

РЕШЕНИЕ

№ 4241

гр. София, 28.07.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 29 състав,
в публично заседание на 29.06.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Кристина Българиева, като разгледа дело номер **2772** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 126 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл. 46, ал. 5 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.
Образувано е по жалба, депозирана от М. П. Г. чрез адв. В., срещу Заповед № РКР20-РД-55/ 25. 02. 2020 г., издадена от кмета на Столична община, район "К.", с която е прекратено наемното правоотношение за настаняване на М. П. Г. и членовете на семейството/докакинството му за общински жилищен имот, находящ се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. "Б", ет. 2, ап. 20.

В жалбата се излагат подробни съображения за нейната незаконосъобразност, като се твърди, че е издадена в нарушение на административнопроизводствените правила, като освен това противоречи на материално-правните разпоредби и на целта на закона.

В съдебното заседание жалбоподателят се представлява от адв. В., който поддържа жалбата и моли за отмяна на оспорваната заповед.

Ответникът - Кметът на С. община, район "К." се представлява от юрисконсулт Р., който намира жалбата за неоснователна и моли да бъде отхвърлена.

Административен съд - София град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди доводите на страните и прецени приетите по делото писмени доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

Със Заповед № ЖН-04-044/ 6. 08. 2015 г. кметът на район „К.“ при Столична община е настанил М. П. Г. и членовете на неговото семейство в общинско жилище, находящо

се в [населено място],[жк], жилищен блок 103, вх. Б, ап. 20, ет. 2, състоящо се от три стаи, кухня и сервизни помещения със застоена площ от 93, 26 кв. м. и жилищна площ от 53, 69 кв.м. Въз основа на това бил сключен договор за наем от 13. 08. 2015 г. между Столична община, район „К.“ /от една страна/ и М. П. Г. /от друга страна/.

Във връзка с подадени сигнали в администрацията на Столична община, район „К.“ за неправомерно ползване на ел. енергия от общинското жилище, със Заповед № РКР 20-РД09-22/ 5. 02. 2020 г. на кмета на Столична община, район „К.“ било наредено извършването на проверка за нерегламентирано ползване на ел. енергия.

По повод на посочената заповед била извършена проверка от служители на Столична община, район „К.“, които съставили Констативен протокол от 17. 02. 2020 г., в който било отразено, че към датата на извършване на проверката жилището е необитаемо, необорудвано и непригодно за ползване. Било установено още, че е налице незаконно присъединяване от апартаментното табло на ап. 20, собственост на Столична община, район „К.“, посредством незаконна инсталация, към апартамент № 24 на третия етаж, собственост на родителите на М. Г..

Същите изводи били установени при техническата проверка на електромерно стопанство, извършена от [фирма] и отразени в констативен протокол от 17. 02. 2020 г.

В хода на административната преписка е представен и протокол от извършена проверка от 28. 11. 2019 г., в който служители на Столична община, район „К.“ са констатирани, че към датата на проверката наемателят няма задължения за наем и консумативни разноски. От проведен разговор и външен оглед на апартамент са направили извод, че жилището се обитава и използва.

Със Заповед № РКР20-РД-55/ 25. 02. 2020 г. на кмета на Столична община, район „К.“, на основание чл. 46, ал. 2 от ЗОБС и чл. 33, ал. 1, т. 4, т. 7 и т. 8 от Наредба на Столичен общински съвет за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /Наредбата/ е прекратено наемното правоотношение за настаняване на М. П. Г. и членовете на семейството/докакинството му за общински жилищен имот, находящ се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Б“, ет. 2, ап. 20. В обжалваната заповед е посочено, че не се полага грижата на добър стопанин при ползването на жилището, същото не се използва по предназначение и не се обитава повече от 6 месеца

Освен това, като основание за прекратяване на наемното правоотношение е посочената и разпоредбата на чл. 20, ал. 6 от Наредбата, съгласно която ако настаненото семейство /домакинство/ без основателни причини не заеме определеното жилище в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта за настаняване, органът по чл. 19, ал. 1 я отменя.

В хода на събеното производство е разпитан и свидетелят Р. К., съсед на наетото от М. Г. жилище, който е посочил, че жалбоподателят извършва ремонт в посочения имот. Представени са и разписки от жалбоподателя, удостоверяващи извършени плащания от жалбоподателя към „Ч. Електро България“ за възстановяване на спрян ток, както снимки, доказващи извършване на ремонтни дейности.

При така установените факти, настоящият съдебен състав, като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт, намира от правна страна следното:

Жалбата срещу процесната заповед е подадена в срока по чл. 149 от АПК, от

легитимирано лице, адресат на заповедта за прекратяване на наемното правоотношение, насочена е срещу подлежащ на оспорване индивидуален административен акт, поради което е процесуално допустима. Разгледана по същество, същата е основателна, поради следните съображения:

Процесната заповед е издадена от компетентен орган - кмета на Столична община, район „К.“, предвид разпоредбата на чл. 46, ал. 2 от ЗОБС и чл. 33, ал. 2 от Наредбата - от органа, издал настанителната заповед. Спазена е установената от закона писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал. 2 и, ал. 3 от АПК, като са посочени издателят на заповедта, неговият адресат, правното и фактическо основание за издаване на процесната заповед.

Спазена е процедурата по издаване на заповедта, като не са допуснати съществени процесуални нарушения, водещи до ограничаване на правата на жалбоподателя. Извършвани са проверки на адреса на общинския имот, от които е установено, че лицето не може да бъде намерено на адреса. За проверките са изготвени констативни протоколи.

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 ѝ. Процесната заповед е издадена на основание чл. 33, ал. 1, т. 4, т. 7 и т. 8 от Наредбата.

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 ѝ. За да се прецени законосъобразността на издадената и обжалваната в настоящото производство заповед с правно основание чл. 46, ал. 2 от ЗОБС, 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 е налице наемно правоотношение за общинско жилище; 3. дали е налице неполагане на грижата на добър стопанин; 4. дали е налице неизползване на жилището не по предназначение, 5. дали са прекъснати фактически извършваните действия по използване на жилището съобразно неговото предназначение за период по-дълъг от 6 месеца и 6. в случай на наличие на последната хипотеза, дали това прекъсване не се дължи на трудова заетост в друга община на територията на страната и същата не е по-дълга от 1 година.

Няма спор, че процесното жилище е общинско такова, за което е съставен АОС № 202/1997 г., поради което е налице първата предпоставка за отмяна на наемното правоотношение. Безспорно по дело се установява, че в процесното жилище са настанени жалбоподателят М. Г. и членовете на неговото семейство – съпруга и две дъщери.

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 ЗОБС, както и на чл. 33, ал. 1, т. 4 от Наредбата. Доколкото ЗЗД и ЗОБС не съдържат определение за понятието грижата 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 от доказателствата по делото се установява, че жалбоподателят няма неплатени сметки, а отделно от това от показанията на свидетеля Р. К. се установява, че М. Г. редовно плаща консумативите, както и че извършва, макар и бавно, ремонт на апаратамента.

Ето защо, настоящият съдебен състав намира, че не е установено по безспорен начин неизпълнение на задължението на наемателя да полага грижата на добър стопанин при ползване на общинското жилище. За да възникне правото на наемодателя да прекрати едностранно наемното правоотношение на някое от основанията, посочени в чл. 46, ал. 1 от ЗОБС, това основание следва да бъде категорично установено. В случая не се доказва по несъмнен начин наличието на посоченото в административния основание - неполагане грижата на добър стопанин при ползване на общинското жилище.

Административният орган е посочил като правно основание за издаване на акта за прекратяване на наемното правоотношение и законовата предпоставка на чл. 46, ал. 1, т. 8 от ЗОБС и чл. 33, ал. 1, т. 7 от Наредбата - "използване на жилището не по предназначение. Доказателства за това обаче не бяха представени в хода на съдебното производство, нито са събрани такива в административното производство. Отделно от това, липсват каквито и да било мотиви в административната заповед, от които да се установи по какъв именно начин се използва жилището, след като не е съгласно неговото предназначение. Предвид това, съдът намира издадената заповед в тази част за незаконосъобразна.

Неоснователно е прекратено наемното правоотношение и на основание чл. 33, ал. 1, т. 8 от Наредбата, съгласно която наемните правоотношения се прекратяват поради необитаване на жилището от семейството /домакинството/ повече от 6 месеца, извън случаите по чл. 24. Фактическото обитаване на жилището би могло да се установи с доказателствени средства, предвидени в АПК, включително и чрез проверки или оглед /чл. 52 от АПК/, което административнопроизводствено действие следва да се удостовери чрез съставяне на протокол. За да може да се обоснове извод, че жилището не се ползва от настаненото лице повече от 6 месеца, то следва най-малко проверките на адреса да се извършват в продължение поне 6 месеца. В конкретния случай проверките са осъществени в периода от 28. 11. 2019 г. /л. 61 от делото/, когато е съставен протокол от служители на Столична община, район „К.“, които са установили от информация на съседите и от оглед отвън на жилището, че същото се обитава и ползва. Следващата проверка е извършена три месеца по-късно - на 17. 02. 2020 г. /л. 22 от делото/, когато е установено, че жилището е необитаемо. Тези две проверки обаче, всяка от които е с противоположни изводи относно обстоятелството обитава ли се жилището от М. Г. и членовете на неговото семейство, не са достатъчни, за да се направи извод, че са налице основанията на чл. 33, ал. 1, т. 8 от Наредбата, тъй като по никакъв начин не се установява, че в период, равен или по-дълъг от 6 месеца жилището не е използвано. Освен това, органът е следвало да посочи датата, от която приема, че е започнал да тече този 6 месечен срок, в който жилището не е обитавано. В случая това не е сторено, което пречатства и възможността да се установи към кой именно период се отнася хипотезата на чл. 33, ал. 1, т. 8 от Наредбата, която е приета от административния орган за приложима в конкретния случай.

Отделно от това, незаконосъобразно е прекратено наемното правоотношение на

основание чл. 20, ал. 6 от Наредбата, съгласно която ако настаненото семейство /домакинство/ без основателни причини не заеме определеното жилище в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта за настаняване, органът по чл. 19, ал. 1 я отменя. На първо място, незаемането на жилището в едномесечен срок от влизане в сила на заповедта за настаняване е основание за отмяна на заповедта за настаняване, а не за прекратяване на вече възникналото наемно правоотношение. Освен това, налице е противоречие в обжалваната заповед относно обстоятелството използва ли се жилището /в каквато насока е твърдяното нарушение на чл. 46, ал. 1, т. 8 от ЗОБС и чл. 33, ал. 1, т. 7 от Наредбата/ или изобщо не е било заето от жалбоподателя и членовете на неговото семейство /което пък е основание за приложение на чл. 20, ал. 6 от Наредбата/.

Неотносими в конкретния са и наличните данни за евентуално извършено престъпление по чл. 235в от НК, тъй като извършването на незаконно присъединяване на електропреносната мрежа или извършването на друго престъпление не попада сред хипотезите на чл. 46 от ЗОБС и чл. 33 от Наредбата, които са посочени в оспорваната заповед.

Горните съображения мотивират съда да приеме, че обжалваният административен акт е незаконосъобразен, което налага неговата отмяна.

Предвид изхода на делото, на жалбоподателя следва да се присъдят разноски за адвокатско възнаграждение и държавна такса, която е в размер на 10 /десет/ лева. Претендира се сумата от 1000 /хиляда/ лева за адвокатско възнаграждение, срещу прекомерността на която ответникът е възразил. Съдът намира направеното възражение за основателно, тъй като делото не се отличава с фактическа и правна сложност, поради което същото следва да бъде редуцирано до минималния размер, посочен в разпоредбата на чл. 8, ал. 3 от Наредба № 1 от 9. 07. 2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, а именно - 500 /петстотин/ лева.

По посочените аргументи и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд – София град, Второ отделение, 29 състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед № РКР20-РД-55/ 25. 02. 2020 г. на кмета на Столична община, район “К.”, с която е прекратено наемното правоотношение за настаняване на М. П. Г. и членовете на семейството/домакинството му за общински жилищен имот, находящ се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. “Б”, ет. 2, ап. 20.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на М. П. Г. направените по делото разноски в размер на 510 /петстотин и десет/ лева.

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

СЪДИЯ: