

РЕШЕНИЕ

№ 24427

гр. София, 22.11.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,
в публично заседание на 25.10.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **4687** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145-178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. чл.46, ал.5 от ЗОС.

Образувано е по жалба на М. А. Й., срещу заповед № РТР24-РД66-7 от 16.02.2024г. на кмета на Столична община, район „Т.“.

В жалбата се твърди, че визираните в заповедта фактически констатации не отговаряли на обективната истина и не било доказано, извършването на неправомерни действия от жалбоподателката. При настаняването си в къщата, тя е била в изключително лошо състояние и негодна за обитаване, поради което жалбоподателката е изразходвала свои средства за ремонтирането ѝ. Събираните в двора на къщата боклуци не били от нея, а са били хвърляни от трети лица, които често са нахлували и извършвали кражби и други посегателства. Стаята, която обитавала била подредена и чиста, но поради страхове от крадци и вандали, които в миналото са чупили прозорци на наетия имот и са хвърляли предмети по къщата, както и вследствие на естеството на заболяването ѝ, М. А. Й. струпвала списания, вестници и др. предмети около леглото и гардероба, които вещи брат ѝ и синът му почиствали редовно.

Оспорената заповед била издадена при съществени нарушения на административнопроизводствените правила- чл.34, чл.35 АПК, както и в противоречие с нормата на материалния закон. Не било установено безпротиворечиво и категорично, че жалбоподателката не полага грижата на добър стопанин при ползване на жилището. Направен е бил през 2022г. ремонт на покрива,

заплатени са наемните вноски, боядисани са били таваните и стените на стаята и коридора, обезопасени са били прозорците и входната врата. Жалбоподателката е изпращала множество сигнали до наемодателя за влошеното състояние на терена около сградата и превръщането му в сметище от страна на бездомници и недобросъвестни съседи, за честите нахлувания на такива в сградата, за предотвратяване на които ответникът не е взел необходимите мерки, а вменявал във вина на жалбоподателката. Ответникът не е доказал наличието на посочените в оспорения акт основания - неполагане грижа на добър стопанин при ползване на общинското жилище.

В проведеното публично заседание жалбоподателката се представлява от адв. С., който поддържа жалбата. По същество се претендира актът да бъде отменен, поради неговата незаконосъобразност, както и да се присъдят направените разноски.

Ответникът – кмет на Столична община, район „Т.“, чрез своя процесуален представител юрк. В. С. оспорва жалбата. В писмено становище от 14.11.2024г., се посочва, че обжалваният акт е издаден от компетентен орган, в установената форма, при съблюдаване на реда за провеждане на административното производство и в съответствие с нормата на материалния закон. Фактите и обстоятелствата са били правилно приведени към правната норма на чл.33, ал.1, т.4 от НРУУРОЖТСО и не е допуснато отклонение от целта на ЗОС. Кметът на район „Т.“ многократно е отправял покани към М. А. Й. да положи грижи за наетия имот, но въпреки това тя продължавала да не изпълнява задълженията си по договора за наем, като изхвърляла, генерирала отпадъци, не почиствала вътре и около жилището, като по този начин застрашавала здравето на околните. Със собственото си поведение М. Й. сама е способствала за издаването на заповедта, а обстоятелството, че има психично заболяване не следвало да се разглежда, като оправдание за неполагане на необходимите грижи при стопанисване на имота.

По тези съображения, моли жалбата да бъде отхвърлена, както и да се присъди юрисконсултско възнаграждение.

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не изпраща представител и не изразява становище по жалбата.

Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбата доводи и прецени събраните доказателства по реда на чл.235, ал.2 ГПК във вр. чл. 144 АПК, намира за установено следното от фактическа страна:

Със заповед № 17/06.10.2009г. на кмета на Столична община, район „Т.“, жалбоподателката М. А. Й. е била настанена под наем в общински жилищен имот-къща, състояща се от една стая, малка кухня и коридор, находящ се в [населено място],[жк], [улица], ет.1.

Въз основа на този акт е бил сключен договор за наем № 276 от 04.12.2009г., по силата на който М. А. Й. е получила за временно и възмездно ползване общинското жилище с площ от 30.28 кв.м., находящо се в [населено място], [улица], като се е задължила да заплаща ежемесечно наемна цена, както и да поддържа имота с грижата на добър стопанин и взима всички мерки за неговото опазване.

Представен е акт за частна общинска собственост № 1287/17.05.2007г., видно от който в патримониума на ответника е декларирано, че съществува недвижим имот, представляващ жилищна сграда на калкан с два отделни входа, с година на построяване- 1958г., находяща се в [населено място], [улица].

Приложено е писмо изх. № РТР22-ВК00-2844/1/21.10.2022г., получено на 14.11.2022г.

от М. А. Й., с което същата е уведомена, че в Столичен инспекторат е получен сигнал за поредно струпване на отпадъци около къщата, в която тя е настанена под наем. Въпреки отправените нееднократни предупреждения и многократното почистване на пространството около къщата, тя продължавала да генерира отпадъци, поради което при получен следващ подобен сигнал, ще се предприемат действия по прекратяване на договора за наем.

Изготвен е бил доклад № РТР24-КЦ01-261/1/13.02.2024г. от началник отдел „УОСЖФ“ до кмета на Столична община, район „Т.“, комуто е било предложено да бъде прекратен договора за наем с М. А. Й., поради следните обстоятелства: „постоянно струпване на големи количества битови отпадъци около и в имота. М. Й. е предупреждена нееднократно за предприемане от нейна страна на необходимото за почистване на имота и около него, както и за спазване на добрите нрави“. Приложен е подаден сигнал от гражданин с вх. № СОА24-КЦ01-9572/06.02.2024г., в който е посочено, че около къщата на [улица] се депонират голямо количество битови отпадъци, къщата е без покрив.

Административното производство е приключило с издаването на оспорения административен акт- заповед № РТР24-РД66-7 от 16.02.2024г. на кмета на Столична община, район „Т.“, с която е наредено да бъде прекратено наемното правоотношение, възникнало по силата на заповед № 17/06.10.2009г. за настаняване на М. А. Й. в общинско жилище, находящо се в [населено място], [улица], ет.1, състоящо се от една стая, малка кухня и коридор с площ от 30.28 кв.м.

Като мотиви на акта са посочени, че М. А. Й. не поддържа нужната хигиена в жилището и около него, като струпва големи количества битови отпадъци. Правното основание за издаване на заповедта е чл.46, ал.1, т.4 от ЗОС и чл.33, ал.1, т.4 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /НРУУРОЖТСО, Наредбата/.

В предходно протекло производство между страните е била издадена заповед № РТР19-РД66-13/25.07.2019 г. на кмета на район „Т.“, с която е прекратено наемното правоотношение на жалбоподателката за ползването от нея общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [улица], ет.1, състоящо се от една стая, кухня, сервизно помещение и коридор, с полезна площ 30.28 кв.м.

С влязло в законна сила решение № 412/21.01.2020г. по дело № 9727/2019г. на АССГ, 50-ти състав, образувано по жалбата на М. А. Й., този административен акт е бил отменен, като незаконосъобразен.

В процеса са допуснати и събрани гласни доказателствени средства, чрез разпита на свидетеля Х. А. Й., от които се установяват следните релевантни за предмета на спора факти и обстоятелства:

М. Й. живеела от около 15 години в къщата, като обитавала от нея една стая, коридор, преддверие и стълбище. От другата страна на къщата имало къща-близък с отделен вход, където живеела друга жена, която къща-близък се саморазрушавала и това оказвало влияние на стената на стаята, която ползвала М., както и на покрива. Около къщата нямало никакъв двор. До къщата имало пътеки, които свидетелят и синът му разчиствали, за да може да се минава покрай нея и да бъде чисто. Около къщата нямало ограда и недобросъвестни хора, пияници, наркомани и други съседи изхвърляли най-различни мебели и боклуци. Кофите били на улицата, но хората хвърляли боклуците си не в тях, а на пътеката до къщата. Те се чувствали длъжни непрекъснато да разчистват боклуците на други хора. М. се грижела добре за имота,

вътре в стаята било чисто, макар и понякога да е било разхвърляно. Поради наличието на психично заболяване, понякога М. събирала вестници и списания, които натрупвала около леглото, прозореца и гардероба. В къщата от 5 години нямало вода, като въпреки многократното настояване на М. и другата наемателка, нямало поставени водомери и течаща вода. М. с материалната помощ на брат си е извършила ремонт на покрива, сменена е била дограмата, боядисана е стаята и коридора, поставила е метални решетки на прозорците и метална входна врата. Около къщата М. не трупала битови отпадъци, това правели други недобросъвестни съседни. Тя дори една хартийка не била сложила около къщата, за да няма обвинения от общината. Брат ѝ, заедно с племенника ѝ ходили 2 пъти седмично, за да почистват и помагат на М.. Подавани са били сигнали до кмета на Столична община, район „Т.“ за недоброто техническо състояние на къщата, но никой не е идвал и не е извършвал проверка по оплакванията.

При така установеното от фактическа страна, Административен съд София-град обуславя следните правни изводи:

Съдът приема, че жалбата е допустима, като депозирана в законоустановения по чл. 149, ал. 1 от АПК срок и от лице, което има правен интерес от оспорването, насочена е срещу индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21, ал. 1 АПК, подлежащ на съдебен контрол.

Разгледана по същество жалбата е **ОСНОВАТЕЛНА**.

Компетентността на административния орган произтича от разпоредбите на чл.46, ал.2 ЗОС и чл.33, ал.2 от Наредбата. Оспореният акт е издаден от компетентен орган, в рамките на предоставените му правомощия.

Изискванията на чл.59, ал.2 от АПК относно формата и задължителните реквизити на административния акт са спазени, доколкото той е в писмена форма и съдържа фактически и правни основания за издаването си. Волята на административния орган е ясно изразена, не съществуват пропуски или грешки, което е предпоставка за правилното упражняване на съдебния контрол за законосъобразност и осигурява възможност на оспорващия да организира адекватно защитата си във висящия съдебен процес. Не се констатираха несъответствия или противоречия между мотивите и разпоредителната част на заповедта. Констатациите, обективирани в доклад № РТР24-КЦ01-261/1/13.02.2024г. на началник отдел „УОСЖФ“ са приобщени, като фактически мотиви на акта, което е процесуално допустимо и не противоречи на закона.

На следващо място, обжалваният акт е издаден и при съществено нарушение на административнопроизводствените правила. Жалбоподателката М. А. Й. въобще не е била уведомена за започналото административно производство, респ. не е била предизвестена за намерението на административния орган да постанови прекратяване на наемното правоотношение за недвижимия имот. От страна на ответника не са били предприети никакви, предхождащи оспорената заповед действия по уведомяване на М. А. Й., с което е нарушена нормата на чл.26 АПК, вменяваща задължение за административния орган да информира заинтересованото лице за провежданото административно производство по чл.33 от НРУУРОЖТСО. Съгласно императивната разпоредба на чл.34, ал.3 АПК, административният орган осигурява на страните възможност да изразят становище по събраните доказателства, както и да представят допълнителни доказателства, като определя срок не по-дълъг от 7 дни в който страните могат да правят писмени искания и възражения. В настоящия случай,

не е дадена възможност за становище и представяне на допълнителни доказателства от М. А. Й..

Заповед № РТР24-РД66-7 от 16.02.2024г. е постановена при съществени нарушения на административнопроизводствените правила, тъй като събраните доказателства не са обсъдени в тяхната взаимовръзка и единство, а правният извод за неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището е формиран в несъответствие с чл.7 и чл.35 АПК. Ответникът не е провел всестранно и задълбочено изследване на фактите и обстоятелствата, което е довело до издаването на акт, който не отразява действителното правно положение. Няма съставен констативен протокол от длъжностни лица на Столична община, район "Т.", които да са посетили на място жилището и да са установили, факти относими към приложението на хипотезата на чл.33, ал.1, т.4 от НРУУРОЖТСО. В административната преписка е приложен единствено подаден сигнал вх. № СОА24-КЦ01-9572/06.02.2024г., от гражданин, но обстоятелствата изложени в него е трябвало да бъдат проверени от ответника и ако отговорят на обективната действителност, да бъдат отразени в съставен писмен документ.

Съгласно чл. 25, ал.2 от Наредбата за общинската собственост на СОС, /приета с решение № 210 по протокол № 87/14.04.2011г. с изм. и доп./, наемните правоотношения се прекратяват по реда на ЗЗД. Съгласно чл. 238 ЗЗД, „ако договорът за наем е без определен срок, всяка от страните може да се откаже от него, като предизвести другата един месец по-рано. Но ако наемът е уговорен на ден - достатъчно е предупреждение от един ден“. В конкретния случай, ответникът не е отправил до М. А. Й. едномесечно предизвестие, с което да я уведоми, че предприема действия по преустановяване на договорната обвързаност с нея. Касае се допуснато особено съществено нарушение на закона, от такъв характер, който съставлява абсолютно основание за отмяна на заповедта. Писмо изх. № РТР22-ВК00-2844/1/21.10.2022г., предшества значително във времето издаването на настоящата заповед и същото е било изпратено във връзка с друг сигнал рег. № ССИ22-ГР94-1153/08.09.2022г. В него няма и материализирано волеизявление за прекратяване на сключения договор за наем № 276/04.12.2009г. Нещо повече, по нито един от сигналите от 2022г. и 2024г. не е извършено обследване и не е установено с допустими доказателствени средства, че битови отпадъци около къщата на [улица] са натрупани, както и че това е следствие от действия именно на М. А. Й..

Доказателствената тежест за обосноваване на извод за неполагане на грижата на добър стопанин при ползването на вещта е за административния орган /чл.170, ал.1 АПК/ и тъй като последица от това е възможността за прекратяване на наемното правоотношение, установяването на този факт следва да е безсъмнено.

В заключение, заповед № РТР24-РД66-7 от 16.02.2024г. на кмета на Столична община, район „Т.“ е незаконосъобразен акт и поради наличието на основанията по чл.146, т.3 и т.4 от АПК, същият следва да бъде отменен. При анализ поотделно и в съвкупност на приетия доказателствен материал, съдът намира, че не е осъществен фактическият състав по чл.46, ал.1, т.4 ЗОС във вр. чл.33, ал.1, т.4 от НРУУРОЖТСО, защото не е доказано, че жилищната сграда се ползва от М. А. Й., без тя да полага необходимите и според възможностите си грижи на добър стопанин.

С оглед изхода от делото, на основание чл.143, ал.1 АПК в полза на М. А. Й. следва да бъдат възстановени направените разноски, които представляват хонорар за осъществена правна помощ от адв. Фони В. С.. Видно от договор за правна защита и

съдействие от 22.10.2024г. заплатеният в брой хонорар е на стойност от 900.00 /деветстотин/ лева. Минималното възнаграждение по чл.8, ал.3 от Наредба № 1/09.07.2004г. на Висшия адвокатски съвет е 1 000.00 /хиляда/ лева, поради което се явява неоснователно възражението на ответника по чл.78, ал. 5 ГПК. По сметката на съда е внесена и държавна такса общо от 40.00 /четиридесет/ лева, която трябва да се присъди на оспорващата страна.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, 22-ри състав,

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ заповед № РТР24-РД66-7 от 16.02.2024г. на кмета на Столична община, район „Т.“, по жалбата на М. А. Й., ЕГН [ЕГН].

ОСЪЖДА Столична община, район „Т.“ с адрес: [населено място], [улица] да заплати на М. А. Й. ЕГН [ЕГН] от [населено място],[жк], [улица] сумата от 940.00 /деветстотин и четиридесет/ лева на основание чл.143, ал.1 АПК.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл.46, ал.5 от ЗОС.

ПРЕПИС от решението да се изпрати на страните на основание чл.138 АПК.

Съдия: