

РЕШЕНИЕ

№ 1236

гр. София, 17.03.2011 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 29 състав, в публично заседание на 09.02.2011 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Красимира Милачкова

при участието на секретаря Петя Кръстева, като разгледа дело номер **9059** по описа за **2010** 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) във вр. с чл.145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба на М. А. Д. против заповед № РД-09-292 от 03.11.2010г. на кмета на Р. „Л.” на С. О., поправена с негова заповед № РД-09-324/22.11.2010, приложена в преписката. Със заповедта е прекратено наемното правоотношение с жалбоподателката, поради нарушение на чл.5, ал.2, т.5 и чл.23, ал.2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на С. О.. Ответникът в писмено становище излага доводи за неоснователност на жалбата. Заинтересованите страни А. Н. Д., М. Н. М., Т. Н. М. и Н. Т. М. не изразяват становище по жалбата.

След като обсъди доводите на страните и представените по делото доказателства, съдът намира следното от фактическа и правна страна.

Жалбата е допустима, като подадена от лице, което има правен интерес от оспорването, в законоустановения срок за това. Разгледана по същество, същата е основателна.

Със заповед № 902/04.12.1975г. на С градски Димитровски Р. Н. Г Д е настанен в апартамент № 29, В.Б. .V, Б.30-35, ул. „305”. Не се спори по делото, че същото жилище понастоящем има административен адрес: ж. к. „Л.”, блок 3., вход „Б”, етаж 5, А.29. На основание посочената заповед за настаняване на 08.12.1975г. е бил сключен договор за наем на същата дата. Наемателят е бил съпруг на жалбоподателката, починал на 10.08.2006г., видно от представеното удостоверение за наследници № 000133/19.01.2011г.

Понастоящем отношенията между страните са уредени от договор, сключен между кмета на Р. „Л.“ и М. А. Д. на 30.11.2005г., за наем на същия апартамент. За последния има съставен акт за частна общинска собственост № 7196 от 24.10.2006г. на Р. „Л.“, представен по делото.

Предвид данните от справката, направена от Службата по вписванията, Г. К, по искане на кмета на района, последният е издал процесната заповед за отмяна на настанителна заповед № 902/04.12.1975г. на С градски Димитровски Р. и прекратяване на договора за наем от 20.11.2005г. Изложени са мотиви, че М. Д. е допуснала нарушение на чл.5, ал.2, т.5 и чл. 23, ал.2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на С. О. (Наредбата, или НРУУРОЖТСО) – сделка с недвижим имот (продажба) и изменения на обстоятелствата, водещи до промяна на жилищната нужда.

Като основание за прекратяване на наемното правоотношение в процесната заповед е посочен чл.33, ал.1, т.1 от Наредбата, приложима в случаите на прекратяване поради неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от 6 месеца. Подобни обстоятелства не се установяват, а не се и твърдят в случая. Цитираната разпоредба е посочена в текста на заповедта по грешка, предвид която административният орган е издал впоследствие заповед № РД-09-324/22.11.2010г. (л.59), с която е поправена процесната, като е наредено вместо т.1 да се чете т.6 от чл.33, ал.1 на Наредбата.

Съдът в настоящия състав намира, че описаната грешка и поправката ѝ не съставляват основание за незаконосъобразност на заповедта, предмет на спора. Производството няма санкционен характер и поради това липсата на единство между словесното описание на фактическата обстановка и правната квалификация, т. е., неправилната такава, само по себе си няма за последица незаконосъобразност на постановения акт. Поправката не води до съществено изменение в направеното волеизявление на органа, както и в обстоятелствата, въз основа на които е формирал решението си.

Установява се в случая, че е налице прехвърляне на имот, както и промяна в обитателите на жилището, които обстоятелства са мотивирали прекратяване на наемното правоотношение. Видно от справката на Службата по вписванията (СВ) – К (л.11), жалбоподателката е извършила продажба на жилище през 2003 г. и е сключила договор за аренда през 2006 г. В декларацията си М. А. Д. от 30.12.2009 г. тя не посочва тези обстоятелства, които сами по себе си са пречка за настаняване в общинско жилище според Наредбата. Имотите в К спадат към категория 2 по Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици в Република Б, определена със заповед № РД-02-14-256/31.05.2004 г. за утвърждаване на категоризация на общините и населените места в Република България, издадена на основание чл.36, ал.2 от Закона за административно-териториалното устройство на Република България, обн., ДВ бр.52/2004г. Следователно, установява се несъответствие с изискването на чл.5 ал.2, т.5 във вр. с т.2 от Наредбата за настаняване в общинско жилище.

Съгласно представените две удостоверения (л.16 и 50), издадени от Службата по вписванията - Г. С., в периода 01.11.1990г. – 31.01.2006г. и 25.01.2000г. – 22.01.2010г., за жалбоподателката няма вписвания, отбелязвания и заличавания. Видно обаче от описаното по-горе удостоверение на СВ К, жалбоподателката се е разпоредила с жилище през 2003г. Тъй като основание за сключване на договора за наем е заповед за настаняване от 1975г., не може да се приеме, че е установена хипотезата на отпадане на

условията за настаняване. Какви са били тези условия, от самата настанителна заповед не е видно, а както беше посочено по-горе, и понастоящем действащият договор за наем на жилището е бил сключен на основание заповедта от 1975г., независимо от сключването му през 2005г. Като основание за издаването ѝ са посочени чл.7, чл.13, ал.2 от Закона за наемите (ЗН) и чл.9 и чл.17, ал.III от Правилника за приложението му. В действителност, към датата на постановяване на същата заповед е бил в сила Законът за наемните отношения (ЗНО), обн. ДВ бр.53/1969г., отм., ДВ бр.44/1996г.) и решаващият състав приема, че цитираният текст е в резултат на използван формуляр, отпечатан при действието на предходните нормативни актове. Уредбата на условията обаче и по ЗН, и по ЗНО е сходна – в жилища се настаняват нуждаещи се граждани, разпределени в различни категории, като разпоредителните действия с имоти не са измежду фактите, релевантни за правото на настаняване в държавно жилище, предоставено на общинския съвЕ.

Оспорваната заповед има два диспозитива: с единия се отменя настанителната заповед от 1975г., 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 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 ѝ. 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 визирания 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 процесната заповед в частта ѝ, с която се отменя настанителната заповед, за нищожна.

Възникналите със заповедта от 1975г. наемни правоотношения са заварени от ЗОС, съгласно §7 от Преходните и заключителни разпоредби (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. В мотивите на решения № 1586 от 5.02.2009 г. и № 12307 от 17.11.2008 г. на Върховния административен съд, III отделение се посочва, че срокът по § 7 от ПЗР на ЗОС се отнася само до договорите със срок; безсрочният наемен договор (каквто е настоящият) не може да бъде прекратен по силата на закона. Това може да бъде направено само при настъпване на изчерпателно изброените в чл. 46 ЗОС хипотези.

Предвид изложеното, не може да се приеме, че в случая е налице основаниято за прекратяване на наемното правоотношение по чл.46, ал.1, т.7 ЗОС, възпроизведена в чл.33, ал.1, т.6 от Наредбата. Правоотношението е възникнало по силата на заповедта

за настаняване от 1975г., и не се установява да са отпаднали условията, при които обитателите са настанени с нея. Тъй като същото е безсрочно, независимо от проведената през 2005г. процедура и подаване на декларации съобразно Наредбата, основанията за настаняване е запазено; очевидно, по същите причини и административният орган не е издал нова заповед за настаняване по ЗОС, а договорът от 30.11.2005г. е сключен на основание заповедта от 1975г. За пълнота на изложението следва да се посочи и, че дори при издадена за пръв път при действието на Наредбата заповед за настаняване, след издаване на която да се установи, че наемателят невярно е заявил, че отговаря на условията по чл.5 НРУУРОЖТСО, а в действителност те не са били налице за него още при кандидатстването, то Наредбата не предвижда основание за прекратяване на възникналото наемно правоотношение по тази причина. В такъв случай не може да се приеме, че са отпаднали условията за настаняване – това основание предполага наличие на нужда от жилище за дадено лице, която впоследствие е отпаднала, и поради това наемното правоотношение се прекратява. Тези обстоятелства обаче нямат връзка с невярното заявяване от страна на кандидата на релевантните факти – хипотезата на отпаднали условия за настаняване има друг смисъл и цел; поради това, основанията по чл.46, ал.1, т.7 ЗОС, или чл.33, ал.1, т.6 от Наредбата, не са приложими по аналогия за случаите, когато тези условия за настаняване не са били изобщо налице. За тези случаи на изначална липса на условията, както беше посочено по-горе, Наредбата не предвижда основание за прекратяване на наемното правоотношение.

Вторият мотив, изложен в оспорвания акт, е промяна в жилищната нужда. Жалбоподателката твърди, че в жилището живеят тя и двете ѝ дъщери, едната от които има 3 деца. Видно от удостоверение от 20.01.2010г., издадено С. дирекция на вътрешните работи, сектор „Български документи за самоличност”, А. Н. Д. е с настоящ адрес Ч, С. Същата е посочена в част I на представените декларации по Наредбата. Установява се от констативен протокол на С. О. – Р. „Л.”, отдел „Общинска собственост”, съставен на 10.09.2010г. от С П в качеството ѝ на домоуправител и с участието на Ам. Чотова, че А. 29 заплаща разходите по входа за едно лице. Поради това и доколкото не са налице доказателства за обратното, настоящият състав приема, че не са доказани твърденията на жалбоподателката за броя на обитателите. Следователно, установява се промяна в обстоятелствата, която обаче в случая не е основание за прекратяване на наемното правоотношение, по следващите съображения. Съгласно чл.23, ал.1 от Наредбата, при изменение на обстоятелствата, водещи до промяна на жилищните нужди, наемателите се пренастаняват в друго жилище, съответстващо на нормите по чл. 17. За целта, наемателите са задължени да направят искане в този смисъл в определен срок, а ако не сторят това, заповед за пренастаняване се издава служебно. Едва ако наемателите в едномесечен срок не заемат определеното им жилище, се издава заповед за прекратяване на наемното правоотношение за заеманото жилище – чл.23, ал.3 от Наредбата. Не се установява, а не се и твърди в случая подобно производство да е провеждано. Поради това, независимо от изменението на обстоятелствата, не е доказана както промяната на жилищните нужди (тъй като не са обосновани нормите според обитателите в случая), така и въз основа на нея да е била предприета процедура по пренастаняване. Следователно, не е налице основание за прекратяване във връзка с описаното изменение на обстоятелствата. По изложените съображения, само по себе си неподаването на декларации по чл.22, ал.2 НРУУРОЖТСО, изискуеми в тази връзка, също не е основание за прекратяване на

наемното правоотношение – това неподаване може да бъде само индиция за органа, че е възможно да са налице предпоставки да предприеме производството по чл.23, ал.1 от Наредбата, изложено дотук.

Заповедта е издадена от компетентен орган с оглед отмяната на ЗНО и предвид разпоредбите начл.46, ал.2 ЗОС, във вр. с чл.45а, ал.1 ЗОС и чл.19, ал.1 НРУУРОЖТСО. Съгласно посочените разпоредби, прекратяването на заемното 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.1 ЗНО (отм.) - 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 заемно правоотношение е кметът на района по местонахождението на жилището.

По изложените съображения и като извърши проверка съобразно чл.168, ал.1 АПК, съдът намира, че оспореният акт е постановен от компетентен орган и в установената форма. В производството са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, тъй като не са събрани доказателства за съществуването на обстоятелства, представляващи сочените в процесната заповед основания за издаването ѝ. Поради това, тя заповедта е в несъответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона. С оглед изхода на делото и на основание чл.143, ал.1 АПК, следва да бъде уважено своевременно направеното от страна на жалбоподателката искане за възстановяване на разносните. Установява се да са направени такива в общ размер на 310 (триста и десет) лева, от които 300 лв. платено възнаграждение за адвокат и 10 лв. – държавна такса. Предвид чл.14 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, възстановяването е дължимо от С. О..

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК, съдът

РЕШИ:

ОБЯВЯВА НИЩОЖНОСТТА на заповед № РД-09-292 от 03.11.2010г. на кмета на Р. „Л.” на С. О., **В ЧАСТТА Й**, с която е отменена заповед за настаняване № 902/04.12.1975г. на С градски Димитровски Р..

ОТМЕНЯ заповед № РД-09-292/03.11.2010г. на кмета на Р. „Л.” на С. О., **В ЧАСТТА Й**, с която е прекратен сключения договор от 30.11.2005г. за наем на общинско жилище, находящо се в Г. С., ж. к. „Л.”, блок 3., вход „Б”, етаж 5, А.29.

ОСЪЖДА С. О. да заплати на М. А. Д., с ЕГН *, сумата 310 (триста и десет) лева – разноси по делото.

Решението подлежи на касационно оспорване пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му.

Съдия: /п/