

РЕШЕНИЕ

№ 20971

гр. София, 18.06.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав, в
публично заседание на 11.06.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Стоева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **1094** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 126 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл. 46, ал. 5 от Закона за общинската собственост (ЗОбС).
Образувано е по жалба на Ч. Н. И. срещу Заповед № РИС25-РД48-6/16.01.2025г. на кмета на СО - район „Искър“, с която на основание чл. 46, ал. 1, т. 7 и ал. 2 ЗОС и чл. 33, ал. 1, т. 6 и т. 8 във вр. с чл. 24, ал. 1, т. 4 и ал. 2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община е отменена заповед за настаняване № 77-Н-9 от 15.07.2005 г. на кмета на СО – район „Искър“ и е прекратен сключеният въз основа на нея договор за наем с жалбоподателя за общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк],[жилищен адрес]0, състоящо се от стая, дневна, кухня и обслужващи помещения.
С жалбата се поддържа становище за незаконосъобразност на процесната заповед, като се сочи, че е издадена при съществени нарушения на административнопроизводствените правила и в нарушение на материалния закон - отменителни основания по чл. 146, т. 3 и т. 4 АПК. По изложените подробни съображения се прави искане за отмяна на оспорената заповед. В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. М., който поддържа жалбата, както и претендира присъждане на разноските по делото.
Ответникът – вр.и.д. кмет на СО - район „Искър“, представя административната преписка. В съдебното заседание не се представлява.
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 това обстоятелство се и установява от представената административна

преписка, че със Заповед за настаняване № 77-Н-9 от 15.07.2005 г. на кмета на СО – район „Искър“ Н. Ч. И., както и членовете на семейството му – съпругата му Г. И. и низходящите П. И. и Ч. И., последният - жалбоподател по делото, са настанени в общинско жилище, находящо се в [населено място], [жк], [жилищен адрес]0, състоящо се от стая, дневна, кухня и обслужващи помещения.

Представен е с преписката и цитираният в заповедта акт за частна общинска собственост № 217 от 24.07.1998г., съставен за горепосочения недвижим имот, представляващ апартамент № 90, находящ се в [жк], [жилищен адрес] със застроена площ от 63,68 кв.м, заедно с прилежащото към апартамента мазе № 14 с площ от 3,00 кв.м и съответните 0,806% ид.ч. от общите части на сградата и от правото на строеж, с идентификатор 68134.1500.2443.2.90 от КККР.

В изпълнение на издадената настанителна заповед на 15.07.2005 г. между СО – район „Искър“, като наемодател, и Н. Ч. И. е сключен безсрочен договор за наем по чл. 22, ал. 1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община (НРУУРОЖТСО/Наредбата). С т. 7.7 от договора е предвидено, че договорът се прекратява при необитаване на жилището от семейството (домакинството) повече от 6 месеца, извън случаите по чл.24. Съгласно т. 10 от договора за наем след прекратяване на наемното правоотношение наемателят и членовете на семейството (домакинството) му са длъжни да освободят доброволно общинското жилище.

С преписката са представени констативни протоколи от извършени на посочените дати от служители от отдел УОСТД при СО – район „Искър“ проверки, в които са отразени подробно констатациите на проверяващите. Видно е от констативни протоколи от 18.03.2024 г. и от 28.11.2024 г., че проверяващите са установили, че пред входната врата не е почистено и жилището не се обитава от наемателите. С констативни протоколи от 12.02.2024г., 17.04.2024 г., 17.05.2024 г., 19.06.2024 г. и 19.07.2024 г. е удостоверено, че на адреса няма никой.

Приложено е към преписката уведомление с рег. № РИС24-ДИ04-169-[2]/29.11.2024г. до Н. И., с което последният е уведомен за извършените посещения на адреса от служители от районната администрация, при които е констатирано, че на адреса няма никой и са съставени констативни протоколи. Извършено е отбелязване за съобщаване на уведомлението чрез залепване на 05.12.2024г., удостоверено с подписите на двама свидетели.

Във връзка с изясняване на местонахождението на семейството на Н. И. с писмо с изх. № РИС24-ДИ04-169/14.08.2024 г. до 08 РУ - СДВР е поискана информация относно това за какъв срок, къде и колко пъти са пътували лицата. Във връзка с гореописаното е извършена проверка за периода от 01.01.2014 г. до 20.08.2024г. чрез системата АИС „Граничен контрол“, при която е установено, че жалбоподателят Ч. Н. И. е излизал от Република България общо 24 пъти през ГКПП с различни по вид, марка и модел превозни средства.

С обжалваната в настоящото производство Заповед № РИС25-РД48-6/16.01.2025г., издадена от вр.и.д. кмет на СО - район „Искър“, на основание чл. 46, ал. 1, т. 7 и ал. 2 ЗОС и чл. 33, ал. 1, т. 6 и т. 8 във вр. с чл. 24, ал. 1, т. 4 и ал. 2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община е отменена Заповед за настаняване № 77-Н-9 от 15.07.2005 г. на кмета на СО – район „Искър“ и е прекратен сключеният въз основа на нея договор за наем с жалбоподателя за общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес]0, състоящо се от стая, дневна, кухня и обслужващи помещения. Изложени са мотиви относно наличието на основанията по чл. 33, ал. 1, т. 6 и т. 8 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община - отпадане на условията за настаняване на наемателите в общинско жилище и необитаване на жилището повече от шест месеца, неподаване на заявление за работа извън

страната, както и за лице, което да изпълнява задълженията по наемното правоотношение. Въз основа на съставени констативни протоколи и справка от 08 РУ РИС24-ДО04-169-[1]/02.09.2024г. органът е приел за установено, че Ч. И. не обитава общинското жилище повече от шест месеца.

Заповедта е съобщена чрез залепване на уведомление на адреса на 17.01.2025 г. и е поставена на таблото за обявления на район „Искър“ на същата дата.

От страна на административния орган са ангажирани доказателства относно компетентността на издателя на акта, по-конкретно Решение № 722 от 23.12.2024 г. на Столичния общински съвет, с което А. Ц. И. – зам.-кмет на район „Искър“ – СО, е избран за временно изпълняващ длъжността кмет на СО – район „Искър“.

По делото са събрани гласни доказателства чрез разпит на свидетеля М. В. В.-А., живуща в съседен на процесния апартамент, от чиито показания се установява, че апартаментът се обитава.

Други относими доказателства не са ангажирани по делото.

При така установеното от фактическа страна съдът формира следните правни изводи:

Жалбата е подадена в законоустановения срок, срещу подлежащ на оспорване административен акт, от неговия адресат и при наличието на правен интерес от оспорването, поради което и съдът приема, че е допустима 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. Чл. 33, ал. 2, изр. 1 от НРУУРОЖТСО също предвижда, че наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. По силата на чл. 19, ал. 1 от Наредбата настаняването се извършва със заповед от кмета на района по местонахождение на жилището. В случая имотът се намира в [населено място],[жк], съответно обжалваната заповед е издадена от кмета на район "Искър", Столична община, който се явява компетентният да издаде заповедта за настаняване орган, както и компетентен да прекрати наемното правоотношение. Следователно, заповедта е издадена от компетентен административен орган и не се констатира порок по см. на чл. 146, т. 1 АПК.

Изискванията на чл. 46, ал. 2 ЗОБС и чл. 59, ал. 2 АПК относно формата и задължителните реквизити на административните актове са спазени, доколкото актът е в предписаната от закона писмена форма и са посочени фактически и правни основания за издаването му. Не се констатира несъответствия или противоречия между мотивите и разпоредителната част на акта.

Съдът приема, че при издаването на оспорения административен акт са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила.

В разглеждания случай заповедта е издадена на основание чл. 46 ЗОБС вр. чл. 33 от НРУУРОЖТСО, които норми не съдържат специални правила за издаването на заповеди за прекратяване на наемни правоотношения за общински жилища, които да дерогират общите правила на АПК за издаване на индивидуален административен акт. Настоящият съдебен състав намира за неоснователно наведеното с жалбата възражение за допуснатото нарушение на чл. 26, ал. 1 АПК, което е довело до нарушаване на правото на защита, изразяващо се в правото на заинтересованото лице да участва в административното производство, да се запознава с доказателствата и да изрази становище по събраните доказателства. Действително, по делото не се установява заинтересованите лица да са уведомени за започване на производството за

прекръпяване на съществуващото наемно правоотношение в съответствие с изискванията на чл. 26 АПК, съобразно която норма за започване на производството се уведомяват известните заинтересовани граждани и организации освен заявителя. В случая няма данни жалбоподателят да е бил уведомен за началото на административното производство. Не могат да бъдат приети за редовно уведомяване действията на служителите от отдел УОСТД при СО – район „Искър“ по извършване на проверка, доколкото при осъществяването на проверката не са присъствали заинтересованите страни и не са уведомени за издадения констативен протокол. Съдът приема, обаче, че неуведомяването на жалбоподателя за започналото административно производство в конкретния случай не представлява съществено процесуално нарушение, тъй като последният е реализирал правото си на обжалване на заповедта за прекръпяване на наемното правоотношение, като е имал възможността да организира и проведе в пълен обем своята защита в съдебното производство, вкл., като оспори писмените доказателства или представи нови такива.

При издаването на заповедта е допуснато нарушение на нормата на чл. 35 АПК, тъй като органът 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 му. За да се прецени законосъобразността на обжалваната в настоящото производство заповед с правно основание по чл. 46, ал. 2 ЗОБС, следва да бъдат установени наличието или отсъствието на следните законови материалноправни предпоставки: дали се касае за имот - общинска собственост; дали ли е наемно правоотношение за общинско жилище и дали са прекъснати фактически извършваните действия по използване на жилището съобразно неговото предназначение за период по-дълъг от 6 месеца, както и в случай на наличие на последната хипотеза, дали това прекъсване не се дължи на трудова заетост в друга община или извън страната и същата не е по-дълга от 1 година.

В разглеждания случай липсва спор между страните, а и се установи в производството по делото, че процесното жилище е общинско такова, представляващо апартамент № 90, находящ се в[жк], [жилищен адрес] със застроена площ от 60,76 кв.м, за което е съставен акт за частна общинска собственост № 1487 от 06.03.2014г. Установи се, че в процесното жилище са настанени Н. И. и членовете на семейството му. Следователно, доказано е наличието на първата предпоставка за прекръпяване на наемното правоотношение.

Както се посочи по-горе, оспорената заповед е издадена на основание чл. 46, ал. 1, т. 7 и ал.2 ЗОБС и чл. 33, ал. 1, т. 6 и т. 8 от НРУУРОЖТСО. Съобразно чл. 46, ал. 1, т. 7 ЗОБС наемните правоотношения се прекръпят поради отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, като разпоредбата на чл. 33, ал. 1, т. 6 от НРУУРОЖТСО е идентична и също предвижда, че наемните правоотношения се прекръпят при отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище. За да бъде приложима цитираната правна норма, следва да се 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. Едно от прекратителните условия за настаняване в общинско жилище е посоченото в т. 8 на чл. 33, ал. 1 от Наредбата необитаване на жилището от семейството /домакинството/ повече от 6 месеца, извън случаите по чл. 24. В тази връзка от страна на административния орган е следвало да бъде ясно посочен в заповедта и доказан период на необитаване на жилището, по-дълъг от 6 месеца, като включително следва конкретно да се установят неговите времеви граници. Фактическото обитаване на жилището би могло да се

установи с доказателствени средства, предвидени в АПК, включително и чрез проверки или оглед /чл. 52 АПК/, което административнопроизводствено действие следва да се удостовери чрез съставяне на протокол. В случая такива проверки са извършени от служители от отдел УОСТД при СО – район „Искър“, за което са съставени съответните констативни протоколи, както и е изискана справка от СДВР. Уместно да се посочи в тази връзка, че предоставената от СДВР справка и извършените посещения на адреса не доказват шестмесечен период на отсъствие на жалбоподателя, но дори и да се приеме, че е налице отсъствие на живущите от адреса в шестмесечен период, то в заповедта този период не е конкретизиран във времеви граници, което възпрепятства наемателя да организира своята защита и да обори направените от ответника констатации. Органът е следвало да изложи мотиви за необитаване на жилището повече от 6 месеца и от коя дата приема, че започва да тече този срок.

Не на последно място, органът е следвало да изложи съображения относно наличието на изключенията на чл. 24 от НРУУРОЖТСО. Като не е изследвал наличието на предпоставките по см. на чл. 24 от Наредбата, кметът на район "Искър" при Столична община отново не е изпълнил задължението за всеобхватна и пълна проверка на фактите при издаване на процесната заповед. В чл. 24 от Наредбата са предвидени изключения, които регламентират възможността лицето да не обитава жилището за повече от 6 месеца и това да не е основание за прекратяване на наемното правоотношение. В този смисъл цитираната разпоредба предвижда запазване на наемните правоотношения с лицата, които: 1. са на военна служба; 2. са лишени от свобода, за срока на изтърпяване на наказанието, но не повече от 3 години; 3. учат в друго населено място или извън страната – за срока на обучението и 4. работят на територията на друга община или извън страната – за срок до 1 година.

При тези съображения съдът приема, че административният орган е допуснал съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които от своя страна са довели и до неправилно приложение на материалния закон.

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 визираните в закона основания за това спрямо наемателя и в противоречие с така установената цел.

Предвид всичко гореизложено следва да се приеме, че жалбата е основателна, а оспорената в настоящото производство Заповед № РИС25-РД48-6/16.01.2025г. на кмета на СО - район „Искър“ е незаконосъобразен административен акт и подлежи на отмяна.

Относно разноските в производството.

При този изход на спора право на разноски има жалбоподателят, поради което и на основание чл. 143, ал. 1 АПК в негова полза следва да се присъдят своевременно претендираните и доказани разноски в общ размер от 2010 лева - за заплатена държавна такса и адвокатско възнаграждение. При определяне размера на дължимите разноски съдът съобрази, че от страна на ответника не е направено възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение.

Така мотивиран, съдът

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ по жалбата на Ч. Н. И. Заповед № РИС25-РД48-6/16.01.2025г. на кмета на СО - район „Искър“.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Ч. Н. И. сумата от 2010 лева, представляваща

разноски по делото за държавна такса и адвокатско възнаграждение.

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: