

РЕШЕНИЕ

№ 744

гр. София, 10.02.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 29 състав,
в публично заседание на 10.01.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Кристина Българиева, като разгледа дело номер **7562** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 126 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл. 46, ал. 5 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба, депозирана от К. В. К. чрез неговия процесуален представител, срещу Заповед № РЛН20-РД09-168/ 08. 07. 2020 г. на кмета на Столична община, район „Л.“, с която е прекратено наемното правоотношение по спогодба от 21. 09. 2012 г. за ползването от К. В. К. и членовете на семейството му за общински жилищен имот, находящ се в [населено място],[жк], [жилищен адрес].

В жалбата са развити подробни съображения за незаконосъобразност на оспорвания административен акт, като се иска неговата отмяна. В писмени бележи по делото процесуалният представител на жалбоподателя моли същата да бъде уважена, като се отмени оспорената заповед.

Ответникът – кметът на Столична община, район „Л.“ чрез своя процесуален представител оспорва основателността на жалбата.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и прецени събраните и приети по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

На 21. 09. 2012 г. била сключена спогодба между К. В. К. и кмета на Столична община, район „Л.“ за ползването на имот, частна общинска собственост, находящ се в [населено място],[жк], [жилищен адрес].

В спогодбата било уговорено месечно финансово обезщетение за ползването имота в размер на 80 лева, както и задължението на ползвателя да заплаща всички разходи, свързани с поддържането и издръжката на жилището – ел. енергия, топлоенергия, вода и др. Било уговорено също така, че спогодбата се прекратява при неплащане на обезщетение за ползване и на консумативни разходи за период от 3 месеца, както и при неплащане на три поредни обезщетения за ползването на имота.

С писма изх. № РЛН19-ГР94-3955-23 от 12. 12. 2019 г. и изх. № РЛН19-ГР94-2061-3 от 02. 12. 2019 г. на кмета на район „Л.“, Столична община, жалбоподателят е бил уведомен, че следва да заплати дължимите разходи към етажната собственост и, както и за ползване на имота – обезщетение за ползване, ток, задължения към „Т.“ и „Софийска вода“, като е уведомен, че при неизпълнение в предоставения 7-дневен срок ще бъде предприета процедура по прекратяване на наемното правоотношение.

С писмо изх. № РЛН20-ГР94-1454 от 05. 03. 2020 г. кметът на Столична община, район „Л.“ е уведомил жалбоподателя, че спрямо него ще бъде предприета процедура по чл. 46 от Закона за общинската собственост за прекратяване на наемното правоотношение.

Предвид това била издадена оспорваната в настоящото производство Заповед № РЛН20-РД09-168/ 08. 07. 2020 г. на кмета на Столична община, район „Л.“, с която е прекратено наемното правоотношение по спогодба от 21. 09. 2012 г. за ползването от К. В. К. и членовете на семейството му за общински жилищен имот, находящ се в [населено място],[жк], [жилищен адрес].

В хода на съдебното производство са изготвени първоначална и допълнителна съдебно-счетоводни експертизи, чиито на заключения съдът се довери изцяло, като изготвени от компетентно вещо лице и отговорящи в пълнота на поставените задачи.

В заключението на първоначално изготвената съдебно-счетоводна експертиза се установява, че за периода м. януари 2019 г. – м. юни 2020 г. дължимото обезщетение е в размер на 1440 лева, като същото не е заплатено от К. К.. Посочено е още, че за периода от месец май 2017 г. до м. декември 2019 г. задълженията към [фирма] възлизат в размер на 533, 95 лева; за периода м. ноември 2018 г. – месец май 2020 г. задълженията към [фирма] възлизат на 808, 13 лева; за периода от месец март 2019 г. до месец ноември 2019 г. неизплатените задължения към етажната собственост са както следва – входни такси – 108 лева, ремонт на покрив – 155 лева и видеонаблюдение 12 лева. Посочено е от вещото лице, че тези консумативни разходи не са заплатени от жалбоподателя.

В заключението на допълнителната съдебно-счетоводна експертиза е посочено, че размерът на месечния наем за периода, включен в обжалваната заповед, съобразно Наредбата на Столичния общински съвет за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, предвид застроената площ на жилището от 44, 92 кв.м. възлиза в размер на 35, 94 лева месечно, за периода от м. 01. 2019 г. до 31. 12. 2020 г. дължимият наем е в размер на 862, 56 лева, като общо дължимите лихви са на стойност 7,20 лева.

При така установеното от фактическа страна, съдът намира от правна страна следното:

Оспорената заповед е издадена от компетентен по материя, територия и степен административен орган. Съгласно чл. 33, ал. 2, изр. 1 от Наредбата на Столичния

общински съвет за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /Наредбата/ 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 район "Л." и оспорената заповед е издадена от Кмета на район "Л." при Столична община, който се явява компетентният орган да издаде заповедта за настаняване.

Оспорената заповед е мотивирана с допуснато нарушение на спогодбата, сключена на 21. 09. 2012 г., като е посочено, че К. К. не е заплащал дължимите суми за ползване на имота за периода от м. януари 2019 г. до м. юни 2020 г.; задълженията към [фирма] за периода от м. май до месец декември 2019 г.; към [фирма] за периода от м. ноември 2018 г. до месец май 2020 г.; задължения за ток от м. февруари 2019 г. до м. май 2020 г., както и за входни такси за периода от м. март 2019 до м. ноември 2019 г.

Следователно, спазено е минимално изискуемото съдържание по отношение на заповеди за прекратяване на наемно правоотношение, съобразно чл. 46, ал. 2 от Закона за общинската собственост.

Изложените фактически и правни основания са достатъчно ясно и конкретно формулирани и дават възможност на адресата да организира защитата си, а съдът да извърши проверка за материалноправна законосъобразност на акта. Настоящият съдебен състав не констатира и допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната на акта само на това основание. Видно от доказателствата по делото, оспорващото лице е било уведомено за започване на административното производство. Следва да бъде посочено, че за разлика от обикновените договори за наем, които се прекратяват с предизвестие, договорът за наем на общински имот се прекратява с властническо волеизявление /административен акт/, поради което не се дължи предизвестие. Самото уведомяване по смисъла на чл. 26 от АПК, в конкретния случай включва в съдържанието си и "предизвестие" по смисъла на чл. 238 от ЗЗД.

Актът е издаден при правилно приложение на материалния закон и в съответствие с целта му.

Оспорената заповед е издадена на основание чл. 46, ал. 1, т. 1 от Закона за общинската собственост. За бъде прекратено наемното правоотношение на визираното основание е необходимо имотът да е общинска собственост, съответно наемателят да го обитава по силата на валиден договор за наем с общината, както и да е изпълнена някоя от изрично изброените хипотези по чл. 46, ал. 1 от ЗОС. Не е спорно по делото, че е изпълнена първата предпоставка, а именно - имотът е общински /АОС № 5394/ 15. 06. 2000 г. на район „Л.“.

Втората предпоставка за издаване на заповедта също е налице. По делото е приложена сключена между страните спогодба от 21. 09. 2012 г.

Спорът между страните е по отношение наличието на третата предпоставка за издаване на заповедта, а именно: наличие на основание за прекратяване на наемното правоотношение на основание чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС. Административният орган е посочил факти, обосноваващи правно основание по чл. 46, ал. 1, т. 1 от Закона за общинската собственост, т. е. да не са плащани наемната цена, както и консумативни разноски за повече от три месеца. Неплащането на наем или каквито и да е

консумативни разноси, свързани с ползването на общинското жилище, за повече от три месеца представлява основание за прекратяване на наемното правоотношение по чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС, поради което и непокриването на което и да е задължение не само за три месеца, а за по-дълъг период преди издаване на заповедта за прекратяване изпълнява изцяло фактическия състав на предвиденото в закона основание. Наемното правоотношение включва като свой съществен елемент задължение на наемателя да заплаща редовно наемната цена, такса смет и всички консумативни разноси, свързани с ползването на общинското жилище – от т. 1 до т. 4 включително от сключената спогодба. Заплащането на тези разноси е възложено на оспорващото лице в качеството му на ползвател на общинското жилище.

В този смисъл безспорно се установява по делото, че по отношение на оспорващия са налице всичките от алтернативно дадените в чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС предпоставки за прекратяване на наемното правоотношение – неплащане на наемната цена, както и на консумативните разноси за повече от 3 месеца. От приетите и неоспорени от страните доказателства се установява, че К. В. К. не е заплащал дължимите суми за наемна цена за периода м. януари 2019 г. – м. юни 2020 г. в размер на 1440 лева; за периода от месец май 2017 г. до м. декември 2019 г. задълженията към [фирма] в размер на 533, 95 лева; за периода м. ноември 2018 г. – месец май 2020 г. задълженията към [фирма] в размер на 808, 13 лева; както и не е изплащал за периода от месец март 2019 г. до месец ноември 2019 г. задължения към етажната собственост – за входни такси – 108 лева, за ремонт на покрив – 155 лева и за видеонаблюдение 12 лева.

Съдът не споделя твърденията на жалбоподателя, че в конкретния случай наемът му следва да бъде определен съгласно чл. 58 от Наредбата на Столичния общински съвет за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /Наредбата/. От доказателствата по делото се установява, че договорената наемна цена е определена при условията на пазарни цени, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община. Жалбоподателят не е настанен по реда на Наредбата, като гражданин с установена жилищна нужда, поради което при него не е приложимо определянето на преференциални наемни цени, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община. От представената по делото спогодба от 21. 09. 2021 г. се установява, че същата е сключена на основание чл. 45а, ал. 3 от Закона за общинската собственост, съгласно която разпоредба свободни общински жилища, за настаняването в които няма нуждаещи се граждани, отговарящи на условията по чл. 43 и 45, могат да се отдават под наем по пазарни цени при условия и по ред, определени в наредбата по ал. 1.

На следващо място, дори в конкретния случай да е приложима преференциалната наемна цена за ползване на имота /каквото становище настоящият съдебен състав не споделя/, безспорно е, че за периода и към датата на издаване на оспорения административен акт жалбоподателят не е заплащал никакво обезщетение за ползването на имота, както и не е заплащал дължимите консумативни разходи за вода, ток, отопление и за етажна собственост. Твърденията, че жалбоподателят е надвнесъл суми за наем не следва да се установяват в настоящото производство, доколкото приспадането на тези суми следва да бъде извършено по друг ред, а не чрез самоволно неплащане на наемната цена.

От събраните по делото доказателства се установява, че наемателят на общинското

жилище не е погасил дължими суми за наем и за консумативни разноси на общинското жилище за период, надвишаващ в пъти нормативните срокове, при които се прекратява наемно правоотношение.

В хода на съдебното производство не са опровергани фактическите констатации за дължими суми за наем и за консумативни разходи. Налице са твърдения от страна на ответника, че след издаване на оспорваната заповед жалбоподателят е изплатил дължимите суми за етажната собственост, но не са представени каквито и да било доказателства за изпълнение на останалите финансови задължения.

В тази връзка следва да се посочи, че законосъобразността на административния акт се преценява към датата на неговото издаване и без значение е дали сумите са изплатени на по-късен етап или не.

Съдът намира процесната заповед за пропорционална и съответна на преследваната от закона цел – опазване на общинската собственост и целесъобразното ѝ управление в интерес на обществото. В този смисъл са неоснователни доводите в жалбата относно здравословното състояние на съпругата на жалбоподателя, за което не са представени каквито и да било доказателства по делото.

Ето защо не са налице основания за отмяна на Заповед № РЛН20-РД09-168/ 08. 07. 2020 г. на кмета на Столична община, район “Л.”, поради което жалбата следва да бъде отхвърлена като неоснователна.

С оглед изхода на спора, следва да бъде осъден жалбоподателят да заплати на Административен съд – София град сумата в размер на 400 /четиристотин/ лева, представляваща изплатените възнаграждения на вещото лице за изготвените по делото първоначална и допълнителна съдебно-счетоводни експертизи, от които 250 /двеста и петдесет/ лева за първоначално изготвената експертиза и 150 /сто и петдесет/ лева – за допълнителната съдебно-счетоводна експертиза.

Поради това и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд – София град, Второ отделение, 29-ти състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на К. В. К. срещу Заповед № РЛН20-РД09-168/ 08. 07. 2020 г. на кмета на Столична община, район “Л.”, с която е прекратено наемното правоотношение по спогодба от 21. 09. 2012 г. за ползването от К. В. К. и членовете на семейството му за общински жилищен имот, находящ се в [населено място],[жк],[жилищен адрес].

ОСЪЖДА К. В. К. да заплати на Административен съд – София град направените разноси в размер на 400 /четиристотин/ лева, представляващи платено възнаграждение на вещо лице.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: