

РЕШЕНИЕ

№ 1216

гр. София, 21.02.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав,
в публично заседание на 03.02.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **11563** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от Административно-процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 46, ал. 5 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на Н. С. С., А. С. С. и С. А. Г. срещу Заповед №РЛН 19-РД09-365/20.09.2019 г. на кмета на район „Л.“- СО, с която на основание чл. 46, ал. 1, т. 4 и ал. 2 от ЗОС и чл. 33, ал. 1, т. 4 и ал. 2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /НРУУРОЖТСО/ е прекратено наемното правоотношение по договор за наем от 21.11.2005г., възникнало от Заповед № ЖН-04-Н- 010/11.09.2003г. на кмета на район „Л.“- СО за настаняването на жалбоподателката и членовете на нейното семейство в общинска къща, находяща се в [населено място], [жк], [улица]. Изложени са аргументи, че посочените в административния акт нарушения са недоказани и не отговарят на действителната фактическа обстановка. Твърди се, че до подаване на молба за преместване в друго жилище, поради лошото състояние на сегашното, не е имало постъпили жалби или оплаквания от съседите. Иска се съдът да отмени процесната заповед.

Жалбоподателите Н. С. С., А. С. С. и С. А. Г., чрез адв. М. в о.с.з., поддържат жалбата. Претендират направените по делото разноски.

Ответникът- кмета на СО- район „Л.“, чрез юриск. К. в о.с.з., оспорва жалбата като неоснователна. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на платения от жалбоподателите адвокатски хонорар.

Административен съд София-град след като обсъди доводите на страните, прецени представените по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност и извърши проверка на оспорения акт в съответствие с разпоредбата на чл. 168 от АПК, за да се произнесе съобрази следното от фактическа и правна страна:

Въз основа на Заповед № ЖН-04-Н-010/11.09.2003г. на кмета на район „Л.“- СО е сключен безсрочен договор за наем от 21.11.2005 г. на общинска къща, находяща се в [населено място], [жк], [улица], между СО, район „Л.“ и Н. С. С.. Видно от представените по делото доказателства, включително молба от жалбоподателката до СО, район „Л.“ и констативни протоколи, къщата е в изключително лошо състояние и негодна за обитаване. По този повод в общината е постъпило становище от гл. арх. на СО, район „Л.“ с препоръка сградата да бъде премахната с цел избягване на инциденти. Съгласно приобщени с административната преписка Декларации по НРУУРОЖТСО, наемателката и членовете на семейството/домакинството й нямат други имоти. На 20.05.2019 г. в 9 РУ СДВР и общината е подаден сигнал от гражданин, живеещ в близост до общинския имот, че наемателите му системно нарушават реда като периодично пускат силна музика и поддържат мръсотия в района около къщата. В резултат на извършена от органите на ред проверка не са открити нарушения, но наемателката е пояснила, че действително е имало силна музика, тъй като е празнувала рожден ден. Н. С. С. била предупредена с протокол по чл. 65, ал. 1 и 2 от ЗМВР за спазване на Наредбата на общината за спазване на тишина. С доклад на началника на отдел УОСЖФ до кмета на район „Л.“, СО е предложено да бъде издадена Заповед за прекратяване на наемното правоотношение поради нарушаване на обществения ред. Въз основа на това е издадена процесната №РЛН 19-РД09-365/20.09.2019 г. с мотиви, че в общината са постъпили многобройни сигнали, че в общинската къща се приютяват трети лица, трупат се боклуци и често се пуска силна музика в късните часове на денонощието- нарушения по чл. 33, ал. 1, т. 4 от НРУУРОЖТСО. Заповедта е връчена на 24.09.2019 г., а жалбата срещу нея е подадена в съда на 04.10.2019г.

При така установеното от фактическа страна, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима като подадена от надлежни страни – наемателка и членове на нейното домакинство по смисъла на §1, т.2 от ДР на НРУУРОЖТСО, срещу подлежащ на обжалване индивидуален административен акт и в законоустановения срок. По отношение нейната основателност, съдът взе предвид следното:

Заповедта е издадена от компетентен административен орган – кмета на район "Л.", Столична община, като компетентността му произтича от разпоредбата на чл. 46, ал. 2 от ЗОС, във връзка с чл. 33, ал. 2, във връзка с чл.19, ал.1 от НРУУРОЖТСО. Съгласно посочените разпоредби, прекратяването на наемното правоотношение се извършва със заповед на органа, издал настанителната заповед. Обжалваният административен акт отговаря и на изискванията за форма, съгласно чл. 59 от АПК и чл. 33, ал. 2 от НРУУРОЖТСО и същият е съставен по образец, съгласно Приложение № 7 към Наредбата.

Оспорената заповед, обаче, е издадена при съществени нарушения на административно-производствените правила, довели до неправилно приложение на материалния закон. Противно на изискванията в чл. 35 от АПК, от административният орган не са изяснени всички факти и обстоятелства от значение за случая. Нормата на

чл. 170, ал. 1 от АПК изисква от административния орган да докаже в хода на съдебното производство, че са били налице фактическите основания за издаване на оспорения акт. По делото, обаче, не се установи безпротиворечиво и категорично, че са налице обстоятелства, обуславящи наличието на посоченото в оспорения акт правно основание за прекратяване на наемното правоотношение чл.33, ал.1, т.4 от Наредбата, а именно – неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището. Останаха недоказани и изложените в мотивите фактически твърдения за системно нарушаване на реда от страна на живущите в общинския имот, т.е. нарушаване на добрите нрави – което е основание за прекратяване на наемното правоотношение по чл.33, ал.1, т.3 от Наредбата.

За мотиви на заповедта, административният орган се е позовал на многократни сигнали за замърсяване на района около имота и пускане на силна музика в късните часове на денонощието – без посочен входящ номер и подател, като по административната преписка са представени три такива – от И. Н.; от Е. Д. от 10.01.2018г. и от Д. Й. от 31.05.2016г. Данните в тези сигнали за замърсяване от жалбоподателите в района на имота, се опровергават от данните по констативните протоколи за проверки във връзка със сигналите, при които е установено, че двора е добро състояние, чист и без боклуци. Не се установяват и твърденията за системно пускане на силна музика в късните часове на денонощието. В тази връзка самата жалбоподателка при извършена проверка от полицейски органи на 09 РУ-СДВР е признала, че това се е случило веднъж на рождения ѝ ден през м.май 2019г., но в сигналите не се сочат конкретни дати и часове, и не се установяват такива конкретни обстоятелства за нарушаване на обществения ред, за да може да се направи извода, че това е системно. Следва да се отбележи, че твърденията в сигналите се опровергават от представената по делото подписка на съсед, която има стойност на писмени сведения от неучастващи в производството лица, имащи сила и пред съда- чл.171, ал.1 от АПК.

Т.е. фактическите обстоятелства, за които е препратено към неконкретизирани сигнали, изложени като мотивите на решението за прекратяване на наемното правоотношение, с които органът е обосновал твърдяните нарушения на чл. 33, ал. 1, т. 3 и т. 4 от Наредбата, не намират потвърждение в събраните в хода на съдебното производство доказателства.

Съгласно чл. 63 от ЗЗД, всяка от страните по договора трябва да изпълнява задълженията си с грижата на добър стопанин. Такъв смисъл съдържа и разпоредбата на чл. 46, ал. 1, т. 4 от ЗОС, както и на чл. 33, ал. 1, т. 4 от НРУУРОЖТСО. Доколкото ЗЗД и ЗОС не съдържат определение за понятието "грижа на добър стопанин", в теорията и практиката се приема, че това е дължимата грижа, която може да бъде положена според възможностите на задълженото лице. При наемното правоотношение такава е грижата, с която наемателят поддържа наетата вещ в добро състояние – годна за ползване, полага усилия за нейното съхраняване и заплаща разходите, свързани с нейното ползване. В случая, видно от доклада на началник отдел УОСФЖ, към момента на издаване на процесната заповед, за наетия общински имот няма неплатени задължения. В допълнение, от приложените протоколи за проверка на място, става ясно, че многократно е установявано, че дворът на къщата е добре поддържан, няма изхвърлени боклуци, нито коне и каруци, както се твърди в подадените от съседни сигнали. Още повече, видно от сигнала на Н. С. С., както и от становище на гл. арх. на СО, район „Л.“, сградата е с компрометиран носещи

конструкции, застрашена от срутване и опасна за здравето и живота на обитателите. В обобщение, органът не е ангажирал доказателства в подкрепа на тезата, че наемателката и членовете на семейството ѝ, чрез своите действия и/или бездействия, са допринесли за изключително влошеното състояние на общинския имот.

Предвид гореизложеното настоящият съдебен състав счита, че не е установено несъмнено неизпълнение на задължението на наемателя да полага грижата на добър стопанин при ползване на общинската къща или той или членовете на семейството му системно да нарушават обществения ред, поради което оспореният акт е незаконосъобразен по смисъла на чл. 146, т. 4 от АПК. За да възникне правото на наемодателя да прекрати едностранно наемното правоотношение на някое от основанията, посочени в чл. 46, ал. 1 от ЗОС, това основание следва да бъде категорично установено. В случая не се доказва по несъмнен начин наличието на посоченото в административния основание – неполагане грижа на добър стопанин при ползване на общинската къща или нарушаване на обществения ред.

По изложените съображения съдът намира оспорената заповед, с която е прекратено наемното правоотношение, за издадена в противоречие с материалния и процесуалния закон. На това основание същата следва да бъде отменена.

С оглед изхода на спора, на жалбоподателите се полагат направените по делото разноски. Предвид разпоредбата на чл. 8, ал. 3 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, неоснователно е възражението на ответника за прекомерност на адвокатския хонорар, тъй като същият е под определения в Наредбата минимум. Столична община следва да бъде осъдена да им заплати разноски в размер на 480 лв., от които 30 лв. държавна такса и 450 лв. адвокатско възнаграждение по договор за правна защита и съдействие.

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2 и чл. 143, ал. 1 от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 31-ви състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ Заповед №РЛН 19- РД09-365/20.09.2019 г. на кмета на район „Л.“- СО,
ОСЪЖДА Столична община да заплати солидарно на Н. С. С., с ЕГН-[ЕГН], А. С. С., с ЕГН-[ЕГН], и С. А. Г., ЕГН-[ЕГН], съдебни разноски в размер на 480 /четиристотин и осемдесет/ лева.

Решението, съгласно чл.46, ал.5 ЗОС, е окончателно и не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ: