

РЕШЕНИЕ

№ 2156

гр. София, 01.04.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 59 състав,
в публично заседание на 18.03.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Зорница Дойчинова

при участието на секретаря Светла Гечева, като разгледа дело номер **618** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по жалба на М. Х. В., от [населено място] срещу Заповед № РТР21-РД66-1/06.01.2021 г. на кмета на СО, район Т., с която е прекратено наемното правоотношение между жалбоподателката и ответника, възникнало на основание заповед № 15/03.08.1999 г., с която жалбоподателката е настанена в общинско жилище, находящо се в [населено място], [жк], ул. К. водопад, [жилищен адрес]0, на основание чл. 46, ал.1, т.1 ЗОС.

В жалбата са изложени съображения за това, че заедно със съпруга си, който е починал преди повече от 10 години са били настанени в общинското жилище. На 65 години е, а от 1 година е безработна, регистрирана в бюро по труда. Синът ѝ едва издържа домакинството. Общинското жилище, в което е настанена е единственото ѝ жилище. Посочва, че към 06.01.2021 г. е дължала наем за три месеца, с просрочие от две седмици. Според договора, за да се прекрати същия, следва просрочието да е поне за шест месеца. Също така посочва, че от общината са ѝ заявили, че от 2017 г. изискването за декларации ще избирателно, като на наемателите ще бъде съобщавано, а към момента на подаване на жалбата не са уведомявани. Моли за отмяна на заповедта.

В съдебно заседание, жалбоподателят се явява лично и моли за отмяна на заповедта. Посочва, че заповедта за прекратяване на настаняването е безсрочна и желае да продължи да ползва жилището. В договора е посочено, че наемното правоотношение се прекратява при неплащане на наемната цена в продължение на шест месеца.

Ответникът - кмета на СО, район Т., е депозирал административната преписка относно оспорената заповед.

Чрез юк С. е взел становище по жалбата, в което я счита за неоснователна. Посочва, че съгласно чл. 46, ал.1 ЗОС договора за наем се прекратява при неплащане на наемната цена или консумативни разноски за повече от 3 месеца. В случая, жалбоподателят не е заплатил и двете плащания за повече от три месеца. Също така, в договора за наем, сключен с жалбоподателя е посочил, че наемното правоотношение се прекратява при неплащане на наемна цена или консумативни разходи за повече от 6 месеца, какъвто е бил и законовия текст на чл. 46 ЗОС. Но след изменение в ЗОС, разпоредбата на чл. 46 вече предвижда по-кратък срок, в който ако не е налице плащане, договора следва да се прекрати. Независимо, че в договора е предвиден по-дълъг срок на неплащане, то доколкото тази разпоредба противоречи на закона – ЗОС, същата е нищожна, съгласно ЗЗД. Поради това и следва да се приложи с предимство разпоредбата на чл. 46 ЗОС, а не договореното в договора относно продължителността на неплащането на наемни вноски или консумативни разходи. Освен това, нито ЗОС, нито НРУУРОЖТСО предвиждат задължение за административния орган да покани или подсети наемателя да изпълни задължението си за плащане. Не съществува законов текст, в който възрастта или временното финансово състояние да се третира като основание за неизпълнение на съответните задължения и да основание за издаване на заповед за прекратяване на наемното правоотношение. Също така, жалбоподателят не е подавал декларация по чл. 6, ал.2 НРУУРОЖТСО от 2017 г., което нарушение е формално, а изпълнителното деяние е бездействие. Моли за отхвърляне на жалбата и потвърждаване на заповедта. Претендира присъждане на разноски за юрисконсулт.

В съдебно заседание, чрез юк С. оспорва жалбата и поддържа представеното становище. Посочва, че е налице ликвидно и изискуемо задължение за заплащане на наемни вноски и консумативни разходи, поради което са налице предпоставките на чл. 46 ЗОС. Моли за отхвърляне на жалбата.

СГП не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

Административен съд София-град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 от ГПК, във вр. с чл. 144 от АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Със Заповед № 15/03.08.1999 г. СО - кмета на СО-район Т. е настанил М. Х. В. с ЕГН [ЕГН] и синът ѝ В. Ф. Б. в общински апартамент, състоящ се от две стаи, кухня и сервизни помещения, със застроена площ от 59,03 кв. м., находящ се в [населено място], [жк], ул. К. водопад, [жилищен адрес]0.

Със Заповед № 11/14.04.2009 г., кметът на СО-район Т. е настанил В. и сина ѝ отново в същото жилище.

Процесният имот, находящ се в [населено място], [жк], ул. К. водопад, [жилищен адрес]0 е частна държавна собственост, за което е съставен Акт за частна държавна собственост № 02655/29.01.200 г. Имотът е предоставен за управление на СО от областен управител на Област С., на основание сключен договор с рег. № РД-092-04-060/13.06.2008 г., на основание чл. 15, ал.2, изр.2 от ЗДС, вр. чл. 6, ал.3, изр. 2 ППЗДС и Заповед № РД-04-060/06.06.2008 г.

На основание настанителната заповед, жалбоподателката М. В. и синът ѝ В. Б., са

сключили договор за наем на общинския жилищен имот № 261 от 04.01.2011 г. Определената с договора наемна цена е в размер на 75,16 лв., платими до 15-то число на текущия месец. В т.III, 5.3 наемателя е задължен да заплаща редовно всички консумативи, свързани с ползването на жилището. В т.V.7.1 е разписано, че договора се прекратява поради неплащането на наемна цена или на консумативни разходи за повече от 6 месеца.

На жалбоподателката М. В. е изпращано уведомително писмо с рег. № РТР16-ТД26-1949/1/25.07.2016 г., получено от жалбоподателя на 27.07.2021 г., с което В. е уведомена, че дължи сума за наем в размер на 507,40 лв. за повече от три месеца, която сума следва да заплати в касата на СО-район Т., както и сума за топлинна енергия към 17.06.2016 г. към [фирма] в размер на 1 763,75 лв. Поради неизпълнение на задълженията по договора, ответник е уведомил В., че и предоставя 14-дневен срок за изплащане на посочената сума, след което ще пристъпи към прекратяване на наемните правоотношения.

На В. също така е изпращано уведомление с рег. № РТР16-ГР94-1789/3/15.02.2017 г., с което жалбоподателката е уведомена, че дължи наем за повече от три месеца в размер на 228,72 лв., както и режийни разходи за периода от 2011 г. до 2014 г. на стойност 495 лв. От справка в [фирма] се установило, че и към дружеството са налице задължения в размер на 203,98 лв. към 31.01.2017 г. А за сумата от 3 462,79 лв. е образувано дело. Налични са и задължения за топлинна енергия към [фирма] в размер на 2 668,44 лв.

Напомнено ѝ е, че не спазва задължението по договора за наем, да подава ежегодно между 1 и 31 декември декларация по чл. 6, ал.2 от НРУУРОЖТСО. Дадена ѝ е възможност в 14-дневен срок да изплати посочените задължения.

Не са представени доказателства за връчване на посоченото уведомление на жалбоподателя.

На 28.02.2017 г., В. и синът ѝ, са подали декларация по чл. 6, ал.2 НРУУРОЖТСО, както и удостоверение от декларираните данни, издадено от СО-Д ОП.

От общинската администрация на СО-район Т. е направена служебна справка, от която е установено, че за процесния имот има натрупани задължения за наем в размер на 533,26 лв. за месеците ноември 2020 г., декември 2020 г. и януари 2021 г., както и задължения за топлинна енергия към [фирма] в размер на 762,15 лв. и задължения за вода към [фирма] в размер на 53,07 лв. текуща, съдебни вземания от 3 462,79 лв. и 729,93 лв.

На това основание е изготвен доклад с рег. № РТР20-ВК91-1093/31.12.2020 г. до кмета на СО-район Т., с който, след посочване на установените задължения, е предложено договора за наем между СО-район Т. и В. да бъде прекратен поради неплащане на наем и консумативи за повече от три месеца, съгласно чл. 46, ал.1, т.1 ЗОС. Посочено в доклада е и, че наемателите не са изпълнили задължението си за подаване на декларация по чл. 6, ал.2 НРУУРОЖТСО след 2017 г.

Със Заповед № РТР21-РД66-1/06.01.2021 г. на кмета на СО, район Т., е прекратено наемното правоотношение между жалбоподателката М. В. и ответника, възникнало на основание заповед № 15/03.08.1999 г., с която жалбоподателката е настанена в общинско жилище, находящо се в [населено място], [жк], ул. К. водопад, [жилищен адрес]0, на основание чл. 46, ал.1, т.1 ЗОС. Посоченото основание е чл. 46, ал.1 ЗОС и чл. 33, ал.1, т.1 и ал. 2 НРУУРОЖТСО, а именно неплащане на наем и консумативни разходи за повече от три месеца. Посочено в заповедта е, че наемателите не са

подавали декларация по чл. 6, ал.2 НРУУРОЖТСО след 2017 г.

Заповедта е връчена на жалбоподателката при отказ на 16.01.2021 г. лично.

Жалбата е подадена на 18.01.2021 г.

Жалбоподателката М. В. е представила по делото доказателства за заплатени от нея наемни вноски за периода 06, 07, 08, 09, 10 и частичен наем за м. 11, платени на 04.01.2021 г. и частичен наем за м. 11, за м.12.2020 г. и за 01.2021 г., платени на 01.02.2021 г.

Представени са доказателства /служебна бележка от Агенцията по заетостта/ за това, че В. е безработна към 20.11.2020 г.

При така установените факти, настоящия съдебен състав на АССГ, като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК, достигна до следните правни изводи:

Предмет на оспорване е Заповед № РТР21-РД66-1/06.01.2021 г. на кмета на СО, район Т., с която е прекратено наемното правоотношение между жалбоподателката М. В. и ответника, възникнало на основание заповед № 15/03.08.1999 г., с която жалбоподателката е настанена в общинско жилище, находящо се в [населено място], [жк], ул. К. водопад, [жилищен адрес]0, на основание чл. 46, ал.1, т.1 ЗОС.

Заповедта представлява подлежащ на съдебно оспорване индивидуален административен акт, издаден от Кмета на Столична община (СО), район „Т.“, с която е прекратено наемно правоотношение. Жалбата срещу процесната заповед е подадена в срока по чл. 149 от АПК, от легитимирано лице, адресат на заповедта, поради което е процесуално допустима и следва да бъде разгледана по същество.

Разгледана по същество е основателна.

По съответствие с процесуалния закон.

Оспорената заповед е издадена от кмета на СО-район Т., на основание чл. 46, ал.1 ЗОС. На основание чл. 46, ал. 2 изр.1 ЗОС и чл. 33 ал. 2 изр.1 от НРУУРОЖТСО, наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. Доколкото това е кмета на СО-район Т., то и той е компетентния орган да прекрати това наемно правоотношение. Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал.2 и ал.3 от АПК, като е посочен издателят на заповедта, адресатът, правното и фактическото основание за издаване на заповедта. В заповедта са изложени мотиви, които достатъчно ясно отразяват причините за волята на органа за прекратяване на настаняването, а именно неизпълнени на договорни задължения за заплащане на наемни вноски за повече от три месеца. В мотивната си част, ответникът е препратил към доклад рег. № РТР20-ВК91-1093/31.12.2020 г. И от доклада и от заповедта е ясно, че причината да бъде прекратено наемно правоотношение е неплащане на наем и консумативни разноски за повече от три месеца. Такова препращане към мотивите на друг, предхождащ издаването на процесния, не е непознато в практика, същото е допустимо и с него се цели процесуална икономия. Когато органът е възприел мотивите на актовете, с чието издаване се подготвя издаването на административния акт, няма пречка в този акт да се препрати към мотивите, съдържащи се в друг акт. В този смисъл, съдът приема, че процесната заповед е мотивирана от правна и фактическа страна.

Настоящият съдебен състав приема, че в административното производство са били допуснати нарушения на процедурните правила от категорията на съществените, които опорочават волеизявлението на административния орган насочено към прекратяване на наемното правоотношение. Жалбоподателката В. не е била уведомена за образуваното срещу нея административно производство, като липсват доказателства по делото жалбоподателката да е уведомена, че дължи посочените в доклада суми за наем, както и консумативни разходи за топлинна енергия и вода, както и не е била предупредена, че следва да представи доказателства за платени суми, като при неизпълнение на това нейно задължение Столична община, район „Т.” ще предприеме действия по прекратяване на наемния договор. Уведомление в посочения смисъл, за конкретните задължения от 2020 г. не се намират по делото. Такива уведомления, два броя са, изпращани на жалбоподателя в предишни периоди, в които тя също е дължала суми за наем и консумативни разходи, в следствие на които В. е погасявала задълженията си и не се е стигало до издаване на заповед за прекратяване на наемното правоотношение. Такъв непослователен подход от страна на органа, поражда съмнение в неговата безпристрастност. Също така няма доказателства за връчване на жалбоподателя на изготвения от служителите на общината доклад, с рег. № РТР20-ВК91-1093/31.12.2020 г., въз основа на който е издадена процесната заповед. Действително, ЗОС не поставя задължение към ответния орган да връчва изготвения доклад, или пък да напомня на наемателите си, че следва да изпълняват задълженията си по договора за наем, или пък, че дължат суми за наем или консумативни разходи, но съгласно чл. 26 АПК за започване на производството се уведомяват известните заинтересовани граждани. Също така, съгласно чл. 34 АПК страните в едно административно производство имат право, което следва да се осигури от органа, да преглеждат документите по преписката. Такава възможност на жалбоподателя не е осигурена, тъй като тя не е уведомена за започване на производството, както и за документите, въз основа на които е издадена заповедта. Това е относимо в най-голяма степен за доклада с рег. № РТР20-ВК91-1093/31.12.2020 г., въз основа на който е издадена заповедта и към чиито мотиви препраща заповедта. Именно в доклада са посочени дължимите суми, както за наем, така и за консумативни разходи. В този смисъл, доколкото ответникът е препратил към доклада, неговото връчване на жалбоподателя е било задължително. Лишаването на оспорващата страна от правото ѝ на участие в административното производство /чл. 34 АПК/ винаги е толкова съществено нарушение на административно-производствените правила, безусловно обуславящо незаконосъобразността на акта по смисъла на чл.146, т.3 АПК.

По съответствие на заповедта с материалния закон.

Независимо, че констатираното процесуално нарушение е достатъчно основание за отмяна на оспорената заповед, съдът само за пълнота счита, че следва да разгледа и съответствие на заповедта, с която е прекратен сключения въз основа на настанителната заповед договор за наем между кмета на СО-район Т. и В. за ползване на общинското жилище с материалните правила. Съдебният контрол за материална законосъобразност на оспорената заповед обхваща преценката дали са налице установените от административния орган релевантни юридически факти изложени като мотиви в акта и доколко същите изпълват състава на посоченото в заповедта правно основание за издаването и. Процесната заповед е издадена на основание чл. 46,

ал. 2 ЗОС и чл. 33, ал. 1, т. 1 и ал. 2 от НРУУРОЖТСО. Съгласно разпоредбата на чл. 46, ал.1, т.1 ЗОС наемните правоотношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца. Същото основание беше регламентирано и в нормата на чл.33 ал.1 т.1 от НРУУРОЖТСО - неплащане на наемната цена или на консумативните разноски, но за повече от 6 месеца. Поради противоречие на разпоредбата на подзаконов нормативен акт, с такъв от по-висока степен, какъвто е ЗОС спрямо НРУУРОЖТСО, посочената разпоредба беше отменена от съда.

Следва да се направи уточнение, че в договора за наем, сключен между В. и кмета на СО-район Т., в т.V.7.1 е разписано, че договора се прекратява поради неплащането на наемна цена или на консумативни разходи за повече от 6 месеца. Тази клауза на договора обаче противоречи на чл. 46, ал.1, т.1 ЗОС, поради което е нищожна на основание чл. 26, ал.1 ЗЗД. В конкретния случай се касае за особен вид договор, сключен между административен орган и гражданин, като при сключването му не е налице договорна свобода между договарящите страни, тъй като клаузите от договора следва да отговорят на разписаното в закона за общинската собственост. Друг е въпроса по каква причина ответния орган не е актуализиран съдържанието на бланковите си договори за наем на общински жилища, тъй като ЗОС е изменен в посочения по-горе смисъл още през 2008 г. А до постановяване и съответно влизане в сила на решение № 2817 от 24.04.2019 г. на Адм. съд - С.-град по адм. д. № 716/2019 г., оставено в сила с Решение № 10556 от 30.07.2020 г. на ВАС по адм. д. № 9415/2019 г., разпоредбата на чл. 33, ал.1, т.1 от НРУУРОЖТСО е била в противоречие със ЗОС. Поради изложеното, релевантен е текста на закона /чл. 46, ал.1, т.1 ЗОС/, съгласно който наемните правоотношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца.

За да се прецени законосъобразността на издадената и атакувана в настоящото производство заповед с правно основание чл. 46 ал.2 от ЗОС, следва да бъдат установени наличието или отсъствието на следните законови материалноправни предпоставки: 1. дали се касае за имот - общинска собственост, а така също и вида на собствеността - публична или частна; 2. дали наемателят е изпълнявал задължението си да заплаща наемната цена и консумативните разходи във връзка с ползването на вещта в срока, уговорен в сключения между страните договор.

Няма спор, че процесното жилище е държавна частна собственост, предоставена за управление на СО, за което бе представен Акт за частна държавна собственост № 02655/29.01.200 г., поради което е налице първата предпоставка за отмяна на наемното правоотношение.

В доказателствена тежест на жалбоподателката съгл. чл.154 ГПК във вр.чл.144 АПК е да установи, че е изпълнявала задължението си, като наемател по т.ІІІ.5.3 от договора, сключен на 04.01.2011 г., а именно: да заплаща редовно наемната цена /в срок до 15-то число на текущия месец/, такса смет и всички консумативни разноски, свързани с ползването на общинското жилище. Наемното правоотношение е било прекратено, поради неплащане на наемната цена за повече от три месеца, в размер на 533,26 лв., както и задължения за топлинна енергия към [фирма] в размер на 762,15 лв. и задължения за вода към [фирма] в размер на 53,07 лв. текуща, съдебни вземания от 3 462,79 лв. и 729,93 лв. Посочените задължения се уточнено за какъв период са, нито в заповедта, нито в предхождащия доклад. Единствено е посочено, че задълженията са повече от три месеца. Това уточняване е от значение, в случая, тъй

като по делото жалбоподателката представи доказателства за заплатени от нея наемни вноски за периода м. 06, 07, 08, 09, 10 и частичен наем за м. 11, платени на 04.01.2021 г. и частичен наем за м. 11, за м.12.2020 г. и за 01.2021 г., платени на 01.02.2021 г. Т.е., наемът за периода от м.06 до м. 11.2020 г. е бил платен към датата на издаване на заповедта за прекратяване на наемното правоотношение. Следователно към 06.01.2021 г., жалбоподателят е дължала наем единствено за м.12.2020 г. и частично за м.11.2020 г., но не и за три месеца. Поради това, неплащането на наемна цена за повече от три месеца не е налице и не е било основание за издаването на заповедта.

По отношение на консумативните разходи за топлинна енергия към [фирма], в доклада, предхождащ заповедта е посочено, че дължимата сума е 762,15 лв., но отново не е ясно за какъв период се дължи посочената сума, за да може да се установи, че този период действително е повече от три месеца, за да може да бъде предпоставка за прекратяване на наемното правоотношение. Представена е една справка от [фирма], в която е посочено, че В. дължи сумата от 810,46 лв. за периода от м.10.2017 г. до 14.01.2021 г. В придружително писмо от [фирма] е посочено, че се изпраща списък на наемателите с неизплатени извънсъдебни суми и списък на наемателите с подписани споразумения. Не е ясно представения списък кой от двата приложени към придружителното писмо е. Това е от значение за делото, тъй като следва да е ясно дали В. е подписала споразумение за разсрочване на дълга си към дружеството, което ще означава, че тя е проявила добросъвестност и е разсрочила дълга, като в този смисъл следва да се установи дали тя спазва споразумението с [фирма] и ако има забава повече от три месеца, тогава следва да се приложи чл. 46, ал.1, т.1 ЗОС. Но тези обстоятелства следва да са посочени в заповедта или поне в предхождащия я доклад.

Относно задълженията към [фирма] не са представени доказателства, от които да се направи извод за дължимост на посочената сума. Посочено в доклада е, че В. дължи сума в размер на 53,07 лв. текуща, съдебни вземания от 3 462,79 лв. и 729,93 лв. Текущата сума не е пояснено за какъв период е, дали за един месец или за повече от един, което е необходимо с оглед приложението на чл. 46, ал.1, т.1 ЗОС, третата сума 729,93 лв. пък изобщо не е ясно каква е. А относно съдебните вземания на [фирма] следва да се уточни дали е налице влязло в сила съдебно решение, с което е установена дължимост на сумата и дали е пристъпено към принудително събиране на това вземане. Това е необходимо с оглед изискуемостта и ликвидността на вземането от една страна, както и с оглед редовното плащане при принудително изпълнение за посоченото вземане.

Непредставянето пък на декларация по чл. 6, ал.2 НРУУРОЖТСО изобщо пък не е предвидено нито в Наредбата, нито в ЗОС основание за прекратяване на наемното правоотношение, поради което посочването му в заповедта е неоснователно.

Предвид изложеното, настоящият съдебен състав намира, че оспорената заповед следва да бъде отменена, като противоречаща на процесуалния и материалния закон.

По разноските:

Жалбоподателят не претендира разноски, поради което и такива не му се дължат.

На ответника разноски не се дължат, предвид изхода на делото.

Мотивиран от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2, предложение второ от АПК, Административен съд София-град, II отделение, 59 състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ Заповед № РТР21-РД66-1/06.01.2021 г. на кмета на СО, район Т., с която е прекратено наемното правоотношение между жалбоподателката и ответника, възникнало на основание заповед № 15/03.08.1999 г., с която жалбоподателката е настанена в общинско жилище, находящо се в [населено място], [жк], ул. К. водопад, [жилищен адрес]0, на основание чл. 46, ал.1, т.1 ЗОС.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване и протест /чл. 46, ал.5 ЗОС/.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл. 137 от АПК.

СЪДИЯ: