

# РЕШЕНИЕ

№ 126

гр. София, 08.01.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 59 състав,**  
в публично заседание на 17.12.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Зорница Дойчинова**

при участието на секретаря Светла Гечева, като разгледа дело номер **8494** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 46, ал.5, вр. ал.2 ЗОС, вр. чл. 145 и сл. АПК, във вр. с Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /НРУУРОЖТСО/. Производството по делото е образувано по подадени две жалби - от В. Б. К., с ЕГН [ЕГН] от [населено място] и от С. Ц. Б., с ЕГН [ЕГН] от [населено място] № РКР20-РД09-128/07.07.2020 г. на кмета на СО - Район „К.“, с която на основание чл. 46, ал.1, т.7 и т.8 и ал.2 ЗОС е прекратено наемното правоотношение, възникнало по силата на Заповед № ЖН-04-53/25.11.2013 г. на кмета на СО-район К., с която жалбоподателя К. и членът на нейното домакинство Б. са пренастанени в общински имот – жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес]0. В жалбата си К. е изложила съображения за незаконосъобразност, неправилност и необоснованост на процесната заповед, както и за издаването ѝ в нарушение на съдопроизводствените правила. Твърди, че не е уведомена за започване на административното производство по издаване на заповедта, което намира за съществено процесуално нарушение, с което са нарушени правата ѝ. Това е така, тъй като не е изслушана от органа, както и не ѝ е дадена възможност да представи становище. С това е нарушено правото ѝ на защита. Моли за отмяна на заповедта. В съдебно заседание се представлява от адв. В., който поддържа жалбата и моли за нейното уважаване и отмяна на заповедта за прекратяване на наемното правоотношение. В представени писмени бележки доразвива съображенията си за незаконосъобразност

на заповедта, като отново счита за нарушено правото си на защита. Представя съдебна практика в подкрепа на твърденията си.

В жалбата си С. Б. е посочил, че не е уведомен за започналото административно производство по издаване на заповедта, което представлява съществено нарушение на закона и на неговите права. Счита, че са нарушени основните му човешки права. Моли за отмяна на акта.

В съдебно заседание не се явява и не се представлява.

Ответната страна - кметът на СО - Район „К.“ е взел становище за неоснователност на жалбата. Посочва, че оспорената заповед е издадена от компетентен орган при спазване на правилата за това, в предписаната от закона форма и е в съответствие с материалния закон. Посочва, че при многократно извършване на проверки, жалбоподателите не са откривани на адреса на жилището, а същото е необитаемо. За извършваните проверки, които са в период по-дълъг от шест месеца, са съставяни съответните протоколи. Направена е проверка в АВ, от която е установена собственост, което е пречка за настаняване в общинско жилище. Една от установените сделки е в последните 10 години. Моли за отхвърляне на двете жалби. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

В съдебно заседание се представлява от юк Р., който оспорва жалбите и моли за тяхното отхвърляне. В представени писмени бележки доразвива съображенията си за неоснователност на жалбите. Посочва, че при наличие на собственост за член на домакинството, в случая Банков, наемните правоотношение се прекратяват по отношение на цялото домакинство.

СПП не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

Административен съд София-град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 от ГПК, във вр. с чл. 144 от АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Със Заповед № ЖН-04-53/25.11.2013 г., кметът на СО - район К. е пренастанил В. Б. К. и синът ѝ С. Ц. Б. в общинско жилище, находящо се в [населено място], [жк], [жилищен адрес]0, ет.1, състоящо се от три стаи, кухня и сервизни помещения, със застроена площ от 91,53 кв.м. и жилищна площ от 46,33 кв.м. Със същата заповед е отменена заповед № ЖН-04-043/20.08.2013 г., с която жалбоподателката е била настанена в друго общинско жилище.

Имотът е частна общинска собственост, видно от АЧОС №192/1997 г. на СО-район К.. На основание първата настанителна заповед № ЖН-04-043/20.08.2013 г., жалбоподателката В. Б. К. е сключила договор за наем на общинското жилище, от 21.08.2013 г. с ответника.

В СО-район К. е получен сигнал, с рег. № РКР19-ВК91-112/27.11.2019 г., че жилището, находящо се в [населено място], [жк], [жилищен адрес]0, ет.1 от години не се обитава. Периодично се появява възрастна жена, която остава за няколко часа. Не се заплащат месечните разходи, свързани с поддръжката и чистотата на входа.

Във връзка със сигнала, служители на СО-район К. посетили имота на 28.10.2019 г., 09.12.2019 г., 07.01.2020 г., 10.02.2020 г. и 15.06.2020 г., за които посещения са съставени протоколи. В протоколите е отразено, че настанените лица не са открити при проверката, а съседите потвърдили информацията, изнесена в сигнала, че жилището не се обитава. Също така е посочено, че е извършен оглед отвън от

служителите на районната администрация, от който се установява, че жилището изглежда необитаемо.

Служители на СО-район К. извършили справка в АВ за лицето В. Б. К., за периода 01.01.1992 г. до 06.07.2020 г., от която установили, че през 2005 г., на 03.02., жалбоподателят, заедно с друго лице са продали ПИ, нива в м. К., в землището на [населено място]. След тази дата не са налице отбелязвания.

По отношение на лицето С. Ц. Б. от извършената справка установили, че на 21.07.2015 г. Банков е дарил на сина си Д. С. Банков 1/3 идеална част от самостоятелен обект в сграда, с площ от 40,17 кв.м., находящ се в [населено място], бул. В. В., [жилищен адрес]. На 20.05.2015 г. върху същия имот е наложена възбрана. Преди това, на 22.04.2013 г., с договор за прехвърляне на имот срещу издръжка и гледане, Банков е получил в собственост 1/3 идеална част от имот. Също така се установява, че С. Ц. Б. притежава ПИ с площ от 900 кв.м, ведно с жилищна сграда, находящ се в [населено място], общ. Б., обл. Д., върху който имот са наложени на два пъти възбрани.

От направена справка от официалния сайт на [населено място], служителите на [община] установили, че селото се намира на 4 км. от к.к. А..

Видно от представените разплащателни документи, К. е заплатила наема на жилището за м. 02, 03, 04, 05, 06, 07 и 08.2020 г., както и таксата за битови отпадъци за посочения период. Заплатени са и задълженията към [фирма] и [фирма] за периода м. 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07.2020 г.

Със Заповед № РКР20-РД09-128/07.07.2020 г. на кмета на СО-район К., издадена на основание чл. 46, ал.1, т. 7 и т.8 и ал. От ЗОС, както и чл. 33, ал.1, т.6, т.7 и т. 8 и ал. 2 от НРУУРОЖТСО, както и на основание протоколите от извършените проверки на място, е прекратено наемното правоотношение на В. Б. К. с ответника, възникнало на основание Заповед № ЖН-04-53/25.11.2013 г. на кмета на СО - район К.. Мотивите за издаването на заповедта са свързани с това, че жалбоподателя и членовете на неговото домакинство не отговарят на разпоредбите на чл. 5, ал.2, т.2 и т.3 от НРУУРОЖТСО. Установено е от направените справки по лице, вписани в АВ, че притежават собственост /идеални части от жилищни имоти/ годни за постоянно обитаване. Също така е отразено, че жилището не се използва по предназначение, не се обитава от семейството повече от шест месеца, с което се нарушават разпоредбите на НРУУРОЖТСО.

Известието за доставяне на процесната заповед се е върнало в цялост с посочване, че получателят се е преместил друг адрес. Съобщението е върнато на 13.08.2020 г.

Адресът е посетен от служители на СО-район К. във връзка с връчване на заповедта, за което е съставен протокол от 16.07.2020 г. Посочено в протокола е, че на входната врата на жилището е залепено копие на заповед № РКР20-РД09-128/07.07.2020 г. на кмета на СО-район К., както и на информационното табло в общината.

Видно от констативен акт № 8/03.08.2020 г., издаден на основание чл. 34, ал.2 от НРУУРОЖТСО, служителите на СО-район К., са констатирани, че жилището не се ползва от жалбоподателката и домакинството ѝ, с изключение на периодично посещение за няколко часа престояване. Жилището стои празно, а К. не заплаща сумите, свързани с месечните разходи на входа за поддръжка. Това било установено, както от посещението на служителите на общината на адреса, така и от съставен протокол с подписа от граждани, живеещи във входа на блока, депозиран от отговорника на входа. Освен това, служителите констатирани, че С. Банков, член на домакинството на жалбоподателя, притежава в собственост имот с жилищна сграда в

[община] [населено място]. Поради това, е издадена заповедта за прекратяване на наемното правоотношение. Направено е предложение за издаване на заповед по реда на чл. 65 ЗОС.

Със Заповед № РКР20-РД48-10/10.08.2020 г., кметът на СО-район К. е наредил са се иземе общинско жилище, находящо се в [населено място], [жк], [жилищен адрес]0, ет.1 от жалбоподателката В. Б. К. и членовете на нейното семейство, на основание чл. 65 ЗОС. Мотивите за изземването са, че жилището не се използва по предназначение, не се обитава от семейството повече от шест месеца, с което се нарушават разпоредбите на НРУУРОЖТСО. Също така, като основание е посочено, че наемното правоотношение с жалбоподателя е прекратено със Заповед № РКР20-РД09-128/07.07.2020 г. на кмета на СО-район К., издадена на основание чл. 46, ал.1, т. 7 и т.8 и ал. От ЗОС, както и чл. 33, ал.1, т.6, т.7 и т. 8 и ал. 2 от НРУУРОЖТСО, тъй като К. не отговаря на императивните разпоредби на чл. 5, ал.2, т.2 и т.3 от НРУУРОЖТСО.

Заповедта е изпратена на жалбоподателя, но същата не е получена от нея, като известието за доставяне се е върнало в цялост. Адреса е посетен от служители на общината, за което е съставен констативен протокол от 11.08.2020 г., като на входната врата на жилището е залепено копие от заповедта. Копие от заповед е закачено и на информационното табло в администрацията на район К..

По делото са представени медицински документи за В. Б. К. /епикриза от клиника по нервни болести на УМБАЛ [фирма]/, от които е видно, че К. страда от болест на А., със силна деменция от три години /преди 01.01.2019 г./ с прогресиращ ход във времето. Същата е неориентирана за време и място, поради което са необходими постоянни придружителски грижи.

По делото се събраха и гласни доказателства, като бе разпитана като свидетел дъщерята на жалбоподателката Д. В. К.. От показанията ѝ се установява, че В. К. живее на адрес кв.Б. 2, [жилищен адрес]0 от около 8-9 години, където е настанена заедно с братът на свидетелката. Свидетелства за това, че живеят там. Посочва, че понякога взима майка си при нея, тъй като е с деменция. Понякога я води при нейна приятелка в село в Т. за по няколко дни, през лятото. Майка ѝ не притежава недвижим имот. Апартаментът е на първия етаж. Звънецът е махнат, защото минават деца и звънят. Твърди, че ѝ е забранила да отваря вратата на когото и да е. Тяхна близка от квартала има ключ от жилището. Никой от общината не им е дал индикации, че има жалба от съседите. Уведомили са общината, че К. е с влошено здравословно състояние. Свидетелката живее също под наем със сина си. За това не взима майка си при нея. Брат ѝ притежава недвижим имот, доколкото е запозната, в [населено място]. Той в момента живее при приятел. Твърди, че няма период от 6 месеца, в който майка ѝ да не е живяла на адреса.

При така установените факти, настоящия съдебен състав на АССГ, като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК, достигна до следните правни изводи:

Предмет на оспорване е Заповед № РКР20-РД09-128/07.07.2020 г. на кмета на СО-район К., с която е прекратено наемното правоотношение между СО-район К. и В. Б. К. и нейното домакинство, възникнало на основание настанителна Заповед № ЖН-04-53/25.11.2013 г., кметът на СО - район К., с мотива, че не отговарят на

условията за настаняване в общинско жилище /притежават собственост и не обитават жилището повече от 6 месеца/.

Оспорената заповед представлява индивидуални административни актове, издаден от Кмета на Столична община - район „К.“, с който е прекратено наемно правоотношение възникнало по отношение на имот частна общинска собственост, представляващ апартамент № 30, находящ се в [населено място], [жк], [жилищен адрес] на първи етаж.

Съдът приема, че към настоящия момент е спазен и срока за оспорване на заповедта, предвид на това, че заповедта не е редовно връчена на жалбоподателя. В определение № 6454/31.08.2020 г., с което съдът е разгледал искането за спиране на предварителното изпълнение на заповедта, съдът е взел отношение относно срока за оспорване. Мотивите изложени в посоченото определение, се поддържат и към настоящия момент. По делото се установява, че заповедта е съобщена на жалбоподателите по реда на чл. 18а, ал.9 АПК, като е залепено съобщение на вратата на апартамента и на определените за това места в районната администрация на 16.07.2020 г. За да приложи този ред за връчване обаче, органа следва да установи, че на адреса не се намира адресата или лице, което е съгласно да получи съобщението. Това е удостоверено, но съобщението с отбелязването, че „Получателят се е преместил на друг адрес“, се е върнало на 13.08.2020 г. Т.е., удостоверяване на обстоятелството, че лицето не е намерено на адреса е станало по-късно от залепване на съобщението със заповедта. Поради това, процедурата по чл. 18а, ал.9 АПК не е редовно проведена. Следвало се да се удостовери липсата на адресата на заповедта на адреса, като се изчака връщане на съобщението и едва след това да се залепи съобщение. Това е относимо и за двете жалби, доколкото съобщението за издадената заповед е адресирано до К..

Предвид изложеното, настоящият съдебен състав приема, че жалбите срещу процесната заповед са подадени в срока по чл. 149 от АПК, от легитимирани лица, адресат на заповедта за К., а по отношение на Б. - член на домакинството на К. и страна по наемното правоотношение, поради което са процесуално допустими.

Разгледана по същество, жалбата на К. е основателна, а на Б. е неоснователна.

По съответствие с процесуалните правила.

Процесната заповед е издадена от компетентен орган с оглед разпоредбата на чл. 46, ал. 2 от ЗОС и чл. 33, ал. 2 от НРУУРОЖТСО – от органа издал настанителната заповед. Спазена е установената от закона писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал.2 и ал.3 от АПК, като е посочен издателят на заповедта – кмета на СО-район К., адресатът - В. Б. К. и членовете на семейството й, правното - чл. 46, ал.1, т.7 и т.8 и ал.2 ЗОС и чл. 33, ал.1, т.6, т.7 и т.8 и 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, годен за целогодишно обитаване, а също и използване на жилището не по предназначение и необитаване на жилището от семейството за повече от 6 месеца, както и срокът за освобождаване на жилището.

Настоящият съдебен състав приема, че е спазена процедурата по издаване на заповедта, като не са допуснати съществени процесуални нарушения, водещи до ограничаване правата на жалбоподателя. След получен сигнал от живущи в блока, в който са настанени жалбоподателите, служители на Район К. извършили проверки на

адреса на 28.10.2019 г., 09.12.2019 г., 07.01.2020 г., 10.02.2020 г. и 15.06.2020 г., за които съставили протоколи, както и направили справка в АВ по лице. При проверките на място не били установени лицата, обитаващи жилището, а от справката в АВ установили наличие на собственост. След невъзможността жалбоподателите да бъдат открити на адреса и с оглед установените факти, ответникът е пристъпил към издаване на процесната заповед.

Неоснователното е възражението на жалбоподателите за нарушение на правото им на защита, във връзка с разпоредбата на чл. 168, ал.4 АПК, съгласно която съществено нарушение на административно производствените правила при всички случаи е когато вследствие на нарушаване на задължението за уведомяване гражданин или организация са били лишени от възможността да участват като страна в производството по издаване на индивидуален административен акт. Това е така, тъй като за да се стигне изобщо до издаването на оспорения акт /заповед за прекратяване на наемното правоотношение/, адреса на който са настанени лицата е посещаван многократно. При тези посещения, наемателите не са открити, т.е. било е невъзможно да бъдат уведомени за извършената проверка по обитаване на жилище. Именно и липсата на лицата от адреса за период по-дълъг от 6 месеца е причината за издаване на акта. Ответникът, чрез неговите служители, е направил многократни опити наемателите да бъдат открити на адреса, но същите не са били открити. Поради това не е налице нарушаване на задължението за уведомяване, доколкото неуведомяването не се дължи на поведение на ответника, а на поведение на жалбоподателите. Освен това, в крайна сметка, жалбоподателите са реализирали правото си на обжалване на заповедта, с която е прекратено наемното правоотношение. Т.е., в съдебното производство те имат право и възможност да наведат същите възражения, които биха имали и при узнаване за образуваното производство по издаване на акта. Нещо повече, жалбоподателят Б. не е навел никакво възражение относно законосъобразността на заповедта, различно от наличието на процесуалното нарушение.

В този смисъл, жалбоподателите не са били лишени от правото им на участие в административното производство по вина на ответника, поради което заповедта е издадена при спазване на процесуалните правила.

### **По съответствие с материалния закон.**

Съдебният контрол за материална законосъобразност на оспорената заповед обхваща преценката дали са налице установените от административния орган релевантни юридически факти изложени като мотиви в акта и доколко същите изпълват състава на посоченото в заповедта правно основание за издаването ѝ. Процесната заповед е издадена на основание чл. 46, ал. 2, вр. ал.1, т.7 и т.8 ЗОС и чл. 33, ал. 1, т. 6, т.7 и т.8 от НРУУРОЖТСО. Т.е., основанията за прекратяване на наемните правоотношения, мотивирани в процесната заповед, съгласно правните норми от ЗОС, изписани в заповедта са две - чл. 46, ал.1, т.7 и т.8, а съгласно правните норми от НРУУРОЖТСО са три чл. 33, ал. 1, т. 6, т.7 и т.8. В мотивната част на заповедта, като фактическо основание за нейното издаване е посочено наличието на собственост, кореспондиращо с основанието на чл. 46, ал.1, т.7 ЗОС, използването на жилището не по предназначение, кореспондиращо с чл. 46, ал.1, т.8 ЗОС и необитаване на жилището от семейството повече от шест месеца, което основание не е посочено като такова в ЗОС, а е въведено в чл.33, ал.1, т.8 НРУУРОЖТСО.

За да се прецени законосъобразността на издадената и атакувана в настоящото производство заповед с правно основание чл. 46, ал.2 от ЗОС, следва да бъдат установени наличието или отсъствието на следните законови материалноправни предпоставки: 1. дали се касае за имот - общинска собственост, а така също и вида на собствеността - публична или частна; 2. дали е отпаднало някое от кумулативно предвидените условия за настаняване в общинско жилище, дали жилището се използва съобразно неговото предназначение, както и дали не е използвано в продължение на шест месеца от семейството.

Основният мотив за прекратяване на наемното правоотношение с жалбоподателката и членовете на нейното семейство е, че след извършена проверка в АВ се установило, че настанените притежават собственост, поради което е отпаднало основанието, на което са настанени чл. 46, ал.1, т.7 ЗОС. Съгласно разпоредбата на чл. 46, ал.1, т.7 ЗОС наемните правоотношения се прекратяват поради отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище. В чл.5, ал.2 НРУУРОЖТСО пък 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 изискванията, закрепено в чл. 5, ал.2, т. 2, кандидатите 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. В т.3 от същата разпоредба пък е предвидено, че могат да кандидатстват за настаняване в общинско жилище лицата, които не притежават незастроен поземлен имот, предназначен за жилищно или вилно строителство, идеални части от такъв имот или право на строеж върху него на територията на Столична община, в районите на населени места от 0 до 3 категория включително; в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км от морската брегова ивица. А в т.5 е посочено, че не следва 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.

Няма спор, че процесното жилище е общинско такова, представляващо апартамент, № 30, находящ се в [населено място], [жк], [жилищен адрес] на първи етаж, за което е съставен АЧОС №192/1997 г. на СО-район К., поради което е налице първата предпоставка за отмяна на наемното правоотношение.

В доказателствена тежест на жалбоподателя съгл. чл.154 ГПК, във вр.чл.144 АПК е да установи, че отговаря на изискванията за настаняване в общинско жилище и то към датата на издаване на заповедта за прекратяване на наемните правоотношения. Безспорно по дело се установява, че в процесното жилище частна общинска собственост е настанен жалбоподателя В. К., заедно с членовете на нейното домакинско вторият жалбоподател – синът ѝ С. Банков. Установява се от направената справка в АВ, че В. Б. К. през 2005 г., на 03.02., заедно с друго лице са продали ПИ, нива в м. К., в землището на [населено място]. След тази дата не са налице отбелязвания. По отношение на лицето С. Ц. Б. от извършената справка установили, че на 21.07.2015 г. Банков е дарил на сина си Д. С. Банков 1/3 идеална част от самостоятелен обект в сграда, с площ от 40,17 кв.м., находящ се в [населено място], бул. В. В., [жилищен адрес]. На 20.05.2015 г. върху същия имот е наложена възбрана.

Преди това, на 22.04.2013 г., с договор за прехвърляне на имот срещу издръжка и гледане, Банков е получил в собственост 1/3 идеална част от имот. Също така се установява, че С. Ц. Б. притежава ПИ с площ от 900 кв.м, ведно с жилищна сграда, находящ се в [населено място], общ. Б., обл. Д., върху който имот са наложени на два пъти възбрани. С. Р. се намира на 4 км. от к.к. А..

Поради изложеното, настоящият съдебен състав приема, че е налице валидно прекратително основание на наемните правоотношения единствено по отношение на вторият жалбоподател и син на К. С. Банков, но не и по отношение на жалбоподателя К., която е титуляра на настанителната заповед. В чл. 5, ал.1 НРУУРОЖТСО е предвидено, че право на настаняване имат семейства или домакинска, които отговарят на изискванията по ал.2. В случая, титуляра на наемното правоотношение В. К., е настанен заедно със сина си, който към датата на настаняване е пълнолетен, с който са едно домакинство. Съгласно §1, т.2 ДР на НРУУРОЖТСО, 2. „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. Изискванията на чл. 5, ал.2 НРУУРОЖТСО следва да се преценяват за всеки един от членовете на домакинството по отделно. Това следва от факта, че всяко едно от лицата следва да подаде декларация за семейно положение и имуществено състояние. Настоящият съдебен състав приема, че ако един от членовете на домакинството не отговаря на изискванията на Наредбата за настаняване в общинското жилище, това не влече след себе си задължително липса на тези изисквания по отношение на останалите членове на домакинството. Това е така, тъй като един от членовете на домакинството може да напусне същото по различни причини, а останалите членове да останат да живеят в общинското жилище и за тях да са налице условията за настаняване. Конкретния случай е именно такъв. Няма задължение членовете на настанено в общинско жилище домакинство да продължат да бъдат част от едно домакинство до края на живота си, като това отделяне по никакъв начин не следва да се отрази на останалите членове, доколкото същите продължават да отговарят на изискванията за настаняване в общинско жилище. На правото е позната хипотезата на частично прекратяване на наемните правоотношения, по отношение на лице/а, за които са отпаднали условията за настаняване.

От направената справка в АВ е установено, че Банков притежава недвижим имот, заедно с построената в него сграда, в [населено място], върху който имот има наложени запори. Също се установява, че през 2015 г. е дарил на сина си 1/3 идеална част от самостоятелен обект в сграда в [населено място], който е придобил чрез договор за прехвърляне на имот срещу задължение за издръжка и гледане. Т.е. за жалбоподателя Банков са отпаднали две от основанията за настаняване в общинско жилище, това по чл.5, ал.2, т.2 и т.5 от НРУУРОЖТСО. Тъй като от една страна притежава поземлен имот, заедно с построената в имота сграда, а от друга е извършвал прехвърлителна сделка по отношение на недвижим имот, през 2015 г., т.е. през последните 10 години. Жалбоподателката К. обаче няма никакви права върху този имот в [населено място], което се намира на 4 км. от к.к. А. и Банков няма законово задължение да я покани тя да се настани да живее в това жилище. Както се посочи по-горе, по отношение на К. няма данни да притежава имоти, посочени в чл. 5, ал.2 НРУУРОЖТСО, както и през последните 10 години да е извършвала сделки с такива. Последното вписване по отношение на К. е от 03.02.2005 г., което е преди 15 години. От изложеното, съдът приема, че действително е налице изискването на чл. 46

ал.1, т.7 ЗОС - отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, но то е единствено и само по отношение на едно от настанените лица – С. Банков, който е пълнолетен и не е и титуляр на настанителната заповед.

Вторият мотив, дал основание за прекратяване на наемното правоотношение е , че жилището не се обитава повече от шест месеца, което е установено от извършените на място проверки. Следва да бъде отбелязано, че това основание за прекратяване на наемните правоотношения е въведено с НРУУРОЖТСО, чл. 33, ал.1, т.8, а в ЗОС такова основание за прекратяване липсва. Това обаче дописване на закона в конкретния случай е допустимо на основание чл. 46, ал.1, т.9 ЗОС, в който е посочено, че наемните правоотношения се прекратяват поради други основания, определени с наредбата по чл. 45а, ал. 1. НРУУРОЖТСО е приета от СОС на основание именно посочената разпоредба на чл. 45а, ал.1 ЗОС. Независимо, че по отношение на жалбоподателя Банков е налице основание за прекратяване на наемното правоотношение, посочено в чл. 46, ал.1, т.7 ЗОС, съдът намира, че по отношение на него е налице и това по чл. 33, ал. 1, т.8 НРУУРОЖТСО, а именно необитаване на жилището от С. повече от шест месеца. Това се установява от събраните по делото доказателства, в това число и от събраните гласни доказателства. Банков не е намерен на адреса, въпреки многократните посещения 28.10.2019 г., 09.12.2019 г., 07.01.2020 г., 10.02.2020 г. и 15.06.2020 г., без да се изтъква някаква основателна причина за това. Освен това, свидетелката Д. К. сестра на Банков посочва, че той живее при негов приятел. На тези категорични доказателства, Банков не противопоставя такива, които да ги оборят и да се направи друг извод. Т.е., въпреки разпределената доказателствена тежест, с определеното от 09.10.2020 г. Банков не доказва, че използва жилището постоянно, без прекъсване от повече от 6 месеца. Не се представиха и доказателства за наличие на някое от основанията по чл. 24 НРУУРОЖТСО, които представляват основателна причина за неизползването на жилището за повече от шест месеца. Поради това и на това основание, са налице предпоставките за прекратяване на наемните правоотношения с Банков.

Не така стоят нещата по отношение на жалбоподателя К.. Действително, при извършените проверки на адреса, адресата не е намерен. Предвид обаче събраните по делото писмени и гласни доказателства относно здравословното състояние на К., ненамирането ѝ на адреса при извършените проверки, не може да се приеме за достатъчно доказателства за това, че тя не обитава жилището. По делото са представени доказателства, че К. страда от болест на А., със силна деменция от три години /преди 01.01.2019 г./ с прогресиращ ход във времето. Същата е неориентирана за време и място, поради което са необходими постоянни придружителски грижи. От това следва, че дори да не отваря вратата при позвъняване, не означава, че не е адреса и не обитава жилището. От показанията на дъщеря ѝ се установи, че звънеца на входната врата е премахнат, а апартамента е тристаен и предвид възрастта и здравословното състояние на К., тя може да не чуе почукване на вратата. Също така, предвид здравословното ѝ състояние, е инструктирана да не отваря вратата. Тези доказателства оборват доказателствената стойност на съставените от служителите на район К. протоколи от извършените проверки на адреса, при които адресата не е намерен. Адресата може и да бил на адреса, но поради състоянието в което се намира, да не отваря при почукване на вратата. Освен това, показанията на съседите от блока, че от години никой не живее на адреса, не могат да противостоят на установеното, тъй като едва ли има лице, което стои по цял ден, в продължение на години, на прозореца,

на терасата или на входа, и следи кой кога влиза и излиза от входа. Относно наличието на портиер на входа не са представени доказателства. Предвид изложеното, настоящия съдебен състав намира, че от доказателствата по делото се доказва несъмнено, че К. обитава жилището, като не е прекъсвала обитаването му за повече от шест месеца, което да е основание за прекратяване на наемното правоотношение. Същевременно, същата е на възраст от 82 години, със сериозни здравословни проблеми, не притежава имоти, от които да може да се издържа, за да се приеме, че живее на друго място, в собствено жилище или на свободен наем. Поради това, на това основание, заповедта по отношение на В. К. следва да се отмени.

В заповедта е посочено, че жилището се използва не по предназначение, поради което това е едно от основанията за прекратяване на наемното правоотношение. Това съдът намира за неоснователно. Това основание за прекратяване, закрепено в разпоредбата на чл. 46, ал.1, т. 7 ЗОС, предполага установяване на обстоятелството използване на жилището, но не съобразно неговото основно предназначение. Т.е., ако се приеме, че жилището е било използвано от семейството на жалбоподателите, то това би противоречило на друго посочено основание – необитаване на жилището. Аргументи за прекратяване на наемното правоотношение на това основание, не се съдържат по преписката. Както се посочи по-горе, настоящият съдебен състав приема, че К. е обитавала жилището, в което е настанена. Няма данни обаче жилището да е било използвано от К. за каквото и да било различно от основното му предназначение. Нещо повече, мотиви в тази посока изобщо не са изложени в заповедта. Не е посочено как е използвано жилището, за какво предназначение, както и не са цитирани доказателства, от които да се направи такъв извод. Общинският имот, в който е настанена К. и синът ѝ представлява апартамент, предназначен за живеене, за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди. На това основание, като нуждаеща се, е настанена и жалбоподателката, заедно със сина си. По административната преписка не се съдържат данни апартаментът да е използван за задоволяване на друг вид нужда или съобразно друго предназначение, различно от жилищното му предназначение. Нещо повече, по делото се установи, че жалбоподателката е възрастна 82 годишна жена, с деменция, което прави невъзможно използването на жилището по начин, различен от неговото основно предназначение. В този смисъл, посоченото основание за прекратяване на наемното правоотношение, а именно използване на жилището не по предназначение, е неоснователно и не се подкрепя от събраните по делото доказателства.

От изложеното съдът стига до извода, че е отпаднало условието за настаняване в общинско жилище единствено по отношение на жалбоподателя Банков, който към момента на издаване на заповедта, а и към момента на издаване на настанителната заповед е пълнолетно лице. По отношение на него е налице и другото посочено основание за прекратяване, а именно необитава жилището за повече от шест месеца. Притежаваният от него недвижим жилищен имот по никакъв начин не обвързва другият жалбоподател и титуляр на настанителната заповед, който към датата на постановяване на заповедта е възрастна жена, на 82 години, трудно подвижна, със сериозно заболяване - болест на А., със силна деменция с прогресиращ ход във времето, неориентирана за време и място и ако бъде отстрана от жилището, незаконосъобразно ще бъде оставена без дом. Предвид на това, заповедта следва да бъде отменена по отношение на жалбоподателя В. К.. А по отношение на сина ѝ С. Банков следва да бъде потвърдена.

**По разноските:**

В полза на жалбоподателя К. следва да бъдат присъдени разноси съобразно представения списък по чл. 80 ГПК в размер на 610,00 лв., от които 10,00 лв. за държавна такса и 600,00 лв. С ДДС за адвокатско възнаграждение.

В полза на другия жалбоподател С. Банков не се дължат разноси.

В полза на ответника не се дължат разноси.

Мотивиран от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2, предложение второ от АПК, Административен съд София-град, II отделение, 59 състав

**Р Е Ш И :**

**ОТМЕНЯ** Заповед № РКР20-РД09-128/07.07.2020 г. на кмета на СО - Район „К.“, **В ЧАСТТА**, с която е прекратено наемното правоотношение между СО-район К. и В. Б. К., с ЕГН [ЕГН] от [населено място], възникнало на основание Заповед № ЖН-04-53/25.11.2013 г. на кмета на СО-район К..

**ПОТВЪРЖДАВА** Заповед № РКР20-РД09-128/07.07.2020 г. на кмета на СО - Район „К.“, **В ЧАСТТА**, с която е прекратено наемното правоотношение между СО-район К. и С. Ц. Б., с ЕГН [ЕГН] от [населено място], като член на домакинството на В. Б. К..

**ОСЪЖДА** Столична община **ДА ЗАПЛАТИ** на В. Б. К., с ЕГН [ЕГН] от [населено място] сумата от 610,000 лв. разноси по делото.

**РЕШЕНИЕТО** може да бъде обжалвано пред Върховния административен съд на РБ, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

**Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл. 137 от АПК.**

**СЪДИЯ:**