

# РЕШЕНИЕ

№ 8421

гр. София, 11.03.2025 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав,**  
в публично заседание на 11.12.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Мария Стоева**

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **9495** по описа за **2024** 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 И. С. И., чрез адв. П. В., срещу Заповед № РВТ24-РД09-147/13.08.2024г. на кмета на СО – район „В.“, с която на основание чл. 46, ал. 2 ЗОБС, чл. 33, ал. 2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (НРУУРОЖТСО/Наредбата) и доклад на Комисията по чл. 10 № РВТ23-ГР94-4357-/1/ от 30.07.2024г. е прекратено наемното правоотношение, възникнало от Заповед № РД-09-75/23.03.2004 г. на кмета на район „В.“.

В жалбата се твърди, че заповедта е незаконосъобразна, тъй като е издадена при допуснати съществени процесуални нарушения и неправилно приложение на материалния закон. Поддържа се, че жалбоподателят не е уведомен за започналото административно производство, като не му е предоставена възможност да участва в същото, да изрази становище, да направи писмени искания и възражения, както и да предостави доказателства. На следващо място, сочи се, че в заповедта не се съдържат фактически и правни основания за издаването ѝ. Твърди се, че не е установено по несъмнен начин, че имотът е общинска собственост. Жалбоподателят излага доводи, че за законосъобразност на акта, с който се прекратява наемното правоотношение на основание чл. 5, ал. 2, т. 2 от НРУУРОЖТСО, е необходимо не само да се установи наличие на недвижим имот, но и същият да е годен за постоянно обитаване, като

липсата на изложени като мотиви фактически обстоятелства препятства възможността за преценка на съответствието на фактическите основания с посочените правни норми. Твърди, че в акта е посочена несъществуваща правна норма – чл. 33, ал. 2, т. 1 от Наредбата, което е равнозначно на липса на правно основание, като липсва яснота и по отношение на фактическите основания, в това число липсва изчисляване на общия нетен годишен доход на семейството и в какъв размер възлиза j от този доход годишно, не са изложени мотиви относно площта на жилището, съответстващо на жилищните нужди на семейството, както и относно средната пазарна наемна цена на такова жилище. По изложените в жалбата подробни съображения се прави искане за отмяна на оспорената заповед, както и за присъждане на сторените по делото разноски.

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. В., която поддържа жалбата, както и претендира присъждане на сторените по делото разноски.

Ответникът – кметът на СО - район „В.“, чрез процесуалния си представител юрк. Г., оспорва жалбата. Поддържа, че заповедта е законосъобразна и мотивирана, като мотивите се съдържат както в самата заповед, така и в протокола на комисията, който представлява неразделна част от заповедта. Претендира отхвърляне на жалбата, както и присъждане на разноски по делото.

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 и се установява от представените с административната преписка писмени доказателства, че със Заповед за настаняване № РД-09-0076/23.03.2004 г. на кмета на СО - район „В.“ жалбоподателят И. С. И., като член на семейството на С. И. Г., е настанен в общинско жилище, находящо се в [населено място], [населено място], [улица], кад. лист № 8-7-Г-В, пл. № 1535.

Представен е с преписката и цитираният в заповедта АОС № 1337 от 10.11.2003г., съставен за недвижим имот, представляващ полумасивна едноетажна сграда с планоснимачен № 1536, със застроена площ 148,5 кв.м, находяща се в землището на [населено място], кад. лист № В-8-7-Г.

В изпълнение на издадената настанителна заповед на 03.01.2007 г. между СО – район „В.“, като наемодател, и С. И. Г. е сключен безсрочен договор за наем по чл. 22, ал. 1 от НРУУРОЖТСО. С чл. 7.8 от договора е предвидено, че договорът се прекратява, когато се установи, че наемателят или член на семейството (домакинството) не отговаря на условията по чл.5 от Наредбата. След прекратяване на наемното правоотношение наемателят и членовете на семейството (домакинството) му са длъжни да освободят доброволно общинското жилище – чл. 10 от договора за наем. С допълнително споразумение от 01.03.2007 г. страните са постигнали съгласие за изменение на конкретни клаузи от договора за наем на общинско жилище.

Представени са с преписката подавани годишни декларации по чл. 6, ал. 2 от НРУУРОЖТСО.

Изготвен е доклад с рег. № РВТ23-ГР94-4357/33/ от 30.07.2024 г. на Комисията по чл.10 от НРУУРОЖТСО, назначена със Заповед РВТ24-РД91-58/04.07.2024г. на кмета на СО, район „В.“, с който е посочено, че за актуализиране на наемните правоотношения жалбоподателят е поканен с писмо с № РВТ23-ГР94-4357/2024г. да представи декларация по чл. 6 от Наредбата, удостоверение от данъчна служба, Агенция по вписванията и служебни бележки за доходи. Посочено е, че Седефка Г. е

починала на 19.04.2019 г., видно от акт за смърт № 18/19.04.2019 г., а С. Г. - на 16.01.2022 г., съгласно акт за смърт № 3/17.01.2022 г. Междувременно е установено, че И. Г. е сключил граждански брак с Д. О. А. - удостоверение за граждански брак № 3714/2023 г., за което районната администрация не е уведомена, тъй като лицето не е подавало ежегодни декларации по чл. 6. Направено е предложение наемното правоотношение с И. С. И. да бъде прекратено на основание: чл. 33, ал. 1, т. 6 – отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, едно от които е лицата да не са прехвърляли имоти по чл. 5, ал. 2, т. 5; чл. 33, ал. 2, т. 1 – 1/4 от общия годишен доход на лицата и членовете на техните семейства покрива разхода за средна пазарна наемна цена на жилище, съответстващо на нуждите на семейството, съгласно нормите за настаняване по чл. 17.

С обжалваната в настоящото съдебно производство Заповед № РВТ24-РД09-147/13.08.2024 г. на кмета на СО – район „В.“, издадена на основание чл. 46, ал. 2 ЗОБС, чл. 33, ал. 2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община и доклад на Комисията по чл. 10 № РВТ23-ГР94-4357-/1/ от 30.07.2024г., наемното правоотношение е прекратено. Изложени са мотиви за наличието на основанието по чл. 46, ал. 1, т. 7 ЗОБС, чл. 33, ал. 1, т. 6 от НРУУРОЖТСО – отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, едно от които е лицата да не са прехвърляли имоти по чл. 5, ал. 2, т. 5, като е посочено, че съпругата на И. С. И. – Д. И., на 05.03.2024 г. е прехвърлила /продала/ на други лица недвижими имоти за обща продажна цена в размер на 74 500 евро, съгласно нотариален акт за покупко-продажба № 18, т. II, рег. № 1234, дело № 143/2024 г. Органът е приел, на следващо място, че j от общия годишен доход на лицата и техните семейства покрива разхода за средна пазарна наемна цена на жилище, съответстващо за нуждите на семейството, като е посочено, че И. Г. е получавал месечен дивидент в размер на 5 328.25 лв., а съпругата му Д. И. е получавала трудово възнаграждение в размер на 732.69 лв., освен това, от извършената продажба съпругата е получила 74 500 евро или 145 275 лева.

Представен е по делото нот. акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 18, т. II, рег. № 1234, дело № 143/2024 г., видно от който на 05.03.2024 г. Д. И. е продала следните свои собствени недвижими имоти: ПИ с идентификатор 11394.1781.168, с площ 456 кв.м, съставляващ УПИ IV-172, заедно с построената в поземления имот двуетажна масивна жилищна сграда със застроена площ от 56 кв.м, с идентификатор 11394.1781.168.1, с предназначение: жилищна сграда – еднофамилна и ПИ с идентификатор 11394.1791.172, съставляващ УПИ V-172, с площ по кадастрална скица от 331 кв.м., начин на трайно ползване: ниско застрояване.

В съдебното производство допълнително са представени като писмени доказателства удостоверение за раждане от 19.05.2011 г. на А. И. И., удостоверение за раждане от 13.07.2017г. на С. И. И., удостоверения за настоящ адрес с рег. №№ РВТ24-УФ01-752 от 09.12.2024г. и РВТ24-УФ01-752 от 09.12.2024г.

Заповедта е съобщена на жалбоподателя на 03.09.2024 г., видно от представеното известие за доставяне /л.32 от делото/, съответно жалбата е подадена на 16.09.2024г.

Други относими доказателства не са ангажирани от страните по делото.

При така установеното от фактическа страна съдът формира следните правни изводи: Жалбата е допустима, тъй като е подадена в срока по чл. 149, ал. 1 АПК, от надлежна страна – лице, чиито права са засегнати от оспорената заповед, и срещу акт, който подлежи на съдебен контрол, поради което и подлежи на разглеждане по същество.

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

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.

Оспорената в настоящото производство заповед е издадена от компетентен орган - кмета на СО - район „В.“, в качеството му на орган, издал заповедта за настаняване, като компетентността на административния орган произтича от разпоредбите на чл. 46, ал. 2 ЗОБС и чл. 33, ал. 2 от НРУУРОЖТСО.

Противно на изложеното в жалбата, изискванията на чл. 46, ал. 2 ЗОБС и чл. 59, ал. 2 АПК относно формата и задължителните реквизити на административния акт са спазени, доколкото актът е в предписаната от закона писмена форма и са посочени фактически и правни основания за издаването му. Не се констатират несъответствия или противоречия между мотивите и разпоредителната част на заповедта. Констатациите, обективирани в доклад № РВТ23-ГР94-4357/33/ от 30.07.2024 г. на Комисията по чл.10 от НРУУРОЖТСО, назначена със Заповед РВТ24-РД91-58/04.07.2024г. на кмета на СО, район „В.“, са приобщени като фактически мотиви на акта, което е процесуално допустимо и не противоречи на закона.

При издаването на заповедта, обаче, са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила, в частност нарушена е 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 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.

В случая, както се посочи по-горе, като правно основание за издаване на оспорената заповед са посочени нормите на чл. 46, ал. 1, т. 7 ЗОБС вр. с чл. 5, ал. 2, т. 5 от НРУУРОЖТСО и чл. 33, ал. 1, т. 6 и ал. 2 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 аналогична 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 са 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. Условията за настаняване в общинско жилище са изчерпателно посочени в чл. 5 от НРУУРОЖТСО. Конкретното посочено основание е по чл. 5, ал. 2, т. 5 от Наредбата - да не 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.

Посоченото от страна на административния орган основание е продажбата на недвижими имоти от съпругата на И. И. – Д. И.. Независимо дали се касае за прехвърляне или придобиване на определените в Наредбата недвижими имоти, от страна на административния орган следва да бъде установен конкретно видът на прехвърлените имоти, както и в коя от хипотезите по чл. 5, ал. 2, т. 2, 3 или 4 от Наредбата попадат, например, ако имотът представлява жилище, вила или идеални части от такива имоти, дали тези имоти са годни за постоянно обитаване, каквито доказателства в административната преписка липсват. Формалното цитиране на представен нотариален акт и на имотите, предмет на продажба в същия, не може да се приеме за изпълнение на задължението на органа за мотивиране на издадения акт, тъй като остават неясни съображенията, поради които органът е достигнал до извод, че с извършеното прехвърляне е нарушено изискването на чл. 5, ал. 2, т. 5 от Наредбата. Административният орган не е изпълнил задължението си да изследва всички относими за случая факти и не е събрал данни, от които да се установява, че съпругата на жалбоподателя е прехвърлила имот по см. на чл. 5, ал. 2, т. 2, 3 и 4 от НРУУРОЖТСО.

При липсата на представени доказателства в тази насока съдът приема, че административният орган е допуснал съществено нарушение на административнопроизводствените правила, което е довело и до неправилно приложение на материалния закон.

По отношение на второто основание, въз основа на което административният орган е приел, че са отпаднали условията за настаняване на наемателя в общинското жилище, следва да се посочи, че в мотивите на оспорената заповед е възпроизведена разпоредбата на чл. 5, ал. 2, т. 7 от НРУУРОЖТСО, като е прието, че една четвърт от общия годишен доход на лицата и членовете на техните семейства покрива разхода за средна пазарна наемна цена за жилище, съответстващо на нуждите на семейството /домакинството/, съгласно нормите за настаняване по чл. 17 от Наредбата. В настоящия случай, обаче, не са изследвани и предпоставките на чл. 17 от НРУУРОЖТСО, като не е определен броят на членовете на семейството, не е определена площта на жилището, съответстваща на жилищните нужди на семейството, както и не са изложени мотиви във връзка с средната пазарна наемна цена на такова жилище. В заповедта административният орган е посочил единствено получената от продажбата на недвижимите имоти сума, както и получените от И. И. и Д. И. месечен дивидент и трудово възнаграждение, без да е изчислил общият нетен годишен доход на семейството и на колко възлиза j от този доход годишно, за да може фактите да бъдат свързани с твърдяното материалноправно основание.

Предвид изложеното настоящият съдебен състав намира заповедта за издадена 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 визирани в закона основания за това спрямо наемателя и в противоречие с така установената цел.

По тези съображения съдът приема, че оспорената в настоящото производство Заповед № РВТ24-РД09-147/13.08.2024г. на кмета на СО – район „В.“ е незаконосъобразен административен акт и подлежи на отмяна.

Относно разноските в производството.

При този изход на спора право на разноски на основание чл. 143, ал. 1 АПК има

жалбоподателят, поради което в негова полза следва да се присъдят своевременно претендираните и доказани разноси в общ размер от 1210 лева за държавна такса и адвокатско възнаграждение по договор за правна защита и съдействие от 11.09.2024 г. Така мотивиран, съдът

#### Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ по жалбата на И. С. И. Заповед № РВТ24-РД09-147/13.08.2024г. на кмета на СО – район „В.“.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на И. С. И. сумата от 1210 /хиляда двеста и десет/ лева, представляваща разноси по делото.

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: