

# РЕШЕНИЕ

№ 7247

гр. София, 24.11.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,**  
в публично заседание на 15.11.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Вяра Русева**

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **1693** по описа за **2023** 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. А. М. срещу Заповед № РМЛ23-РД48-1 от 26.01.2023г на кмета на СО, район М. с която на осн. чл. 46, ал. 1, т. 1 и т.3 и ал.2 от ЗОС и чл.33 ал.1 т.3 и ал.2 от НРУУРОЖТСО е прекратено наемното правоотношение, възникнало на основание заповед за настаняване № РМЛ16 РД 66-8 / 13.07.2016г и сключения договор за наем от 8.08.2016г. за общинско жилище, находящо се в [населено място], ж к М. 4, бл. 433 вх 5 ет.2 ап.135 /АОС № 3103/4.04.2022г /.

Въведени са твърдения, че не отговаряло на истината, че е нарушавала общественя ред. Излага подробни доводи за лични и семейни проблеми свързани с родителските права по отношение ненавършилите й пълнолетие деца. Всички консумативи за жилището били заплатени. Моли да се отмени обжалваната заповед.Претендира разноси.

Ответникът – Кметът на Столична община, район “М.” в писмени бележки изразява доводи за неоснователност на подадената жалба.

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 № РМЛ16 РД 66-8 / 13.07.2016г на кмета на

район М., М. А. М. и членовете на семейството ѝ – двете ѝ деца, са настанени в общинско жилище, находящо се в [населено място], ж к М. 4, бл. 433 вх 5 ет.2 ап.135.

С титуляра на настанителната заповед е сключен на 8.08.2016г безсрочен договор за наем. /л. 69 и сл/.

В СО, район М. е постъпила информация от Т. С. ЕАД, видно от която М. А. М. има непогасени задължения за суми за топлинна енергия и услуга дялово разпределение към „Топлофикация София“ ЕАД за периода м. 06.2021г до м.11.2022г /л. 30 от делото/ за процесното общинско жилище.

До жалбоподателката е изпратена покана за доброволно плащане на посочените дължими суми, като писмото с обратна разписка се е върнало като непотърсено /л. 33 от делото/.С поканата е предупредена, че при неизпълнение ще се прекрати наемното правоотношение на осн. чл.46 от ЗОС.

На 27.02.2020г управителят на Етажната собственост в сградата, в която се намира процесното общинско жилище, въз основа на получено от него писмено заявление от собственици на апартаменти и живущи във вх 5 бл 433 в ж.к М. 4 /л. 64-л. 66/ съдържащо твърдения за системно нарушаване спокойствието им от М. М., изразяващо се в чуване от апартамента ѝ на силна музика, шумен говор, увеселения, удари по пода с твърди тъпи предмети нощем, и във времето за дневна почивка, както и в други времеви интервали, за което многократно уведомявали органите на реда, е подал заявление до кмета на СО, район М. с молба за съдействие и проверка по повод изложените факти.

Във връзка с постъпили преписки № 3382р-34/ 2022, и № 3382р-10795/ 2022 по описа на 7 РУ СДВР, № РМЛ17-ГР94-100/9/ 19.01.2022 и № РМЛ22-ДИ04-162 / 7.04.2022г на СО, район М., жалба от 25.02.2022г относно системно нарушаване на обществения ред от жалбоподателката, същата е били уведомявана с писма от 9.02.2022г, и от 13.04.2022г , получени лично от нея на 28.02.2022г и на 6.06.2022г, че при последващи сигнали ще бъдат предприети действия по прекратяване на наемното ѝ правоотношение. В СО, район М. са постъпили жалби от 13.01.2023г и от 16.01.2023г с твърдения да продължаващо нарушаване на обществения ред, въпреки отправените предупреждения.

С доклад до кмета на СО, район М. от 20.01.2023г. гл. специалист отдел УОСЖФ, предлага да бъде издадена заповед за прекратяване на наемното правоотношение на осн. чл.46, ал.1 т.1 и т.3 и ал.2 от ЗОС, поради неизплатени задължения за консумативи и нарушение на добрите нрави.

На 26.01.2023г ответникът издава оспорената в настоящото производство Заповед № РМЛ23-РД48-1 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 М.. 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 "М." и оспорената заповед е издадена от кмета на район "М.", 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. 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 писма получени от нея посочени по-горе, относими към едно от материално-правните основания за издаване на оспорената заповед, а именно по т.3 на чл. 46 ал.1 ЗОС, нарушаване на добрите нрави. Няма данни по преписката да е уведомявана за започване на производството свързано с другото материално правно основание по т.1 на чл. 46 ,ал1. ЗОС. /изпратената покана за доброволно плащане за дължими суми за консумативи, топлинна енергия и услуга дялово разпределение, която има характер на уведомяване по чл. 26 АПК се е върнала като непотресена от жалбоподателката/. 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. Дори и да се възприеме че жалбоподателката не е узнала за поканата за доброволно изпълнение, то административният орган не би стигнал до други крайни изводи. Следва да се отчете и факта, че нито към момента на подаване на жалбата, нито в хода на съдебното производство, жалбоподателката е оспорила задълженията си за неплащане суми за топлинна енергия и услуга дялово разпределение за близо 1 година и половина. Нещо повече в с.з. на 4.10.2023г същата е представила справка от Т. С. ЕАД /л. 143 от делото/ видно от която към 4.10.2023г няма неплатени задължения за топлинна енергия и услуга дялово разпределение към дружеството, тоест жалбоподателката е предприела действия по изплащането на задълженията за консумативи за общинското жилище с което на практика е признала съществуването им.

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 № 3103/4.04.2022г /, както и за съществуването на основанието по чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС за издаването на оспорената заповед. Цитираните разпоредби обвързват 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. По делото няма спор, че към момента на издаване на оспорената заповед /26.01.2023г/ консумативните разноски суми за топлинна енергия и услуга дялово разпределение към Т. С. ЕАД за близо 1 година и половина /м. 06.2021г до м.11.2022г /л. 30 от делото/ не са били заплатени. В хода на настоящото производство обаче, видно от справка на л.143 от делото от Т. С. ЕАД се установява, че към 4.10.2023г няма неплатени задължения за топлинна енергия и услуга дялово разпределение към дружеството за процесното общинско жилище, тоест жалбоподателката е предприела действия да изплати задълженията за консумативи за общинското жилище. Отпаднало е материално правното основание по чл. 46 ал.1 т.1 от ЗОС послужило за издаване на процесната заповед. Съобразно чл. 142, ал. 1 АПК съответствието на административния акт с материалния закон се преценява към момента на издаването му, като съобразно ал.2 от същата разпоредба установяването на нови факти от значение за делото след издаването на акта се преценява към момента на приключване на устните състезания. В рамките на настоящото производство по чл. 46 ал.1 от ЗОС съдът счита, че предпоставката по т.1 от чл. 46 ал.1 от ЗОС за прекратяване на наемното правоотношение към датата на издаване на заповедта е била налице, но понастоящем същата е отпаднала. По смисъла на чл. 142, ал. 2 АПК факти от значение за делото могат да бъдат само тези, които са настъпили след издаването на акта и които с обратна сила променят правното значение или отменят съществуването на фактите, въз основа на които органът е взел решението си. Точно такъв е конкретният случай – консумативните разноски за топлинна енергия и услуга дялово разпределение са заплатени, като към 4.10.2023г няма такива задължения за общинското жилище. Тези релевантни факти са се осъществили и установени по делото след издаване на обжалвания акт, като съобразно разпоредбата на чл. 142, ал. 2 от АПК водят до извод за незаконосъобразност на оспорения административен акт на посоченото основание по т.1 на чл. 46 ал.1 от ЗОС. Съдебната практика сочи, че изключението за преценка наличието на нови факти от значение за делото към един по-късен момент, а именно към момента на приключване на устните състезания по чл. 142, ал. 2 АПК, в случая е приложимо, тъй като установените нови факти са от значение за делото и имат спрямо спорното правоотношение значение на юридически или доказателствени факти, или иначе казано - променя се с обратна сила фактическата обстановка при издаване на акта. След като след издаването на заповедта, консумативните разноски за общинското жилище са заплатени, то е отпаднало материално правното основание по т.1 на чл. 46 ал.1 от ЗОС за издаването на заповедта. Тоест, нов факт по см. на чл. 142 ал. 2 АПК е заплащането на консумативи за топлинна енергия и услуга дялово разпределение към Т. С. ЕАД. При тези данни съдът счита, че понастоящем не е налице изискуемата от нормата на чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗЗД неплащане на консумативните разноски за повече от три месеца; Въпреки, че към датата на издаване на оспорената заповед са били налице предпоставките на чл. 46, ал. 1, т. 1, пр.2-ро от ЗОБС, то понастоящем този състав на посочената правна норма не е осъществен.

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 същия блок, в които се съдържат оплаквания за системни нарушения на нощната тишина и дневната такава в определените часове за почивка и отдых от жалбоподателката, вдигане на шум от нея по времето определено за почивка, скандали, тропане, силна музика,

образувани преписки в 7 РУ СДВР и съставени докладни записки по повод сигнали и извършени проверки, съставени предупредителни протоколи, разпореждания по чл. 64 ЗМВР. Тоест, фактическите основания се съдържат отделно от акта в предхождащи издаването му документи, а именно цитираните по –горе , което удовлетворява изискването на закона и съдебната практика за надлежно мотивиране на акта. Мотивите могат да бъдат изложени отделно от административния акт и не е необходимо да съвпадат по време с издаването му. Възможно е мотивите да предхождат постановяването на акта и да се съдържат в други документи, съставен с оглед предстоящото издаване на административния акт. 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 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. 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 един жилищен блок имат право на спокоен начин на живот, респ. наемателят е длъжен да спазва добросъседско поведение. В случая за да обоснове наличието на основанието по т.3 на чл. 46 ал.1 ЗОС адм. орган се е позовал на образувани преписки, жалби от съседите от 2022 и 2023г. Установява се по делото обаче, че преди това /2018г, 2019г /л. 105 и сл./ жалбоподателката е подавала сигнали до 7 РУ с твърдения за оплаквания от тормоз от съседите. От горното може да са направи извод, че отношенията между жалбоподателката и съседите ѝ са крайно обтегнати. Жалбите имащи характер на сигнали между двете групи /жалбоподателката от една страна и съседите, обитатели на сградата от друга/ навежда на извод за съществуващ между тях наличен и изострен конфликт. Наличието на конфликт се установява и от показанията на разпитания свидетел В. В., които съдът цени с оглед тяхната връзка и обусловеност, и доколкото същите не противоречат и допълват ангажирания по делото от жалбоподателката доказателствен материал /преписки по повод нейни сигнали от 2018 и от 2019г/, показанията ѝ се основават на лични възприятия, непосредствени впечатления, непротиворечиви са, базират се на системни и трайни наблюдения за осъществени в правната действителност факти от процесния период /свидетелят познава жалбоподателката от 3-4 години, живее в същия блок и вход/ и от друга страна като на възможната му заинтересованост се противопоставя наказателната отговорност при лъжесвидетелстване, с която е запознат. Не става ясно от адм. преписка поради какви причини адм. орган е дал вяра на едните сигнали, възприел е безпротиворечиво изложеното в тях, а именно тези на обитатели от блока /входа/, като обаче не е изследвал въпроса /при наличие на данни

за това/ имало ли е подадени жалби от М. М. срещу съсед, поради какви причини. Както се посочи ангажираните пред съда доказателства /вкл. и гласни такива/ сочат на безспорно установени влошени междусъседски отношения. При това положение не може да се възприеме за достатъчно и убедително, че именно жалбоподателката е инициатор и/или главен участник на тези проблеми, тоест че е инициирала конфликта, респ. че е отговорна за него. За да обоснове наличието на основанието „нарушаване на добрите нрави“ адм. орган се е позовал единствено на данни от съсед, в т.ч. извършените по повод техни жалби проверки и съставени в тази връзка докладни записки. При данни обаче, за крайно обтегнати отношения между тях и М. М. не е допустимо наемното правоотношение с нея да бъде прекратено само въз основа на техните оплаквания.

Не са събрани и доказателства в хода на административното производство за установяване верността на фактите, които се съдържат в жалбите, имащи правната природа на сигнал. Нещо повече съобразно изложеното по-горе, в хода на съдебното производство са събрани доказателства разколебаващи достоверността им. В приложеното заявление от собственици на апартаменти и живущи във вх 5 на бл. 433 до управителя на ЕС с твърдения за нарушаване спокойствието на живущите /л. 66 от делото/ са се подписали живущи в апартаменти 132, 156 и 148, като впоследствие в представените по делото характеристики за жалбоподателката живущите в тези апартаменти Н. Г. Т., С. В. и В. К. /л. 97 и сл./ заявяват, че М. е добър съсед. Тоест, сведенията на тези лица относно жалбоподателката са противоречиви. Първоначално заявяват, че М. нарушава спокойствието им, като впоследствие излагат доводи, че е добър съсед, тоест отказват се от заявеното, че пречи на реда в сградата. При това положение не може да се направи еднозначен извод, че именно М. М. е инициатор на конфликти водещи до нарушаване на добрите нрави. Адм. орган е обосновал извода си при липса на достатъчни и убедителни доказателства за такива нарушения. Причината за влошените отношения може да не е само в поведението на жалбоподателката. Фактът, че жалбоподателката е имала конфликт със съседите си не може да убеди съда, че става въпрос за системно непристойно поведение. Доказателствата, върху които са градени фактическите доводи на ответника, мотивирали издаването на тази част от заповедта, са косвени и непроверени пряко от административния орган. Категорични доказателства за укоримо поведение на наемателката липсват. При това положение съдът намира, че заповедта в посочената ѝ част е материалноправно незаконосъобразна и подлежаща на отмяна, тъй като противоречи на разпоредбата на чл. 46, ал. 1, т. 3 от ЗОС. Прекратяването на наемното правоотношение в никакъв случай не е самоцел и може да стане само след прецизен, обективен и всестранен анализ на всички обстоятелства и доказателствата, които ги подкрепят. Т. установяване и доказване липсва в оспорваната заповед.

От събраните по делото доказателства не се установява наличието на предпоставките по чл. 46, ал. 1 т. 3 от ЗОС за нарушение от страна на жалбоподателката на добрите нрави в жилищния блок, където е настанена под

наем в общинско жилище. Доказателствата по делото разколебават наличие на твърдяното нарушение. 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 не се установи несъмнено да е налице.

За пълнота на изложението и във връзка с наведеното в писмените бележки на ответника, следва да се посочи, че ирелевантно по отношение процесните правни основания, послужили за прекратяване на наемното правоотношение е на кого са възложени родителските права относно децата на наемателката.

С оглед събраните доказателства по делото и съображенията, изложени по-горе, обжалваната заповед следва да бъде отменена като незаконосъобразна, тъй като не са налице основанията по чл. 46, ал. 1, т.1 и т. 3 ЗОС.

Относно разноските:

С оглед изхода на спора и по арг. от чл. 143 ал 1 АПК на жалбоподателката следва да ѝ се присъдят направените разноски в размер общо на 610 лв., от които 10 лв. д.т и 600 лв. заплатено адв. вознаграждение.

Водим от горното, съдът

### **Р Е Ш И:**

ОТМЕНЯ Заповед № РМЛ23-РД48-1 от 26.01.2023г на кмета на СО, район М..

ОСЪЖДА Столична община да заплати на М. А. М. сумата от 610 лв. разноски по делото

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

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: