

РЕШЕНИЕ

№ 5769

гр. София, 03.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 13.06.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Димитър Петров

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **55** 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, от Закона за общинската собственост (ЗОС), вр. чл.145 и сл. АПК.

Образувано е по жалба на подадена от М. М. Б. и членовете на неговото семейство - М. Г. Б. и Г. М. Б., чрез адв. Д. С., срещу Заповед № РКС22-РД09-839/14.11.2022г. на кмета на район „К. село“, Столична община, с която на основание чл.46, ал.1, т.7 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и чл.33, ал.1, т.6 и ал.2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община - Наредбата, е прекратено наемното правоотношение възникнало от Заповед № ЖН-04-53/15.10.1990г. на кмета на район „К. село“ за настаняване на М. М. Б. и членовете на семейството му в общинско жилище, находящо се в [населено място], [улица], ет.1.

Жалбоподателите поддържат, че заповедта е неправилна и необоснована. Поддържат, че към настоящия момент М. Г. Б. не притежава недвижим имот, с оглед на което и не са отпаднали условията за настаняването на семейството в общинското жилище. Твърдят, че имотът в [населено място] е закупен като ваканционен имот за техен близък, но след като той се отказал от него, имотът бил продаден. Поддържат, че М. Б. не притежава имот, в който да живее. Отделно от това и не са изследвани предпоставките за прекратяване на правоотношението с Г. М. Б., който има две деца. Ответната страна – Кмет на район „К. село“, Столична община, чрез своя пълномощник оспорва жалбата.

Софийска градска прокуратура не заявява становище.

След като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и взе предвид доводите на страните, съдът приема следното:

Не е спорно по делото, а и от представените писмени доказателства се установява, че с настанителна заповед № ЖН-04-53/15.10.1990г. на ОБНС „К. село“ С., тричленното семейство - М. М. Б.-съпруг, М. Г. Б.-съпруга и М. М. Б.-дъщеря, са настанени в общинско жилище находящо се в [населено място], [улица], ет.1 и е сключен договор за наем № 50 от 15.10.1990г., актуализиран с договори от 26.09.2002г. и от 27.03.2006г. Издадена е нова Заповед № ЖН-04-57/14.09.2010г. за четиричленно семейство, като е включен и Г. М. Б. – син. Последната заповед е изменена със Заповед № ЖН-04-16/29.07.2019г. за тричленно семейство, тъй като М. Б. е сключила граждански брак и не живее в общинското жилище.

С писмо от 20.01.2022г. е указано на наемателя, че на основание чл.22, ал.1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, е длъжен ежегодно да подава декларация за обстоятелствата по чл.5. Такива декларации не са подавани за 2020г. и 2021г., с оглед на което му е указано да ги представи в едномесечен срок от получаване на писмото.

В изпълнение на указанията със Заявление рег.№ РКС22-ГР94-133-(1)/18.02.2022г., наемателят е подал декларация. Данните са разгледани от комисия по чл.10 от Наредбата, назначена със Заповед № РКС22-РД41-4/21.01.2022г. на кмета на СО, район „К. село“ като са взети предвид и данни от справка в имотния регистър, а резултатите са обективирани в Протокол № 84/20.10.2022г. Посочено е, че М. Г. Б. притежава самостоятелен обект в сграда с площ 53,54 кв.м. в [населено място], № 84-85, бл.А, ет.1, ап. А9, закупен на 24.07.2020г. Има извършени сделки през 2020г. и 2018г., поради което не отговаря на условията по чл.5, ал.2, т.2 и т.5 от Наредбата. Въз основа на представените от комисията данни, с обжалваната в настоящото производство Заповед № РКС22-РД09-839/14.11.2022г. на кмета на СО, район „К. село“, наемното правоотношение е прекратено на основание чл.46, ал.1, т.7 от Закон за общинската собственост, поради отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, в частност условието на чл.5, ал.2, т.2 и т.5 от Наредбата.

Приети са като писмени доказателства по делото нотариалните актове обективиращи сделките, послужили като основание за издаване на заповедта – нотариален акт за продажба на недвижим имот № 49 от 26.11.2018г. на нотариус В. Б., с който М. Г. Б. заедно със сънаследника си Г. Х. Ч. (неин баща) са продали на Т. Г. В. съсобствения си имот – апартамент № 55, в [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Г“, ет.1, срещу цена в размер на 65 000 евро.

Представен е и нотариален акт за покупко-продажба № 46 от 09.11.2022г. на нотариус М. Б., с който М. Г. Б. и М. М. Б. са продали на П. Т. П. недвижим имот – апартамент 9, находящ се в [населено място], м. „Кокалу“ 84-85, в сграда „О.“, бл. „А“, ет.1, срещу цена в размер на 30 000 евро. От текста на нотариалния акт и от представената справка от Агенция по вписванията е видно, че имотът е придобит от М. Г. Б. с договор за покупко-продажба от 24.07.2020г.

Приети са като писмени доказателства по делото препис – извлечение от Решение № 13 от 14.12.2006г. на ОД „Земеделие и гори“ – [населено място], за промяна предназначението на земеделски земи, както и извлечение от категоризация на населените места, актуална към 27.11.2018г.

Други доказателства, относими към конкретния предмет на настоящото дело не са

ангажирани.

Въз основа на така събраните доказателства, съдът намира от правна страна следното: Обжалваният административен акт е заповед на кмета на район „К. село“ Столична община, с която на основание чл.46, ал.2, вр. ал.1, т.7 ЗОС, е прекратено наемното правоотношение между Столична община район „К. село“ от една страна и М. М. Б. и членовете на неговото домакинство – М. Г. Б. и Г. М. Б. от друга страна, по повод ползването на апартамент № 55, в [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Г“, ет.1. Като основание за прекратяване на наемното правоотношение е посочено отпадането на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, в частност условието по чл.5, ал.2, т.2 и т.5 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община – Наредбата. Обжалваният акт е издаден от компетентен орган на основание чл.46, ал.2 ЗОС, при спазване на изискванията за форма и мотивираност на административния акт. В заповедта са посочени фактическите и правни основания послужили за издаването ѝ, и съдържа ясна разпоредителна част, съответстваща на изложените обстоятелства.

Не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, като е предоставена възможност на адресатите на акта да се запознаят с неговото съдържание и да релевират възраженията си.

Спорно е по делото, дали са налице материалноправните предпоставки за прекратяване на наемното правоотношение за ползване на общинското жилище.

С последното изменение на настанителната заповед - Заповед № ЖН-04-16/29.07.2019г. на кмета на СО район „К. село“, тричленното домакинство на М. М. Б. - М. Г. Б. (съпруга) и Г. М. Б. (син), са настанени в общинско жилище находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Г“, ет.1, ап.55, състоящо се от две стаи, кухня и сервизни помещения със застроена площ 43,45 кв.м., съгласно АОС № 571 от 06.04.2000г. В жилищата за отдаване под наем се настаняват лица с жилищни нужди, като условията и редът за установяване на жилищни нужди и за настаняване под наем в жилищата по чл. 43 и 45 се определят с наредба на общинския съвет – чл.45а, ал.1 ЗОС. В случая приложима е Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, приета с Решение № 466 по Протокол № 53 от 14.07.2005 г. – Наредбата.

Условията, на които трябва да отговарят кандидатите за настаняване в общинско жилище са уредени в разпоредбата на чл.5, ал.2 от Наредбата, приложима на основание законовата делегация на чл.45а, ал.1 ЗОС. В частност релевантно за настоящия случай е условието по чл.5, ал.2, т.5, вр. т.2 от Наредбата предвиждащо, семейството (домакинството) да не е прехвърляло имоти по т. 2, 3 или 4 от чл.5, ал.2, 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. Имотите по чл.5, ал.2, т.2 от Наредбата са 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. Определенията за понятията „семейство“ и „домакинство“ са дадени в т.1 и 2 от пар.1 от ДР на Наредбата. "Семейство" са съпрузите и ненавършилите пълнолетие техни деца, ако не са встъпили в брак, а "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.

В случая при проверката са установени два случая на прехвърляне на недвижими имоти в срока по чл.5, ал.2, т.5 от Наредбата, извършени от лице от домакинството на наемателя М. М. Б. - М. Г. Б., негова съпруга. Първото прехвърляне е обективизирано в цитирания по-горе нотариален акт за продажба на недвижим имот № 49 от 26.11.2018г. на нотариус В. Б.. С този акт М. Г. Б. и нейния баща Г. Х. Ч. са продали на трето лице съсобствения си жилищен имот в [населено място]. От писмените доказателства по делото – удостоверение за наследници и от самия текст на нотариалния акт с описаните документи представени в нотариалното производство, може да се обоснове извод, че този апартамент е преминал в съсобственост между М. Б. и нейния баща, след откриване на наследството на Б. И. Ч. – майка на М., починала на 25.07.1993г. В тази връзка, прехвърлянето на този имот с нотариалния акт от 26.11.2018г. попада в изричното изключение на чл.5, ал.2, т.5 от Наредбата, тъй като е довело до прекратяване на съсобствеността върху имота между М. Б. и трето лице за тяхното домакинство, поради което и не може да послужи като основание за прекратяване на наемното правоотношение със СО.

Това изключение обаче, не е налице за второто прехвърляне на имот – апартамент 9, находящ се в [населено място], м. „Кокалу“ 84-85, в сграда „О.“, бл. „А“, ет.1, извършено с нотариален акт от 09.11.2022г. Този имот е придобит преди това от М. Б. с договор за покупко-продажба от 24.07.2020г., видно от приложената справка от АВ. Имотът покрива критериите на чл.5, ал.2, т.2 от Наредбата – имотът представлява жилище (апартамент в жилищна сграда в [населено място]), който е разположен в района на населено място 2 категория, определена в Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици в Република България, видно от приложената по делото актуална категоризация на населените места, утвърдена със заповеди на министъра на регионалното развитие и благоустройството обн. в ДВ, бр. 66 от 28.08.2012 г., изм. ДВ, бр.73 от 02.09.2014 г., изм. ДВ, бр. 75 от 27.09.2016 г., изм. ДВ, бр. [населено място] попада във втора категория според категоризацията на населените места определена в Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици в Република България. М. М. Б. и лице от неговото домакинство - М. Г. Б., са прехвърлили на трето лице правото на собственост върху жилищен имот в този район, в рамките на срока по чл.5, ал.2, т.5 от Наредбата (с нотариалния акт от 09.11.2022г.), с оглед на което и са нарушили изискването на цитираната разпоредба. Отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище е основание съгласно чл.46, ал.1, т.7 от ЗОС да бъде прекратено наемното правоотношение, както в случая и законосъобразно е процедирали административният орган с обжалваната заповед.

Неотносими са в конкретния случай обстоятелствата свързани с имущественото състояние на лицата от домакинството на наемателя, тъй като наемното правоотношение е прекратено не поради извод, че разполагат с достатъчно имущество за да си осигурят редовен наем на жилище, а на изрично посоченото в Наредбата основание – прехвърляне на жилищен имот в рамките на десетгодишния период по чл.5, ал.2, т.5 от Наредбата.

Обжалваната заповед съответства и на основните цели на ЗОС, имотите и вещи общинска собственост да се управляват в интерес на населението и за нуждите и целите, за които са предназначени – за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди, отговарящи на изрично посочени критерии и които не

разполагат с възможност за извършване на сделки с други жилищни имоти.

По изложените съображения съдът намира, че издадената заповед е законосъобразна с оглед на което жалбата срещу нея следва да бъде отхвърлена.

По отговорността на страните за разноси:

При този изход на делото, право на разноси има ответникът по жалбата на основание чл.143, ал.3 АПК, като в негова полза следва да се присъди юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 лева, на основание чл. 143, ал. 4 от АПК и чл. 78, ал. 8 от ГПК във вр. с чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

Воден от горното, Административен съд София – град, 27 състав,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалба на М. М. Б. с ЕГН [ЕГН] и членовете на неговото семейство - М. Г. Б. с ЕГН [ЕГН] и Г. М. Б. с ЕГН [ЕГН], срещу Заповед № РКС22-РД09-839/14.11.2022г. на кмета на район „К. село“, Столична община.

ОСЪЖДА М. М. Б. с ЕГН [ЕГН], М. Г. Б. с ЕГН [ЕГН] и Г. М. Б. с ЕГН [ЕГН], да заплатят на Столична община, на основание чл.143, ал.3 АПК, сумата 100 лева – юрисконсултско възнаграждение.

Решението е окончателно на основание чл.46, ал.5 от Закон за общинската собственост.

СЪДИЯ: