

РЕШЕНИЕ

№ 11445

гр. София, 02.04.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав,
в публично заседание на 12.03.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Силвия Димитрова

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **12332** 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., вр. чл.58 АПК, вр. чл.47 ЗОБС и чл.43 от НРУУРОЖТСО.

Образувано е на основание постъпила жалба от С. Т. Ц. и Ц. В. Ц., и двамата от [населено място], с която е оспорен мълчаливия отказ на Кмета на Район „Овча купел“ – СО да довърши процедурата по чл.43 и сл. от Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община и да издаде заповед за изкупуване на общинско жилище по подадена от тях молба вх. №РОК24-ДИ03-2-/2//28.10.2024 г. В жалбата се твърди, че оспореният мълчалив отказ е незаконосъобразен, тъй като е налице решение на СОС, с което жилището, в което са настанени като наематели, е определено за продажба на настанените в тях по административен ред лица, подали са необходимите документи, а Кмета на Район „Овча купел“ – СО без основание не изпълнява задълженията си по чл.43 от НРУУРОЖТСО. След като не е издал заповед и договор в рамките на законоустановения срок от три месеца, е налице бездействие от негова страна и административната процедура не е довършена, то за него продължава да съществува задължението да изпълни решението на СОС. По тези съображения, поддържани и в съдебно заседание от процесуалния представител адв. М. К. от САК, се иска да бъде отменен мълчаливия отказ, като кмета бъде задължен да довърши процедурата. Претендира се присъждане на направените разноски.

Ответникът, Кмета на Район „Овча купел“ - СО, чрез процесуалния си представител в съдебно заседание гл. юрисконсулт В. П., оспорва жалбата като неоснователна, като

не излага конкретни съображения. Претендира присъждането на юрисконсултско възнаграждение.

По делото са събрани писмени доказателства. Приложено е заверено копие от образуваната преписка.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

Не е спорно между страните, че със Заповед за настаняване №ЖН 04-1/15.01.2014 г. оспорващите и двете им деца са били настанени в общинско жилище, представляващо ап.192, находящ се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] въз основа на която е бил сключен договор за наем на същото от 16.01.2014 г..

На 22.10.2019 г. същите са подали заявление до Кмета на Район „Овча купел“ – СО, с което са изразили желание да закупят жилището. Въз основа на заявлението, с писмо от 10.07.2020 г. Кмета на Район „Овча купел“ е изпратил до директора на Дирекция „Общинска собственост“ - СО списък на преписките за продажба на общински жилища по реда на раздел IV от НРУУРОЖТСО в Район „Овча купел“ с предложение за разрешение за закупуването им. Видно от същия, под №1 е записано жилището, наематели в което са оспорващите.

С решение №340/26.05.2022 г., СОС е определил предназначението на 1464 броя общински жилища за продажба на настанените в тях по административен ред наематели, съгласно приложение 1, включително и жилището, в което са били настанени оспорващите. С т. 5 от решението е възложено на кметовете на райони да извършат продажбите на общинските жилища, посочени в приложение 1. От изисканата от СОС информация относно влизане в сила на решението се установява, че на същото е допуснато предварително изпълнение на основание чл.60, ал.1 АПК, като подадената срещу същото жалба е оставена без разглеждане с определение на АССГ, потвърдено от ВАС. Следователно същото е влязло в сила в деня на приемането му – 26.05.2022 г.

С писмо от 08.12.2022 г. на оспорващата С. Т. Ц. е указано да посочи лицензиран оценител за изготвяне на оценка на жилището, съгласно чл.32 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО, което е необходимо за изготвяне на възлагателно писмо за сключване на договор за изработка на оценката.

Със Заявление от 23.12.2022 г. указанията са изпълнени. Представена е и декларация по НРУУРОЖТСО за имотно състояние и доходи на С. Ц., съпругът ѝ Ц. Ц. и синът им Т. Ц., както и удостоверения за доходите им за една година назад, удостоверения от Агенция по вписванията, от които е видно, че нямат недвижими имоти и удостоверения по чл.87, ал.6 ДОИПК, от които е видно, че нямат задължения за местни данъци и такси към СО.

С писмо от 05.01.2023 г. на посочения оценител е възложено изготвянето на оценка на жилището. Видно от приложеното на лист 56 от делото писмо, оценката е представена на 28.02.2023 г.

Видно от приложения към преписката Оценителен протокол, през м. април 2023 г. Комисия, назначена със Заповед №РОК23-РД09-166/07.04.2023 г. на Кмета на Район „Овче купел“ – СО е съставила оценителен протокол, съгласно чл.61 и чл.62 от НРУУРОЖТСО и Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО с оценка на имота в размер на 64424,80 лева. Към преписката са приложени и удостоверение за данъчна оценка на имота и схема на самостоятелен обект в сграда, издадена от СГКК

– [населено място]. След това няма други действия от районната администрация. Предвид това с молба от 15.12.2023 г. С. Ц. е поискала да бъде уведомена как да процедира по нататък. Отговорено ѝ е с писмо от 18.01.2024 г., че преписката е окомплектована изцяло, като е подготвена заповед за закупуване на общинското жилище, но поради проведените избори през м. октомври 2023 г. преписките за закупуване на общински жилища са се забавили. Посочено е, че към тази дата е необходимо подновяване на данъчната оценка и актуализационно писмо от лицензирания оценител, че оценката е валидна, след което преписката ще бъде продължена. Актуализирана оценка за имота е представена на 26.01.2024 г.

Като не е последвало процедиране по преписката оспорващата е подала молба на 27.03.2024 г. до Кмета на Район „Овча купел“ – СО, в която след като е описала фактическата обстановка до момента е посочила, че съгласно разпоредбите на АПК кметът е следвало да издаде до сега заповед по чл.37, ал.2 от ЗОБС за възлагане на нея, наемателката за изкупуване на въпросното жилище, при наличие на доказателства, че отговаря на всички законови изисквания за това. Поради забавянето и нежеланието на Кмета да работи по преписката е посочила, че е принудена да подаде тази молба, в 14-дневен срок от постъпването на която административният орган е длъжен да издаде посочения индивидуален административен акт – заповед по чл.37, ал.2 от ЗОБС. Посочила е, че ако не стори това, ще обжалва мълчаливия му отказ за издаване на заповед за изкупуване на общинско жилище пред АССГ по реда на АПК.

С Писмо изх. №РОК18-ГР94-123/13/ от 09.04.2024 г. Кмета на Район „Овча купел“ – СО е отговорил на молбата на оспорващата от 27.03.2024 г., като е посочил, че чл.37, ал.2 от ЗОБС в случая е неприложим и няма как да се издаде заповед на това основание.

На 28.10.2024 г. С. Ц. и Ц. Ц. отново са депозирали молба до Кмета на Район „Овча купел“-СО с искане на основание чл.43 от НРУУРОЖТСО да се издаде заповед, по силата на която да се извърши продажба на жилището на тях, като наематели. След като искането им не е изпълнено, е оспорен мълчаливия отказ на Кмета на Район „Овча купел“ – СО с жалба, постъпила в съда на 02.12.2024 г., въз основа на която е образувано настоящото дело.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи: Жалбата е и допустима, като подадена от надлежна страна, срещу подлежащ на оспорване административен акт – мълчалив отказ. Видно е от административната преписка, че оспорващите са подали искане на 28.10.2024 г. за издаване на заповед, по силата на която да се извърши продажба на жилищния имот, в който са били настанени като наематели, по което искане няма данни ответникът да се е произнесъл. Срокът за произнасяне е 14-дневен и е изтекъл на 11.11.2024 г. Жалбата е подадена на 02.12.2024 г., при което е спазен срокът по чл.149, ал.2 АПК.

Съдът приема, че в случая е формиран мълчалив отказ, тъй като ответникът не се е произнесъл с краен акт в законопредвидения срок и след това до приключване на делото в съдебно заседание.

За да е налице мълчалив отказ по смисъла на чл.58, ал.1 АПК, следва на компетентния административен орган да е вменено по силата на законова регламентация задължение да се произнесе в предвидения срок по отправено до него искане и бездействие /липса на произнасяне / от негова страна. Наличието на тези две кумулативно предвидени предпоставки формират фактическия състав на чл.58, ал.1

АПК, при който непроизнасянето в срок се счита за мълчалив отказ да се издаде актът.

Искането на жалбоподателите е отправено до компетентния да се произнесе по молбата орган, съгласно разпоредбата на чл.35, ал.3 ЗОС, във връзка с чл.46 от Наредбата за общинската собственост на СОС на 26.11.2019 г. Няма данни и не се твърди заявителите да се уведомят за удължаване на срока за издаване на искания от тях акт, поради което приложим е срокът за произнасяне по чл.57, ал.1 АПК – 14-дневен, изтекъл на 11.11.2024 г. Дори да се приеме, че в случая е приложима разпоредбата на чл.57, ал.5 АПК, в която хипотеза срокът за произнасяне е едномесечен, то в този случай същият би бил изтекъл на 28.11.2024 г. В този срок и след това до приключване на настоящото производство не е налице произнасяне. От 12.11.2024 г., съответно от 29.11.20124 г. е започнал да тече срокът за оспорване на мълчаливия отказ, при което подадената на 02.12.2024 г. жалба се явява подадена в срок.

Разпореждането с общински жилища е уредено в разпоредбата на чл.47 ЗОБС. Съгласно ал.1, т.3 на същия текст общинските жилища, предназначени за продажба, могат да се продават след решение на общинския съвет на други лица, отговарящи на условията за закупуване на общински жилища, определени в наредбата по чл. 45а, ал. 1. Чл.45а, ал.1 ЗОБС предвижда, че 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. В случая това е НАРЕДБА за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, приета от Столичен общински съвет. Продажбата на общински жилища е уредена в глава шеста от същата. Чл.35 предвижда, че продажбата на общински жилища се извършва след решение на СОС, като съгласно чл.36 Столичния общински съвет определя: 1. жилищата, които се продават на наемателите, настанени в тях по административен ред; 2. жилищата, които се продават на наематели, правоимащи по ЗУЖВГМЖСВ; 3. свободните общински жилища, които се продават на търг. В чл.38, ал.1 са уредени условията, на които следва да отговаря наемател, за да има право да закупи общинско жилище. В чл.39 е предвидено, че за закупуване на общинско жилище наемателят подава заявление (по образец, съгласно Приложение № 9) и декларация по чл. 6 до кмета на района по местонахождението му. Съобразно чл. 40 кметът на района назначава комисия, която проучва наличието или липсата на условията по чл.37 и чл.38, ал.1, 3 и 4, като въз основа на решението на комисията кметът на района изготвя списък-предложение за продажба до кмета на Столична община. Въз основа на предложените от кметовете на райони списъци кметът на СО внася доклад в СОС за определяне жилищата за продажба.

Съгласно чл.43, ал.1 и ал.2 от НРУУРОЖТСО кметовете на райони извършват продажби на жилища на техните наематели след решение на СОС със заповед и договор (по образец, съгласно Приложения №№ 10 и 11), като заповедта се издава в тримесечен срок от решението на СОС и се връчва на купувача срещу подпис.

При тази правна регламентация на продажбата на жилища, общинска собственост и в частност такива, собственост на СО, е видно, че е налице сложен фактически състав на административното производство, /съдържащ административни и гражданскоправни елементи/ на разпоредителната сделка, при който кметът на района при наличие на предвидените в закона и Наредбата предпоставки издава заповед в качеството му на орган на изпълнителната власт, която подлежи на съдебен контрол

/административно правоотношение/; след което във втората фаза /гражданска/ се извършва сключването на договор с определеното за купувач със заповедта лице.

Следователно заповедта на кмета представлява индивидуален административен акт, който подлежи на оспорване, респективно отказът да бъде издадена такава заповед (изричен или мълчалив) също представлява такъв акт и подлежи на съдебен контрол.

Събраните в хода на настоящото производство доказателства навеждат на извода, че в случая са налице процесуалните и материалноправните предпоставки по чл.47, ал.1 от ЗОС, във връзка с чл. 43, ал.1 и ал.2 от НРУУРОЖТСО, приета от СОС, за произнасяне по подаденото заявление: молителите са сезирали административния орган с надлежно искане за закупуване на жилището, като за тях е прието, че са налице предпоставките за това, визирани в чл.38 от НРУУРОЖТСО, поради което е изпратено предложение до Кмета на СО, който съобразно чл.41 от НРУУРОЖТСО го е внесъл в СОС. Налице е и влязло в сила решение на СОС, с което жилището, в което са настанени като наематели оспорващите е определено за продажба на настанените в него наематели, каквито са оспорващите. С това решение в т.5 е възложено на кметовете на райони да извършат продажбите на жилищата, каквото задължение имат и по чл.43, ал.1 от НРУУРОЖТСО, което съгласно ал.2 следва да бъде изпълнено в тримесечен срок от влизане в сила на решението на СОС. Установи се по делото, че макар и след изтичане на този срок ответникът е предприел действия по финализиране на продажбата, но до издаването на крайните актове не се е стигнало, въпреки че са били налице всички предпоставки за това. Тук следва да се посочи, че след решението на СОС не е необходимо отново да се извършва преценка на обстоятелствата по чл.38 от НРУУРОЖТСО, тъй като съобразно чл.40 от НРУУРОЖТСО такава се извършва и в случая е извършена преди изпращане на предложението за продажба на жилището. С решението на СОС приключва етапа по преценка на нуждата от закупуване и преценката дали жалбоподателя отговаря на изискванията на закупуване за закупуване. След като СОС е постановил своето решение и същото е положително за заявителите, Кмета на Район „Овча купел“ не разполага с оперативна самостоятелност да преценява дали да издаде заповед за продажба и след това да сключи договор с лицето, което е определено за закупуване на жилището. Той следва да процедира при условията на обвързана компетентност, тъй като е налице акт, който го задължава да предприеме конкретни действия по издаване на заповед. За издаването на заповед кметът на съответния район разполага с тримесечен срок, съгласно чл.43, ал.2 НРУУРОЖТСО. Независимо от това, че в рамките на законоустановения срок ответникът не е довършил процедурата по продажбата, поради бездействието, то за него продължава да съществува това задължение.

По изложените съображения, тъй като административният орган дължи произнасяне по направеното искане с изричен акт по аргумент от чл.43 НРУУРОЖТСО, приета от СОС, то мълчаливият отказ като незаконосъобразен следва да бъде отмени и на основание чл.173, ал.2 АПК, доколкото естеството на акта не позволява решаване на въпроса по същество от съда, административната преписка следва да се върне на административния орган, който следва да придвижи производството и се произнесе с надлежен акт, съобразно събраните доказателства. Съобразно разпоредбата на чл.174 АПК следва да бъде определен срок за изпълнение на съдебното решение.

При този изход на делото и на основание чл.143, ал.1 АПК основателно се явява своевременно направеното от процесуалния представител на оспорващите искане за

присъждане на разноски. Видно от доказателствата по делото оспорващите са внесли държавна такса от 20 лева. Същите са заплатили и адвокатско възнаграждение в размер на 1000 лева, уговорено и платено по приложения на лист 13 от делото договор за правна услуга пред съда. Предвид това ЮЛ, чийто мълчалив отказ се отменя с настоящото решение, а именно Столична община, следва да бъде осъдено да им заплати разноски в общ размер от 1020 лева.

Водим от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2 АПК Административен съд – София-град, Второ отделение, 52 състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ мълчаливия отказ на Кмета на Район „Овча купел“ – СО да довърши процедурата по чл.43 и сл. от Наредба за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община и да издаде заповед за изкупуване на общинско жилище по подадена от С. Т. Ц. и Ц. В. Ц., и двамата от [населено място] молба вх. №РОК24-ДИ03-2-/2//28.10.2024 г.

ИЗПРАЩА преписката на Кмета на Район „Овча купел“ – СО за произнасяне по подадената от С. Т. Ц. и Ц. В. Ц., и двамата от [населено място] молба вх. №РОК24-ДИ03-2-/2//28.10.2024 г., съобразно указанията по тълкуване и прилагане на закона, дадени в мотивите на настоящото решение, в 14-дневен срок от влизане в сила на настоящото решение.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на С. Т. Ц. и Ц. В. Ц., и двамата от [населено място] деловодни разноски в размер на 1020 /хиляда двадесет/ лева.

Решението подлежи на обжалване пред ВАС в 14-дневен срок от уведомяване на страните, на които на основание чл.138, ал.3 АПК да се изпрати препис от същото.

СЪДИЯ: