

РЕШЕНИЕ

№ 17811

гр. София, 25.09.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,
в публично заседание на 17.09.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Димитър Гальов

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **5249** по описа за **2024** 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), вр. чл.145 и сл. АПК.

Образувано е по жалба на подадена от В. Г. Р. –А. и Г. А. А., чрез адв.Л. Г., срещу Заповед № РНД24-РД56-190 от 23.04.2024г. на кмета на район „Н.“, Столична община, с която на основание чл.46, ал.1, т.7 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и чл.33, ал.1, т.6 и ал.2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община - Наредбата, е прекратено наемното правоотношение възникнало от Заповед № 3 от 12.01.2011г. на кмета на район „Н.“ за настаняване на двамата жалбоподатели в общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес].

Жалбоподателите поддържат, че заповедта е неправилна и необоснована. Твърди се материална и процесуална незаконосъобразност, тъй като ответната страна не е изяснила фактите относно годността за обитаване на прехвърленото жилище в [населено място], като не се оспорва осъществената сделка, но според тях наличието на този имот е служебно известно от години на ответника, тъй като имотът е деклариран и се плащат данъци. В съдебно заседание, се представляват от пълномощника си, който поддържа жалбата и устно и с писмени бележки пледира за отмяна на заповедта. Ангажират се гласни доказателства.

Ответната страна – Кмет на район „Н.“, Столична община, чрез своя

пълномощник оспорва жалбата в писмо-становище, с което е изпратена преписката в съда. Иска се отхвърлянето ѝ, като неоснователна. Претендира се присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Софийска градска прокуратура не заявява становище по оспорването.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД- СОФИЯ-ГРАД, кат прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и съобрази предвид доводите на страните, въз основа на разпоредбите на закона, съдът приема следното от фактическа и правна страна:

Не е спорно по делото, а и от представените писмени доказателства се установява, че с Настанителна заповед № 3 от 2011г. /л.28/ на ответника, двучленното семейство /двамата жалбоподатели/, са настанени в общинско жилище находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] и е сключен договор за наем от същата дата.

Изготвен е доклад от 22.04.2024г. на Комисията по чл.10 от наредбата. В него е цитиран Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 133, том трети, рег. № 7756 от 02.11.2022г., въз основа на който двамата жалбоподатели даряват на пълнолетния си син А. А. собствен недвижим имот- жилище, самостоятелен обект в сграда, двустайно жилище находящо се в [населено място], на посочен административен адрес. Цитирани са условията, на които трябва да отговаря наемателят на общинско жилище, конкретно това по чл.5, ал.2, т.5, според което лицата наематели не трябва да са прехвърляли собственост върху недвижим имот, годен за постоянно обитаване на други лица през последните 10 години, с изключение на прекратяване на съсобствеността, прехвърляне на идеални части на трето лице или дарение в полза на Столична община.

Цитирани са всички подавани през годините декларации от двамата наематели, които се депозират ежегодно, на основание чл.22, ал.1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, съгласно които лицата са длъжни ежегодно да декларират обстоятелствата по чл.5. Такива декларации са подавани за период от 12 години и във всички тях в съответния раздел за притежавани имоти, респективно в раздела за извършени сделки не са удостоверени фактите относно наличието на недвижим имот в [населено място], нито е отразено прехвърляне на неговата собственост през календарната 2022г.

Въз основа на представените от комисията данни, с обжалваната в настоящото производство заповед на кмета на СО, район „Н.“, наемното правоотношение е прекратено на основание чл.46, ал.1, т.7 от Закон за общинската собственост, поради отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, в частност условието на чл.5, ал.2, т.5 от Наредбата.

По делото са приети като писмени доказателства нотариални актове обективиращи сделки сключени от наемателите /жалбоподатели/, сред които и процесният недвижим имот- жилище в [населено място], договора за наем и настанителната заповед за наемане на общинското жилище в [населено място], както и подаваните през годините декларации от двамата жалбоподатели в администрацията на Столична община, послужили като основание за издаване на заповедта.

По делото е изслушан в качеството на свидетел познат на двамата наематели, който ги познава от 14-15 години. Свидетелят Т. заяви в разпита си в открито заседание, че скоро след пандемията от „Ковид-19“ заедно с Г. А. е посетил жилището в [населено място] по повод подаден сигнал от съседите за наличие на теч в имота. При посещение на мястото, придобил лични впечатления от неговото състояние, като

описа, че освен теч в банята има такъв и „отгоре“ в други помещения, усеща се мирис на мухъл и състоянието му е „потресаващо“, тъй като и в банята имало натрупани вещи, желяза, боклуци, бутилки, парцали, кашони. Заявява, че не може да се мине от тях и трудно се провираш между „боклуците“. Описват се отношения между семейството и възрастен възходящ на жалбоподателя А., които нямат отношение към предмета на делото и не следва да се обсъждат.

Други доказателства, относими към конкретния предмет на настоящото дело не са ангажирани.

Въз основа на така събраните доказателства, съдът намира от правна страна следното:

Обжалваният административен акт е заповед на кмета на район „Н.“ Столична община, с която на основание чл.46, ал.2, вр. ал.1, т.7 ЗОС, е прекратено наемното правоотношение между Столична община от една страна и сем.А. от друга страна, по повод ползването на апартамент № 86, в [населено място], ж.к.[жк], [жилищен адрес]. Като основание за прекратяване на наемното правоотношение е посочено отпадането на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище, в частност условието по чл.5, ал.2, т.5 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община – Наредбата.

Оспореният акт е издаден от компетентен орган на основание чл.46, ал.2 ЗОС, при спазване на изискванията за форма и мотивираност на административния акт. В заповедта са посочени фактическите и правни основания послужили за издаването ѝ, и съдържа ясна разпоредителна част, съответстваща на изложените обстоятелства.

Неоснователни са доводите на жалбоподателите в обратната насока. Всички приети по делото писмени доказателства са съставени с тяхно участие и са им добре известни, поради което тезата за процесуална незаконосъобразност и постановяване на заповедта при неизяснена фактическа обстановка е несъстоятелна. Изложени са и изрични мотиви относно понятието „годен за постоянно обитаване“ имот, които не се опровергават по некакъв начин от приобщената доказателствена маса от писмени доказателства. Колкото до ангажираните свидетелски показания на свидетел Т., следва да се отбележи, че дори същите да се кредитират с доверие, тези показания не могат да установят наличието на състояние, което да е в разрез с посоченото от нормативната уредба „годен за постоянно обитаване имот“. Това е така, защото законодателят е предвидил съвсем различен ред за установяване на негодни за обитаване строежи /сгради/, респективно обекти намиращи се в такива сгради, с оглед процедурите по чл.195-196 от Закона за устройство на територията.

Съгласно чл.137, ал.1, т.3-5 от ЗУТ жилищните сгради са строежи, по смисъла на ЗУТ, съответно в трета, четвърта или пета категория в зависимост от етажността на сградата, както и описаните в нормата показатели, а според разпоредбите, както следва:

Чл. 195. (Изм. - ДВ, бр. 28 от 2005 г., бр. 94 от 2005 г., бр. 61 от 2007 г.) (1) (Изм. – ДВ, бр. 101 от 2015 г.) Собствениците на строежи са длъжни да ги поддържат в техническо състояние, отговарящо на основните изисквания по чл. 169, ал. 1 и 3, да не извършват и да не допускат извършването на промени в тях, които водят или могат да доведат до влошаване на проектните нива на съответствие с изискванията за целия строеж или за отделни негови характеристики.

(3) (Изм. - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г.) При аварии или други обстоятелства, застрашаващи обект по ал. 1 с увреждане или разрушаване,

собственикът на обекта е длъжен да предприеме незабавни действия за тяхното предотвратяване или за отстраняване на причинените увреждания, възстановяване на обекта и да уведоми общината.

(4) (Изм. - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г.) В случай че обект по ал. 1 не се поддържа в добро състояние, както и при възникване на обстоятелствата по ал. 3, кметът на общината издава заповед, с която задължава собственика да извърши в определен срок необходимите ремонтни и възстановителни дейности за поправяне или заздравяване.

(5) (Изм. - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г., бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., доп., бр. 101 от 2015 г., бр. 62 от 2020 г.) 8

Кметът на общината може да задължи със заповед собствениците на заварени или търпими строежи да премахнат, преобразуват или ремонтират неподходящи по местонахождение, разположение, вид и материали огради, гаражи, второстепенни, селскостопански и други обекти по чл. 151, ал. 1, т. 1 – 15, временни постройки, септични ями, канализационни съоръжения, насаждения, както и да извършат необходимите работи в интерес на сигурността, безопасността на движението, здравеопазването, хигиената, естетиката, чистотата и спокойствието на гражданите.

(6) (Изм. – ДВ, бр. 62 от 2020 г.) 8

Кметът на общината издава заповед за премахване на:

1. строежи, които поради естествено износване или други обстоятелства са станали опасни за здравето и живота на гражданите, негодни са за използване, застрашени са от самосрутване, създават условия за възникване на пожар или са вредни в санитарно-хигиенно отношение и не могат да се поправят или заздравят;

2. елементи и оборудване на приемно-предавателни станции по чл. 151, ал. 1, т. 16, които са монтирани в нарушение на чл. 151, ал. 4, 5, 7, 8 или 9.

apis:				
//de				
skto				
p/sh				
owa				
notp				
al				

чл. 196. (Изм. - ДВ, бр. 61 от 2007 г.) (1) (Изм. - ДВ, бр. 19 от 2009 г., в сила от 10.04.2009 г.) Състоянието на обектите и необходимите ремонтни и възстановителни дейности, както и обстоятелствата по чл. 195, ал. 6 се установяват с протокол от комисия, назначена от кмета на общината.

(2) Комисията действа служебно или по искане на заинтересованите лица, като събира всички необходими данни за вида и състоянието на строежа и изслушва заинтересованите лица. Въз основа на констатациите, отразени в протокола, комисията предлага на кмета на общината строежът да се поправи, заздравя или да бъде премахнат.

В случаят, не се и твърди наличие на описаните в чл.195-196 от ЗУТ факти по отношение на имота в [населено място], поради което не са налице надлежни

доказателства относно окачествяването на имота, като негоден за постоянно обитаване, по аргумент за противното от нормата на чл.5, ал.2, т.2 от наредбата, на която хипотеза се позовават жалбоподателите, поради което обстоятелствата по чл.196, ал.1 от ЗУТ не могат да се установя с показанията на изслушания свидетел, след като не се и твърди да е налице протокол от комисия, назначен от кмета на [община], в който да са отразени такива факти.

В този смисъл, при липсата на подобни твърдения и доказателства, които да ги установят, кметът на района не би могъл да ги обсъжда в заповедта и липсата на подобни мотиви е закономерна, а не допуснато съществено нарушение на административнопроизводствените правила.

По делото се спор дали са налице материалноправните предпоставки за прекратяване на наемното правоотношение за ползване на общинското жилище.

В жилищата за отдаване под наем се настаняват лица с жилищни нужди, като 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 – чл.45а, ал.1 ЗОС. В случая приложима е Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, приета с Решение № 466 по Протокол № 53 от 14.07.2005 г. – Наредбата.

Условията, на които трябва да отговарят кандидатите за настаняване в общинско жилище са уредени в разпоредбата на чл.5, ал.2 от Наредбата, приложима на основание законовата делегация на чл.45а, ал.1 ЗОС. В частност релевантно за настоящия случай е условието по чл.5, ал.2, т.5, вр. т.2 от Наредбата предвиждащо, семейството (домакинството) да не е прехвърляло имоти по т.2, 3 или 4 от чл.5, ал.2, 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. Имотите по чл.5, ал.2, т.2 от Наредбата са 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.

Определенията за понятията „семейство“ и „домакинство“ са дадени в т.1 и 2 от пар.1 от ДР на Наредбата. "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.

В случаят, при проверката е установено прехвърляне на недвижим имот-жилище в срока по чл.5, ал.2, т.5 от Наредбата, извършени и от двамата наематели, т.е. и от двете лице от тяхното домакинство, съответстващо в този казус и на дефиницията за „семейство“. Процесното прехвърляне е обективизирано в цитирания по-горе нотариален акт за дарение на недвижим имот 02.11.2022г. и обективира извършената сделка с трето лице /техният пълнолетен син/, на когото са дарили съсобствения си жилищен имот в [населено място].

Тази сделка не попада в изричното изключение на чл.5, ал.2, т.5 от Наредбата, тъй като не е довело до прекратяване на съсобствеността върху имота между двамата жалбоподатели и трето лице за тяхното домакинство, поради което и не може да послужи като опровергаване на основанието за прекратяване на наемното

правоотношение със СО.

Имотът покрива критериите на чл.5, ал.2, т.2 от Наредбата – имотът представлява жилище (апартамент в жилищна сграда в [населено място]), който е разположен в района на населено място 2 категория, определена в Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици в Република България, видно от публично оповестената информация за актуалната категоризация на населените места, утвърдена със заповеди на министъра на регионалното развитие и благоустройството обн. в ДВ, бр. 66 от 28.08.2012 г., изм. ДВ, бр.73 от 02.09.2014 г., изм. ДВ, бр. 75 от 27.09.2016 г., изм. ДВ, бр.

Видно от публикуваните актове, [населено място] попада във втора категория според категоризацията на населените места определена в Единния класификатор на административно-териториалните и териториалните единици в Република България.

Очевидно е, че двамата жалбоподатели, са прехвърлили на трето лице правото на собственост върху жилищен имот в този район, в рамките на срока по чл.5, ал.2, т.5 от Наредбата (с нотариалния акт от 02.11.2022г.), с оглед на което и са нарушили изискването на цитираната разпоредба. Отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище е основание съгласно чл.46, ал.1, т.7 от ЗОС да бъде прекратено наемното правоотношение, както в случая и законосъобразно е процедирал административният орган с обжалваната заповед.

Неотнормирани са в конкретния случай обстоятелствата свързани с имущественото състояние на лицата от домакинството на наемателите, тъй като наеманото правоотношение е прекратено не поради извод, че разполагат с достатъчно имущество, за да си осигурят редовен наем на жилище, а на изрично посоченото в Наредбата основание – прехвърляне на жилищен имот в рамките на десетгодишния период по чл.5, ал.2, т.5 от Наредбата.

Неоснователни са доводите и в писмената защита на жалбоподателите, относно служебната известност за притежавания недвижим имот, тъй като ответникът разполагал с тази информация за декларираните имоти и плащането на данъци. Както става ясно, прехвърленият имот е на територията на съвсем различна общинска единица, а не на част от Столична община, за което ответникът да разполага със служебна информация относно това деклариране. Първо, в нито една от представените по делото декларации този имот не е деклариран от наемателите, а освен това местните данъци за него се определят от общинската администрация по неговото местонахождение- [община], поради което Столична община не разполага с данни за този

имот и за плащането на дължимите данъци, към които няма никакво отношение. Неоснователни са и доводите на жалбоподателите относно изискуемото според тях ново обстоятелство, което трябва да е налице, за да се прекрати наемното правоотношение на това основание. При положение, че се изиска липса на сключена сделка с недвижим имот за период от 10 години, очевидно не може да става въпрос за нововъзникнало обстоятелство, а за период в минало време, в който несъмнено попада и календарната 2022г., когато е осъществена сделката.

Обжалваната заповед съответства и на основните **цели на ЗОС**, имотите и вещи общинска собственост да се управляват в интерес на населението и за нуждите и целите, за които са предназначени – за настаняване под наем на граждани с установени жилищни нужди, отговарящи на изрично посочени критерии и които не разполагат с възможност за извършване на сделки с други жилищни имоти.

По изложените съображения, съдът намира, че издадената заповед е законосъобразна, а подадената срещу нея жалба е изцяло **НЕОСНОВАТЕЛНА** и следва да бъде отхвърлена.

По отговорността на страните за разноски:

При този изход на делото, право на разноски има ответникът по жалбата на основание чл.143, ал.3 АПК, като в негова полза следва да се присъди юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 лева, на основание чл.37 от ЗПП, във вр. с чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, което двамата жалбоподатели да заплатят солидарно.

Мотивиран от горното, Административен съд София – град, 53 състав,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата от В. Г. Р. –А. и Г. А. А., чрез адв.Л. Г., срещу Заповед № РНД24-РД56-190 от 23.04.2024г. на кмета на район „Н.“- Столична община, като **НЕОСНОВАТЕЛНА**.

ОСЪЖДА В. Г. Р. –А. и Г. А. А., с адрес: [населено място],[жк], [жилищен адрес] да заплатят солидарно на Столична община, на основание чл.143, ал.3 АПК, сумата 100 /сто/ лева, юрисконсултско възнаграждение за процесуално представителство на ответника пред настоящата съдебна инстанция.

РЕШЕНИЕТО е окончателно, съгласно чл.46, ал.5 от Закон за общинската собственост.

СЪДИЯ:

