

РЕШЕНИЕ

№ 18950

гр. София, 03.06.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав, в
публично заседание на 14.05.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Стоева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **2356** по описа за **2025** 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 вр. с чл. 46, ал. 5 от Закона за общинската собственост (ЗОбС).

Образувано е по жалба на П. А. Н., Р. П. Н., действаща лично и със съгласието на баща си и законен представител П. А. Н., и Р. Н. А., всички жалбоподатели чрез пълномощника адв. С. Д., срещу Заповед № РИС25-РД48-3/16.01.2025 г. и Заповед № РИС25-РД48-4/16.01.2025 г., и двете издадени от вр.и.д. кмет на СО – район „Искър“, с които на основание чл. 46, ал. 1, т. 7 и ал. 2 ЗОС и чл. 33, ал. 1, т. 6 и т. 8 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община се отменя Заповед за настаняване № РИС18-РД66-70/16.08.2018г. на кмета на СО – район „Искър“ и се прекратява сключеният въз основа на нея договор за наем за общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк],[жилищен адрес]0, състоящ се от две стаи, кухня и обслужващи помещения /АОС № 1516 от 10.03.2014г. на СО – „Искър“/.

С жалбата се излагат съображения за нищожност и незаконосъобразност на процесните заповеди. Сочи се, че са налице съществени нарушения на административнопроизводствените правила при издаване на процесните заповеди, изразяващи се в нарушаване на основните принципи на процеса. Поддържа се, че в мотивите си административният орган е изложил, че жилището не е обитавано от жалбоподателите за повече от шест месеца, без да е посочен обаче конкретен времеви период, за който се отнася това твърдение. По този начин според жалбоподателите са нарушени техните интереси и правото им да се защитават срещу издадената заповед е нарушено. Считат, че административният орган не е отчел и обстоятелството, че постоянният и настоящ адрес на жалбоподателите е именно на адреса на процесното общинско жилище. Излагат доводи,

че Заповед за настаняване № РИС18-РД66-70/16.08.2018г. е издадена на Р. А. и членовете на нейното домакинство, в това число и на малолетно лице, като с оспорените заповеди не са поставени въпросите във връзка с интересите на детето. По изложените в жалбата подробни съображения се прави искане за прогласяване нищожността или отмяна на оспорените заповеди, както и за присъждане на сторените по делото разноски.

В съдебно заседание жалбоподателите се представляват от адв. В., който поддържа жалбата, както и претендира присъждане на разноските по делото.

Ответникът – вр. и. д. кмет на СО - район „Искър“, представя административната преписка. В съдебното заседание, чрез процесуалния си представител юрк. Р., оспорва жалбата и прави искане за отхвърлянето ѝ.

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 фактическа страна:

Не се спори по делото, а това обстоятелство се и установява от представената административна преписка, че със Заповед за настаняване № РИС18-РД66-70/16.08.2018 г. на кмета на СО – район „Искър“ жалбоподателката Р. Н. А., както и членовете на домакинството ѝ – П. А. Н., Л. А. Н., Р. П. Н. и Л. Л. Н., са настанени в общинско жилище, находящо се в [населено място], [жк], [жилищен адрес]0, състоящо се от две стаи, кухня и обслужващи помещения.

Представен е с преписката и цитираният в заповедта акт за частна общинска собственост № 1516 от 10.03.2014г., съставен за горепосочения недвижим имот, представляващ апартамент № 110, находящ се в [жк], [жилищен адрес] със застроена площ от 60,76 кв.м, заедно с прилежащото към апартамента мазе № 43 с площ от 3,37 кв.м и съответните 0,861% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж, с идентификатор 68134.1500.2443.2.110 от КККР.

В изпълнение на издадената настанителна заповед на 16.08.2018 г. между СО – район „Искър“, като наемодател, и Р. Н. А. е сключен безсрочен договор за наем по чл. 22, ал. 1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (НРУУРОЖТСО/Наредбата). С т. 7.7 от договора е предвидено, че договорът се прекратява при необитаване на жилището от семейството (домакинството) повече от 6 месеца, извън случаите по чл.24. След прекратяване на наемното правоотношение наемателят и членовете на семейството (домакинството) му са длъжни да освободят доброволно общинското жилище – т. 10 от договора за наем.

С декларация с рег. № РИС22-ГР94-698/30.03.2022г. по описа на СО, район „Искър“ от Р. Н. А. общинската администрация е уведомена, че наемателят няма да присъства на адреса за срок от осем месеца поради пребиваването си в чужбина.

Съставен е констативен протокол от 11.08.2023 г. от извършена от служители от отдел УОСТД и И. при СО – район „Искър“ и служител на 08 РУ проверка, като е отразено, че Р. А. пребивава в Англия с дъщеря си и внука си. Залепено е уведомление на 11.08.2023 г.

Във връзка с изясняване на местонахождението на жалбоподателите с писмо с изх. № РИС24-ДИ04-259/02.12.2024 г. до 08 РУ - СДВР е поискана информация относно това за какъв срок, къде и колко пъти са пътували лицата. Във връзка с гореописаното е извършена проверка за периода от 01.01.2023 г. до 09.12.2024 г. чрез системата АИС „Граничен контрол“, при която е установено следното: Р. Н. А. е излизала от Република България три пъти, последното излизане на лицето е от 08.04.2024 г., след което не се е връщало в Република България; П. А. Н. е излизал от страната два пъти, с последно излизане на 27.05.2024 г., след което не се е връщал; Р. П. И. е излизала от Република България два пъти, с последното излизане на 08.04.2024 г., без данни да се е връщала в страната.

С обжалваните в настоящото производство Заповед № РИС25-РД48-3/16.01.2025 г. и Заповед № РИС25-РД48-4/16.01.2025 г., и двете на вр.и.д. кмет на СО – район „Искър“, издадени на основание чл. 46, ал. 1, т. 7 и ал. 2 ЗОБС и чл. 33, ал. 1, т. 6 и т. 8 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община е отменена заповед за настаняване № РИС18-РД66-70/16.08.2018 г. на кмета на СО – район „Искър“ и наемното правоотношение е прекратено по отношение на П. А. Н. и Р. П. Н. (със Заповед № РИС25-РД48-3/16.01.2025 г.) и по отношение на Р. Н. А. (със Заповед № РИС25-РД48-4/16.01.2025 г.).

В двете заповеди са изложени идентични мотиви относно наличието на основанието по чл. 33, ал. 1, т. 6 и т. 8 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община - отпадане на условията за настаняване на наемателите в общинско жилище и необитаване на жилището повече от шест месеца. Органът е приел за установено въз основа на направените проверки от инспектори от отдел УОСТД, че жалбоподателите не обитават общинското жилище повече от шест месеца, видно от констативни протоколи и справка от 08 РУ с № 338300-12868 от 12.12.2024 г.

В съдебното производство допълнително са представени писмени доказателства, удостоверяващи, че Р. П. Н. е ученик в Oasis Academy Wintringham /средно училище в Англия/, считано от 2023 г. Представени са още удостоверение за раждане на Р. П. Н. и разходни документи за заплатени сметки и наем на общинското жилище.

От административния орган са ангажирани доказателства относно компетентността на издателя на актовете, а именно Решение № 722 от 23.12.2024 г. на Столичния общински съвет, с което А. Ц. И. – зам.-кмет на район „Искър“ – СО, е избран за временно изпълняващ длъжността кмет на СО – район „Искър“.

Заповедите са съобщени на жалбоподателите чрез залепване на уведомление на 17.01.2025 г. и са поставени на таблото за обявления на район „Искър“ на 17.01.2025 г.

Други относими доказателства не са ангажирани по делото.

При така установеното от фактическа страна съдът формира следните правни изводи:

Жалбата е подадена в законоустановения срок, срещу подлежащи на оспорване административни актове, от техните адресати, за които е налице правен интерес от оспорването, поради което и съдът приема, че е допустима и подлежи на разглеждане по същество.

При извършената на основание чл. 168 АПК проверка на законосъобразността на оспорените заповеди на всички основания по чл. 146 АПК, а не само основанията, посочени от оспорващите, съдът приема, че жалбата, разгледана по същество, е основателна, като съображенията за това са следните:

Оспорените заповеди са издадени от компетентен административен орган. Съобразно разпоредбата на чл. 46, ал. 2 ЗОБС 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. Чл. 33, ал. 2, изр. 1 от НРУУРОЖТСО също предвижда, че наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. По силата 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 [населено място],[жк], съответно оспорените заповеди са издадени от кмета на район "Искър", Столична община, който се явява компетентният да издаде заповедта за настаняване орган, както и компетентен да прекрати наемното правоотношение.

Изискванията на чл. 46, ал. 2 ЗОБС и чл. 59, ал. 2 АПК относно формата и задължителните реквизити на административните актове са спазени, доколкото заповедите са в предписаната от

закона писмена форма и са посочени фактически и правни основания за издаването им. Не се констатира несъответствия или противоречия между мотивите и разпоредителната част на заповедите.

При издаването на оспорените административни актове са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила.

В разглеждания случай заповедите са издадени на основание чл. 46 ЗОБС вр. чл. 33 от НРУУРОЖТСО, които норми не съдържат специални правила за издаването на заповеди за прекратяване на наемни правоотношения за общински жилища, които да дерогират общите правила на АПК за издаване на индивидуален административен акт. Съдът приема за неоснователно наведеното възражение за допуснато нарушение на чл. 26, ал. 1 АПК, което да е довело до нарушаване на правото на защита, изразяващо се в правото на заинтересованите лица да участват в административното производство, да се запознават с доказателствата и да изразят становище по събраните доказателства. Действително, по делото не се установява заинтересованите лица да са уведомени за започване на производството за прекратяване на съществуващото наемно правоотношение в съответствие с изискванията на чл. 26 АПК, съобразно която норма за започване на производството се уведомяват известните заинтересовани граждани и организации освен заявителя. В случая няма данни жалбоподателите да са били уведомени за началото на административното производство. Не могат да бъдат приети за редовно уведомяване действията на служителите от отдел УОСТД и И. при СО – район „Искър“ и служител на 08 РУ по извършване на проверка, доколкото при осъществяването на проверката не са присъствали заинтересованите страни и не са уведомени за издадения констативен протокол. Настоящият съдебен състав приема, че неуведомяването на оспорващите лица за започналото административно производство в конкретния случай не представлява съществено процесуално нарушение, тъй като последните са реализирали правото си на обжалване на заповедите за прекратяване на наемното правоотношение, като са имали възможността да организират и проведат в пълен обем своята защита в съдебното производство, вкл., като оспорят писмените доказателства или представят нови такива.

При издаването на заповедите, обаче, е допуснато нарушение на нормата на чл. 35 АПК, доколкото кметът на района не е изследвал всички обстоятелства от значение за случая и не е събрал необходимите доказателства съобразно задължението си за това. Съдебният контрол за материална законосъобразност на оспорените заповеди обхваща преценката дали са налице установените от административния орган релевантни юридически факти, изложени като мотиви в актовете, и доколко същите изпълват състава на посоченото в заповедите правно основание за издаването им. За да се прецени законосъобразността на обжалваните в настоящото производство заповеди с правно основание по чл. 46, ал. 2 ЗОБС, следва да бъдат установени наличието или отсъствието на следните законови материалноправни предпоставки: дали се касае за имот - общинска собственост; дали е наемно правоотношение за общинско жилище и дали са прекъснати фактически извършваните действия по използване на жилището съобразно неговото предназначение за период по-дълъг от 6 месеца, както и в случай на наличие на последната хипотеза, дали това прекъсване не се дължи на трудова заетост в друга община или извън страната и същата не е по-дълга от 1 година.

В разглеждания случай липсва спор между страните, а и се установи в производството по делото, че процесното жилище е общинско такова, представляващо апартамент № 110, находящ се в [жк], [жилищен адрес] със застроена площ от 60,76 кв.м, за което е съставен акт за частна общинска собственост № 1516/10.03.2014г., поради което е налице първата предпоставка за прекратяване на наемното правоотношение. Установи се, че в процесното жилище са настанени жалбоподателката

Р. А. и членовете на семейството ѝ.

Оспорените заповеди са издадени на основание чл. 46, ал. 1, т. 7 и ал.2 ЗОБС и чл. 33, ал. 1, т. 6 и т. 8 от НРУУРОЖТСО. Съобразно чл. 46, ал. 1, т. 7 ЗОБС наемните правоотношения се прекратяват поради отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, като разпоредбата на чл. 33, ал. 1, т. 6 от НРУУРОЖТСО е идентична и също предвижда, че наемните правоотношения се прекратяват при отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище. Следователно, за да бъде приложима цитираната правна норма, следва да се настъпили такива изменения в обстоятелствата, обусловили настаняването в общинското жилище, които вече да изключват наемателя от категорията на лицата, отговарящи на условията за настаняване в тях. Едно от прекратителните условия за настаняване в общинско жилище е посоченото в т. 8 на чл. 33, ал. 1 от Наредбата необитаване на жилището от семейството /домакинството/ повече от 6 месеца, извън случаите по чл. 24. В тази връзка от страна на административния орган е следвало да бъде ясно посочен и доказан период на необитаване на жилището, по-дълъг от 6 месеца, като в това число следва конкретно да се установят неговите времеви граници в заповедите. Фактическото обитаване на жилището би могло да се установи с доказателствени средства, предвидени в АПК, включително и чрез проверки или оглед /чл. 52 АПК/, което административнопроизводствено действие следва да се удостовери чрез съставяне на протокол. В случая такава проверка е извършена от служители от отдел УОСТД и И. при СО – район „Искър“ и служител на 08 РУ, за което е съставен съответно констативен протокол от 11.08.2023г., както и е изискана справка от СДВР. Уместно да се посочи в тази връзка, че предоставената от СДВР справка и извършеното едно посещение на място не доказват шестмесечен период на отсъствие на жалбоподателите, но дори и да се приеме, че е налице отсъствие на живущите от адреса в шестмесечен период, то в заповедите този период не е конкретизиран във времеви граници, което възпрепятства наемателите да организират своята защитна теза и да оборят направените от ответника констатации. Органът е следвало да изложи мотиви за необитаване на жилището повече от 6 месеца и от коя дата приема, че започва да тече този срок.

Не на последно място, органът е следвало да изложи съображения относно наличието на изключенията на чл. 24 от НРУУРОЖТСО. Като не е изследвал наличието на предпоставките по см. на чл. 24 от Наредбата, кметът на район "Искър" при Столична община отново не е изпълнил задължението за всестранна и пълна проверка на фактите при издаване на процесната заповед. В чл. 24 от Наредбата са предвидени изключения, които регламентират възможността лицето да не обитава жилището за повече от 6 месеца и това да не е основание за прекратяване на наемното правоотношение. В този смисъл цитираната разпоредба предвижда запазване на наемните правоотношения с лицата, които: 1. са на военна служба; 2. са лишени от свобода, за срока на изтърпяване на наказанието, но не повече от 3 години; 3. учат в друго населено място или извън страната – за срока на обучението и 4. работят на територията на друга община или извън страната – за срок до 1 година. Отделно от горното, следва да се посочи, че доказателства за наличие на изключение по см. на чл. 24, ал. 1 от Наредбата са ангажирани по делото по отношение на жалбоподателката Р. П. Н., поради което и спрямо нея следва да намери приложение изключението, регламентирано в чл. 33, ал. 1, т. 8 във връзка с чл. 24, ал. 1, т. 3 от НРУУРОЖТСО, което изключва прекратяването на наемното правоотношение поради необитаване на жилището повече от 6 месеца. При тези съображения съдът приема, че административният орган е допуснал съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които от своя страна са довели и до неправилно приложение на материалния закон.

Настоящият съдебен състав намира заповедите за издадени и в несъответствие с целта на закона да се осигури жилище на хора с остри жилищни нужди, но без възможност за тяхното задоволяване при условията на свободно договаряне и при условията на пазара. В случая наемното правоотношение е прекратено без наличието на визираните в закона основания за това спрямо наемателите и в противоречие с така установената цел.

Предвид всичко гореизложено следва да се приеме, че оспорените в настоящото производство Заповед № РИС25-РД48-3/16.01.2025 г. и Заповед № РИС25-РД48-4/16.01.2025 г., и двете издадени от вр.и.д. кмет на СО, район „Искър“, са незаконосъобразни административни актове и подлежат на отмяна.

Относно разноските в производството.

При този изход на спора право на разноски на основание чл. 143, ал. 1 АПК имат жалбоподателите. Доказателства за сторени разноски са представени и такива са претендирани по списък по чл. 80 ГПК от жалбоподателя П. А. Н., поради което в негова полза следва да се присъдят доказаните разноски в общ размер от 720 лева - за заплатена държавна такса и адвокатско възнаграждение.

Така мотивиран, съдът

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ по жалбата на П. А. Н., Р. П. Н., действаща лично и със съгласието на баща си и законен представител П. А. Н., и Р. Н. А. Заповед № РИС25-РД48-3/16.01.2025 г. и Заповед № РИС25-РД48-4/16.01.2025 г., и двете издадени от вр.и.д. кмет на СО – район „Искър“.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на П. А. Н. сумата в общ размер от 720 /седемстотин и двадесет/ лева, представляваща разноски по делото за държавна такса и адвокатско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО на основание чл. 46, ал. 5 от Закона за общинската собственост не подлежи на обжалване.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на преписи по реда на чл. 137 АПК.

СЪДИЯ: