

РЕШЕНИЕ

№ 1501

гр. София, 05.03.2013 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 05.02.2013 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Аглика Адамова

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **10989** по описа за **2012** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 АПК.

Жалбоподателят П. С. М. оспорва заповед № РД-46-33/09.11.2012г. на кмета на район „В.“, с която е отменена заповед за настаняване № 04-97/20.10.1988г. на кмета на район „В.“ и прекратява сключения въз основа на нея договор за наем от 21.11.2006г. Твърди, че е наемател в жилището от 50 години и останалите наематели го бият и тормозят. Изтъква, че е поддържал жилището с грижата на добър стопанин през цялото време, а заповедта е немотивирана. Поради това моли да се отмени заповедта.

Ответникът – кметът на СО – район „В.“ не взема становище.

Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства, доводите и възраженията на страните и ги прецени в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа страна следното:

Със заповед № 04-97/20.10.1988г. на началника на службата за жилищно настаняване при Изпълкома на РНС В., П. С. М. е настанен в жилище на [улица] [населено място], с право да ползва една стая - ъгловата. На 21.11.2006г. е сключен безсрочен договор за наем между П. С. М. и Столична община за една стая с ОСП, със застроена площ от 27, 37 кв.м. и жилищна площ от 19, 58 кв.м. Съгласно т.7.3 и т.7.4 от договора същият се прекратява при нарушаване на добрите нрави и неполагане на грижата на добър стопанин при ползване на жилището.

Със заповед № РД-58-84/28.11.2002г. Г. А. Х. и М. В. Ц. са настанени в две стаи и

ОСП на същото общинско жилище. Със заповед № РД-46-1/26.01.2007г. на кмета на район „В.” наемното правоотношение с тях е прекратено. Заповедта е влязла в сила на 11.11.2009г., видно от приложените решения на АССГ и ВАС. Със заповед № РД-58-10/24.04.2012г. на кмета на район „В.” М. В. Ц. и Г. А. Х. отново са настанени в същото жилище, въпреки че към тази дата са били налице достатъчно данни за невъзможност за съжителство със заварения наемател П. М..

Жалбоподателят П. М. е приложил свои жалби до СДВР, БНТ и Софийски районен съд, в които се оплаква от системен тормоз и побой от страна на другите двама наематели и невъзможност за съвместно съжителство с тях. От своя страна Г. Х. и М. Ц. също са се оплаквали от невъзможността за съжителство с П. М., като М. Ц. твърди, че П. М. го е бил. По делото фигурира кореспонденция на общинската администрация от 2003г. във връзка с конфликтите между наемателите.

Съгласно протокол от 30.05.2012г. на комисия от служители на СО, при извършена проверка на наемателите на общинското жилище на [улица], ап.5, ет.2 е констатирана липса на вода в сервизните помещения, липса на електричество при открита за адреса партида на името на М., лошо хигиенно състояние на общите помещения и натрупване на голямо количество стари вещи от наемателя П. М., поради което е възпрепятствано използване на всички помещения. Посочено е, че по данни от другите наематели П. М. им ограничава достъпа до жилището и общите помещения по различни начини. Констатирана е невъзможността за съвместно съжителство между наемателите.

На 03.10.2012г. кметът на район „В.” е отправил покана до П. М. да се яви за получаване на нова настанителна заповед за друго жилище.

На 29.10.2012г. е съставен доклад № 1/26.10.2012г. от М. М., ст. специалист в служба „ЖН” при район „В.”, в който е посочено, че П. М. не поддържа общинското жилище с грижата на добър стопанин и нарушава добрите нрави, от което е видна невъзможността за съвместно съжителство между наемателите.

С оспорената заповед № РД-46-33/09.11.2012г. на кмета на район „В.” е отменена заповед за настаняване № 04-97/20.10.1988г. на кмета на район „В.” и е прекратен сключеният въз основа на нея договор за наем от 21.11.2006г.

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

Жалбата е допустима, като подадена от легитимирано за това лице в предвидения от закона срок.

Оспорваната заповед има два диспозитива: с единия се отменя настанителната заповед, а с другия се прекратява наемното правоотношение, възникнало въз основа на нея за ползване на общинското жилище. За прекратяването на наемното правоотношение за ползване на общинско жилище не е необходимо да се отменя заповедта за настаняване, въз основа на която то е възникнало. Разпоредбата на чл. 46, ал. 2 от ЗОС, съответно чл. 33, ал. 2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община - НРУУРОЖТСО очертават предмета на заповедта, в рамките на който се ограничава компетентността на постановилия я административен орган и това е именно прекратяване на наемното правоотношение. В частта, с която се отменя заповедта за настаняване, оспорваната заповед е нищожна, поради липса на предметна компетентност за издаването и. Заповедта за настаняване е влязъл в сила административен акт, неоспорен по съдебен ред, от който са придобити права, като

неговата отмяна би могла да се извърши само по реда на чл. 99 и сл. от АПК /глава седма, "Възобновяване на производства по издаване на административни актове"/. Основанията, при които влязъл в сила индивидуален административен акт, който не е бил оспорен пред съда, може да бъде отменен или изменен от непосредствено по-горестоящия административен орган, а ако актът не е подлежал на оспорване по административен ред - от органа, който го е издал, са изчерпателно посочени във визирания текст. Такива не са обсъждани в заповедта, а и приложението на чл.99 АПК не е възможно, поради изтичане на предвидените за това срокове. По тези съображения съдът следва да обяви заповедта, в частта ѝ с която се отменя настанителната заповед за нищожна.

Заповедта, в частта и, с която се прекратява наемното правоотношение, е издадена от компетентен орган, предвид разпоредбите на чл. 46, ал. 2 от ЗОС и тези на чл. 33, ал. 2, във връзка с чл. 19, ал. 1 от НРУУРОЖТСО. Съгласно горните разпоредби прекратяването на наемното правоотношение се извършва със заповед на органа, издал настанителната заповед. Макар настанителната заповед в конкретния случай да е издадена от органа по чл. 13, ал. 2 от отм. ЗН /началник на служба за жилищно настаняване/, след нормативната промяна, въведена през 1996 г. със ЗОС, органът, компетентен да издава заповед за настаняване в общинско жилище, съответно и да прекратява наемно правоотношение е "кметът на района по местонахождението на жилището". В този смисъл, съдът приема, че оспорваният административен акт, като подписан от кмета на Район "В." - СО, е издаден от компетентен орган.

Заповедта не съдържа всички изискуеми реквизити по чл. 59, ал.2 АПК. В заповедта са посочени правни основания за издаване на акта, като са цитирани разпоредбите на чл. 46, ал.3 ЗОС и ал.2 от НРУУРОЖТСО. Нормата на чл. 46, ал.3 ЗОС не сочи самостоятелно основание за прекратяване на договорите за наем. Тези основания са изброени в чл. 46, ал.1 т.1-9 и в случая в оспорения акт не е посочено кое от тях е налице. По отношение на НРУУРОЖТСО е посочена само алинея, а не и разпоредбата, към която тя се отнася. В мотивите на заповедта се препраща към договора за наем – т.7.9 и т.7.3, като е посочено, че П. М. не поддържа жилището с грижата на добър стопанин и нарушава добрите нрави. Следва да се отбележи, че т. 7.9 от договора не съдържа основание за прекратяване, а урежда задължението на ответника да издаде заповед за пренастаняване. При тези констатации съдът приема, че по отношение на правните мотиви за издаването и заповедта не е надлежно мотивирана, тъй като не се сочи конкретно законно основание за прекратяване на договора. Препращането към текстове на договора не прецизно, както поради изложените съображения във връзка с т.7.9, така и поради обстоятелството, че прекратяването на наемното правоотношение се допуска въз основа на нарушения на закона, а не на договора.

Относно фактическите мотиви заповедта препраща към протокола на комисията от 30.05.2012г., в който е посочено, че в имота липсва вода и електричество, а общите помещения са в лошо хигиенно състояние. Следва да се отбележи, че макар в протокола да е отбелязано, че проверката е извършена в присъствието на всички наематели, липсват доказателства протоколът да е връчен на жалбоподателя и да му е дадена възможност да ангажира възражения и доказателства във връзка с него. Изложеното съставлява нарушение на административно-производствените правила, тъй като засегнатата от заповедта страна е лишена от възможността да участва в административното производство.

Въз основа на констатациите в протокола в заповедта е направен извод, че П. М. не поддържа жилището с грижата на добър стопанин и нарушава добрите нрави. Посоченото представлява бланкетни правни квалификации. При прилагане на нормите на чл. 46, ал.1 т.3 и т.4 ЗОС, в които са формулирани тези основания за прекратяване на договора, административният орган винаги е длъжен да посочи в заповедта си конкретното поведение на наемателя, което изпълва съдържанието на тези бланкетни формулировки. В случая това не е направено.

При положение, че жилището се обитава от трима наематели, лошото хигиенно състояние на общите помещения, липсата на вода и електричество не може да е отговорност само на един от тях. Наличието на стари вещи е нещо обичайно за възрастен човек. Освен това при формиране на изводите, че П. М. ограничава достъпа на останалите наематели до жилището и до общите помещения, изрично е посочено, че тази констатация е направена въз основа на данни от другите наематели. От доказателствата по делото може да се направи извод, че отношенията между П. М. и тези наематели са крайно обтегнати, поради което не е допустимо наемното правоотношение с М. да бъде прекратено само въз основа на техните оплаквания.

Освен това, фактическите констатации в протокола принципно не са относими към тези формулировки. Грижата на добрия стопанин е абстрактно понятие, което се свързва със задължението да се поддържа и стопанисва имота като свой, в състояние, годно за изпълнение на основното му предназначение. В случая не е изяснено от административния орган преди издаване заповедта на какво се дължи липсата на вода и електричество в имота. Ако предпоставка за това е неплащане на консумативи, това е отделно основание за прекратяване на наемното правоотношение, на което ответникът не се е позовал. Жалбоподателят е изтъкнал, че е извършил ремонт в жилището. Липсват доказателства, че то е в увредено състояние, което пречатства ползването му по предназначение. Липсват доказателства, че лошото хигиенно състояние на имота се дължи единствено на жалбоподателя, още повече, че се касае за възрастен човек, приближаващ 90 години. Изискването за полагане на грижа на добър стопанин по наемното правоотношение следва да е съобразено не само със самия имот, но и със субективната възможност на наемателя да положи тази грижа. Очевидно от П. М. в случая не може да се изисква поддържане на изрядна хигиена.

Що се отнася до второто изтъкнато основание – нарушаване на добрите нрави, във връзка с него нито са изтъкнати относими фактически мотиви, нито са представени доказателства. Не е ясно с какво свое поведение възрастният наемател нарушава добрите нрави. Действително, ясно е, че отношенията между него и останалите наематели са влошени. Причината за това не може да е само в поведението на жалбоподателя. Житейски невъзможно е човек на неговата възраст да нанесе побой на здрав мъж на около 35 години.

При така извършената проверка на законосъобразността на акта и по изложените съображения съдът намира, че при издаване на оспорвания административен акт са допуснати пороци във формата, съществени нарушения на административно-производствените правила и на материалния закон, които са опорочили крайния извод за наличие на условия за прекратяване на наемните правоотношения. Дори да бъдат установени по съответния ред нови обстоятелства от съществено значение за прекратяване на наемното правоотношение, това ще е основание за издаване на нова заповед.

До приключване на устните състезания не е направено искане за присъждане на

съдебни разноси, поради което съдът не се произнася по тях.
Водим от горното Съдът

Р Е Ш И :

ПРОГЛАСЯВА нищожността на заповед № РД-46-33/09.11.2012г. на кмета на район „В.“, с която е отменена заповед за настаняване № 04-97/20.10.1988г., по жалба на П. С. М., [населено място], [улица], ет.2, ап.5.

ОТМЕНЯ заповед № РД-46-33/09.11.2012г. на кмета на район „В.“, в частта, с която е прекратен договор за наем от 21.11.2006г., сключен с П. С. М..

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14 дневен срок от връчване на преписи на страните.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: