

РЕШЕНИЕ

№ 2076

гр. София, 19.04.2012 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав, в публично заседание на 12.04.2012 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Славина Владова

при участието на секретаря Силвиана Шишкова, като разгледа дело номер **11286** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – 178 от АПК във връзка с чл. 46 ал. 5 от ЗОС.

Производството е образувано по жалба на М. Л. Д., Л. С. Д. и М. Н. Н. – Д. и тримата от [населено място] срещу заповед № РД – 09 – 257 от 18.11.2011г. на кмета на СО - район „К.“, с която на основание чл. 46 ал. 1 т. 1 и ал. 2 от ЗОС и чл. 31 ал. 2 и чл. 33 ал. 2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на СО е отменена заповед за настаняване № ЖН – 04 - 011 от 09.05.2011г. на Кмета на СО – район „К.“ и е прекратен, сключеният въз основа на нея договор за наем на жалбоподателя М. Л. Д. и членовете на семейството му за общинско жилище от фонд „Резервен“, находящо се в@@2@[жк], [жилищен адрес] състоящо се от две стаи и кухня. В това производство е оставена за разглеждане с протоколно определение от 12.04.2012г. само жалбата срещу заповед № РД – 09 – 257 от 18.11.2011г. на Кмета на СО – район „К.“, а предявените искове по ЗОДОВ са разделени за разглеждане в отделно производство.

В жалбата си жалбоподателите твърдят незаконосъобразност на оспорената заповед, тъй като твърдят, че не дължат никакви наеми и ТБО на общината, тъй като жилището е в негодно за обитаване състояние, а общината не е отстранила тези недостатъци на имота. Искат оспорената заповед да бъде отменена.

Ответникът Кметът на СО – район „К.“, чрез процесуалния си представител юрк. Н., изразява становище за неоснователност на жалбата и законосъобразност на оспорената заповед.

Жалбата е подадена в срок, от страни адресати на акта, срещу акт, който подлежи на съдебен контрол. В тази връзка настоящият състав намира, че жалбата е процесуално допустима.

Административният съд С. – град, II Отделение, 37 – ми състав, обсъди събраните по делото доказателства във връзка с доводите на страните и приема за установено следното:

Със заповед за настаняване № ЖН – 04 - 011 от 09.05.2011г. на Кмета на СО – район „К.“ жалбоподателят в това производство М. Л. Д. и семейство му – другите двама жалбоподатели - е настанено в ап. 65 – двустаен, на ет. 3, вх. Г в бл. 16 на[жк], като жилището е от фонд „Резервен“ на общината. Въз основа на тази заповед е сключен договор за наем от 09.05.2011г. за наем на посочения жилищен имот. В раздел III „Задължения на наемателя“ в т. 5.1, т. 5.2 от договора за наем е предвидено, че наемателят следва да поддържа жилището с грижата на добър стопанин и да извършва за своя сметка всички основни и текущи ремонти на жилището. В т. 5.3 пък е предвидено редовно да заплаща наема за жилището, такса смет и всички консумативни разноски с ползване на жилището. В т. 7.2 от договор е предвидено, че при непращане на наема и консумативните разноски за повече от два месеца, договорът се прекратява. Между страните по делото не се спори, че имотът, предмет на оспорената заповед е актуван като общинска собственост от фонд „Резервен“ на общината.

С писмо изх. № 9400 - 1534 от 29.08.2011г. жалбоподателят в това производство е уведомен, че не е заплащал задълженията си за наем от м. май 2011г. до м. август 2011г., които са в размер на 203,40 лв., като му е даден срок от 7 дена от получаване на писмото да погаси задълженията си. В писмото е предупреден, че при незаплащане на задълженията в посочения срок ще бъде предприета процедура за прекратяване на наемното му правоотношение и отмяна на настанителната заповед. Това писмо е връчено редовно на жалбоподателя на 01.09.2011г., като го е получила неговата майка – жалбоподателката М. Н. – Д.. По делото не се твърди, нито са ангажирани доказателства за това, че жалбоподателят М. Д. е погасил задълженията си за наем и ТБО за посочения период.

Въз основа на горното е издадена оспорената в това производство заповед, с която е отменена настанителната заповед и е прекратен сключеният договор за наем с жалбоподателя М. Л. Д..

Разгледана по същество жалбата е неоснователна по изложените по – долу съображения.

Съобразно задължението на съда по чл. 168 ал. 1 от АПК настоящият състав, счита, че следва да провери законосъобразността на оспорения административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК.

В тази връзка настоящият състав установи, на първо място, че оспорената заповед е издадена от компетентен орган в рамките на предоставените му правомощия, издадена е и при спазване на установената от закона форма, като не са извършени нарушения на административно производствените правила. Оспорената заповед е издадена и при съответствие с материално правни разпоредби и с целта на закона, по съображенията изложени по - долу.

Разпоредбата на чл. 46 ал. 1 т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗОС предвижда, че наемното правоотношение се прекратява при непращане на наемната цена или консумативните разходи за повече от три месеца. Видно от цитираната разпоредба е достатъчно незаплащането само на едно от двете задължения – наемна цена или консумативни

разноски за повече от три месеца, за да възникне възможността за прекратяване на наемното правоотношение. В конкретния случай по делото между страните не се спори, а и от изявление в жалбата се потвърждава, че не е заплащана наемната цена за срок от повече от три месеца, а именно не е заплащано за периода от м. май 2011г. до м. август 2011г., както и не са представени доказателства наемната цена да е заплащана и след това. За посочения период не са заплащани и консумативи, включително ТБО. Не се твърди да са извършвани такива плащания, не са представени и доказателства в тази връзка.

На второ място неоснователно е възражението на жалбоподателите, че не дължат наем, тъй като предоставеното им жилище от фонд „Резервен” е в лошо състояние и негодно за обитаване. Това е така, тъй като съгласно представения по делото договор за наем от 09.05.2011г., сключен въз основа на издадената настанителна заповед, жалбоподателят М. Д. и членовете на семейството му с подписването на договора са поели задължението да извършват за своя сметка всички основни и текущи ремонти на жилището, поел е и задължението да заплаща редовно наема и консумативите за жилището, включително такса за битови отпадъци. В тази връзка наведеното твърдение, че жилището не е в добро състояние не освобождава по никакъв начин жалбоподателите от задължението им да заплащат дължимия наем и консумативните разноси по жилището. Нещо повече те са приели и задължението да поддържат жилището в добро състояние и да извършват текущите и основните ремонти по него. Тези задължения са отразени съответно в раздел III чл. 5, т. 5.1, 5.2, 5.3 от договора за наем.

Видно от събраните по делото доказателства жалбоподателите в това производство не са заплащали дължимия наем за жилището, както и консумативни разноси за него, а съгласно разпоредбата на чл. 46 ал. 1 т. 1 от ЗОС незаплащането на наемната цена и консумативните разходи за срок от повече от три месеца влече след себе си възможността за прекратяване на наемното правоотношение и отмяна на настанителната заповед, което е и направено с оспорената заповед.

На последно място административният орган е дал възможност на жалбоподателите да погасят своите задължения. Това е така, тъй като видно от писмо изх. № 9400 – 1534 от 29.08.2011г., получено от жалбоподателите на 01.09.2011г. същите са уведомени за задължението си, като им е даден 7 дневен срок от получаване на писмото да погасят задълженията си. По делото не са ангажирани доказателства, както и не се твърди, жалбоподателите да са направили това. В тази връзка при издаване на оспорената заповед е спазена и процедурата и не са допуснати съществени нарушения на административно производствените правила.

Във връзка с всичко изложено дотук настоящият състав намира, че оспорената в това производство заповед № РД - 09 – 257 от 18.11.2011г. на Кмета на СО – район „К.”, е законосъобразна, издадена без допуснати съществени нарушения на административно производствените правила и при правилното приложение на материалния закон и следва да бъде потвърдена, а оспорването отхвърлено.

Воден от горното и на основание чл. 172 ал. 2 от АПК, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на М. Л. Д., Л. С. Д. и М. Н. Н. – Д. и тримата от [населено място]

срещу заповед № РД – 09 – 257 от 18.11.2011г. на кмета на СО - район „К.“, с която на основание чл. 46 ал. 1 т. 1 и ал. 2 от ЗОС и чл. 31 ал. 2 и чл. 33 ал. 2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на СО е отменена заповед за настаняване № ЖН – 04 - 011 от 09.05.2011г. на Кмета на СО – район „К.“ и е прекратен, сключеният въз основа на нея договор за наем на жалбоподателя М. Л. Д. и членовете на семейството му за общинско жилище от фонд „Резервен“, находящо се в @7@[жк], [жилищен адрес] състоящо се от две стаи и кухня.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба в 14 дневен срок от съобщението му чрез Административен съд София – град пред Върховния административен съд.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: