

РЕШЕНИЕ

№ 3063

гр. София, 05.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 25.01.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Цветанка Паунова

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **11414** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл. 46, ал. 5 от Закона за общинската собственост (ЗОС).
Образувано е по жалби, подадени от И. В. С. и В. Г. А., и двете представлявани от адв. Д. В., против заповед № РПД21-РД48-5/26.10.2021г., издадена от кмета на Столична община район „П.“. С тази заповед е прекратено наемното правоотношение, възникнало по силата на заповед № РПД16-РД66-23/16.08.2016г. на кмета на СО район „П.“ и сключения въз основа на нея договор за наем РПД16-ДГ66-158/16.08.2016г. по чл. 22 от НРУУРОЖТСО между Столична община район „П.“ и И. В. С. и членовете на семейството ѝ за общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] /АОС № 3225/05.08.2019г. на СО район „П.“/.

В жалбите са наведени доводи за незаконосъобразност на заповедта, поради което се иска нейната отмяна.

В съдебно заседание жалбоподателите се представляват от адв. В., който поддържа жалбите на заявените основания.

Ответникът – кметът на Столична община район „П.“, чрез процесуален представител юрк. З., счита жалбите за неоснователни и моли да бъдат отхвърлени.

Административен съд София-град, 27-ми състав, като прецени доводите на страните и събраните по делото доказателства, приема за установено следното:

Със заповед № РПД16-РД66-23/16.08.2016г., издадена от кмета на СО район „П.“, И. В. С. и членовете на четиричленното ѝ семейство – В. Г. А. /дъщеря/, И. Г. А. /дъщеря/

и Р. И. С. /дъщеря/ са настанени в общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], бл. № 55А, вх. Б, ет. 6, ап. 35, състоящо се от една стая, дневна, кухня и сервизни помещения. На основание на издадената заповед е подписан договор за наем РПД16-ДГ66-158/2016г. от 16.08.2016г. между кмета на район „П.“ и И. В. С.. Договорът е сключен на основание чл. 22, ал. 1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /НРУУРОЖТСО/, като предвижда, че наемателят приема да ползва под наем посоченото общинско жилище, като се задължава да заплаща редовно наемната цена и всички консумативни разноски, свързани с използването на общинското жилище, както и да спазва установения ред на етажната собственост /раздел III, т. 5.3. и 5.8. от договора/. Договорът се прекратява поради неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от 6 месеца, както и поради нарушаване на добрите нрави /раздел V, т. 7.1. и 7.3./. За апартамента е съставен АОС № 3225/05.08.2019г.

По преписката е приложена справка за задължения, изготвена от СО район „П.“, съгласно която към 21.10.2021г. И. С. има неплатени наемни вноски за периода м. 08.2021г. – м. 11.2021г. в размер на 260.04 лв., както и такса битови отпадъци за същия период в размер на 18.16 лв. или общо 278.20 лв. Приложена е и справка от [фирма], според която И. С. има непогасени задължения към доставчика за периода м.12.2020г. – м.08.2021г. в общ размер на 117.38 лв.

По преписката са приложени и три жалби от живущи в[жк], [жилищен адрес] както и жалба от В. Г. А., дъщеря на И. В. С., всичките адресирани до кмета на СО район „П.“. Жалба с вх. РПД20-ГР94-5/06.01.2020г. е подписана от 19 лица, собственици/обитатели на ап. 22-42 от вх. Б на бл. 55А. Изнесени са оплаквания, че обитателите на общинския апартамент системно нарушават Правилника за вътрешния ред на ЕС – непрестанен шум, силна музика по всяко време на денонощието, непоносими крясъци и нецензурни обиди, тряскане на входната и асансьорната врата в малките часове на денонощието, чести посещения на големи групи шумни роднини. По случая е извършена проверка от служители на 05 РУ-СДВР, като видно от докладна записка от полицейски инспектор П. Г. от 10.02.2020г. за последната година няма регистрирани сигнали за нарушаване на обществения ред от страна на наемателите на ап. 35. На лицето И. С. е съставен протокол за предупреждение на основание чл. 65 ЗОС.

Последвала е втора жалба с вх. № РПД20-ГР94-5-/10/18.11.2020г., подписани от същите 19 лица, собственици/обитатели на ап. 22-42 от вх. Б на бл. 55 А. Изложени са твърдения, че в края на м. август 2020г. в апартамента са започнали да идват големи групи „гости“ – по 10-15 човека наведнъж. Присъствието им било съпроводено с невъобразим шум, особено през нощта – тряскане на входната врата на апартамента, пускане на силна музика, крясъци, песни, скандали с употреба на груби нецензурни думи.

С писмо № РПД20-ГР94-5-/11/09.12.2020г. кметът на СО район „П.“ е уведомил по реда на чл. 26, ал. 1 АПК И. С. за започване на производство по прекратяване на наемното правоотношение относно общинското жилище поради непогасени задължения за наем и топлоенергия и нарушаване на добрите нрави, предвид поредната жалба на живущите в бл. 55А от 18.11.2020г. Писмото е получено от И. С. на 15.01.2021г.

Последвала е жалба с вх. № РПД21-ГР94-527/17.03.2021г. от В. Г. А., дъщеря на И. С.,

също настанена в общинското жилище. В жалбата се твърди, че на 15.03.2021г. И. С. е изгонила дъщеря си от жилището, като основната причина за това е, че го е превърнала в публичен дом. Постоянно гостуват мъже, носейки за подарък бутилка или две концентрат, след което започват страшни скандали и разврат в най-различните му форми с господата. Случвало се е такива гости да носят за подарък наркотици. Твърди се още, че от осем месеца в общинското жилище живее лице от мъжки пол срещу 350 лв. наем месечно. Поискано е съдействие за връщането на В. А. в общинското жилище и за принудителното извеждане на лицето П. П..

Последвала е четвърта жалба с вх. № РПД21-ГР94-1509/24.09.2021г. от Й. Г. Й., собственик на ап. 38, вх. Б, бл. 55А. Изложени са оплаквания за шум и силна музика в малките часове на нощта, викове, крясъци, псуване, скандали, които в повечето случаи завършват със сбиване. Твърди се, че апартаментът се ползва за алкохолни запои, които завършват със скандали по време, когато всички нормални хора спят.

По делото е приложено решение № 20088910 от 07.04.2021г., постановено по гр. д. № 31557/2019г. по описа на СРС, с което на основание чл. 127, ал. 2 СК съдът е възложил упражняването на родителските права по отношение на И. Г. А. и на Р. Г. А. на бащата Г. Б. А., с адрес: [населено място], [жк], [улица] е определил местоживеенето им на адреса на бащата в Република България. Със същото решение съдът е определил режим на лични отношения на И. В. С., както следва: да вижда и взема децата всяка първа и трета седмица от месеца за времето всеки петък от 17,00 часа до неделя в 17,00 часа с приспиване, както и 20 дни през лятото, които не съвпадат с платения годишен отпуск на бащата.

Към жалбата са приложени доказателства /разписки и фактури/, от които е видно, че на 08.11.2021г. И. С. е заплатили дължимите суми към СО район „П.“, [фирма] и [фирма].

По делото са разпитани като свидетели лицата Н. С. и И. А. – дъщеря на жалбоподателката. Н. С. в показанията си заявява, че не живее в този блок, но идва при И. всеки ден за по 4-5 часа да ѝ помага. Сочи, че децата на И. често идват жилището, независимо че родителските права са предоставени на бащата. И. А. заявява, че заедно с по-малката ѝ сестра Р. често ходят при майка им в общинското жилище. Заявява, че освен тях друг човек не живее в апартамента, а най-голямата сестра В. живее отделно при мъжа си, защото има бебе. Счита, че никой от апартамента не нарушава реда в етажната собственост. Потвърждава, че сестра ѝ В. живее в кв. „Факултета, не живее трайно в процесното жилище.

При така установената фактическа обстановка, съдът обосновава следните правни изводи:

Жалбите са допустими, тъй като са подадени от надлежни страни и в законоустановения срок.

Разгледани по същество са неоснователни.

Оспорената заповед е издадена от компетентен по материя, територия и степен административен орган. Съгласно чл. 33, ал. 2, изр. 1 от НРУУРОЖТСО наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. Съгласно чл. 19, ал. 1 от НРУУРОЖТСО настаняването се извършва със заповед от кмета на района по местонахождение на жилището. В случая имотът се намира в район „П.“ и оспорената заповед е издадена от кмета на район „П.“ Столична община, който се явява орган, издал заповедта за настаняване.

Оспорената заповед е мотивирана с допуснати нарушения на договора за наем, като е

посочено, че С. има задължения, както следва: неплатени наемни вноски за периода м. 08.2021г. – м. 11.2021г. в размер на 260.04 лв., такса битови отпадъци за същия период в размер на 18.16 лв. или общо 278.20 лв., както и задължения към [фирма] за периода м.12.2020г. – м.08.2021г. в общ размер на 117.38 лв. Цитирани са и трите жалби от живущите в [жилищен адрес] за системно нарушаване от страна на наемателката на реда и добрите нрави в етажната собственост. Следователно, спазено е минимално изискуемото съдържание по отношение на заповеди за прекратяване на наемно правоотношение, съобразно чл. 33, ал. 2, изр. 2 от Наредбата, респ. чл. 46, ал. 2 от ЗОС.

Съдът не констатира и допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната на акта само на това основание. Видно от писмо № РПД20-ГР94-5-/11/09.12.2020г., получено от жалбоподателката И. С. на 15.01.2021г., същата е уведомена по реда на чл. 26, ал. 1 АПК за започване на производство по прекратяване на наемното правоотношение относно общинското жилище поради непогасени задължения за наем и топлоенергия /неплатени наемни вноски за 7 месеца в размер на 491.39 лв. и задължения към [фирма] за 9 месеца в размер на 142.32 лв./ и нарушаване на добрите нрави, предвид поредната жалба от живущите в бл. 55А от 18.11.2020г. Писмото има характер на уведомяване по смисъла на чл. 26, ал. 1 от АПК, както и на покана за доброволно изпълнение, с конкретно посочени задължения и срокове за погасяването им.

Актът е издаден при правилно приложение на материалния закон и в съответствие с целта му.

Процесната заповед е издадена на основание чл. 46, ал. 1, т. 1 и 3 и ал. 2 от ЗОС. Съгласно чл. 46, ал. 1 от ЗОС наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед, като в заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение. Разпоредбата на чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС, послужила като правно основание за издаване на оспорената заповед, предвижда, че наемното правоотношение се прекратява при неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца. Другото посочено основание за прекратяване е това по чл. 46, ал. 1, т. 3 от ЗОС – нарушаване на добрите нрави.

От данните по делото е видно, че към датата на изпращане на писмо № РПД20-ГР94-5-/11/09.12.2020г., както и към момента на издаване на оспорената заповед, жалбоподателите са имали задължения за наем и консумативни разноски. Действително тези задължения са погасени към 08.11.2021г., видно от представените към жалбата платежни документи, но това е станало след датата на издаване на заповед № РПД21-РД48-5/26.10.2021г. и връчването ѝ на И. С. на 29.10.2021г. Последващо изпълнение на задълженията по договора за наем след издаването на заповед № РПД21-РД48-5/26.10.2021г. не може да се отрази на нейната законосъобразност.

Съгласно чл. 142, ал.1 от АПК съответствието на административния акт с материалния закон се преценява към момента на издаването му, като на основание чл.142, ал. 2 от АПК установяването на нови факти от значение за делото след издаването на акта се преценява към момента на приключване на устните състезания. Правнорелавантни факти при проверка на законосъобразността на административния акт са тези, посочени от органа като основание за издаването му. Следователно само факти, които са относими към спорното право, но не са посочени като основание за

издаването на оспорения административен акт, могат да се вземат предвид от съда и да се преценяват на основание чл. 142, ал. 2 от АПК при решаване на делото. Извършените плащания, направени 10 дни след издаването на заповедта, не представляват правнорелевантни факти, настъпването на които да се цени от съда. Към момента на издаването на заповедта е налице посоченото от закона основание за прекратяване на наемното правоотношение. Законосъобразността на административния акт се преценява спрямо фактите към момента на издаването му. Обратното разбиране би имало за последица отмяна на административен акт всеки път, когато жалбоподателят представи новосъздаден писмен документ с цел благоприятен изход на съдебното оспорване.

За бъде прекратено наемното правоотношение е необходимо имотът да е общинска собственост, съответно наемателят да го обитава по силата на валиден договор за наем с общината, както и да е изпълнена някоя от изрично изброените хипотези по чл. 46, ал. 1 от ЗОС. Не е спорно по делото, че е изпълнена първата предпоставка, а именно - имотът е общински / АЧОС № 3225/05.08.2019г./ . Втората предпоставка за издаване на заповедта също е налице. По делото е приложен сключен между страните договор за наем на общинско жилище от 16.08.2016г., въз основа на заповед № РПД16-РД66-23/16.08.2016г. на кмета на район „П.“. Спорът между страните е по отношение наличието на третата предпоставка за издаване на заповедта, а именно наличие на основание за прекратяване на наемното правоотношение. Административният орган е посочил факти, обосноваващи правно основание по чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС, т.е. наемната цена и консумативни разноски не са плащани за повече от три месеца. 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 чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС, поради което и непокриването на което и да е задължение не само за три месеца, а за по-дълъг период преди издаване на заповедта за прекратяване изпълнява изцяло фактическия състав на предвиденото в закона основание. Наемното правоотношение включва като свой съществен елемент задължение на наемателя да заплаща редовно наемната цена, такса битови отпадъци и всички консумативни разноски, свързани с ползването на общинското жилище – чл. 5, т. 3 от договора за наем от 16.08.2016 г. Наемният договор се прекратява поради неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от шест месеца – чл. 8, т. 1 от договора. В този смисъл безспорно се установява по делото, че по отношение на жалбоподателите са налице всичките от алтернативно дадените в чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС предпоставки за прекратяване на наемното правоотношение – неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от 3 месеца. От приложените по преписката справки се установява, че жалбоподателите дължат наем за повече от три месеца, както и имат непогасени задължения към [фирма] за девет месеца.

Като мотив за прекратяване на наемното правоотношение в заповедта е посочено и нарушаването на добрите нрави – чл. 46, ал. 1, т. 3 от ЗОС. В българското законодателство липсва легална дефиниция на понятието „добри нрави“. В съдебната практика добрите нрави се приемат за морални норми, на които законът (в случая ЗОС) е придал правно значение, защото правната последица от тяхното нарушаване е приравнена с тези на останалите основания по чл. 46, ал. 1 от ЗОС. Добрите нрави не са писани, систематизирани и конкретизирани правила, а съществуват като общи

принципи или произтичат от тях. Един от тези принципи е принципът на равенство, който изисква да се закриля и защитава всеки признат от закона интерес, както и принципа на съразмерност, целящ да се постигне баланс между конкуриращите се интереси.

В настоящия случай по делото са налице безспорни доказателства, че поведението на обитателите на общинския апартамент е станало повод за многобройни жалби от живущите в етажната собственост. Видно от приложените по делото жалби живущите в [жилищен адрес][жк]многократно са сезирали кмета на СО р-н „П.“, с оплаквания, че ползването на процесното общинско жилище е в нарушение на добрите нрави и установения ред на етажната собственост, изразяващо се в денонощен шум, пиянски свади, крясъци, скандали и вулгарен език между живеещите в имота. Жалбите са подавани в периода м. 01.2020г. – м.09.2021г., което говори за системност, а не за инцидентност на проявите. При това положение административният орган законосъобразно е счел, че ползването на жилището противоречи на добрите нрави, тъй като е създавало неудобство и е довело до неоправдано накърняване на правото на тиха и спокойна жилищна среда на останалите живущи в етажната собственост.

В допълнение на всичко изложено, следва да се отчете факта, че с решение по гр. д. № 31557/2019г. по описа на СРС упражняването на родителските права по отношение на И. Г. А. и Р. Г. А., дъщери на И. С., също настанени в общинското жилище, е възложено на бащата Г. Б. А., като местоживеенето им е определено на адреса на бащата в[жк], т.е. към датата на издаване на оспорената заповед непълнолетните деца на жалбоподателката И. С. вече имат друго местоживеене. Освен това, видно от показанията на И. А., дъщеря на жалбоподателката, най-голямата дъщеря, вече пълнолетна, В. Г. А., вече живее в[жк]при съпруга си и не живее трайно в общинския апартамент. Ето защо следва да се приеме, че намесата на общината, чрез предприемането на подобна мярка /прекратяване на наемното правоотношение/, освен че има своето законно основание, е и пропорционална, предвид възлагането на родителските права по отношение на непълнолетните деца на бащата. С издаването на процесната заповед е постигнат и баланс между интересите на общината, на живущите в етажната собственост, и на наемателката, което е в пълно съответствие с принципа за съразмерност, установен в чл. 6 от АПК.

По изложените съображения в случая са доказани и двете материалноправни предпоставки за издаване на заповед с правно основание чл. 46, ал. 1 от АПК, което обуславя нейната законосъобразност. Жалбите следва да бъдат отхвърлени, като неоснователни.

При този изход на спора основателна е претенцията на ответника за присъждане на юрисконсултско възнаграждение, което съдът определя на 100 лв., на основание чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, 27-ми състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалби, подадени от И. В. С. и В. Г. А., против заповед № РПД21-РД48-5/26.10.2021г., издадена от кмета на Столична община район „П.“.

ОСЪЖДА И. В. С. ЕГН [ЕГН] и В. Г. А. ЕГН [ЕГН] да заплатят на Столична община сумата 100 /сто/ лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение.
Решението е окончателно съгласно чл. 46, ал. 5 от ЗОС.

СЪДИЯ: