

РЕШЕНИЕ

№ 6749

гр. София, 11.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав,
в публично заседание на 19.10.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Силвия Димитрова

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **11076** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 46, ал.5, вр. ал.2 ЗОБС, вр. чл.145 и сл. АПК, вр. с Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /НРУУРОЖТСО/.
Образувано е на основание изпратена от Район „В.“ – СО постъпила жалба от С. С. Г. от [населено място], депозирана чрез процесуалния ѝ представител адв. И. А. против Заповед №РВТ21-РД09-186/25.10.2021 г., издадена от Кмета на Район „В.“ - СО, с която е прекратено наемното ѝ правоотношение, възникнало със Заповед №РВТ16-РД09-229/21.12.2016 г. на Кмета на Район „В.“ - СО за настаняването ѝ в общинско жилище, находящо се в [населено място], м. „М. ливади-запад“, [улица], състоящо се от две стаи, кухня и предверие с площ 39,86 кв. м. и жилищна площ от 27,10 кв. м. В жалбата са наведени доводи за незаконосъобразност на оспорената заповед, поради което се иска отмяната ѝ. Твърди се, че през целия период на наемното правоотношение са полагани грижи за имота, като всички дължими наеми и консумативи са заплащани в срок. Имущественото състояние на жалбоподателката не ѝ позволява да извърши основен ремонт на предоставеното ѝ за ползване общинско жилище. Счита за неоснователен и формираният в оспорваната заповед извод, че наемателката не е обитавала жилището за период по-дълъг от 6 месеца. Наред с това в жалбата се твърди и че оспорваният акт е постановен в противоречие с целта на закона и в нарушение на чл.8 от Конвенцията за защита правата на човека и основните свободи, който урежда правото на неприкосновеност на личния и семейния живот, на жилището и на тайната на кореспонденцията. По тези съображения, подробно

мотивирани и в представени писмени бележки, се иска отмяна на оспорената заповед. Претендира присъждането на разноски.

Ответникът Кмета на район „В.“ - СО изразява становище за неоснователност на жалбата. В представени писмени бележки от процесуалния му представител юрисконсулт И. Т. са изложени подробни съображения относно законосъобразността на оспорената заповед. Претендира присъждането на юрисконсултско възнаграждение.

По делото са събрани писмени и гласни 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:

С оспорената в настоящото производство Заповед №РВТ21-РД09-186/25.10.2021 г. Кмета на Район „В.“ - СО е приел, че са налице предпоставки за прекратяването на наемното правоотношение със С. С. Г., възникнало със Заповед №РВТ16-РД09-229/21.12.2016 г. за настаняването ѝ в общинско жилище, находящо се в м. „М. ливади-запад“, [улица]. В мотивите на заповедта е изложено, че наемателката не изпълнява задълженията си по закон да полага грижата на добър стопанин при ползването на жилището, както и че не обитава жилището за период по-дълъг от 6 месеца. Поради това административният орган е счел, че по отношение на С. Г. са налице основанията на чл.46, ал.1, т.4 от Закона за общинската собственост и на чл.33, ал.1, т.8 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, поради което е прекратил наемното ѝ правоотношение.

От приложените по делото писмени доказателства се установява, че със Заповед №РВТ16-РД09-229/21.12.2016 г. на Кмета на Район „В.“-СО С. Г. е настанена в общинско жилище, находящо се в м. „М. ливади-запад“, [улица], състоящо се от две стаи, кухня и предверие с площ 39,86 кв. м. и жилищна площ от 27,10 кв. м. На основание тази настанителна заповед има и сключен безсрочен договор за наем №РВТ16-ДГ66-54 от дата 28.12.2016 г. между Столична община и С. Г.. От предходни настанителни заповеди и договори за наем се установява и че жалбоподателката обитава посоченото жилище от 1953 г.

Видно от приложения по делото Акт за частна общинска собственост №2994/19.05.2015г., жилището, в което е настанена С. Г., е частна общинска собственост.

На 19.02.2021 г. представители на Комисията по проверки на общински жилища, назначена със заповед на Кмета на Район „В.“ №РВТ19-РД91-15/15.04.2019 г., допълнена със заповед №РВТ20-РД15-267/12.11.2020 г. са посетили общинското жилище, като не са успели да осъществят достъп до него и са констатирани, че наемодателката отсъства, а вратата към двора е заключена с катинар и верига. За това обстоятелство е изготвен констативен протокол от същата дата 19.02.2021 г., като към него е приложен и снимков материал на вратата към двора и катинара на нея.

Впоследствие са извършвани и други проверки, като за всяка от тях е изготвян констативен протокол. Всички протоколи (от дати 18.03.2021 г., 20.04.2021 г., 18.05.2021 г., 19.06.2021 г. и 07.07.2021 г.) описват сходни обстоятелства: че достъп до жилището не е осъществен, наемодателката не е открита и вратата към двора е заключена с катинар и верига. Всеки констативен протокол е придружен и със

снимков материал на външната врата и двора.

Едва при проверка, извършена на 17.09.2021 г., при която в констативен протокол и приложения към него снимков материал се описват същите обстоятелства, на вратата към двора е залепено писмо от Кмета на Район „В.“ - СО от 16.09.2021 г., с което се приканва наемодателката да осигури достъп до жилището, за да може да бъде извършена проверка.

Такъв достъп е осигурен на 24.09.2021 г. и съответно е извършена проверка от Комисията по проверки на общински жилища. За нея е съставен констативен протокол, в който е установено, че предоставеното под наем общинско жилище е в крайно лошо състояние, неподдържано от наемателката, без спазване на битова хигиена: обрушени стени, изпаднали фаянсови плочи, отлепени тапети по стените, мухъл, множество разхвърляни непотребни вещи, изгнили мебели и други. Освен жилището и прилежащият му терен – дворът също е в лошо състояние и неподдържан вид, непочистен, занемарен и пълен със стари и непотребни вещи.

Вследствие на резултатите от тази проверка на 28.09.2021 г. е изготвен доклад от Комисията по чл. 10 НРУУРОЖТСО при Район „В.“-СО, назначена със заповед №РВТ19-РД91-14/05.04.2019 г., в който е предложено наемен договор №РВТ16-ДГ66-54 от 28.12.2016 г. между Столична община и С. Г. да бъде прекратен, наемателката да бъде поканена доброволно да освободи жилището и да бъде потърсена възможност за настаняването ѝ в друго общинско жилище. Докладът е изпратен до Кмета на Район „В.“-СО.

С писмо от 30.09.2021 г., получено на ръка от С. Г., същата е уведомена, че договорът ѝ за наем със Столична община се счита прекратен, поради неизпълнение на посочени задълженията по него, и наемателката е поканена в 14-дневен срок да освободи и предаде владението върху общинското жилище.

На 25.10.2021 г. Кмета на Район „В.“-СО на основание чл. 46, ал. 2 ЗОБС е издал оспорваната в настоящото производство Заповед №РВТ21-РД09-186/25.10.2021 г. В нея е посочено, че се прекратява наемното правоотношение със С. С. Г., възникнало със заповед №РВТ16-РД09-229/21.12.2016 г. на Кмета на СО – район „В.“ за настаняването ѝ в общинско жилище, находящо се в м. „М. ливади-запад“, [улица]. Като основание за прекратяването са посочените разпоредбите на чл.46, ал.1, т.4 от ЗОБС, както и чл. 33, ал. 1, т. 8 от НРУУРОЖТСО. В мотивите на заповедта е изложено, че наемателката не изпълнява задълженията си по закон да полага грижата на добър стопанин при ползването на жилището, както и че не обитава жилището за период по-дълъг от 6 месеца, като заключения за тези обстоятелства са направени от извършваните проверки на Комисията по проверки на общинските жилища, въз основа на които са съставяни и редица констативни протоколи. Видно от приложеното към преписката известие за доставяне с баркод № ИД PS 1618 00Q1NC N, заповедта е изпратена по пощата и е връчена лично на С. Г. срещу неин подпис на 02.11.2021 г.

За да опровергае фактите, послужили като основание за издаване на оспорения акт, оспорващата е представила писмени доказателства и е разпитан един свидетел. От представеното извлечение за потреблението на електроенергия за сочения период е видно, че такава консумация в имота има. От показанията на разпитания свидетел Г. се установява, че през процесния период, в който ответникът твърди, че жилището не е обитавано, оспорващата е живяла там, като свидетелката всеки ден я е посещавала, за да ѝ помага – да разхожда кучето и да ѝ пазарува. Същата потвърждава, че входната

врата се заключва с катинар. По отношение състоянието на къщата заявява, че доколкото от едната страна покривът на къщата е разрушен и тече, оспорващата не обитава едната стая под него. Живее в стаята, в която покривът на тече. Тъй като пенсията и е малка, не е в състояние да извършва ремонт на къщата. Според свидетелката стаята, в която живее оспорващата е подредена и всичко е на място. Не знае дали е информирала общината за състоянието на покрива.

По делото е разпитан и свидетел на ответника – В. П., служител на Район „В.“ – СО, участвала при извършването на проверките на имота, която потвърждава описаното в констативните протоколи. Същата заявява, че в района не е подавано искане или сигнал от наемателката за съдействие за извършване на ремонт на покрива. Не е заявявано и устно необходимост от извършването на такъв.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Оспорената заповед има белезите на индивидуален административен акт по смисъла на чл.21, ал.1 АПК, подлежащ на съдебен контрол по реда на чл. 145 и сл. АПК. Жалбата е депозирана в законоустановения 14-дневен срок. Процесната заповед е получена от адресата на 02.11.2021 г. Жалбата е подадена на 03.11.2021г. За оспорващата, като адресат на акта, е налице правен интерес от оспорването му. Спазени са изискванията на закона и жалбоподателят е надлежна страна, поради което е процесуално ДОПУСТИМА.

Разгледана по същество, настоящият съдебен състав счита, че жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Съгласно изричната разпоредба на чл.168, ал.1 АПК съдът не се ограничава само с обсъждане на основанията, посочени от оспорващия, а е длъжен, въз основа на представените от страните доказателства да провери законосъобразността на оспорения административен акт, на всички основания по чл.146 АПК, като съгласно ал.2 на същия член съдът обявява нищожността на акта, дори да липсва искане за това.

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган – Кмета на район „В.“ - Столична община, в кръга на правомощията му, съгласно чл.46, ал.2 ЗОБС и чл.33, ал.2 НРУУРОЖТСО. Заповедта е издадена с предписаната от закона писмена форма и притежава изискуемостта от разпоредбата на чл.59, ал.2 АПК съдържание, а именно – волеизявление за прекратяване на наемното правоотношение, в което се посочват основанията за прекратяването и срокът, в който жилището следва да бъде освободено, като актът е изготвен съгласно Приложение №7 от НРУУРОЖТСО.

В хода на проведеното административно производство не се констатираха съществени нарушения на процесуалните правила, основание за отмяна на акта по чл.146, т.3 АПК. Съдът приема, че с полученото на 05.10.2021 г. писмо от 30.09.2021 г. оспорващата е уведомена за започналото административно производство. Налице е надлежно уведомяване, съгласно разпоредбата на чл.26 АПК, за започването на производство по издаване на индивидуален административен акт. От съдържанието на писмото ясно личи волята на административния орган за издаване на административен акт от вида на процесния, като с получаването му, на практика на жалбоподателятката е предоставена възможност да участва и по-нататък в производството, с което е спазен и чл. 34 АПК, касаещ осигуряването на участие на страните.

По отношение съответствието на оспорения акт с приложимия материален закон

съдът приема следното:

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. Оспорваната заповед е издадена на основание чл.46, ал. 2 ЗОБС, като в нея се приема, че са изпълнени хипотезите на чл.46, ал.1, т.4 и на чл.33, ал.1, т.8 НРУУРОЖТСО и въз основа на тях е прекратено наемното правоотношение с жалбоподателката.

Чл.46, ал.1, т.4 ЗОБС урежда правилото, че наемните правоотношения се прекратяват при неполагането на грижата на добрият стопанин при ползване на жилището. За да се прецени законосъобразността на издадената и атакувана в настоящото производство заповед с правно основание чл.46, ал.2 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 наемателят е изпълнявал задължението си да полага грижата на добрия стопанин при ползването на жилището.

Няма спор, че процесното жилище е общинско такова, за което е представен Акт за частна общинска собственост № 2994/19.05.2015г., поради което е налице първата предпоставка за отмяна на наемното правоотношение.

За да бъде приложима разпоредбата на чл. 46, ал. 1, т. 4 ЗОБС следва да се приеме, че не е изпълнено задължението на обитателя на жилището да го поддържа с грижата на добър стопанин. Съдебната практика приема, че длъжимата от наемателя грижа на добър стопанин по смисъла на чл. 46, ал. 1, т. 4 от ЗОБС по принцип се измерва с грижата, която собственикът полага за имота си. /В този смисъл Решение №14060 от 08.11.2012 г. по адм. д. № 2482/2012 Върховния административен съд/. От събраните в хода на съдебното производство доказателства относно състоянието на жилището следва извода, че в случая такава грижа не е полагана, въпреки задължението ѝ в тази насока по чл.3.1 от договора за наем. Дори да се приеме, че същата не е имала достатъчно средства да извърши основен ремонт, то тя е следвало поне да уведоми собственика на имота, за да може последният своевременно да предприеме действия в тази връзка. Задължението ѝ за това произтича от чл.3.5 от договора за наем, където е договорено, че се задължава да съобщава на наемодателя за всички повреди и посегателства върху общинското жилище. От събраните по делото гласни доказателства се установи, че и това не е изпълнено. В свое Решение № 6703 от 08.06.2015 г. по адм. д. № 9997/2014 Върховният административен съд изтъква, че „наличието на жилищна нужда още повече задължава ползвателя да действа законосъобразно и да изпълнява поетите с договор задължения”. Поради тези обстоятелства настоящият състав на съда приема, че действително в процесния случай е налице хипотезата на чл.46, ал.1, т.4 ЗОБС и от наемателката С. Г. не е полагана грижата на добрия стопанин при ползването на жилището.

По отношение на другото посочено в оспорваната заповед основание обаче съдът намира, че констатациите на административния орган, че жилището не е обитавано повече от 6 месеца са оборени със събраните в хода на съдебното производство доказателства. На първо място следва да се посочи, че представените констативни протоколи от периода 19.02.2021г. - 17.09.2021г., в които е отразено, че жалбоподателката не е откривана на адреса не са достатъчни, за да се направи извод, че е налице хипотезата на чл. 33, ал. 1, т. 8 НРУУРОЖТСО. Само отразените в тях

факти не установяват, че жилището не се ползва и обитава от наемателя. Освен това, дори и да се приеме подобно обстоятелство само фактът на напускането на жилището за определен период, без да е демонстрирано намерение да се прекрати ползването му поради отпаднала нужда, не представлява основание за прекратяване на наемното правоотношение (В този смисъл Решение №4895 от 07.04.2011 г. на ВАС по адм. д. № 1104/ 011г., Решение № 9472 от 02.07.2012 г. по адм. д. № 1533/2012 г. на Върховния административен съд). Наред с това, по делото са събрани и гласни доказателства от свидетел Т. Г.. Показанията на последната са логични, последователни и еднопосочни, поради което съдът ги кредитира с доверие. Тя свидетелства, че в сочения в констативните протоколи на общинските служители период, жалбоподателката С. Г. действително е обитавала жилището. Представените по делото извлечения за потреблението на електроенергия за сочения период, които показват, че такава консумация има навеждат на извод, че жилището действително е обитавано или най-малко не е демонстрирано намерение да се прекрати ползването му поради отпаднала нужда. Така, въз основа на изложеното дотук, съдът приема, че соченото в оспорваната заповед основание по чл.33, ал.1, т.8 НРУУРОЖТСО отсъства.

Въпреки това, всяко едно от основанията, посочени в нормата на чл.46, ал.1 от ЗОБС е самостоятелна хипотеза за прекратяване на договорните отношения и затова наличието на основанията по т.4 на ал.1 на чл. 46 ЗОБС е достатъчно, за да се приеме, че е съобразен материалният закон и административният акт е издаден при спазване на материалноправните норми на закона.

За пълнота на изложението следва да се обсъдят и наведените от жалбоподателката доводи за нарушение на чл.8 от Конвенцията за защита правата на човека и основните свободи. Посоченият нормативен акт действително би бил приложим като част от вътрешното ни право по силата на чл.5, ал.4 от Конституцията на Република България, но конкретната разпоредба в частта ѝ за правото на неприкосновеност на жилището не може да намери приложение в процесния случай. Уреденото в чл. 8 субективно право не е абсолютно, като в пар. 2 на същия член са изброени и изключенията, които биха обосновали нуждата от намеса на държавните власти в упражняването на това право. Ползването на общинско жилище под наем и необходимостта от проверки за състоянието на това жилище от неговия собственик попадат сред тези изключения. Още повече, че задължението за допускането на подобни проверки е част и от склучения между страните договор за наем (Раздел III, точка 3.9 от договора). В този смисъл наведените от жалбоподателката твърдения за нарушение на чл. 8 от Конвенцията за защита правата на човека и основните свободи се явяват неоснователни.

Предвид изложеното съдът счита, че Заповед №РВТ21-РД09-186/25.10.2021г., като постановена от компетентен орган, в кръга на неговите правомощия и при спазване на предписаната от закона форма, при липса на допуснати съществени процесуални нарушения и в съответствие с материалния закон се явява законосъобразна. Предвид това жалбата следва да бъде отхвърлена.

При този изход на делото и на основание чл.143, ал.3 АПК основателно се явява своевременно направеното от процесуалния представител на ответника

искане за присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Съгласно тази разпоредба когато съдът отхвърли оспорването или прекрати производството, ответникът има право на разноски, освен ако с поведението си е дал повод за завеждане на делото, включително юрисконсултско възнаграждение, определено съгласно чл.37 от Закона за правната помощ. Съгласно чл.37, ал.1 от Закона за правната помощ, вр. чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, за производството по настоящото дело, разноските за юрисконсултско възнаграждение на ответника следва да бъдат определени в размер на 100 лв., с оглед естеството на производство и реализираните процесуални действия по представителство на ответника по делото. Тази сума оспорващият следва да бъде осъдена да заплати на Столична община - юридическото лице, в чиято структура е ответникът.

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

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на С. С. Г. от [населено място], против Заповед №РВТ21-РД09-186/25.10.2021 г., издадена от Кмета на Район „В.“ - СО, с която е прекратено наемното й правоотношение, възникнало със Заповед №РВТ16-РД09-229/21.12.2016 г. на Кмета на Район „В.“ - СО за настаняването й в общинско жилище, находящо се в [населено място], м. „М. ливади-запад“, [улица], състоящо се от две стаи, кухня и предверие с площ 39,86 кв. м. и жилищна площ от 27,10 кв. м.

ОСЪЖДА С. С. Г. от [населено място] да заплати на Столична община деловодни разноски в размер на 100 /сто/ лева.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване, като на основание чл.138, ал.3 АПК на страните да се изпрати препис от същото.

СЪДИЯ: