

РЕШЕНИЕ

№ 801

гр. София, 09.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 59 състав,
в публично заседание на 26.01.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Зорница Дойчинова

при участието на секретаря Светла Гечева, като разгледа дело номер **9865** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 - чл.178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), във вр. с чл. 46, ал. 5 от Закона за общинската собственост (ЗОС), във вр. с Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /НРУУРОЖТСО/.

Образувано е по жалба от Д. С. С. от [населено място], представляван от адв. И., против Заповед № РКР22-РД09-231/20.10.2022 г. на Кмета на район „Кремиковци“, Столичната община /СО/, с която е прекратено наемното правоотношение, възникнало от Заповед № РКР21-РД66-29/16.08.2021 г. на кмета на СО, район Кремиковци, за настаняване на жалбоподателя и членовете на семейството/домакинството му, в общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] и е разпоредено общинското жилище да се освободи в 15-дневен срок от получаване на заповедта.

В жалбата са изложени съображения за незаконосъобразност на административния акт. Посочва, че ответникът не е положил необходимите усилия за изясняване на релевантните за спора факти. Единствената база, послужила на органа да обоснове изводите си, представлява напълно неконкретизирани и неподкрепени с доказателства сведения, от които не може да се направи анализ и съпоставка по отношение на изводите издателя на заповедта. По този начин счита, че са нарушени основни принципи на АПК. Моли за отмяна на заповедта.

В съдебно заседание, жалбоподателят не се явява. Представлява се от адв. И., който

поддържа жалбата, като посочва, че заповедта е неправилна, необоснована и незаконосъобразна.

В представени писмени бележки доразвива съображенията си незаконосъобразност на оспорената заповед. Посочва, че предоставеното общинско жилище не е годно за обитаване. Счита, че не всяко вещно право на собственост върху недвижима вещь е пречка едно лица да бъде адресат на наемно правоотношение с общината относно общинско жилище, а само онзи, който е в състояние да задоволи жилищни потребности на лицето и семейството му. Поради изложеното счита, че заповедта е издадена в нарушение на основните принципи на административния процес и по-конкретно при неизяснена фактическа обстановка. Моли за отмяна на заповедта.

Ответникът – кметът на район Кремиковци, СО, не представя писмено становище.

В съдебно заседание, представляван от юрк. Р., моли да се отхвърли жалбата. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

СГП не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

Административен съд София-град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 от ГПК, във вр. с чл. 144 от АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Със Заповед № РКР16-РД66-23/15.07.2016 г. на кмета на СО, район Кремиковци, жалбоподателят и членовете на семейството му Т. Д. С. – дъщеря и И. Д. С. - син, са настанени в общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] състоящо се две стаи, кухня и сервизни помещения, със застроена площ от 65,50 кв.м. и жилищна площ 34,32 кв.м.

За имота е съставен АЧОС № 201/1997 г.

На основание настанителната заповед, е сключен на 27.07.2016 г. договор за наем на общинския жилищен имот № РКР16-ДГ66-51/15.07.2016 г.

При приемане на апартамента е съставен протокол по опис от 27.07.2016 г., в който не е отразено, че жилището е за ремонт.

С нова Заповед № РКР17-РД66-8/19.05.2017 г. на кмета на СО, район Кремиковци, жалбоподателят и членовете на семейството му са настанени в общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] състоящо се две стаи, кухня и сервизни помещения, със застроена площ от 65,50 кв.м. и жилищна площ 34,32 кв.м.

Въз основа на настанителната заповед, Д. С. е сключил безсрочен договор за наем на общинския жилищен имот № РКР17-ДГ66-23/19.05.2017 г.

С Протокол от 03.07.2017 г., служители на районната администрация на район Кремиковци са установили, че семейството на С. е заело в срок предоставеното им за ползване общинско жилище.

С уведомителни писма № РКР20-ГР94-865/10.03.2020 г. и № РКР20-ГР94-865-1/06.11.2020 г., Д. С. е уведомен от служители от районната администрация, че са налице неплатени суми за наем и ТБО, като му е предоставен срок за доброволно изпълнение.

На 07.01.2021 г., с вх. № РКР21-ГР94-16, С. е подал заявление до кмета на СО, район Кремиковци, с което е поискал да бъде направена проверка за нанесени щети върху жилището от съседни апартаменти, както и да бъде обезщетен за нанесените му вреди.

С писмо изх. № РКР21-ДИ04-72/26.02.2022 г. на кмета на СО, район Кремиковци, е поискано от 05 РУ-СДВР предоставяне на данни за напускането на пределите на

Република България от С. и членовете на семейството му и съответното им завръщане за посочени в писмото периоди.

С писмо вх. № РКР21-ДИО04-72-1/20.04.2021 г. до кмета на СО, район Кремиковци, от 05 РУ-СДВР са предоставили поисканата информация.

По повод подадени заявление с вх. № РКР21-ГР94-1099/05.07.2021 г. от Д. С. и заявление с вх. РКР21-ГР94-1099/2/10.08.2021 г. от Т. Д. С., за отписване на последната от настанителната заповед, със заповед № РКР21-РД66-29/16.08.2021 г. на кмета на СО, район Кремиковци е изменена настанителна заповед № РКР16-РД66-23/15.07.2016 г., като от настанените в общинското жилище е извадена Т. С. и са настанени в процесното общинско жилище Д. С. С. и синът му И. Д. С..

На основание настанителната заповед, жалбоподателят е сключил на 17.08.2021 г. безсрочен договор за наем на общинския жилищен имот № РКР16-ДГ66-95/16.08.2021 г.

През 2021 г., Д. С. е подал молба до СО с искане за закупуване на общинското жилище.

С жалба вх. № СОА22-ГР94-3506/28.06.2022 г. до СО, С. е поискал да бъдат взети спешни мерки за извършване на ремонт на жилището, както и да бъде взето отношение по подадена от него молба за закупуване на жилището. Жалбата е препратена на СО, район Кремиковци по компетентност.

С писмо № РКР22-ВК08-715/2/07.10.2022 г., кмета на СО, район Кремиковци е уведомил жалбоподателя, че в районната администрация са предприети действия по установяване наличието/липсата на условията за закупуване на общинско жилище по НРУУРОЖТСО.

Декларации по НРУУРОЖТСО са подавани от С. през 2016 г., на 11.12.2018 г., 18.12.2019 г., 07.01.2021., в които е посочил, че не притежава жилищен или вилен имот, както и не е извършвал сделки с недвижими имоти.

След извършена на 12.10.2022 г. от служители от районната администрация справка по персонална партида № 890326 на физическо лице в Агенция по вписванията [населено място] е установено, че за лицето Д. С. С. са налице вписвания – покупко-продажба на недвижим имот еднофамилна жилищна сграда, находяща се в [населено място].

Със Заповед № РКР22-РД09-231/20.10.2022 г., кметът на район Кремиковци, СО, на основание чл. 46, ал. 1, т. 7, т. 9 и ал. 2 от ЗОС, чл. 33, ал. 1, т. 6 и ал. 2 от НРУУРОЖТСО и Раздел V, т. 7.8 от договора за наем, е прекратил наемното правоотношение с Д. С. С., възникнало от Заповед № РКР21-РД66-29/16.08.2021 г. на кмета на СО, район Кремиковци, за настаняване на жалбоподателя и членовете на семейството/домакинството му, в общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] и е наредил общинското жилище да се освободи в 15-дневен срок от получаване на заповедта. В заповедта е посочено, че жалбоподателят и семейството му не отговарят на императивните разпоредби, регламентирани в чл. 5, ал. 2, т. 5 от НРУУРОЖТСО. В мотивната част на заповедта е изложено, че предвид справка по лице по персонална партида, вписана в Служба по вписванията [населено място] с № 890326, са прехвърлени имоти от 0 до 3 категория вкл., определена в Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици в РБ на други лица, през 2019 г.

Заповедта е връчена на С. на 25.10.2022 г.

Жалбата срещу акта е подадена на 28.10.2022 г.

По делото се представиха медицински документи, от които се установява, че жалбоподателят е с 50% трайно намалена работоспособност, пожизнена, поради наличие на травма на окото и очната орбита /ЕР № 1732/30.06.2005 г., от V МБАЛ С.-град/.

По делото е представен от ответника Нотариален акт /НА/ за покупко-продажба на недвижим имот № 130, т. ССVII, дело № 64675/2019 г., от който се установява, че на 11.12.2019 г., Д. С. С. е продал на Г. В. Я., свой собствен недвижим имот – сграда с идентификатор 00357.5357.1053.1, състояща се от 2 етажа и таван (първи етаж: две стаи, баня с тоалетна и мокро помещение; втори етаж: входно антре, тераса, кухня и стая), ведно с 2/33 ид.ч. от 1427 кв.м. от ПИ с идентификатор 00357.5357.1053, находящи се в [населено място], Столична община, кв. Кумарица.

При така установените факти, настоящия съдебен състав на АССГ, като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК, достигна до следните правни изводи:

Предмет на оспорване е Заповед № РКР22-РД09-231/20.10.2022 г., представляваща индивидуален административен акт, издадена от кмета на район „Кремиковци“ на СО, с която е прекратено наемното правоотношение с Д. С. С. по договор за наем от 17.08.2021 г., възникнало от заповед № РКР21-РД66-29/16.08.2021 г., за настаняването му в общинско жилище, находящ се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] и е наредено жалбоподателят да освободи жилището в едномесечен срок от получаване на заповедта, поради това, че жалбоподателят и семейството му не отговарят на императивните разпоредби, регламентирани в чл. 5, ал. 2, т. 5 от НРУУРОЖТСО, по Справка по лице по персонална партида, вписана в Служба по вписванията [населено място] с № 890326, са прехвърлени имоти от 0 до 3 категория вкл., определена в Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици в РБ на други лица през 2019 г.

Жалбата срещу процесната заповед е подадена в срока по чл. 149 от АПК, от легитимирано лице, адресат на заповедта за прекратяване на наемното правоотношение за ползване на общинско жилище, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество е неоснователна.

По съответствие на заповедта с процесуалните правила.

Процесната заповед е издадена от компетентен орган предвид разпоредбата на чл. 46, ал. 2 от ЗОС и чл. 33, ал. 2 от НРУУРОЖТСО – от органа издал настанителната заповед. Съгласно разпоредбите на чл. 46, ал. 2 изр. 1 ЗОС и чл. 33 ал. 2 изр. 1 от НРУУРОЖТСО, наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. Компетентността на органа, постановил настанителната заповед е строго регламентирана, а именно да прекрати наемното правоотношение, но не и да отмени същото. Настаняването в общинско жилище се извършва със заповед на кмета на съответната община, въз основа на която се сключва договор за наем. В правомощията на кмета е да прекрати наемното правоотношение.

Спазена е установената от закона писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал. 2 и ал. 3 от АПК, като е посочен издателят на

заповедта, адресатът, правното и фактическото основание за издаване на заповедта. Изложени са мотиви, въз основа на които органа е приел, че са налице основания за прекратяване на наемното правоотношение и същите са свързани с това, че наемателят не отговаря на императивните разпоредби, регламентирани в чл. 5, ал. 2, т. 5 от НРУУРОЖТСО.

Настоящият съдебен състав приема, че е спазена процедурата по издаване на заповедта, като не са допуснати съществени процесуални нарушения, водещи до ограничаване правата на жалбоподателя. Спазено изискването на чл. 35 от АПК, служители на район Кремиковци извършили проверка, във връзка със заявеното желание на С. да закупи общинското жилище, като са направили справка в АВ по лице, от която установили наличие на собственост и извършена прехвърлителна сделка с тази собственост, поради което ответникът е пристъпил към издаване на процесната заповед. В тази връзка следва да се приеме за неоснователно възражението на жалбоподателя за наличието на съществено нарушение на административно производствените правила. Същият е реализирал правото си на обжалване на заповедта, с която е прекратено наемното правоотношение. В съдебното производство той има право и възможност да наведе същите възражения, които би имал и при узнаване за образуваното производство по издаване на акта.

Поради това, настоящият съдебен състав приема, че не са налице процесуални нарушения, обуславящи отмяна на акта на процесуално основание.

По съответствие с материалния закон.

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. Процесната заповед е издадена на основание чл. 46, ал. 1, т. 7, т. 9 и ал. 2 от ЗОС, чл. 33, ал. 1, т. 6 и ал. 2 от НРУУРОЖТСО, както и раздел V, т. 7 и 8 от договора за наем. В мотивната част на заповедта, като фактическо основание за нейното издаване е посочено, че жалбоподателят и семейството му не отговарят на императивните разпоредби, регламентирани в чл. 5, ал. 2, т. 5 от НРУУРОЖТСО, по Справка по лице по персонална партида, вписана в Служба по вписванията [населено място] с № 890326, са прехвърлени имоти от 0 до 3 категория вкл., определена в Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици в РБ на други лица през 2019 г.

За да се прецени законосъобразността на издадената и атакувана в настоящото производство заповед с правно основание чл. 46, ал. 2 от ЗОС, следва да бъдат установени наличието или отсъствието на следните законови материалноправни предпоставки: 1. дали се касае за имот - общинска собственост, а така също и вида на собствеността - публична или частна; 2. дали е отпаднало някое от кумулативно предвидените условия за настаняване в общинско жилище - отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, както и дали са налице други основания, определени с наредбата по чл. 45а, ал. 1.

Оспорената заповед е постановена в съответствие с приложимите материалноправни норми.

В доказателствена тежест на жалбоподателя съобразно чл. 154 от ГПК, във вр. чл. 144 от АПК е да установи, че отговаря на изискванията за настаняване в общинско

жилище и то към датата на издаване на заповедта за прекратявана на наемните правоотношения.

Няма спор, че процесното жилище е общинско такова, представляващо апартамент, находящ се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] за което е съставен АЧОС № 201/1997 г. на СО, район Кремиковци, поради което е налице първата предпоставка за отмяна на наемното правоотношение. Безспорно по делото се установява, че в процесното жилище частна общинска собственост е настанен жалбоподателя С., заедно с членовете на неговото домакинство.

Основният мотив за прекратяване на наемното правоотношение с жалбоподателя и членовете на неговото семейство е, че не отговарят на императивните разпоредби, регламентирани в чл. 5, ал. 2, т. 5 от НРУУРОЖТСО, като след извършена проверка в АВ се установило, че настаненият е прехвърлил имоти, поради което е отпаднало основанието, на което е настанен - чл. 46, ал. 1, т. 7 и т. 9 ЗОС. Съгласно разпоредбата на чл. 46, ал. 1, т. 7 ЗОС, наемните правоотношения се прекратяват поради отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, а в т. 9 е посочено, други основания, определени с наредбата по чл. 45а, ал. 1. В чл. 33, ал. 1, т. 6 от НРУУРОЖТСО е посочено, че наемните правоотношения се прекратяват поради отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище. В чл. 5, ал. 2 от НРУУРОЖТСО са посочени условията, на които трябва да отговоря едно лице, за да има възможност да кандидатства за настаняване в общинско жилище и тези условия следва да са кумулативно налични. Едно от изискванията, закрепено в чл. 5, ал. 2, т. 2, кандидатите 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 в районите на населени места, от 0 до 3 категория включително, определена в Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици в Република България. В т.3 от същата разпоредба пък е предвидено, че могат да кандидатстват за настаняване в общинско жилище лицата, които 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, в районите на населени места от 0 до 3 категория включително; в курортните зони и комплекси и във вилните зони към тях; земи до 10 км от морската брегова ивица. А в т.5 е посочено, че не следва 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.

Установява се безспорно от доказателствата по делото, а именно от направената справка в АВ и от НА за покупко-продажба на недвижим имот № 130, т. ССVII, дело № 64675/2019 г, че С. е продал на трето лице свой собствен недвижим имот – сграда с идентификатор 00357.5357.1053.1, състояща се от 2 етаж и таван (първи етаж: две стаи, баня с тоалетна и мокро помещение; втори етаж: входно антре, тераса, кухня и стая), ведно с 2/33 ид.ч. от 1427 кв.м. от ПИ с идентификатор 00357.5357.1053, находящи се в [населено място], Столична община, кв. Кумарица. Не се установява в документа за собственост имотът да е в строеж или в друго състояние, което го прави негодно за постоянно обитаване. Същото се намира в [населено място], Столична община, която е населено място първа категория, видно от Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици (ЕКАТТЕ). Прехвърлянето на посоченото жилище е станало на 11.12.2019 г., т.е. в рамките на 10

години преди издаване на процесната заповед от 20.10.2022 г. Т.е. за жалбоподателят С. безспорно е отпаднало основанието за настаняване в общинско жилище, и е престанал да отговаря на нормативните изисквания за настаняване в общинско жилище по чл. 5, ал. 2, т.5 от НРУУРОЖТСО, тъй като е извършвал прехвърлителна сделка по отношение на недвижим имот, през 2019 г., т.е. през последните 10 години. А освен това, след като е продал посочения имот, преди това го е притежавал, което означава, че още от преди прехвърлителната сделка не отговаря на изискванията на наредбата.

Не се споделят наведените доводи в жалбата, че липсва правно основание за издаване на цитираната заповед. Я. е волята на административния орган. Условието за настаняване са посочени в чл. 5, ал. 2 от НРУУРОЖТСО. Достатъчно е едно от тях да не е налице, за да се прекрати наемното правоотношение. В случая не е налице това по т. 5, доколкото има безспорни доказателства, че жалбоподателят е прехвърлил през 2019 г. жилище на трето лице. Жилището съответства на изискванията по т. 2 на чл. 5, ал. 2 от НРУУРОЖТСО.

От изложеното съдът стига до извода, че е налице отпаднало условие за настаняване в общинско жилище на жалбоподателя С.. Поради което, настоящият съдебен състав приема, че е налице валидно прекратително основание на наемните правоотношения и ответникът законосъобразно е приел, че жалбоподателят не отговаря на изискването за настаняване под наем в общинско жилище по чл. 5, ал. 2, т. 5 от НРУУРОЖТСО, което е послужило като основание за прекратяване на наемното правоотношение.

Предвид изложеното, заповедта следва да бъде потвърдена, а жалбата да се отхвърли като неоснователна.

По разноските:

В полза на жалбоподателя, с оглед изхода на спора не се дължат разноски.

В полза на ответника се дължат разноски. Ответникът, чрез юрк. Р., претендира присъждане на разноски по делото. При определяне размера на разноските, съдът съобрази разпоредбите на чл. 78, ал. 8 от ГПК, във вр. чл. 37 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредба за заплащането на правната помощ. В тази връзка, като съобрази фактическа и правна сложност на делото, процесуалната активност на пълномощника - юрисконсулт при разглеждане на делото, обема и качеството на осъществената процесуална дейност, в полза на ответника следва да се присъдят разноски в размер на по 100,00 лв.

Мотивиран от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2, предложение второ от АПК, Административен съд София-град, II отделение, 59 състав

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Д. С. С. от [населено място], против Заповед № РКР22-РД09-231/20.10.2022 г. на Кмета на район „Кремиковци“, Столичната община.

ОСЪЖДА Д. С. С., ЕГН [ЕГН], **ДА ЗАПЛАТИ** на Столична община сумата от 100,00 лв. направени по делото разноски за юрисконсулско възнаграждение.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване и протест /чл. 46, ал. 5 от ЗОС/.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл. 137 от АПК.

СЪДИЯ: