

РЕШЕНИЕ

№ 6813

гр. София, 09.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав,
в публично заседание на 18.10.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Силвия Димитрова

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **5997** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.46, ал.5, вр. ал.2 ЗОБС, вр. чл. 145 и сл. АПК, вр. с Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /НРУУРОЖТСО/. Образувано е на основание изпратена от Район „М.“ – Столична община постъпила жалба от Х. Х. Я., А. Г. Я. и малолетната им дъщеря В. Х. Я., действаща чрез родителите си като законни представители, срещу Заповед № РМЛ23-РД48-2/05.06.2023 г. на Кмета на Район „М.“ – СО, с която е прекратено наемното им правоотношение, възникнало от Заповед №82/29.08.2003 г., изменена със Заповед №РМЛ20-РД66-47/03.11.2020 г. и последователно сключени договори за наем от 17.10.2003 г. по ЗОС и от 23.11.2006 г. по чл.22, ал.1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, за общинско жилище, находящо се в [населено място], р-н „М.“,[жк], [жилищен адрес] състоящо се от една стая, кухненски бокс и обслужващи помещения. В жалбата се твърди, че оспорената заповед е незаконосъобразна поради противоречие с материалния закон. Сочи се, че наемното правоотношение е прекратено на основание притежаван от семейството съсобствен недвижим имот, придобит чрез покупко-продажба на 13.07.2022 г., находящ се в [населено място]. Изложени са подробни доводи, че изградената до степен на завършеност „груб строеж“ триетажна масивна жилищна сграда не представлява годен за обитаване имот. По изложените съображения, поддържани и в съдебно заседание чрез пълномощника на жалбоподателите адв. С. К., се иска отмяна на обжалваната заповед.

Претендира се присъждането на разноски за държавна такса и адвокатско възнаграждение.

Отвeтникът Кмета на район „М.“ – СО, чрез процесуалния си представител юрисконсулт И. Я., в писмено становище оспорва изцяло подадената жалба. Претендира разноски за юрисконсултско възнаграждение.

По делото са събрани писмени и веществени доказателства. Приложено е заверено копие от образуваната преписка.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

От приложените към административната преписка доказателства е видно, че на 17.10.2003 г. между Столична община-район „М.“ и Х. Х. Я., [ЕГН], е сключен договор за наем по ЗОБС, в изпълнение на Заповед за настаняване №82 от 29.08.2003 г. на последния - едночленно семейство. Съгласно договора за наем СО-район „М.“, представляван от кмета инж. И. К., предоставя под наем на Х. Х. Я. жилищен имот частна общинска собственост – боксониера № 85, ет. 12, вх. 1, [жилищен адрес][жк].

На 23.11.2006 г. между СО-район „М.“ и Х. Х. Я. е сключен безсрочен договор за наем по реда на чл.22, ал.1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /Наредбата, НРУУРОЖСО/ за същия жилищен имот.

След сключен граждански брак между Х. Х. Я. и А.

Г. Я., от който имат родено на 31.01.2011 г. дете, В. Х. Я., на основание чл.19, ал.1, вр. чл.20, ал.3 от Наредбата, предвид настъпилите промени в семейното положение на наемателя, Заповед за настаняване №82 от 29.08.2003 г. е изменена със Заповед №РМЛ20-РД66-47 от 03.11.2020 г. на Кмета на СО район „М.“ на името на Х. Х. Я., [ЕГН] и членовете на семейството му: А. Г. Я. - съпруга и В. Х. Я. – дъщеря.

Имотът е актуван с АОС № 3005 от 09.03.2022 г., приложен към преписката.

С доклад до кмета на СО, район М. от 30.05.2023 г. е предложено да бъде издадена заповед за прекратяване на наемното правоотношение на основание чл.46, ал.1, т.7 и ал.2 от ЗОС и чл.33, ал.1 т.6 и ал.2, вр. чл. 5, ал.2, т.2 от НРУУРОЖТСО поради отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, а именно придобито жилище, годно за постоянно обитаване. Предложението е обосновано с извършена служебна справка в Агенцията по вписвания, от която е установено, че Х. Х. Я. и съпругата му А. Г. Я. в съсобственост на 13.07.2022 г. са закупили жилищна сграда – еднофамилна, парцел – 6, с площ по документи 84,00 кв.м., триетажна МЖС – близък, обл. П., общ. П., [населено място], находяща се на [улица].

Липсват доказателства, а и не се твърди оспорващите да са били уведомени за започналото административно производство.

На 05.06.2023 г. от Кмета на район „М.“ е издадена Заповед № РМЛ23-РД48-2, с която прекратява наемното правоотношение с жалбоподателите.

От представените с жалбата писмени доказателства се установява, че на 13.07.2022 г. Х. Х. Я. и А. Г. Я. са закупили S ид. част от поземлен имот в [населено място], заедно с цялата построена в западната му част до степен на завършеност „груб строеж“ триетажна масивна жилищна сграда с предназначение жилищна сграда – еднофамилна, подробно описана в представения по делото нотариален акт №105, том II, рег. №999, дело №282/2022 г. Че закупената жилищна сграда е със степен на завършеност „груб строеж“ се установява и от представеното Удостоверение по

чл.181, ал.2 ЗУТ, издадено на 16.05.2022 г. от Гл. архитект на [община]. В същото е посочено, че обектът е със степен на завършеност – 63%, съгласно чл.12, ал.1, т.2 от норми за данъчна оценка на данъчни имоти – приложение №2 към ЗМДТ. От приложената оценка на имота, извършена от независим оценител, от 25.05.2022 г. се установява, че имотът не е годен за обитаване, доколкото за завършването му са необходими 94000 лева. Това е видно и от приложения към оценката снимков материал.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи: Жалбата е допустима, като подадена от надлежни страни, срещу подлежащ на оспорване административен акт и в законоустановения срок. Заповедта е издадена на 05.06.2023 г. като срокът за оспорването ѝ е започнал да тече от съобщаването на акта – 06.06.2023 г. за жалбоподателя Х. Х. Я., а за останалите оспорващи препис от заповедта не е изпращан и връчван. Следователно, депозираната на 19.06.2023 г. жалба следва да се счита подадена в срок.

Разгледана по същество, същата е и ОСНОВАТЕЛНА.

Съгласно изричната разпоредба на чл.168, ал.1 АПК съдът не се ограничава само с обсъждане на основанията, посочени от оспорващия, а е длъжен, въз основа на представените от страните доказателства да провери законосъобразността на оспорения административен акт, на всички основания по чл.146 АПК, като съгласно ал.2 на същия член съдът обявява нищожността на акта, дори да липсва искане за това.

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган. Според разпоредбата на чл.19, ал.1 от Наредбата настаняването се извършва със заповед от кмета на района по местонахождение на жилището. В случая, имотът се намира в район „М.“ и настанителната заповед е издадена от Кмета на района. Съгласно чл.46, ал.2 ЗОБС и чл.33, ал.2, изр. 1 от НРУУРОЖСО наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед, в процесния случай от Кмета на район „М.“.

Спазено е изискването за форма на административния акт, регламентирано в чл.59 АПК, с изрично посочване на изискуемите реквизити по чл.46, ал.2, изр. второ ЗОБС - основание за прекратяване на наемното правоотношение и срок за опразване на жилището.

Съдът установи обаче, че в хода на проведеното административно производство са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които се определят като съществени по смисъла на чл.146, т.3 АПК и които опорочават волеизявлението на административния орган, насочено към прекратяване на наемното правоотношение. Жалбоподателите въобще не са били уведомени за образуването срещу тях административно производство в нарушение разпоредбата на чл.26, ал.1 АПК. Тази разпоредба е обща и касае всички административни производства, доколкото със специален закон не е изключено нейното приложение. Регламентираното с нея правило е гаранция за правата на засегнатите от административния акт лица и дава възможност на заинтересованата страна да бъде информирана за образуването производство и с оглед на това да прояви съответната активност в защита на правата си, като представи становища и доказателства в негова подкрепа. Няма данни да е изготвено и връчено уведомление за започване на производството по издаване на оспорената заповед, т.е. в производството по издаване на същата е нарушена разпоредбата на [чл.26, ал.1 АПК](#), тъй като жалбоподателите не

са уведомени за започване на административното производство. Следователно на същите не е предоставяна възможност да изразят становище по фактическите констатации, направени от административния орган. По този начин се стига до извода, че при издаването на оспорената заповед не са събрани и обсъдени всички относими към спора доказателства, доколкото оспорващите са лишени от възможност да представят такива. А административния орган е извел доводите си само въз основа на извършена служебна справка в Агенцията по вписвания, от която е установено, че Х. Х. Я. и съпругата му А. Г. Я. в съсобственост на 13.07.2022 г. са закупили жилищна сграда – еднофамилна, парцел – 6, с площ по документи 84,00 кв.м., триетажна МЖС – близък, обл. П., общ. П., [населено място], находяща се на [улица], , без да провери дали тази жилищна сграда е годна за живеене. Предвид това съдът счита, че е нарушена разпоредбата на чл.35 АПК, според която ИАА се издава след изясняване на всички факти и обстоятелства от значение за случая и след обсъждане на възраженията, ако такива са дадени. Тези нарушения съдът приема, че са от категорията на съществените, тъй като са ограничили правото на защита на оспорващите, следователно са основание за отмяна на издадения акт. Непредоставянето на възможност за участие на страните е довело до едностранно проведено административно производство, в което заинтересованите страни не са имали никаква възможност за участие и упражняване на правото си на защита. При така проведеното производство, като краен резултат е възпрепятствано прилагането на основни правила на административния процес - чл. 26, ал. 1, чл. 34, чл. 35 и чл. 36 АПК, гарантиращи от своя страна спазването на основните му принципи, а именно за законност, истинност, равенство и откритост. Проведеното от административния орган производство е и пример и за нарушаване на правото на добра администрация, съгласно чл.41 от Хартата на основаните права на Европейския съюз (Хартата). Съгласно чл.41, т.2, б."а" от Хартата, правото на добра администрация включва по-специално правото на всяко лице да бъде изслушано, преди срещу него да бъде предприета индивидуална мярка, която би имала неблагоприятни последици за него. Няма спор, че със или без участието на страната, органът е в правомощието си да издаде съответния като резултат акт, но същият, освен в изрично установените случаи, има безусловното задължение да обезпечи участието на страната в административното производство и да обсъди, мотивира акта си съобразно становището на страната. Предприетите от нея действия биха могли да доведат до събиране или представяне на доказателства или навеждане на основания за постановяване на различен по съдържание акт. Дали такава хипотеза би възникнала е възможно да се прецени еднозначно единствено при спазване на правото на участие на засегнатия от производството субект, а не само въз основа на твърденията на административния орган. Въвеждането чрез чл. 146, т. 3 АПК на същественото нарушение на административнопроизводствените правила като основание за оспорване на административните актове и включването му в обхвата на съдебната служебна проверка за законосъобразност на акта на основание чл. 168 АПК не е случайно. Напротив, неговото въвеждане има ясна цел, свързана с въвеждането на допълнителни изисквания към правоприлагащите органи, надскачащи формалното изпълнение на материалния закон, за да се избегне именно едностранното, изненадващо и произволно упражняване на власт спрямо задължените субекти. Предвид това съдът приема, че по отношение на процесния акт са налице предпоставките за неговата отмяна по чл.146, т.3 АПК.

Независимо, че констатираните процесуални нарушения са достатъчно основание за отмяна на оспорената заповед, съдът счита, че следва да разгледа и съответствието на заповедта 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 ЗОС и чл.33, ал.1, т.6 и ал.2 от НРУУРОЖТСО. Следователно, за да се прецени законосъобразността на издадената и атакувана в настоящото производство заповед с правно основание чл.46, ал.2 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 са отпаднали условията за настаняване на наемателя в общинско жилище.

Няма спор, че процесното жилище е общинско такова, за което е представен АОС № 3005 от 09.03.2022 г., поради което е налице първата предпоставка за отмяна на наемното правоотношение.

Не е доказана обаче втората предпоставка. Разпоредбата на чл.33, ал.1, т.6 от НРУУРОЖТСО, послужила като правно основание за издаване на оспорената заповед, постановява, че наемното правоотношение се прекратява поради отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище. Аналогично основание за прекратяване на наемното правоотношение е регламентирано и в нормата на чл.46, ал.1, т.7 от ЗОБС. За да е налице хипотезата на визираната правно норма е необходимо да са настъпили такива изменения в обстоятелствата, обуславящи настаняването в общинското жилище, които вече изключват наемателя от категорията на лицата, отговарящи на условията за настаняване в тях. Съгласно разпоредбата на чл. 5, ал. 2, т. 2 от НРУУРОЖТСО едно от условията за кандидатстване за настаняване под наем в общинско жилище е 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. От горното следва изводът, че за да е законосъобразен актът, с които се прекратяват наемните правоотношения, е необходимо не само да се установи наличието на придобит недвижим имот от член на семейството, но и същият да е годен за постоянно обитаване. В този смисъл са Решение № 5359 от 27.04.2021 г. по адм. д. № 2561/2021 г. ВАС, Решение № 1745 от 23.02.2022 Г. по адм. д. № 10979/2021 г. на ВАС, Решение № 9297 от 27.06.2011 г. по адм. д. № 5592/2011 г. на ВАС, Решение № 10615 от 1.11.2007 г. по адм. д. № 2610/2007 г. на ВАС.

Административният орган, чиято е тежестта на доказване, не е доказал, че придобития от жалбоподателите недвижим имот е годен за постоянно обитаване. Тази преценка е била дължима, след като в обжалваното решение ответникът сам се е позовал на притежавания от жалбоподателите недвижим имот и разпоредбата на чл.5, ал.2, т.2 от Наредбата, тъй като е част от фактическия състав на посочената норма. Съгласно тълкувателно решение на ВС от 1975 г. е допустимо мотивите на акта да се съдържат в адм. преписка. В случая обаче, липсата на мотиви не е запълнена с документи по административната преписка. Липсва каквато и да е преценка от страна на

административния орган за годността на посоченото жилище, за да се приеме че е налице отпадане на условията за настаняване в общинско жилище. В същото време представените от оспорващите доказателства навеждат на извода, че имотът, който са закупили през 2022 г. към момента на закупуването му не е бил довършен, следователно не е бил годен за живеене. Установи се също, че за довършването му са необходими значителни средства, с каквито не разполагат.

Предвид изложеното съдът приема, че към датата на издаване на процесната заповед не е била налице посочената като основание за издаването ѝ предпоставка - отпаднали условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, доколкото не се установи, че придобитият от жалбоподателите недвижим имот е годен за постоянно обитаване.

По тези съображения съдът намира, че подадената жалба се явява основателна и процесната заповед следва да бъде отменена изцяло като незаконосъобразна.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК на оспорващите следва да се присъдят направените по делото разноски. От доказателствата по делото в тази насока е видно, че същите са заплатили държавна такса в размер на 30 лева и адвокатски хонорар в размер на 1000 лева, платен в брой при подписване на приложения по делото договор за правна защита и съдействие. Предвид това Столична община следва да бъде осъдена да заплати разноски на оспорващите в общ размер от 1030 лева.

Водим от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2 АПК Административен съд – София-град, Второ отделение, 52 състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ Заповед № РМЛ23-РД48-2/05.06.2023 г. на Кмета на Район „М.“ – СО.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Х. Х. Я., А. Г. Я. и малолетната им дъщеря В. Х. Я., действаща чрез родителите си като законни представители, деловодни разноски в размер на 1030 /хиляда и тридесет/ лева.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване, като на основание чл.138 АПК на страните да се изпрати препис от същото.

СЪДИЯ: