

РЕШЕНИЕ

№ 6923

гр. София, 13.12.2012 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав, в публично заседание на 15.12.2011 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Миглена Недева

при участието на секретаря Даниела Иванова, като разгледа дело номер **7515** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 – чл.178 от Административно-процесуалния кодекс и чл.46, ал.5 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.

Образувано е по жалба на П. О. Г. срещу Заповед № РД-09-209 / 11.08.2011 г. на Кмета на Район „С.” – Столична община, издадена на основание чл.46, ал.2, вр. ал.1, т.1 от ЗОбС и чл.33, ал.2, вр. ал.1, т.1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на СО /НРУУРОЖТСО/ се прекратява наемното правоотношение относно ползването на общински жилища, находящи се в [населено място], [жк], блок № 3, вх. Б, ет. 4, ап. 420 и ап.421, възникнали по настанителна Заповед № 13 / 24.07.2009 г. с П. О. Г. и членовете на домакинството й, в случая трите й деца, нейната сестра И. О. Г. и нейните три деца. Жалбоподателката моли заповедта да бъде отменена. Сочи наличието на финансови затруднения.

Ответникът, чрез процесуален представителюрк. Г. оспорва жалбата, като изразява становище за законосъобразност на издадения административен акт.

Заинтересована страна, И. О. Г. редовно уведомена, не се явява и не изразява становище.

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не встъпва в производството.

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Подадена срещу акт, подлежащ на съдебен контрол, от активно легитимирано лице – адресат на оспорваната заповед, и в срок.

Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Административен съд София – град, II а.о., 35 състав, като взе предвид доводите на страните и прецени доказателствата по делото, както и в резултат на извършената служебна проверка по реда на чл.168 от АПК относно законосъобразността на оспорения административен акт, по отношение на всички основания, посочени в чл.146 от АПК, приема за установено от ФАКТИЧЕСКА и ПРАВНА СТРАНА следното:

Съгласно чл.45а, ал.1 от ЗОБС условията и редът за настаняване под наем в общински жилища се урежда с наредба на общинския съвет. Такава по отношение на Столична община е цитираната по-горе Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /НРУУРОЖТСО/, приета с Решение на СОС № 466 по Протокол № 53 от 14.07.2005 г., изменена и допълнена с Решение № 500 по Протокол № 73 от 23.09.2010 г.

Предвид разпоредбите на чл.46, ал.2 от ЗОБС и тези на чл.33, ал.2, във връзка с чл.19, ал.1 от НРУУРОЖТСО прекратяването на наемното правоотношение се извършва със заповед на органа, издал настанителната заповед. При горното органът, компетентен да издава заповед за настаняване в общинско жилище, съответно и да прекратява наемно правоотношение е „кметът на района по местонахождението на жилището”.

В този смисъл, съдът приема, че оспорваният административен акт като подписан от кмета на Район „С.” – СО, е издаден от компетентен орган.

Заповедта е издадена в предвидената писмена форма и е мотивирана с фактическите и правни основания, от които се е ръководил административният орган при постановяването ѝ. Съдържа и всички останали реквизити по чл.59, ал.2, от АПК, а също и специалните такива по разпоредбата на чл.46, ал.2, пр.2 от ЗОБС: основание за прекратяване на наемното правоотношение и срок за опразване на жилището, който не може да бъде по-дълъг от един месец.

При горното, не са налице основания за отмяна / обявяване на нищожност на акта съгласно чл.146, т.1 и т.2 от АПК.

При преглед на приложената административна преписка, съдът приема, че е спазена и административната процедура по издаване на акта, като не са налице процесуални нарушения, които биха могли да обосноват отмяната му по чл.146, т.3 от АПК.

Съдът приема, че заповедта е съобразена и с материалния закон и целта на закона, поради което не са налице основания за отмяна и съгласно чл.146, т.4 и т.5 от АПК.

За да бъде издадена заповед по чл.46, ал.2 от ЗОБС, съответно чл.33, ал.2 от НРУУРОЖТСО, е необходимо имотът да е общинска собственост и да е изпълнена която и да е от изрично изброените хипотезите по чл.46, ал.1 от ЗОБС, съответно чл.33, ал.1 от НРУУРОЖТСО.

По делото не е спорен характерът на собствеността върху жилището, а именно общинско такова, описано в Акт за частна общинска собственост № 0013 / 27.12.1996 г. на Район „С.” – СО.

Относно втората предпоставка за издаване на заповедта, а именно наличие на основание за прекратяване на наемното правоотношение, измежду изброените в чл.46, ал.1 от ЗОБС, съответно чл.33, ал.1 от НРУУРОЖТСО, административният орган е посочил като правно основание за издаване на акта т.1 и в двете разпоредби, която визира „неплащане на наемната цена или на консумативните разноски” за определен период от време. Текстът поставя съюзът „или”, т.е. непокриването на което и да е от задълженията за този срок.

Следва да се отбележи, че до изменението в ЗОБС с ДВ, бр. 54 от 13.06.2008 г. срокът е бил „неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от 6 месеца”, а с изменението на закона, достатъчно, за да се пристъпи към прекратяване на наемното правоотношение, е някои от разходите да не бъдат плащани „за повече от 3 месеца”. Независимо, че в наредбата е останал по-дългият срок, същият, като текст, който противоречи на законов, не се прилага в този му вид.

Съгласно т.5.3. от договора за отдаване под наем от 24.07.2009 г. наемателят се задължава да плаща редовно наемната цена, такса смет и всички консумативни разноски, свързани с ползването на жилището. В т.7.1. е предвидено основание за прекратяването му неплащане на наемната цена или на консумативите повече от три месеца, като наемът е следвало да бъде плащан ежемесечно до 15-то число на текущия месец за следващия.

В случая, при хипотезата на чл.46, ал.1, т.1 от ЗОБС, като фактически обстоятелства за издаване на процесната заповед са посочени редица задължения за наем, такса битови отпадъци, вода, парно и топла вода за двата апартамента, за дълъг период, някои от които са още от 2009 г.

Неплащането на наем или каквито и да е консумативни разноски, свързани с ползването на общинското жилище, за повече от три месеца, представлява основание за прекратяване на наемното правоотношение по коректно посочената в заповедта разпоредба на чл.46, ал.1, т.1 от ЗОБС, поради което и непокриването на задълженията не само за три месеца, а за две години преди издаване на заповедта за прекратяване изпълнява изцяло фактическия състав на предвиденото в закона основание.

Доколкото става въпрос за отрицателни факти, а именно неплащане на консумативни разноски, би следвало, именно жалбоподателките да докажат наличието на редовно плащане, извършено до датата на издаване на оспорвания акт, което да не съответства на констатациите му, в случай, че твърди такова.

Съдът е дал изрични указания в тази насока в открито съдебно заседание от 17.11.2011 г.

Наличието на непогасени задължения към издаване на заповедта не е спорно по делото, а представените в производството платежни документи са неотносими към процесния спор. Представени са само документи свързани със заплащане на наем за периоди, преди посочените като неплатени от административния орган и един платежен документ за една наемна вноска за м. август 2010 г., въпреки, че е дължим такъв за още година след това. Освен това и този документ е неотносим към спора, доколкото следва да се прецени законосъобразността на заповедта към датата на издаването ѝ, а плащането е извършено след образуване на съдебното дело.

Следва да се отбележи, че административният орган коректно е уведомил наемателката за започване на административното производство по чл.26 от АПК, като с писмо 94-П-26 / 15.03.2011 г., получено от нея на 17.03.2011 г. е посочил всички дължими и неизплатени към този момент задължения, дал ѝ е 14-дневен срок за заплащане и я е предупредил, че ще започне производство за прекратяване на наемното правоотношение, съответно е издал заповедта близо пет месеца след предупреждението, в което не е било получено плащане.

При горните съображения, съдът счита, че заповедта за прекратяване на договора е издадена при наличие на правното основание, посочено в чл.46, ал.1, т.1 от ЗОБС, съответно чл.33, ал.1, т.1 от Наредбата, свързано с неплащане на задължения за наем, такса битови отпадъци, вода, парно и топла вода за много по-дълъг от предвидения в

закона период, коректно мотивирано с относимите фактически и правни основания в акта.

Както бе посочено по-горе, достатъчно е да е налице което и да е от основанията за прекратяване на наемното правоотношение, а такова съдът приема за налично и доказано към датата на издаване на акта по чл.46, ал.1, т.1 от ЗОБС, съответно чл.33, ал.1, т.1 от Наредбата предвид което заповедта е материално законосъобразна.

В този смисъл опсорваната заповед е постановена при спазване на материално – правните предпоставки за издаването ѝ, поради което не е налице основание за отмяна по чл.146, т.4 от АПК.

При установената по делото фактическа обстановка, по силата на разпоредбата на чл.46, ал.1, т.1, съответно чл.33, ал.1, т.1 от НРУУРОЖТСО, административният орган винаги може да пристъпи към прекратяване на договора, което и е направил.

Макар в едно гражданско правоотношение всяка от страните да има право да прекрати договора при неизпълнение на задълженията от другата страна, но да не е длъжна да го стори, доколкото Кметът на Район „С.” е длъжностно лице, което следва да следи не за собствените си, а за интересите на общината, съдът счита, че стриктното спазване на този текст е и негово задължение. То е свързано и със засягане на обществени интереси, чрез попълване на приходите в общинския бюджет, както и недопускане на лица, които не заплащат редовно наем и разходи по ползване на общинското жилище да злоупотребяват и да заемат такова, при положение, че картотекираните нуждаещи са многобройни.

Предвид горното, заповедта съответства и на целта на закона и не е налице основание за отмяната ѝ по чл.146, т.5 от АПК.

Оспорваната заповед се явява законосъобразен административен акт, като издаден от компетентен орган и в изискуемата форма, в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона, при постановяването на който не са допуснати съществени процесуални нарушения, поради което жалбата следва да бъде отхвърлена.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд София – град, II а.о., 35 състав,

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на П. О. Г. срещу Заповед № РД-09-209 / 11.08.2011 г. на Кмета на Район „С.” – Столична община.

Препис от решението, на основание чл.138 от АПК, да се изпрати на страните.

Решението подлежи на касационно обжалване в 14-дневен срок от деня на съобщаването му чрез настоящия съд пред Върховен административен съд.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: