

РЕШЕНИЕ

№ 146

гр. София, 11.01.2011 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав, в публично заседание на 14.12.2010 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Аглика Адамова

при участието на секретаря Ани Андреева, като разгледа дело номер **5813** по описа за **2010** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 АПК / включително по присъединените дела 5844/2010 и 5850/2010 на същия състав/.

Жалбоподателите П. А. С., А. Й. С., Г. П. С., К. П. С. оспорват заповед № РД-09-219/12.07.2010г. на К. на район „В.“, с която е отменена заповед за настаняване № 49/12.05.1992г. на ТОО „В.“ и е прекратен сключения въз основа на нея договор за наем от 03.01.2007г. с П. А. С. и членовете на семейството му /домакинството му/ за общинско жилище. Изтъкват, че не са налице посочени конкретни основания за постановяване на заповедта по отношение на Г. С. и К. С., адресатите на акта не са прецизно посочени. Правото на ползване върху придобитото от П. С. и А. С. жилище било запазено в полза на праводателите им. Придобитото жилище се обитавало от Карамфила С., майка на П. С., а площта му не била достатъчна за да живеят в него пет души. Нарушени били изискванията за форма на акта и материалните изисквания за издаването му, не била спазена целта на закона. Поради това се моли да се отмени заповедта.

Ответникът – кметът на СО – район „В.“ оспорва жалбите.

Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства, доводите и възраженията на страните и ги прецени в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа страна следното:

Със заповед № 49/12.05.1992г. на началника на службата за жилищно настаняване при Изпълкома на ТОО „В.“ П. А. С. и четиричленното му семейство е настанено да ползва две стаи с преходен хол, кухня, сервизни помещения на У. 635, №17. Жилището е

предадено на наемателя на 13.05.1992г., видно от приложения протокол-опис. От тази дата е подадена молба на П. С. да му бъде разрешено да сключи наемен договор за имота. Като членове на семейството, които живеят с молителя, в молбата са посочени съпруга А. С., син К. С. на 8 години и дъщеря Г. С. на 6 години. На същата дата е сключен и договор за отдаване под наем на държавен жилищен имот между П. С. и директора на ОФ „В.”. Между наемателя П. А. С. и СО-район „В.” е сключен безсрочен договор за наем от 03.01.2007г. Съгласно т.5.5 от договора наемателят се задължава да ползва заедно със семейството /домакинството/ си имота. В раздел V от договора са предвидени условията за неговото прекратяване, като сред тях е визирана т.7,8 – когато се установи, че наемателят или член от семейството /домакинството/ не отговаря на условията по чл. 5 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на СО.

С нотариален акт от 05.06.1992г. А К С. и К А С. продават на П. А. С. апартамент от две стаи и кухня на пл. „Р Д” №2, гр. С., като продавачите си запазват право на ползване върху имота до края на живота си. През 2004г. П. и А. Стоянови са учредили договорна ипотека върху имота в полза на банка кредитодател, а през 2007г. ипотеката е заличена. Въз основа на справки от Агенция по вписванията, в които са отразени вписванията на ипотеката и заличаването и, служителите на общината са научили, че Стоянови са собственици на недвижим имот.

Видно от удостоверение за наследници 1585/28.08.1998г. А К С. е починал през 1998г. и е оставил за наследници съпруга К С. и синовете си П. С. и Н С..

К. П. С. и Г. П. С. са картотекирани като нуждаещи се от жилище, съгласно протоколи на СОС от 02.03.2010г. Със заявленията си са представили декларации, че те и членовете на семейството им – баща, майка, брат/сестра не притежават на територията на СО жилищен имот.

Представен е Акт за частна общинска собственост № 2313/30.08.2010г. за процесния имот. Същият е доказателство за правото на собственост върху имота от страна на общината, независимо, че е съставен в хода на процеса.

С доклад рег. № 9301-234/06.07.2010г. на гл. специалист УОС, К. на район „В.” е уведомен, че П. С. и съпругата му притежават апартамент в С. от 2004г. и са отпаднали условията за настаняването им в общинско жилище.

С оспорената заповед № РД-09-219/12.07.2010г. на К. на район „В.” е отменена заповед за настаняване № 49/12.05.1992г. на ТОА „В.” и е прекратен сключения въз основа на нея договор за наем от 03.01.2007г. с П. А. С. и членовете на семейството му /домакинството му/ за общинско жилище.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Жалбите са допустими, като подадени от легитимирани за това лица в предвидения от закона срок.

Оспорваната заповед има два диспозитива: с единия се отменя настанителната заповед от 1992г., 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 от ЗОС](#), съответно [чл. 33, ал. 2](#) от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община - 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 и. 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. от 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 визириания текст. 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.

Заповедта в частта и, с която се прекратява наемното правоотношение, е издадена от компетентен орган, предвид разпоредбите на [чл. 46, ал. 2 от ЗОС](#) и тези на [чл. 33, ал. 2, във връзка счл. 19, ал. 1](#) от НРУУРОЖТСО, както и с оглед отмяната на [Закона за наемните отношения](#) /ЗНО/ с [§ 14](#) на ПЗР на ЗОС. Съгласно горните разпоредби прекратяването на наемното правоотношение се извършва със заповед на органа, издал настанителната заповед. Макар настанителната заповед в конкретния случай да е издадена от органа по [чл. 13, ал. 2 от отм. ЗНО](#) /началник на служба за жилищно настаняване/, след нормативната промяна, въведена през 1996 г. със [ЗОС](#), органът, компетентен да издава заповед за настаняване в общинско жилище, съответно и да прекратява наемно правоотношение е "кметът на района по местонахождението на жилището". В този смисъл, съдът приема, че оспорваният административен акт, като подписан от К. на Район "В." - СО, е издаден от компетентен орган.

Заповедта е издадена в предвидената от закона форма, като съдържа изискуемите реквизити по чл. 59, ал.2 АПК. Адресатът на акта – П. С., е определен. Друг е въпросът, че тя поражда правни последици и за членовете на неговото семейство /домакинство/. Тези членове от своя страна са определяеми, така че не може да се приеме, че непосочването им поименно в заповедта е съществен порок във формата. Обстоятелството, че актът не е съобщен по предвидения в АПК ред на всички жалбоподатели, води до удължаване на сроковете за оспорване. В случая всички засегнати лица са подали жалби и са упражнили правото си на защита.

Заповедта е мотивирана, като в нея са посочени конкретни фактически и правни основания за издаване на акта. Преценката дали посочените в административния акт фактически и правни основания са налице е всъщност преценка за правилното приложение на материалния закон /изпълнени ли са юридическите факти, визириани от хипотезата на правната норма, налице ли са основания за нейното приложение/, а няма отношение към формата на акта.

Не се твърдят и не се установяват нарушения на административно-производствените правила.

Съдът не констатира и нарушения на материалния закон. Между жалбоподателя П. С. и общината, при действието на Закона за наемните отношения /ЗНО/ е възникнало наемно правоотношение за процесния имот. Не се спори, а и от данните по преписката е видно, че към момента на възникване на това правоотношение, А. С. е имала

качеството на съпруга на П. С., а Г. С. и К. С. са били тогава техни малолетни деца. Съгласно чл. 13, ал.2 ЗНО, настанителната заповед е юридически факт, от който се порожда наемни правоотношения и за членовете на семейството на титуляра на заповедта, а съгласно чл. 3 ППЗНО, за членове на семейството се считат съпрузите и ненавършилите пълнолетие низходящи, както и пълнолетните низходящи и възходящите, ако живеят в едно жилище с настанения и образуват с него едно домакинство.

Така възникналите наемни правоотношения са заварени от Закона за общинската собственост, съгласно §7 ПЗР на който договорите за наем, сключени по установения ред до 1 юни 1996 г., чийто срок не е изтекъл, запазват действието си до края на договорения срок, но за не повече от три години от влизането на този закон в сила. Разпоредбата следва да се тълкува в смисъл, че безсрочните договори се превръщат в такива за срок от 3г. Няма спор обаче, че ползването на имота от наемателите, а съответно и действието на договора за наем е било мълчаливо продължено със знанието и без противопоставянето на наемодателя. Това е видно и от документи по административната преписка – покани за плащане на наемна цена от 2001г. и 2003г. и от счетоводна справка за дължимата наемна цена за 2004 и 2005г. През 2007г., при действието на ЗОС и НРУУРОЖТСО между П. С. и район „В.” е сключен договор за наем. Съгласно посочената наредба, в общинските жилища се настаняват под наем семейства /домакинства/ с установени жилищни нужди. Съгласно чл. 20, ал.3 от наредбата, заповедта има действие за всички членове от семейството /домакинството/ на титуляра на настанителната заповед. Съгласно [§ 1, т. 1 и 2 ДР НРУУРОЖТСО](#) "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.

Няма спор, че към датата на сключване на договора за наем Г. С. и К. С., макар и вече навършили пълнолетие, са членове на домакинството на П. С., а съпругата му А. С. е член на семейството му. Видно от адресните справки, издадени от СДВР, постоянен адрес на Г. и К. Стоянови е именно адресът, на който се намира процесното жилище. В този смисъл, наемните правоотношения, възникнали, от една страна, между общината, и от друга – между четиримата жалбоподатели, не са престанали да действат и до момента на издаване на оспорената заповед. Това следва и от договора за наем от 2007г., който предвижда права и задължения и за членовете на семейството /домакинството/ на наемателя. С оспорената заповед, макар да се прекратява изрично наемното правоотношение с П. С., всъщност се прекратяват наемните правоотношения и с останалите жалбоподатели, като членове на неговото семейство /домакинство/ Спорът се свежда до това престанали ли са всички жалбоподатели да отговарят на изискванията за настаняване в общинско жилище.

Съгласно чл. 42 ЗОС, т.1, част от общинските жилища са предназначени за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди. В жилища за отдаване под наем се настаняват лица с жилищни нужди, установени по реда на наредбата по [чл. 45а, ал. 1](#), както е предвидено в чл.43, т.1 ЗОС. В изпълнение на изискването на чл. 45а, Столичният общински съвет е приел НРУУРОЖТСО. Съгласно чл.5, ал.1 от същата, право да кандидатстват за настаняване под наем в жилища по [чл. 3, ал. 1, т. 1](#) от Наредбата имат семейства или домакинства. Разпоредбата на ал.2 на същия текст предвижда, че кандидатите по ал. 1 /т.е. семействата или домакинствата/

трябва да отговарят едновременно на редица условия, сред които и 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 да не притежават незастроен поземлен имот, предназначен за жилищно или вилно строителство, идеални части от такъв имот или право на строеж върху него на територията на Столична община. Съгласно чл. 33, ал.1 т.6 от Наредбата и чл. 46, т.7 ЗОС, наемните правоотношения се прекратяват при отпадане на условията за настаняване в общинско жилище.

Безспорно е и се установява от доказателствата по делото, че П. С. е придобил по време на действието на наемното правоотношение и по време на брака си с А. С. по възмезден начин правото на собственост върху апартамент от две стаи и кухня в гр. С.. Праводателите му са си запазили правото на ползване, което действително означава, че приобретателите са закупили само голата собственост върху имота, т.е. не са имали право да го ползват, включително и за живеене. Единият от праводателите обаче е починал през 1998г., а запазената за него 1/2 ид.ч.от правото на ползване се е погасила със смъртта му – чл. 59 ЗС. Следователно към момента на издаване на заповедта, П. С. и А. С. са били неограничени собственици на 1/2 част от имота, която са могли да ползват за живеене, и притежатели на 1/2 ид.ч. от голата собственост върху него. Не се спори, че имотът е годен за постоянно обитаване, а и жалбоподателите признават, че имотът се обитава от майката на П. С. – К С.. Обстоятелството дали е достатъчен като жилищна площ за 5 човека, не е сред тези, които се преценяват по смисъла на чл.5 от Наредбата като жилищна нужда. Изискването на наредбата е кандидатите за настаняване под наем в общински жилища да нямат жилищен имот, независимо от площта му. Нормите за жилищно настаняване по чл.17 сочат само максималната допустима площ за отдаване под наем в зависимост от броя на членовете на семейството/домакинството. Минимална такава не е установена. Освен това дори притежаването на нереализирано право на строеж или незастроен имот е пречка за настаняване в общинско жилище. Следователно Наредбата държи сметка за общото имуществено състояние на кандидатите за настаняване. Целта на закона е в общински жилища да бъдат настанени действително нуждаещи се лица. Видно е от приоритетното подреждане по чл. 8 от Наредбата и ноторно известните обстоятелства за липса на достатъчно общински жилища за настаняване, че има и лица, с далеч по-належащи жилищни нужди от тези на жалбоподателите. В този смисъл неоснователни са доводите, че целта на закона не е спазена. Условията за настаняване на А. и П. Стоянови в общинско жилище са отпаднали. Впрочем, в този смисъл е налице и основанието на т.7.8 от договора от 03.01.2007г.

Същият извод следва и за Г. С. и К. С.. Редакцията на чл. 5 от Наредбата показва, че изискванията на този текст се отнасят за семействата /домакинствата/, които наемат общинско жилище, а не само за отделните им членове. Неслучайно в подадените от Г. С. и К. С. декларации при картотекирането им като лица с жилищна нужда е налице изискване да се посочат притежавани от тях и членовете на семейството /домакинството/ им имоти. Двамата жалбоподатели са посочили в декларациите си, че са в едно домакинство с родителите си, но не са декларирали притежавания от последните имот. Като членове на домакинството на А. и П. Стоянови, които са собственици на недвижим имот в гр. С., Г. С. и К. С. също са престанали да отговарят на изискванията за настаняване в общинско жилище. Обстоятелството, че те са картотекирани като лица с жилищна нужда не означава, че те имат правото да останат

като наематели в процесното общинско жилище. Първо, това жилище, състоящо се от две стаи, кухня и дневна, със застроена площ от 58, 47 кв.м. надхвърля максималните им жилищните нужди, съгласно чл.17 от Наредбата. Второ, и двамата е следвало да бъдат картотекирани отделно като отделни едночленни семейства или като едно двучленно домакинство, ако желаят, но не и като членове на домакинството на родителите им. В последното им качество Г. С. и К. С. не са имали жилищна нужда, защото са били вече настанени в общинско жилище с П. и А. Стоянови. Като отделни едночленни семейства, предвид възрастта им и житейската им самостоятелност, жилищната нужда на Г. С. и К. С. следва да бъде отделно и отново преценявана, като се съобрази и приоритетното поддръждане по реда на чл. 8 от Наредбата. Ако при спазване на това поддръждане са налице други свободни общински жилища със съответната площ / максимум 25 кв.м. за всеки от тях/, няма пречка лицата, в качеството им на едночленни семейства, да бъдат настанени.

При така извършената проверка на законосъобразността на акта и по изложените съображения съдът намира, че при издаване на оспорвания административен акт в частта му за прекратяване на наемните правоотношения не са допуснати нарушения на изискванията за неговата законосъобразност.

Страните са заявили претенции за заплащане на разноски и адвокатско/юрисконсултско възнаграждение. Съдът счита, че юрисконсултско възнаграждение следва да се присъди само на ответника, на основание чл. 143, ал.4 АПК тъй като прогласяването нищожността на заповедта в частта, с която се отменя настанителна заповед, не се отразява на крайния извод за законосъобразно прекратяване на наемните правоотношения.

Водим от горното Съдът

Р Е Ш И :

ПРОГЛАСЯВА нищожността на заповед № РД-09-219/12.07.2010г. на К. на район „В.”, **В ЧАСТТА**, с която е отменена заповед за настаняване № 49/12.05.1992г. на ТОА „В.” № РД-09-309/22.12.2009г., по жалбите на П. А. С., А. Й. С., Г. П. С., К. П. С., всички от гр. С., У. „Витошко лале” № 17.

ОТХВЪРЛЯ жалбите на П. А. С., А. Й. С., Г. П. С., К. П. С., всички от гр. С., У. „Витошко лале” № 17 против заповед № РД-09-219/12.07.2010г. на К. на район „В.”, **В ЧАСТТА**, с която е прекратен сключения договор за наем от 03.01.2007г. с П. А. С. и членовете на семейството му /домакинството му/.

ОСЪЖДА П. А. С., А. Й. С., Г. П. С., К. П. С. да заплатят на Столична община съдебни разноски в размер на 150 лв /сто и петдесет лева/.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14 дневен срок от връчване на преписи на страните.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: