично заседание на 04.11.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вената Кабурова

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **3550** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.
Образувано е по жалба на Н. Р. К. и И. Н. К. чрез адв. А. В. срещу писмо № към РВР18-ГР94-1757/10/27.03.2024 г. на кмета на СО, район „В.“, с което са уведомени за решението на комисията по чл. 40, ал. 1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (НРУУРОЖТСО), с което на основание чл. 38, ал. 1, т. 1 вр. чл. 5, ал. 2, т. 7 от НРУУРОЖТСО е отказана продажбата на общинско жилище - апартамент № 21, находящ се в [населено място],[жк], [жилищен адрес].
В жалбата се навеждат твърдения за незаконосъобразност на оспореното писмо поради обстоятелството, че веднъж вече административният орган се е бил произнесъл по заявлението на жалбоподателите за закупуване на посочения недвижим имот, като същият е бил включен в списък на общинските жилища за продажба на наематели, а с решение № 340/26.05.2022 г. на СОС се дало разрешение за извършване на продажби от районните кметове. Посочва се, че неправилно през 2024 г. отново е била сформирана комисия по чл. 40 от НРУУРОЖТСО, тъй като този въпрос вече е бил изследван. Акцентираща се върху обстоятелството, че към момента на подаване на документите за кандидатстване за закупуване на общинско жилище, жалбоподателите са отговаряли на всички изискуеми от закона предпоставки. На следващо място се сочи, че от оспореното писмо не става ясно, как комисията е стигнала до извода за несъответствие с изискванията на чл. 5, т. 7 от НРУУРОЖТСО – а именно, как е

определена средната пазарна цена на жилище, съответстващо на нуждите на семейството, както и средната пазарна наемна цена на такова жилище.

В съдебно заседание жалбоподателите се представляват от адв. В., която поддържа жалбата и моли съда да отмени оспорения отказ. Претендира сторените по делото разноски.

Ответникът – кметът на СО, р-н „В.“, не изпраща представител. В писмено становище чрез юрк. М. счита жалбата за неоснователна, а оспореният отказ за законосъобразен. Административен съд София - град, след като прецени събраните по делото доказателства и доводите на страните приема за установена следната фактическа обстановка:

Административното производство е започнало с подаването на заявление вх. № РВР18-ГР94-1757/25.07.2018 г. от Н. и И. К. до кмета на р-н „В.“, СО за закупуване на общинско жилище, находящо се в гр. С., [жк], [жилищен адрес]. Към заявлението били приложени всички необходими документи, посочени в чл. 39 от НРУУРОЖТСО. Заявлението било разгледано от комисия по чл. 40 от НРУУРОЖТСО, която установила, че са налице условията по чл. 37 и чл. 38, ал. 1, 3 и 4 от същата наредба, като процесното жилище било включено в списък на общински жилища за продажба на наематели, отговарящи на условията на чл. 36, ал. 1 от НРУУРОЖТСО. С решение № 340/26.05.2022 г. на Столичния общински съвет били определени съответните общинските жилища, находящи се на територията на Столична община, за продажба на настанените в тях по административен ред наематели, като в Приложение № 1 към това решение, апартаментът, в който били настанени заявителите, фигурирал под № 14. Това решение, обаче, било оспорено пред АССГ, като било образувано адм.дело № 5596/2022 г. С определение от 15.09.2022 г. делото било прекратено.

Със заповед № РВР24-РД91-1/12.01.2024 г. кметът на р-н „В.“ назначил на основание чл. 40, ал. 1 от НРУУРОЖТСО комисия, която да проверява наличието или липсата на условията по чл. 37 и чл. 38, ал. 1, 3 и 4 от наредбата. От жалбоподателите били изискани актуализирани документи относно получаваните доходи от членовете на домакинството.

На заседание на комисията по чл. 40 от НРУУРОЖТСО, провело се на 31.01.2024 г., отново било разгледано заявление вх. № РВР18-ГР94-1757/25.07.2018 г., подадено от жалбоподателите, като било взето решение да не се продава апартамент № 21, находящ се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] тъй като заявителите не отговаряли на изискванията на чл. 5, ал. 2, т. 7 от НРУУРОЖТСО, а именно – една четвърт от общия годишен доход на лицата и членовете на техните семейства не може да покрие разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството, съгласно нормите на чл. 17 от НРУУРОЖТСО. Било установено, съобразно данните за декларирани доходи, отразени в т. IV на подадените декларации, че общият годишен доход на членовете от домакинството на жалбоподателите е в размер на 151599,12 лева.

С оспореното в настоящото производство писмо № към РВР18-ГР94-1757/10/27.03.2024 г. кметът на СО, район „В.“ уведомил жалбоподателите за решението на комисията, както и за предстоящото преразглеждане на условията за настаняване на лицата от комисия по чл. 10 от НРУУРОЖТСО.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е допустима, като подадена в срока по чл. 149, ал. 1 от АПК от надлежна страна – лица, чиито права са засегнати от заповедта и срещу акт, подлежащ на съдебен контрол (предвид определение № 9896/24.09.2024 г. по адм.дело № 8736/2024 г. по описа на ВАС, IV-то отд.).

По същество жалбата е основателна по следните съображения:

Редът за продажба на общински жилища, намиращи се на територията на Столична община, е разписан в глава VI от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община. Процедурата по продажба представлява сложен фактически състав, който включва различни етапи, а именно: подаване на заявление по образец от наемателя (чл. 39); кметът на района следва да назначи комисия, която проучва наличието или липсата на условията по чл. 37 и чл. 38, ал. 1, 3 и 4; въз основа на решението на комисията кметът на района изготвя списък-предложение за продажба до кмета на Столична община (чл. 40); въз основа на предложените от кметовете на райони списъци кметът на СО внася доклад в СОС за определяне жилищата за продажба (чл. 41); кметовете на райони извършват продажби на жилища на техните наематели след решение на СОС със заповед и договор (чл. 43, ал. 1). В случай, че становището на комисията по чл. 40 е отрицателно, то кметът на района прекратява преписката, като уведомява писмено за това заявителя – чл. 42, ал. 4.

В настоящия случай, оспореното писмо № към РВР18-ГР94-1757/10/27.03.2024 г. на кмета на СО, район „В.“ представлява именно акт, с който се слага край на преписката, образувана по подаденото от жалбоподателите заявление вх. № РВР18-ГР94-1757/25.07.2018 г. и се отказва продажбата на общинския имот. Писмото е издадено от компетентен орган – кмета на р-н „В.“, предвид обстоятелството, че общинското жилище, което жалбоподателите желаят да закупят, се намира в[жк], р-н „В.“, СО. В акта се съдържат фактическите и правните основания за постановения отказ. Административният орган, обаче, не е спазил гореописаната процедура за продажба на общински жилища, като по този начин е нарушил материалните разпоредби на НРУУРОЖТСО.

Видно от доказателствата по административната преписка, както и от писмо № към РВР18-ГР94-1757-(1)/18.09.2018 г. (л. 207), назначената от кмета на р-н „В.“ комисия по чл. 40 от НРУУРОЖТСО е установила, че спрямо заявителите са налице условията по чл. 37 и чл. 38, ал. 1, 3 и 4 от наредбата. Освен това, с решение № 340/26.05.2022 г. на Столичния общински съвет, което не е отменено по съдебен ред, процесното общинско жилище е определено за продажба на настанените в него наематели. Без да е налице основание за това, кметът на р-н „В.“ със своя заповед № РВР24-РД91-1/12.01.2024 г. назначава нова комисия по чл. 40 от НРУУРОЖТСО, която да преразгледа документите на жалбоподателите досежно наличието или липсата на условия за продажба на общинското жилище. В чл. 43, ал. 1 от НРУУРОЖТСО е посочено, че кметовете на райони извършват продажби на жилища на техните наематели след решение на СОС със заповед и договор, като (2) заповедта се издава в тримесечен срок от решението на СОС. Предвид извършеното оспорване на това решение, административният орган е следвало да събере информация относно прекратителното определение на АССГ и в зависимост от датата на влизането му в сила да се премине към самата продажба на общинските жилища. В НРУУРОЖТСО не е предвидена възможност, въпреки изминалия период от време (приблизително 6 години), в една и съща процедура да се назначава нова комисия и да се преразглеждат

заявленията на наемателите. Последните от своя страна, не следва да бъдат поставени в неблагоприятно положение поради забавяне по вина на административния орган, да не отговарят на условията за годишен доход на членовете на техните семейства с оглед нарастването на заплатите предвид инфлационните процеси в страната.

Ето защо, като издаден при допуснати нарушения на материалния закон оспореното по делото писмо № към РВР18-ГР94-1757/10/27.03.2024 г. на кмета на СО, район „В.“ се явява незаконосъобразен по смисъла на чл. 146, т. 4 от АПК акт и като такъв следва да бъде отменен. На основание чл. 173, ал. 2 от АПК преписката следва да бъде върната на административния орган за произнасяне по заявление вх. № РВР18-ГР94-1757/25.07.2018 г. съобразно изложените в настоящото решение указания по тълкуването и прилагането на закона.

При този изход на правния спор разноските се поставят в тежест на ответника. Същият следва да възстанови от бюджета си сторените от жалбоподателя разноски, които предвид представения списък на разноските и договори за правна защита и съдействие възлизат на две хиляди лева – заплатено адвокатско възнаграждение за процесуално представителство пред АССГ и по частна жалба по адм.дело № 8736/2024 г. по описа на ВАС и 60 лв. заплатени държавни такси.

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 и чл. 173, ал. 2 от АПК, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ писмо № към РВР18-ГР94-1757/10/27.03.2024 г. на кмета на Столична община, район „В.“.

ВРЪЩА административната преписка на кмета на р-н „В.“, Столична община за произнасяне по заявление вх. № РВР18-ГР94-1757/25.07.2018 г. съобразно изложените указания по тълкуването и прилагането на закона в едномесечен срок от влизане в сила на решението.

ОСЪЖДА на основание чл. 143, ал. 1 АПК Столична община да заплати на Н. Р. К. и И. Н. К. сторените по делото разноски в размер на 2060 (две хиляди и шестдесет) лева. Решението може да бъде обжалвано пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

Препис от решението да се изпрати на страните.

Съдия: