

# РЕШЕНИЕ

№ 6414

гр. София, 27.10.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,**  
в публично заседание на 19.10.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Дияна Николова**

при участието на секретаря Евелина Пеева, като разгледа дело номер **4789** по описа за **2023** 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/ във връзка с чл.46, ал.5 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.  
Образувано е по жалба на В. П. П., подадена чрез адв.С. Д., срещу Заповед № РКС23-РД09-203/22.02.2023г. на кмета на Район „Красно село“-СО, с която е отменена настанителната заповед на жалбоподателката и е прекратено възникналото от нея наемно правоотношение.  
Жалбоподателката моли за обявяване нищожност на оспорената заповед в частта ѝ, с която е отменена настанителната заповед като се позовава на практиката на Върховния административен съд, че освобождаването на заемано общинско жилище се постига чрез прекратяване на наемното правоотношение, а не чрез отмяна на настанителната заповед, тъй като заповедта по чл.46 ЗОС се издава не защото са налице пороци в неговото възникване, а са престанали да бъдат налице условията за продължаване на действието на сключения въз основа на настанителната заповед договор. В останалата част намира заповедта за незаконосъобразен административен акт, тъй като е издадена при липса на мотиви – административният орган не изложил съображения защо приема, че доходите на жалбоподателката надхвърлят минимално изискуемото за заплащане на пазарна наемна цена. Освен това посоченият годишен доход на оспорващата бил сбор от суми, но не всички от тях тя получавала регулярно – суми за облекло и други суми, които се получават само в конкретни месеци и не съставляват част от брутното ѝ трудово възнаграждение всеки месец.

В съдебно заседание изложеното в жалбата и направеното с нея искане се поддържат

чрез адв.Д., която излага допълнителни съображения в писмени бележки, които представя. Претендира присъждането на разноски за производството пред настоящата инстанция.

Ответникът по оспорването, в писмено становище, депозирано преди датата на съдебното заседание, моли за отхвърлянето на жалбата като неоснователна и недоказана. Претендира присъждането на разноски за юрисконсултско възнаграждение.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Не е спорно между страните, че процесното жилище е частна общинска собственост, актувано с Акт за частна общинска собственост № 1549/22.11.2010г.

Наемното правоотношение е възникнало на основание Заповед № ЖН-04-12/22.06.2018г. на кмета на Район „Красно село“-СО, с която жалбоподателката – едночленно семейство, е настанена в общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] състоящо се от две стаи, кухня и сервизни помещения със ЗП 56,48 кв.м и жилищна площ от 30,10 кв.м.

Въз основа на издадената настанителна заповед е сключен договор за наем рег. № РКС18-ДГ66-52/24.08.2018г., съгласно клаузите по който, наемодателят има право едностранно да прекрати договора в случай, че наемателят или член на неговото семейство не отговарят на условията за настаняване в общинско жилище. В задълженията на наемателя е описано изрично задължението му да подава в районната администрация декларация по чл.6, ал.2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /НРУУРОЖТСО/ ежегодно между 1 и 31 декември.

В изпълнение на това задължение жалбоподателката е подала на 22.12.2022г. изискуемата ѝ се декларация, в която като общ годишен доход е посочила сумата от 28 084,37 лева. Към декларацията е приложено и удостоверение № 35/19.12.2022г., издадено от директора на ДГ № 8 „Проф. д-р Е. П.“, видно от което brutният доход по ЗДДФЛ за 2022г. на жалбоподателката е в размер на 35 458,99 лева, а нетният доход е в размер на 28 084,37 лева.

Със заявление от 19.01.2023г. от кмета на Район „Красно село“-СО е поискано от Националния статистически институт предоставяне на информация относно това каква е средната пазарна цена и средната пазарна наемна цена по см. на чл.5, ал.2, т.6 и 7 и § 1, т.7 НРУУРОЖТСО на жилищата в Район „Красно село“-СО и/или С. за предходната 2022г., които при провеждане на административни процедури по реда на посочената наредба би следвало да се определят по данни на НСИ.

В отговор на подаденото заявление от НСИ е предоставена информация, че цената за един кв.м ненормиран наем за жилище с площ от 45 до 60 кв.м, с баня и тоалетна, е в размер на 10,40 лева, а за нормиран наем, в зависимост от това дали жилището е с централно отопление или не – 1,25 лева и 1,04 лева.

На 08.02.2023г. е проведено заседание на постоянно действащата комисия по чл.10 НРУУРОЖТСО към района, като с решение по т.3 от Протокол № 3/08.02.2023г. е прието, че j от деклариран общ годишен доход над 24 960 лева може да покрие

разхода за средна пазарна цена на жилище, съответстващо на нуждите на едночленно семейство.

С оглед това е извършена проверка за наличие на основания за прекратяване на наемни правоотношения по чл.33, ал.1, т.6 НРУУРОЖТСО като са разгледани 10 наемни досиета, за които през 2022г. са констатирани данни, че наемателите на общински жилища не отговарят на условията на чл.5, ал.2, т.7 НРУУРОЖТСО, а именно ј от общия годишен доход на лицата и членовете на техните семейства /домакинства/ може да покрие разхода за средна пазарна цена на жилище, съответстващо на нуждите на семейството /домакинството/, съгласно нормите по чл.17 НРУУРОЖТСО. Второто разгледано досие е това на жалбоподателката като е прието, че по отношение на нея, с оглед декларирания и удостоверен общ годишен доход, са налице основания за прекратяване на наемното правоотношение.

Въз основа на решението на комисията е издадена оспорената в настоящото производство заповед, за която ответникът изрично заявява в молба, постъпила по делото на 19.06.2023г., че не може да представи доказателства за връчването ѝ на оспорващата.

Въз основа на така установената фактическа обстановка, съдът обосновава следните правни изводи:

Жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на оспорване пред съд индивидуален административен акт, от лице – адресат на акта, чиято правна сфера той засяга неблагоприятно и в преклузивния 14-дневен срок за оспорване.

Разгледана по същество, жалбата е частично основателна.

Оспорваната заповед има два диспозитива - с единия се отменя настанителната заповед, а с другия се прекратява наемното правоотношение, възникнало въз основа на нея за ползване на общинското жилище. За прекратяването на наемното правоотношение за ползване на общинско жилище не е необходимо да се отменя заповедта за настаняване, въз основа на която то е възникнало. Разпоредбата на чл.46, ал.2 ЗОС, съответно чл.33, ал.2 НРУУРОЖТСО очертават предмета на заповедта, в рамките на който се ограничава компетентността на постановилия я административен орган и това е именно прекратяване на наемното правоотношение. В частта, с която се отменя заповедта за настаняване, оспорваната заповед е нищожна, поради липса на предметна компетентност за издаването ѝ. Заповедта за настаняване е влязъл в сила административен акт, неоспорен по съдебен ред, от който са придобити права, като неговата отмяна би могла да се извърши само по реда на чл.99 и сл. АПК /глава седма, „Възобновяване на производства по издаване на административни актове“/. Основанията, при които влязъл в сила индивидуален административен акт, който не е бил оспорен пред съда, може да бъде отменен или изменен от непосредствено по-горестоящия административен орган, а ако актът не е подлежал на оспорване по административен ред - от органа, който го е издал, са изчерпателно посочени във визираната разпоредба. Такива не са обсъждани в заповедта, а и приложението на чл.99 АПК не е възможно, поради изтичане на предвидените за това срокове. По тези съображения съдът следва да обяви заповедта, в частта ѝ, с която се отменя настанителната заповед за нищожна.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема, че заповедта в останалата ѝ част, е издадена от компетентен административен орган – кмета на Район „Красно село“-СО, като компетентността му произтича от

разпоредбата на чл.46, ал.2 ЗОС вр. чл.33, ал.2 във връзка с чл.19, ал.1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /НРУУРОЖТСО/. Съгласно посочените разпоредби прекратяването на наемното правоотношение се извършва със заповед на органа, издал настанителната заповед. Съгласно чл.19, ал.1 НРУУРОЖТСО кметът на района по местонахождение на жилището е органът, който е компетентен да издава заповеди за настаняване. В конкретния случай настанителната Заповед № ЖН-04-12/22.06.2018г. е издадена от кмета на Район „Красно село“-СО, на чиято територия се намира общинското жилище, съответно той е компетентният орган да издаде заповедта за прекратяване на наемното правоотношение. Предвид това, не е налице отменителното основание по чл.146, т.1 АПК.

Заповедта, предмет на настоящия спор, по своя характер е индивидуален административен акт. Като такъв за него се прилагат правилата, предвидени в АПК. Заповедите, с които се прекратяват наемни правоотношения, съгласно чл.33, ал.2 НРУУРОЖТСО, се издават по образец, съгласно Приложение № 7 към наредбата. Доколкото процесната заповед е съставена по утвърдения образец, съдът не открива нарушения, съставляващи отменително основание по чл.146, т.2 АПК. Неоснователно намира съдът възражението за липса на мотиви – такива са изложени в оспорения акт в обем, който позволява да се разбере еднозначно волята на административния орган, а на следващо място за мотиви на акта следва да бъдат възприети доказателствата за всички извършени в хода на административното производство процесуални действия – в случая Протокол № 3/08.02.2023г. на комисията по чл.10, ал.2 НРУУРОЖТСО.

Съдът не констатира и допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната на акта само на това основание, по арг. от чл.146, т.3 АПК. Актът е издаден при правилно приложение на материалния закон и в съответствие с целта му.

Съгласно чл.46, ал.2 ЗОС наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. В заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец. Основанията за прекратяване на наемното правоотношение са посочени в ал.1 на същата разпоредба. В конкретния случай ответникът се е позовал на това по т.7 - отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище. Като основание за издаване на заповедта е посочена и разпоредбата на чл.33, ал.1, т.6 НРУУРОЖТСО - отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище.

С оглед доказателствата по делото съдът намира, че посоченото в заповедта правно основание за издаване на акта - чл.46, ал.1, т.7 ЗОС вр. чл.33, ал.1, т.6 НРУУРОЖТСО - отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, е осъществено.

В чл.5, ал.2 НРУУРОЖТСО са посочени условията, на които кумулативно следва да отговаря едно лице, за да бъде настанено в общинско жилище. Съгласно т.7 на, ал.2 лицето и членовете на неговото домакинство /в случая домакинството на жалбоподателката е едночленно/, следва да има общ годишен доход, една четвърт, от който не може да покрие разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството /домакинството/, съгласно нормите по чл.17.

В настоящия случай оспорващата е приложила към ежегодната си декларация по чл.6,

ал.1 НРУУРОЖТСО документ, от който е видно, че разполага с доход по-голям от допустимия за покриване на средна пазарна наемна цена за жилище в Район „Красно село“-СО. Видно от приложения по делото протокол и справка от НСИ, вр. с разпоредбата на § 1, т.7 ДР НРУУРОЖТСО средната пазарна цена за наем на 1 кв.м за 2022г. е 10,40 лева. Съобразно нормативните изисквания по чл.17 НРУУРОЖТСО жалбоподателката има право на жилищна площ до 25 кв.м /чл.17, ал.1, т.1/ или наемната цена за 1 година възлиза на сумата в размер на 3120 лева. Една четвърт от годишния доход на жалбоподателката е в размер на 7021,09 лева - сума, надхвърляща средната пазарна наемна цена за жилище в Район „Красно село“.

Неоснователно намира съдът възражението на жалбоподателката, че от справката за общия ѝ годишен доход следва да бъдат извадени плащанията, които не са ежемесечни, като напр. за облекло. Това плащане е на първо място, задължително и на следващо място еднократно в рамките на една календарна година. На следващо място това плащане не е доход, който се включва в размера на брутното трудово възнаграждение и не подлежи на облагане, по арг. от разпоредбата на чл.24, ал.2, т.3 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица /ЗДДФЛ/. По отношение на всички други плащания – допълнително материално стимулиране, то, по аргумент от същата разпоредба, се включва в общия размер на доходите и подлежи на облагане, поради което липсва правно основание тези суми да бъдат изключени при определяне на годишния доход на жалбоподателката. Следва да се посочи и че преценката в случая за наличието на достатъчно средства за заплащане на наем по пазарни цени се извършва на база годишен, а не месечен доход.

По изложените съображения съдът намира, че оспорената заповед в посочената част представлява законосъобразен административен акт, по отношение на който не е налице някое от отменителните основания по чл.146 АПК и съответно подадената срещу него жалба като неоснователна следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора разноски са дължими на всяка от страните, съобразно уважената, респ. отхвърлената част на жалбата. На жалбоподателката следва да бъдат присъдени разноски в размер на 505 лева, представляващи половината от заплатеното адвокатско възнаграждение и държавна такса по оспорването, а на ответника – 50 лева, представляващи половината от определеното по реда на чл.143, ал.3 АПК юрисконсултско възнаграждение в минимален размер, с оглед липсата на фактическа и правна сложност на спора.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.1 и ал.3 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

#### РЕШИ:

ОБЯВЯВА по жалбата на В. П. П. нищожността на Заповед № РКС23-РД09-203/22.02.2023г. на кмета на Район „Красно село“-СО, В ЧАСТТА, с която е отменена Заповед за настаняване № ЖН-04-12/22.06.2018г. на кмета на Район „Красно село“-СО.

ОТХВЪРЛЯ жалбата на В. П. П. срещу Заповед № РКС23-РД09-203/22.02.2023г. на кмета на Район „Красно село“-СО в останалата ѝ част.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на В. П. П., ЕГН [ЕГН], сумата в размер на 505 /петстотин и пет/ лева, представляваща разноски по производството.

ОСЪЖДА В. П. П., ЕГН [ЕГН], да заплати на Столична община сумата в размер на 50

/петдесет/ лева, представляваща разноси по производството.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване, по арг. от разпоредбата на чл.46, ал.5 ЗОС.

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

Съдия: