

РЕШЕНИЕ

№ 3834

гр. София, 05.02.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,
в публично заседание на 29.01.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **11442** 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 ЗОС във вр.чл.145 и сл. от АПК.

Образувано е по жалба на М. С. С. срещу Заповед № РОК 24-РД09-194 от 6.08.2024г на кмета на СО, район Овча купел с която на основание чл. 46 ал.2 от ЗОС е прекратено наемното правоотношение възникнало от Заповед № ЖН-04-07 от 5.11.2014г на СО, район Овча купел за общински имот, представляващ първи етаж от къща, находящ се в [населено място], кв Овча купел, ул 770 № 2.

Въведени са твърдения за допуснати нарушения на административно производствените правила и нарушение на материалния закон при издаване на процесната заповед. Не отговаряло на обективните факти, че не е заплащала наемната цена за повече от три месеца, както и излага, че е заплащала ток и вода. Липсвали фактически основания при издаването на акта. Претендираната такса битови отпадъци и задължения към Софийска вода се отнасяли за период в който още не била настанена в жилището. Имотът се използвал по предназначение , тъй като в него полагала грижи за болните си деца. Липсвал справедлив баланс между конкуриращите й се интереси и тези на обществото като цяло. Допълнително в писмена защита излага аргументи, че не можело да се прекрати наемно правоотношение по жалби на неизвестни лица, както и че докладът не бил доведен до знанието й. Моли да се отмени обжалваната заповед.

Ответникът – Кметът на Столична община, район “Овча купел чрез процесуалния си представител изразява доводи за неоснователност на подадената жалба.Претендира юриск.възнаграждение.

СГП не изпраща представител.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД-С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Със заповед за настаняване № ЖН-04-07 от 5.11.2014г на кмета на район Овча купел, М. С. С. и членовете на семейството й- шестте й деца са настанени в общински имот, представляващ първи етаж от къща, находящ се в [населено място], кв Овча купел, ул 770 № 2.

С титуляра на настанителната заповед са сключвани договори за наем, последният от които е сключен на 16.01.2023г за срок от една година. /л. 55 и сл/.

След извършена проверка от СО, район Овча купел е констатирано, че жалбоподателката за процесното общинско жилище има непогасени задължения към Софийска вода АД към 30.06.2024г в размер на 755,68лв /писмо от Софийска вода/, не е внасяла такси битови отпадъци от 2014г ,като изискуемите до 2019г са на стойност 162,73 лв. Жалбоподателката има невнесена ТБО и след 2019г до 2024г /видно от приложената справка за неплатени задължения от отдел Общински приходи-В. и Овча купел/.

В СО, район Овча купел са постъпвали множество жалби и сигнали, приложени по делото на л.49 и сл, л. 47, л.46, л.41, л. 37 и л.38 относно системно нарушаване на обществения ред от жалбоподателката и членовете на семейството й, че имотът се намира в изключително лошо санитарно хигиенно състояние, неподдържано от наемателя, в т.ч. фекалии и урина се леели пред имота, миели се коли с питейна вода, пускане на силна музика по всяко време на денонощието, палене на огън при който се горят гуми и кабели, което води до силна миризма и невъзможност съседите да си отворят прозорците, пред къщата било пълно с боклуци, отпадъци от всякакви материали, задният двор бил сметище, което се използва за бой с кучета, които свободно се разхождали по улицата и в квартала, което пораждало страх у живущите, постоянно се чували караници, скандали и викове. В общинския имот живеели над 10 лица, без да се броят децата на жалбоподателката. За всичко това редовно била сигнализирана полицията.

Видно от писмо от Началник сектор Охранителна полиция при 6 РУ СДВР от 15.08.2023г /л. 49 от делото/ до Кмета на район Овча купел, органите на реда са извършвали многобройни проверки на общинския имот по повод множество оплаквания на граждани, живущи в съседство и са констатирани, че в имота на ул. „770“ № 2 живеят над тринадесет души, отглеждат се кучета. Органите на реда били уведомявани, че живущите на този адрес системно влизали във входовете на близките блокове с цел да извършват кражби, разбивали са паркираните автомобили, нарушават реда със силна музика, скандали и всякакви шумове. Съседите отказвали да им бъдат снети обяснения, тъй като се страхували за живота и здравето си от въпросните лица, които подходжали с агресия към всяка отправена им забележка.

До жалбоподателката е изпратена покана за доброволно изпълнение № РОК23 ГР94-726 от 14.09.2023г /л. 53/, връчена й на 18.09.2023г /л. 82 от делото/ за плащане на посочените дължими суми към Софийска вода АД и за такса битови отпадъци, като и се уведомява, че предвид, че се е самонастанила в съседна къща, поради което незаконно е заградила имота с плътна ограда над 2 метра, дворот е пълен с боклуци, части от коли и гуми, имотът не се ползва само за живеене, в него живеят хора извън настанителната заповед и не спазва обществения ред, да счита

поканата за едномесечно предизвестие за прекратяване договора за наем на осн чл. 46 ЗОС, считано от получаването ѝ. Поканата е връчена на М. С. на 18.09.2023г видно от приложеното на л. 82 писмо с обратна разписка.

С доклад до кмета на СО, район Овча купел от 26.07.2024г. /л. 36/ ст. експерт отдел УОСЖФ ТД, предлага да бъде издадена заповед за прекратяване на наемното правоотношение на осн. чл.46, ал.1 т.1, т.3, т.4 и т.7 и ал.2 от ЗОС, поради неплащане на наемната цена и неизплатени задължения за консумативи за повече от три месеца, нарушаване на добрите нрави, неполагане грижа на добър стопанин при ползване на жилището и използване жилището не по предназначение.

На 6.08.2024г ответникът издава оспорената в настоящото производство Заповед № РОК24- РД09-194 с която прекратява наемното правоотношение с жалбоподателката.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

При извършена на осн. чл.168 от АПК, проверка на законосъобразността на оспорената заповед на всички основания по чл.146 от АПК, а не само основанията посочени от оспорващия съдът намира следното:

Заповедта е издадена от компетентен по материя, територия и степен административен орган. Съгласно чл. 46, ал.2 от ЗОС и чл. 33, ал. 2, изр. 1 от НРУУРОЖСО /Наредбата/ наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед, в случая кметът на район Овча купел. Съгласно действащия 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 "Овча купел" и оспорената заповед е издадена от кмета на район "Овча купел", Столична община, който се явява орган компетентен да издаде заповедта за настаняване.

При издаване на оспорения административен акт не са допуснати съществени нарушения на административно производствените правила, които да са самостоятелно основание за отмяна. Производството по чл. 46 от ЗОС е административно по своя характер и при липсата на специална правна уредба в ЗОС, следва да се прилагат общите правила, регламентирани в АПК. Съдът констатира, че жалбоподателката е уведомена за започване на адм. производство с покана за доброволно изпълнение от 14.09.2023г, /л. 53/, която има характер на уведомяване по чл. 26 АПК, връчена ѝ лично на 18.09.2023г /л. 82 от делото/ относима към материално- правните основания за издаване на оспорената заповед, а именно по т.1, т.3, т.4 на чл. 46 ал.1 ЗОС, както и по т.8 на чл. 46 ал.1, която обаче, не е посочена като правна норма, основание за издаване на процесната заповед. Няма данни по преписката да е уведомявана за започване на производството свързано с другото цитирано в обжалвания акт материално правно основание по т.7 на чл. 46, ал1 ЗОС. /в изпратената покана не се съдържат фактически основания които могат да се привържат към т.7 на чл. 46 ал.1 от ЗОС, а именно отпадане условията за настаняване наемателя в жилището/. Това обаче, не представлява съществено процесуално нарушение, водещо до отмяна на заповедта само на това основание, тъй като е реализирала правото си на обжалване на заповедта, по повод което е образувано и настоящото съдебно производство, не е лишена от възможността да организира защитата си и да представи доказателства в подкрепа на твърденията си. Реализирано е правото на жалба по съдебен ред, гарантирано е правото на защита на оспорващата.

Следва да се отчете и факта, че нито към момента на подаване на жалбата, нито в хода на съдебното производство, жалбоподателката е ангажирала доказателства за оборване твърденията в поканата /представени са документи удостоверяващи единствено заплащане на наемна цена за месеците 10, м.11 и м.12.2024г , но не и документи удостоверяващи заплатени задължения към Софийска вода АД и за такса битови отпадъци. Въпреки твърденията , жалбоподателят не е ангажирал доказателства за опровергаване изложените в доклада и справките от Софийска вода АД и за ТБО обстоятелства. Оспорване на фактическите констатации няма стойност, доколкото не се навеждат други фактически твърдения, които да се докажат по надлежен ред с допустими, относими и необходими доказателствени средства. Ответникът твърди отрицателния факт, че не са заплащани посочените суми, поради което в тежест на жалбоподателката е да докаже положителния факт на плащането.

На следващо място и противно на доводите в жалбата, съдът намира, че административният акт е издаден при спазване на установената писмена форма и изискуеми реквизити /чл.59, ал.2 от АПК/. Същият отговаря и на законовите изисквания за съдържание, доколкото в него изрично е посочено правното основание за издаването му- чл. 46 ал.1 т.1, т.3 т.4 и т.7 от ЗОС и чл. 33 ал.1 т.3, т.4 т.7 и ал.2 от Наредбата. Действително не е посочена правната норма на т.8 от чл. 46 ал.1 от ЗОС регламентираща конкретното основание за прекратяване на наемното правоотношение „използване жилището не по предназначение“, но пък е изложено фактическото основание, което се съдържа и в документите по адм преписка. Липсата на конкретно посочена точка 8 от правната норма на чл. 46 ал.1 ЗОС се преодолява от изложените фактически основания въз основа на които съдът извежда правната квалификация на това основание, а именно и по чл. 46 ал.1 т. 8 от ЗОС „използване жилището не по предназначение“. Фактическите основания се съдържат в представените към административната преписка доклад, писма, жалби и сигнали. Заповедта е мотивирана с констатациите в тях. Наличието на мотиви, извън проверявания акт е изцяло допустимо, съгласно Тълкувателно решение № 16/31.03.1975 г. на ОСГК на Върховния съд. Изложеното в документите по административната преписка представлява юридическия факт (респ. фактическият състав), от който органът черпи упражненото от него субективно административно право. Това са конкретните факти, въз основа на които същият е счел, че следва да упражни предоставената му компетентност и на базата на които се извършва последващата съдебна преценка за законосъобразност на акта. Съгласно ТР № 16/1975 г. на ОСГК на ВС на РБ мотивите към административния акт могат да се съдържат в друг документ, съставен с оглед предстоящото издаване на административния акт от помощни и подчинени на издателя на акта органи. Изложеното в цитираните документи по адм преписка в тяхната съвкупност, представляват фактическото основание, съответстващи на изведеното от съда правно основание, което е мотивирало административният орган да вземе решението си. Изложените в документите по адм преписка фактическите основания са именно мотиви на крайния акт. Предвид това неизлагането на подробни мотиви в процесният административен акт не съставлява съществено нарушение на процесуалните правила и актът следва да се приеме за мотивиран, тъй като фактическите основания и конкретните съображения за издаването му се съдържат в посочените съпътстващи документи, изготвени преди издаване на крайния акт. Обжалваният акт изрично препраща към

доклада, който от своя страна пък съдържа констатациите по справките от Софийска вода АД, относно ТБО, относно постъпилите жалба, тоест противно на доводите на жалбоподателката налице е изрично препращане към тези документи.

Предпоставките, обуславящи законосъобразността на заповедта за прекратяване на правоотношение за наем на общинско жилище са следните: а) имотът да е общинска собственост и б) да е налице някое от алтернативно уредените в чл. 46, ал. 1 от ЗОС основания за прекратяване на правоотношението. Наличието на тези две предпоставки поражда правомощието по чл. 46, ал. 2 от ЗОС на издателя на настанителната заповед да прекрати наемното правоотношение. В тази хипотеза административният орган действа при условията на обвързана компетентност и не разполага с възможността да прецени дали да прекрати правоотношението. Оспорената заповед представлява конститутивен индивидуален административен акт.

По делото не се спори относно предпоставката, свързана със собствеността на имота, актуван с /АОС № 4/24.10.1996 г /.

По основанията по чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС за издаването на оспорената заповед: Цитираната разпоредба обвързва правомощието за прекратяване на наемното правоотношение от неплащането на наемната цена или на консумативните разноски за предоставения под наем имот за повече от три месеца. Жалбоподателката представя фактури за заплатен от нея наем за жилището за м. 10, м.11 и м.12 2024г , тоест за посочените три месеца безспорно се установява плащане на наем. Не е ангажирала доказателства обаче, че е заплащала наемната цена за останалия период по договора за наем от 16.01.2023г. който надхвърля три месеца. /договорът е за една година считано от 16.01.2023г до 16.01.2024г/ Тоест, за периода 16.01.2023г до 16.01.2024г няма документи удостоверяващи плащане наемна цена на жилището.

Няма ангажирани доказателства и че консумативните разноски-задължения към Софийска вода АД към 30.06.2024 и към датата на издаване на процесната заповед са заплатени, както и че са заплатени такса битови отпадъци за периода 2014 до 2019г. В тежест на жалбоподателката е установяване плащането. Не отговарят на обективните факти твърдението, че такса битови отпадъци и задължения към Софийска вода се отнасяли за период в който жалбоподателката още не била настанена в жилището. Това е така , тъй като заповедта за настаняване е от 2014г , сочените периоди в които има дължими задължения са след това. Следователно , налице е неизпълнение от оспорващата на задължения за заплащане на консумативните разноски за повече от три месеца, и за наемна цена за повече от три месеца, тоест за период, надвишаващ релевантния според т. 1 на чл. 46, ал. 1 от ЗОС. Твърденията, че е заплащала ток е ирелевантно, тъй като адм. орган не се позовава в оспорената заповед на незаплатени разноски за електроенергия.

Нормата на чл. 142, ал.1 от АПК задължава съдът да прецени съответствието на административния акт с материалния закон към момента на издаването му. В този смисъл по делото се установява, че към датата на издаване на оспорената заповед е бил осъществен състава на чл.46, ал.1 т.1 от ЗОС. Правно релевантният факт, който следва да бъде съобразен от съда, съгласно нормата на чл. 142, ал. 1 от АПК към момента на издаване на ИАА е неплащането на наемна цена и на консумативни разноски за повече от три месеца. Същият е настъпил и не са представени доказателства за противното от оспорващата. В тази връзка към датата на издаване на оспорената заповед и понастоящем е осъществен състава на чл. 46, ал. 1, т. 1, и в двете алтернативно предвидени хипотези. Поради това, АО е разполагал с

предвиденото в закона правомощие да постанови прекратяване на наемното правоотношение. Разпоредените с акта последици са именно тези, предвидени в закона, което прави акта материално законосъобразен в тази му част. В тази връзка трябва да се има предвид и следното:

Европейската конвенция за защита правата на човека и основните свободи (наричана за краткост Конвенцията) е подписана, ратифицирана и обнародвана от Република Б.. По силата на чл. 5, ал. 4 от Конституцията на Република Б. Конвенцията е част от вътрешното право и има приоритет при противоречие с норма от националното право. Конвенцията съдържа материалноправни разпоредби, които следва да се съобразяват от съда при преценката му относно материалната законосъобразност на процесната заповедта за прекратяване на наемното правоотношение, независимо дали има изрично оплакване в тази връзка. Член 8 от Конвенцията защитава и гарантира правото на личен и семеен живот, на жилище и тайната на кореспонденция. По принцип намесата на държавната власт в тези права е недопустима. Видно от самия чл. 8, ал. 2 от Конвенцията обаче, регламентираните в, ал. 1 права не са абсолютни. Те могат да бъдат ограничавани при наличие на предпоставките в, ал. 2 на същата разпоредба. Намесата е допустима тогава, когато да е предвидена в закона и е необходима в едно демократично общество в интерес на националната и обществената сигурност или на икономическото благосъстояние на страната, за предотвратяване на безредици или престъпления, за защита на здравето и морала или на правата и свободите на другите. С други думи, за да е законосъобразна, намесата трябва да е предвидена в закона, да е обусловена от някоя от целите, посочени в, ал. 2 на чл. 8 от Конвенцията и да е пропорционална.

С обжалваната заповед е осъществена намеса в правото на оспорващата да ползва необезпокоявана жилището си. Макар обитавано от нея жилище да не е нейна собственост, обстоятелството, че тя пребивава и живее там от 2014 г., т. е в продължение на 10 години го прави "нейно" жилище по смисъла на чл. 8 от Конвенцията. Обжалваната заповед засяга неблагоприятно правната сфера на оспорващата и изпълнението ѝ ще я лиши от дом. Издаването на тази заповед е предвидено в закона - чл. 46, ал. 2 от ЗОБС. Издаването ѝ преследва една от целите, предвидени в ал. 2 на чл. 8 от Конвенцията, а именно в защита на правата на други граждани - тези, отговарящи на условията да бъдат настанени, но все още ненастанени в общински жилища, тези на етажните собственици и икономическите такива на самата община. В конкретният случай намесата в личния живот на оспорващата, касаещ жилището ѝ, е предвидена в закона и преследва легитимна цел. Мярката е и

пропорционална, т.к. не съществува друг по-благоприятен за оспорващата начин, по който да се постигне целта на закона. По изложените съображения, съдът приема, че не е налице противоречие на обжалваната заповед с разпоредбата на чл. 8 от ЕКЗПЧОС. Защита по този законов текст би могъл да търси собственик, носител на ограничено вещно право или наемател, който е изряден спрямо наемодателя си и стриктно спазва установените нормативни разпоредби и клаузите на сключените договори. В конкретният случай това не е така, а основен правен принцип е този, че никой не може да черпи права от собственото си неправомерно поведение.

Изложеното от жалбоподателката за лични проблеми, свързани с влошено здравословно състояние на децата ѝ, макар и да имат своето житейско измерение не могат да обосноват незаконосъобразност на заповедта. Законът не предвижда изследване на въпроса дали неизплащането се дължи на причини, които страната не може да отстрани. Материалното затруднение съгласно трайната съдебна практика на ВАС е напълно ирелевантно към задълженията за плащане на наем и консумативи, тъй като законовата разпоредба предвижда прекратяването на наемното правоотношение при незаплащане на наем или консумативните разноски за повече от три месеца, а в случая се касае за много по дълъг период неизпълнение.

За правна яснота следва да се отбележи, че личните семейни проблеми на оспорващата, които не се оспорват от ответника и се приемат за съществуващи от съда, не са предвидени от законодателя като условие, което да обуславя отмяна на Заповедта на това основание.

По основаниято по чл. 46 ал.1 т.3 ЗОС „нарушаване на добрите нрави“: Административният орган е обосновал правното си заключение с получените в районната администрация множество сигнали, жалби от живущите в съседство, писмо от 15.08.2023г от началник сектор Охранителна полиция при 6 РУ, в които се съдържат оплаквания за системни нарушения на тишината, фекалии и урина се леели пред имота, миели се коли с питейна вода, пускане на силна музика по всяко време на денонощието, палене на огън при който се горят гуми и кабели, което води до силна миризма и невъзможност съседите да си отворят прозорците, пред къщата било пълно с боклуци, отпадъци от всякакви материали, задният двор бил сметище, което се използва за бой с кучета, които свободно се разхождали по улицата и в квартала, което пораждало страх у живущите, постоянно се чували караници, скандали и викове, данни за системно влизане във входовете на близките блокове с цел живущите в общинското жилище да извършват кражби, разбивали са

паркираните автомобили, нарушават реда със силна музика, скандали и всякакви шумове. Съседите отказвали да им бъдат снети обяснения, тъй като се страхували за живота и здравето си от въпросните лица, които подхождали с агресия към всяка отправена им забележка. В общинския имот живеели над 10 лица, без да се броят децата на жалбоподателката. Тоест, фактическите основания се съдържат отделно от акта в предхождащи издаването му документи, което удовлетворява изискването на закона и съдебната практика за надлежно мотивиране на акта. Посочи се, че мотивите могат да бъдат изложени отделно от административния акт и не е необходимо да съвпадат по време с издаването му. В конкретният случай оспорваната заповед е издадена на основание подготвителни документи, изложените в тях съображения са такива и за издаването на самия акт / в този смисъл ТР № 16/1975 г. на ОСГК на ВС/.

В приложените документи се съдържат конкретни данни за поведение на жалбоподателката, нарушаващо реда в имота и околностите му, спокойствието на съседите и представляващо извършване на прояви, които са в разрез с морала и нравите на обществото.

В ЗОС и в ЗУЕС липсва определение на понятието "добри нрави", въпреки това може да се извлече житейското му съдържание: действие или бездействие, което отрицателно въздейства върху установените в обществото морални и/или етични норми или е в противоречие с тях. Това са морални норми, които намират определение при случаи с правно значение и тяхната липса се приравнява с нарушение на закона. Те са критерии и норми за поведение в обществото, които не са писани и конкретизирани, а се преценяват за всеки отделен случай. Добрите нрави по своя характер са нравствено-оценъчна категория, съвкупност от морални норми. Те следва да се разглеждат като система от принципи, неписани норми и правила, които са формирани като общопризнати изисквания за нравствено поведение на членовете на дадено общество. Един от тях е принципът да не се вреди другиму. Спазвайки този принцип, хората следва да имат поведение, което да не пречи на останалите членове на обществото и да не засяга тяхната правна сфера без основание. Моралът най-общо е система от принципи на поведение и отношение към света, сбор от норми и правила, които регулират поведението на членовете на дадено общество. Тези постулати не са записани и конкретизирани и макар че се възприемат индивидуално от хората, то от тях следва, че живеещите в наоколо имат право на спокоен начин на живот, респ. наемателят е длъжен да спазва добросъседско поведение. В случая от събраните по делото доказателства

безспорно се установява, че жалбоподателката и членовете на семейството ѝ системно в продължение на години са нарушавали тишината и спокойствието на своите съседи и въпреки предприетите мерки срещу нея в т.ч.многократни предупреждения от районната администрация, от органите на реда не е преустановила тези свои действия, нещо повече тя не се е интересувала от вредните последици от поведението си и не проявявала критично отношение към тях. Това нейно поведение е укоримо, противоречащо на морала и битността на българските граждани, несъвместимо с общопризнатите изисквания за нравствено поведение на членовете на нашето общество.

Фактът на съществуващи лични семейни проблеми свързани с влошено здравословното състояние на децата ѝ, е ирелевантен за настоящия спор. За правна яснота следва да се отбележи, че здравословните проблеми на децата на оспорващата, които не се оспорват от ответника и се приемат за съществуващи от съда, не са предвидени от законодателя като условие, което да обуславя отмяна на Заповедта на това основание. Жалбоподателката като наемателка на общинско жилище е била длъжна да се съобразява с реда, като не вдига шум, скандали, не допуска замърсяване на околната среда, в т ч и въздуха , не допуска поведението на членовете на семейството ѝ да всява и води до страх у живущите в района, предвид опасността от извършване посегателства върху личността и имуществото им. Гореописаното поведение /действия/ е нарушение на добрите нрави, и са достатъчно морално-укорими.

От събраните по делото доказателства се установява наличието на предпоставките по чл. 46, ал. 1 т. 3 от ЗОС за нарушение от страна на жалбоподателката на добрите нрави в имота, където е настанена под наем в общинско жилище. Срещу нея са отправяни предупреждения както от районната администрация, така и от органите на реда в продължение на години и непосредствено преди започване на производството по издаване на обжалваната заповед. Поведението на жалбоподателката изразяващо се в системно нарушаване на добрите нрави, общоприетите съседски отношения, са безспорно израз на укоримо поведение, свързано с нарушаване на реда и спокойствието на живущите около имота, които са в разрез с морала и нравите на обществото ни, като следва да се отбележи, че това поведение продължава дълъг период от време.

Законът не поставя условие, нарушаването на добрите нрави да бъде установено с влязла в сила присъда или с наложено административно наказание и уреденият в закона праг на обществена

търпимост към нарушителите на реда и нравствеността не изисква налагане на наказание. Отправените предупреждения към жалбоподателката, констатираните обстоятелства при извършените проверки на адреса доказват по безпротиворечив начин наличие на твърдяното нарушение. Както се посочи по преписката има данни за множество оплаквания от съседни и живущи в района. Безспорно се установява, че в процесното общинско жилище, наемателят е проявил поведение, което нарушава реда и спокойствието на околните, което е в разрез с нравствените и морални норми на поведение. Тези факти, както се посочи са намерили израз в жалбите до районната администрация и до органите на реда от живущите наоколо. Събирането на данни може да стане както от лични впечатления, така и от сигнали, жалби на съседите на наемателя.

И на това правно основание /чл. 46 ал.1 т.3 ЗОС /прекратяването на договора за наем на общинско жилище отговаря на изискванията за съразмерност на предприетата мярка с оглед чл. 6 от АПК, съобразявайки факта, че жалбоподателката е била нееднократно предупреждана за спазване на добрите нрави преди предприемане на крайната мярка прекратяване на наемното правоотношение. И тук важи казаното по-горе, че мярката не е в противоречие и с чл. 8, ал. 1 от Конвенцията за защита правата на човека и основните свободи /ЕКЗПЧОС /, чиято разпоредба гарантира правото на жилище. Защита по чл. 8 от ЕКЗПЧОС би могъл да търси собственик, носител на ограничено вещно право или наемател, който обаче е изряден спрямо наемодателя си и стриктно спазва установените нормативни разпоредби и клаузите на сключените договори, тъй като никой не може да черпи права от собственото си неправомерно поведение. В, ал. 2 на чл. 8 от ЕКЗПЧОС са определени границите на допустима намеса на държавата в това право в изключение от общия принцип на ненамеса. В настоящия случай намесата при упражняване на това право е осъществена при условията на чл. 8, ал. 2 от ЕКЗПЧОС - засягането е предвидено в закона, насочено е към постигане на легитимна цел и е пропорционално. Описаното поведение на жалбоподателката в жалбите, и констатирано от органите на реда при извършените проверки на място, обективизирано в съответните докладни записки и протоколи, може да бъде определено като нарушаване на добрите нрави т.е. на правилата за поведение и общуване между членовете на обществото. Несъмнено нарушаване на добрите нрави е всяко правно нетърпимо поведение, както и поведение, което не се субсумира под съставите на нарушение или престъпление, но е прието от обществото за несъвместимо с установените морални и етични правила

за общуване, което в случая е налице.

По основаниято по чл. 46 ал.1 т.4 ЗОС „неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището“. По основаниято по чл. 46 ал.1 т.4 ЗОС „неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището“ съдебната практика приема, че дължимата 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 и около него следва извода, че в случая такава грижа не е полагана, или не е полагана поне в достатъчна степен, въпреки задължението му в тази насока по чл. 5.1 и 5.2 от договора за наем. Общинския имот и околностите му /двор, прилежащи площи/ е в изключително лошо санитарно хигиенно състояние, пълно с боклуци, отпадъци, задния двор е сметище което води и до неудобства и вреда за съседите. 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". Наемателят чрез действията си е причина за изключително влошеното състояние на общинския имот. Жалбоподателят не оборва констатациите на адм. орган за изключително лошото състояние на жилището. Грижата на добрия стопанин е нормалната, обичайна грижа, чието полагане е дължимо с оглед поддържането на имота в годно за обитаване състояние според общовъзприетите и приложими към всяко домакинство критерии. Съдържащите се в документите по адм. преписка, констатации не са опровергани в хода на съдебното производство. Констатираното в доклада и други документи по преписката за изключително лошото състояние на имота съставлява официални удостоверителни документи по смисъла на чл. 179, ал. 1 от ГПК, издадени от длъжностни лица в кръга на службата им по установените форма и ред, поради което съставляват доказателство за изявленията пред тях и за извършените от тях и пред тях действия, не са оспорени от жалбоподателя, поради което представляват доказателство за отразените в тях обстоятелства. Нещо повече, както се посочи жалбоподателят не отрича /няма твърдения за противното/ „изключително лошото състояние“ на жилището. И тук отново следва да се отбележи, че материалните и финансови затруднения са ирелевантни към задължението да се поддържа общинското жилище с грижата на добър стопанин. И в тази хипотеза принципът на пропорционалност е

спазен и намесата е пропорционална, тъй като е необходима за защитата правата и свободите на другите. Жилището е в близост до жилищни блокове, други имоти, лошото му състояние и това на площта около него нанася изключителни материални и морални щети и на жилищата в съседство, което извън всякакво съмнение засяга по недопустим начин правата на останалите живущи в района. Поради тези обстоятелства настоящият състав на съда приема, че действително в процесният случай е налице и хипотезата на чл. 46, ал. 1, т 4 ЗОБС и от наемателят не е полагал грижата на добрия стопанин при ползването на жилището.

По т.7 от чл. 46 ал.1 ЗОС „отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище“. Въпреки, че тази точка е посочена като правно основание за прекратяване на наемното правоотношение, то няма изложени фактически основания които да се привържат към нея. Следователно, не може да си приеме, че е налице на това основание. Независимо от това обаче, наличието на останалите посочени по-горе основания са достатъчни за прекратяване договора за наем.

По т.8 на чл. 46 ал.1 ЗОС използване на жилището не по предназначение.. Както се посочи, действително не е цитирана правната норма на т.8 от чл. 46 ал.1 от ЗОС регламентираща конкретното основание за прекратяване на наемното правоотношение „използване жилището не по предназначение“, но пък е изложено фактическото основание, което се съдържа и в документите по адм. преписка. Липсата на конкретно посочена точка 8 от правната норма на чл. 46 ал.1 ЗОС се преодолява от изложените фактически основания въз основа на които съдът извежда правната квалификация на това основание, а именно и по чл. 46 ал.1 т. 8 от ЗОС „използване жилището не по предназначение“. Фактическите основания се съдържат в представените към административната преписка доклад, писма, жалби и сигнали. Безспорно е, че имота, в което е настанен жалбоподателя и 6-членното му семейство, е за жилищни нужди. За да не се използва по предназначение едно жилище, то обитателите му или не следва да го обитават, или пък да го използват за нещо различно от обичайното му предназначение. В случая жилището се използва не само за живеене, но и за складиране на отпадъци, за организиране игри с бой на кучета. Имотът е превърнат в склад за отпадъци.

С оглед изложените мотиви съдът намира, че жалбата следва да се отхвърли като неоснователна.

Относно разноските:

С оглед изхода на спора, на жалбоподателя не се дължат

разноски. Жалбоподателят следва да заплати на ответника разноски за юрисконсултско възнаграждение в минимален размер от 100лв., определен съгласно 143 ал.3 АПК във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ. Жалбоподателят дължи заплащане на юриск. възнаграждение тъй като е освободен единствено от заплащането на държавна такса, но не и от съдебни разноски.

Водим от горното, съдът

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалба на М. С. С. срещу Заповед № РОК 24-РД09-194 от 6.08.2024г на кмета на СО, район Овча купел.

ОСЪЖДА М. С. С. да заплати на Столична община сумата от 100 лв. юрисконсултско възнаграждение.

Решението не подлежи на обжалване / чл. 46, ал. 5 от ЗОБС/

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: