

РЕШЕНИЕ

№ 6439

гр. София, 08.11.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,
в публично заседание на 21.10.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **8063** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК. Образувано е по жалба на Т. З. К. от [населено място] против Заповед № РИЛ21-РД48-7/29.06.2021г. на кмета на район „И.“-Столична община, с която е отменена заповед за настаняване № РИЛ21-РД66-14 от 10.05.2021г. и е прекратен сключения въз основа на нея договора за наем с жалбоподателката и членовете на семейството ѝ за общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес].

В жалбата са развити доводи за незаконосъобразност на обжалваната заповед. Същата е втора по реда, като първата от 23.07.2019г. е отменена от съда. След влизане в сила на съдебното решение на жалбоподателката не е връчена нова заповед за настаняване и не е сключвала нов договор за наем на процесното жилище. Твърди, че жилището се обитава от 8 лица като три от тях са с увреждания, две са малолетни, едно бебе и една бременна жена. Сочи, че имотът е добре поддържан, ремонтиран през 2018г. за нейна сметка без да се приспадат разходите за ремонт. Моли заповедта в частта относно отмяната на заповедта за настаняване да бъде прогласена за нищожна като отменяща влязъл в сила акт, без да са налице условията по чл. 99 от АПК. В частта относно прекратяване на наемния договор моли заповедта да бъде отменена като незаконосъобразна, поради несъответствие с фактическата обстановка. Договорът е изтекъл и няма нужда да бъде прекратяван, а към датата на изтичането му – 15.05.2021г., след като договорът е сключен на 10.05.2021г. няма как да има дължими 7 вноски. Липсват и каквито и да било мотиви относно нарушаването на добрите нрави – в какво точно се изразява нарушението на добрите нрави, кой ги е

нарушил, колко пъти и не са ангажирани доказателства за това. Претендират се разноси по списък. Подробни съображения се развиват в писмени бележки по съществото на спора.

Ответникът - кметът на район "И.", СО чрез процесуалния си представител оспорва жалбата. Твърди, че не са налице отменителните основания на чл.146 от АПК. Подробни съображения развива в писмена защита, в която за първи път претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Съдът като взе предвид събраните по делото доказателства, прие за установено следното:

Със Заповед за настаняване № РИЛ18-РД66-11/15.08.2018г. на кмета на район "И.", Т. З. К., Ц. Т. К. и К. Т. К. са настанени в общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] състоящо се от стая, кухня и общи сервизни помещения. Въз основа на заповедта е сключен договор за наем № РИЛ18-ДГ66-13/15.08.2018г. по чл.22, ал.1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /НРУРОЖТСО/ между кмета на район "И." СО - наемодател и Т. З. К. - наемател за ползване под наем общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] състоящо се от стая, кухня и общи сервизни помещения за срок от една година.

С АОС № 832/30.06.2002г., съставен от Общинска администрация район "И." се установява, че жилищен блок №73 е общинска собственост.

Със Заповед № РИЛ19-РД48-2/23.07.2019г. на кмета на район "И.", Столична община на основание чл.46, ал.1, т.3 и т.4 и ал.2 от Закона за общинската собственост/ЗОС/ и чл.33, ал.1, т.3, т.4 и ал.2 от НРУРОЖТСО е отменена Заповед за настаняване № РИЛ18-РД66-11/15.08.2018г. на кмета на район "И." и е прекратен сключеният въз основа на заповедта Договор за наем с Т. К. и членовете на семейството ѝ за общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] състоящо се от стая, кухня и общи сервизни помещения. Заповедта е мотивирана със системно нарушаване на условията по договора и нарушаване на чл.46, ал.1, т.3, т.4 от ЗОС и чл.33, ал.1, т.3, т.4 от НРУРОЖТСО. С решение № 2204 от 24.04.2020г. по адм. дело № 9229/2019г. на АССГ, 58 с-в заповедта е обявена за нищожна в частта, с която е отменена заповедта за настаняване № РИЛ18-РД66-11/15.08.2018г., и е отменена в частта, с която е прекратен договорът за наем. Решението е окончателно.

Със Заповед за настаняване № РИЛ21-РД66-14/10.05.2021г. на кмета на район "И.", Т. З. К., Ц. Т. К. и К. Т. К. са настанени в същото общинско жилище. Заповедта е получена от жалбоподателя, видно от подписа ѝ върху разписка на гърба на заповедта. Въз основа на заповедта е сключен договор за наем № РИЛ21-ДГ66-14/10.05.2021г. по чл.22, ал.1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /НРУРОЖТСО/ между кмета на район "И." СО - наемодател и Т. З. К. - наемател за ползване под наем на общинското жилище, за срок от 21 месеца, считано от 15.08.2019г. В чл.3 от него е посочено, че наемната цена е в размер на 18,50лв., платими ежемесечно до 15-то число на текущия месец за следващия. В чл.5.3 е формулирано задължението на наемателя да заплаща редовно наемната цена, такса битов отпадък и всички консумативи, свързани с ползването на общинското жилище. Според чл.5.8 е задължен да спазва установения ред на етажната собственост. В чл.7.1. от договора е посочено, че същият се прекратява при неплащане на наемната цена или

консумативните разходи за повече от 6 мес., а според чл. 7.3 – при нарушаване на добрите нрави, и чл. 7.9 – при изтичане срока на настаняване. Договорът е подписан от жалбоподателя.

С доклад от 24.06.2021г. от зам.кмета на район „И.“ е посочено, че към 24.06.2021г. задълженията за апартамента са 1122,63лв., от които 993,13лв. към Софийска вода АД по 10 фактури, и наем в размер на 129,50лв. за 7 месеца. Приложена е справка за дължимия наем на л.28, от която е видно, че същият е за периода ноември 2020г. – май 2021г. Въз основа на тези данни е издадена Заповед № РИЛ21-РД48-7/29.06.2021г. на кмета на район „И.“-Столична община на основание чл. 46, ал.1, т.1 и 3 от ЗОБС, въпреки че договорът е изтекъл на 15.05.2021г. Заповедта е съобщена на жалбоподателя на 27.07.2021г. Жалбата срещу нея е подадена на 09.08.2021г., видно от известие за доставяне на л.37.

По делото са представени епикризи за проведено лечение на Т. К. в периода от 31.01.2019г. - 02.02.2019г. и от 28.02.2019г. - 03.03.2019г. в Клиника по съдова хирургия и ангиология при УМБАЛ [фирма] С.. С Експертно решение /ЕР/ от 16.10.2014г. се установява, че Д. Т. К.- дъщеря на жалбоподателката, е със 100% трудова неработоспособност с чужда помощ, пожизнено. К. Т. К. – син на жалбоподателката, също е със 100% трудова неработоспособност с чужда помощ за срок от три години, до 01.11.2021г. /ЕР от 19.11.2018г./. Другият син на жалбоподателката - Ц. Т. К. има постоянен адрес на различно място от посочения апартамент, считано от 26.07.2021г., а приятелката му Л. А. М. живее на адреса на жалбоподателя (удостоверение за настоящ адрес на л. 52), заедно с едногодишния им син В. Ц. К.. По делото са представени удостоверения за раждане на И. С. К. и З. Н. К. – внучки на жалбоподателката от дъщеря ѝ Н. и третият ѝ син – С., за които се твърди, че живеят на същия адрес. Не са приложени доказателства децата да са настанени официално за отглеждане в семейството на баба им. Съдът е направил служебна справка в НБД „Население“, от която е видно, че Д. К. има постоянен и настоящ адрес, различни от този на жалбоподателя.

По делото са представени телефонограма № 130 от 09.03.2021г. за пожар в [жк], [жилищен адрес] при който е унищожена покривната конструкция, както и АУАН от 17.10.2021г. след издаване на процесната заповед.

При така установената фактическа обстановка се налагат следните правни изводи:

Жалбата е подадена в срок, от лице с правен интерес срещу акт, който подлежи на оспорване, и като такава се явява процесуално допустима. Разгледана по същество се явява частично основателна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган съгласно чл. 46, ал. 2 от ЗОБС и чл. 33, ал. 2 от НРУУРОЖТСО. Спазена е писмената форма за издаване на административен акт. В заповедта са посочени основанията за прекратяване на наемното правоотношение и срокът за освобождаване на жилището.

Оспорената заповед има два диспозитива: с първия се отменя настанителната заповед, а с втория се прекратява наемното правоотношение, възникнало въз основа на настанителната заповед. При издаването ѝ са допуснати съществени нарушения на административно-производствените правила в частта относно отмяната на заповедта за настаняване № РИЛ21-РД66-14 от 10.05.2021г. От анализа на разпоредбата на чл.19, ал.1 НРУУРОЖ съдът обосновава извод, че заповедта на кмета на района за настаняване в конкретно общинско жилище е индивидуален административен акт,

редът и условията за влизане в сила, оттегляне и отмяна на който, са тези, установени в АПК. С оспорвания административен акт кметът на район „И.“ е отменил заповедта за настаняване, като твърдението на жалбоподателя, че не е получена от него, се опровергава от подписа му върху заповедта. Още повече, че заповедта за настаняване влиза в сила от датата на фактическото предаване на жилището (чл.20, ал.5 от НРУУРОЖТСО), което в случая е станало още въз основа на предходната заповед от 2018г. и не е прекъсвано. Редът и условията за отмяна или изменение на влязъл в сила индивидуален или общ административен акт, който не е бил оспорен пред съда, са установени изрично и изчерпателно в Глава седма на АПК, чл.99 – чл.106. Основанията, при които влязъл в сила индивидуален административен акт, който не е бил оспорен пред съда, може да бъде отменен или изменен от непосредствено по-горестоящия административен орган, а ако актът не е подлежал на оспорване по административен ред - от органа, който го е издал, са изчерпателно посочени в посочения текст. Такива не са обсъждани в заповедта. Нещо повече, към датата на издаване на процесната заповед, срокът за настаняване по заповед № РИЛ21-РД66-14 от 10.05.2021г. е изтекъл, тъй като същата е издадена със задна дата – считано от 15.08.2019г., когато е изтекъл срокът за настаняване по заповедта от 2018г. 21-месечния срок е изтекъл на 15.05.2021г. и към датата на процесната заповед – 29.06.2021г., настаняването е преустановено. По тези съображения съдът следва да обяви процесната заповед в частта ѝ, с която се отменя настанителната заповед, за нищожна поради липса на предмет.

В частта относно прекратяването на сключения въз основа на заповедта договор за наем съдът съобразява, че съгласно чл.46, ал.1, т.1 и 3 от ЗОБС наемните правоотношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца, и нарушаване на добрите нрави. Във връзка с първото основание са представени доказателства за неплащане на 7 вноски за наем за периода ноември 2020г. – май 2021г. в общ размер на 129, 50лв. Не са приложени никакви доказателства за дължими суми към [фирма], както се твърди в доклада, и с които общите задължения да достигнат размера от 503,62лв., посочен в заповедта. Неплащането на повече от 3 наемни вноски обаче е достатъчно основание за прекратяване на договора за наем. Още повече, че жалбоподателят не прилага никакви доказателства за изплащане на дължимата сума за наем. Неоснователни са доводите на жалбоподателя, че договорът за наем е от 10.05.2021г. и няма как да се натрупат 7 вноски до датата на издаване заповедта, защото същият е сключен със задна дата – считано от 15.08.2019г., когато е изтекъл срока на предходния договор за наем. Не се споделя и соченото за извършен ремонт за сметка на жалбоподателя, който не е приспаднал от наема, тъй като ремонтът е част от поддържането на жилището с грижата на добър стопанин. Нито в договора за наем, нито в нормативната уредба е предвидена възможност за такова приспадане. Що се отнася до изтичането на договора за наем на 15.05.2021г., същото не фигурира в основанията за прекратяване, посочени в заповедта, но няма пречка договорът да бъде прекратен и на друго основание.

Относно второто основание за прекратяване – нарушаване на добрите нрави, мотиви в заповедта не са изложени. Такива не са посочени в изготвения доклад от зам.кмета или друг документ, предхождащ издаването на оспорената заповед. Приложените доказателства за пожар на етаж през март 2021г. вследствие неправилно ползване на отоплителни уреди освен че не са послужили като фактически основания за издаване

на процесната заповед, не съдържат и доказателства, че пожарът се дължи на немарливост на обитателите на ап. 5. Представеният АУАН от 17.10.2021г. за нарушаване на добрите нрави от страна на жалбоподателя също е неотносим, като издаден след датата на издаване на заповедта. Изложеното налага извод за немотивираност на съдебния акт по това основание. Това обаче не променя крайния извод за законосъобразност на заповедта в частта относно прекратяването на договора поради неплащане на дължимите наемни вноски – основание по чл. 46, ал.1, т.1 от ЗОБС, което е достатъчно, за да се прекрати договора. Основанията по чл. 46, ал. 1, т. 1-9 от ЗОБС са предвидени алтернативно, а не кумулативно, поради което е достатъчно наличието и на едно измежду посочените в обжалваната заповед правни и фактически основания, за да се стигне до прекратяване на наемното правоотношение.

Съдът намира процесната заповед в тази част за пропорционална и съответна на преследваната от закона цел – опазване на общинската собственост и целесъобразното ѝ управление в интерес на обществото. В този смисъл са неоснователни доводите на жалбоподателя относно броя на лицата, живеещи в неговото домакинство. Представените доказателства са за 4 лица, живеещи на адреса, от които жалбоподателя, заедно с едно от децата си, което е пълнолетно, приятелката на единия син и едно внуче. Адресът на Л. М. е сменен на 17.05.2021г., т.е. един месец преди издаване на заповедта, като не са приложени доказателства за нейната бременност. Бащата на детето ѝ обаче има друг постоянен адрес, поради което детето има къде да бъде настанено в случай на изземване на процесното жилище. Дъщерята на жалбоподателя въобще не живее на адреса. За останалите две деца, които се твърди, че живеят на адреса, не са приложени никакви доказателства, че са настанени в семейството на баба си, при условие че родителите им не живеят на този адрес. Дори да се приеме горното обаче, след като към момента на издаване на процесната заповед договорът за настаняване е изтекъл и не е продължен (чл. 46, ал.4 от ЗОБС), административният орган е длъжен да издаде заповед за прекратяване на наемното правоотношение.

По изложените съображения не са налице основания за отмяна на оспорената заповед в частта, в която е прекратено наемното правоотношение с Т. З. К..

С оглед изхода на спора на страните се дължат разноски пропорционално на уважената, респ. отхвърлената част от жалбата. За жалбоподателя същите са в размер на 10лв. държавна такса и 500 лв. адвокатско възнаграждение, платено банков път съгласно платежно нареждане на л. 74. На ответника не следва да се присъжда юрисконсултско възнаграждение, тъй като претенцията за такова е предявена след даване ход по същество (по арг. от чл. 80 ГПК).

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 41-ви състав,

РЕШИ:

ОБЯВЯВА ЗА НИЩОЖНА Заповед № РИЛ21-РД48-7/29.06.2021г. на кмета на район „И.“-Столична община, в частта, с която е отменена заповед за настаняване № РИЛ21-РД66-14 от 10.05.2021г.

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Т. З. К. против Заповед № РИЛ21-РД48-7/29.06.2021г. на кмета на район „И.“-Столична община, в останалата ѝ част като неоснователна.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Т. З. К. сумата от 230 лв. разноски по

делото.
Решението е окончателно.

СЪДИЯ: