

РЕШЕНИЕ

№ 4215

гр. София, 26.09.2011 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав, в публично заседание на 30.06.2011 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Миглена Недева

при участието на секретаря Даниела Иванова, като разгледа дело номер **2401** 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 К. П. З. и Н. Д. В. срещу Заповед № РД-09-116 / 11.03.2011 г. на Кмета на Район „Н.“ – Столична община издадена на основание чл.46, ал.1, т.1, ал.2 от ЗОБС и чл.33, ал.1, т.1 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на СО /НРУУРОЖТСО/ се прекратяват наемните правоотношения относно ползването на общинско жилище, находящо се в [населено място], [жк], блок № 20, вх. Д, ет. 5, ап. 87, възникнало по настанителна заповед № 7 / 11.01.1996 г. с К. П. З. и членовете на домакинството ѝ, в случая дъщеря ѝ Н. Д. В..

Жалбоподателките твърдят, че заповедта е незаконосъобразна и неправилна и се иска нейната отмяна. Сочат, че изводът на административния орган за неплатени сметки на консумативи за топлинна енергия през последните шест месеца не е верен.

Ответникът оспорва жалбата, като в писмено становище изразява аргументи срещу нейната основателност и за законосъобразност на издадения административен акт.

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 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. Наредбата е 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. Съгласно горните разпоредби прекратяването на наемното правоотношение се извършва със заповед на органа, издал настанителната заповед. При горното рганът, 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 „Н.” – 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 № 41 / 19.12.1996 г. на Район „Н.” – СО.

Относно втората предпоставка за издаване на заповедта, а именно наличие на основание за прекратяване на наемното правоотношение, измежду посочените 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 визираща „неплащане на наемната цена или на консумативните разноси” 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 разноси 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”.

Въпреки, че оспорената заповед е издадена на 11.03.2011 г., т.е. ДВ, бр. 54 от 13.06.2008 г., заповедта, в полза на наемодателя / и предвид уговореното в наемния договор/ е мотивирана с неплащането на задължения за топлинна енергия за повече от 6 месеца.

Съгласно т.5.3. от договора за отдаване под наем наемателят се задължава да плаща редовно наемната цена, такса смет и всички консумативни разноси, свързани с ползването на жилището, като в т.7.1. е предвидено основание за прекратяването му неплащане на наемната цена или на консумативите повече от 6 месеца.

В случая, при хипотезата на чл.46, ал.1, т.1 от ЗобС със заповедта се сочи следното нарушение, представляващо основание за издаване на заповед по чл.46, ал.2 от ЗобС, във връзка с чл.46, ал.1, т.1 от закона, а именно: наличие на непогасени задължения за топлинна енергия, представляващи задължения към [фирма], [населено място] за период от м.април 2004 г. до м. януари 2011 г., общо в размер на 1290,24 лв. / хиляда двеста и деветдесет лева и 24 ст./, както и заведени съдебни дела от [фирма], [населено място] за задължения за неплатени разходи за периода от м. януари 1998 г. до м. февруари 2000 г., общо в размер на 1163, 91 лв. / хиляда сто шейсет и три лева и 91 ст./.

Неплащането на каквито и да е консумативни разноси, свързани с ползването на общинското жилище, за повече от шест месеца, представлява основание за прекратяване на наемното правоотношение по коректно посочените в заповедта разпоредби на чл.46, ал.1, т.1, ал.2 от ЗобС и чл.33, ал.1, т.1 от НРУУРОЖТСО.

В случая се сочи нередовно плащане, съответно непокриване на разноси не само за шест месеца, а за години наред – близо шест години непосредствено преди издаване на заповедта за прекратяване, без да се отчитат и висящи стари задължения за периода 1998 г. – 2000 г., които са предявени и по съдебен ред.

Наличието на непогасени задължения към издаване на заповедта е установено по делото с писмо от изпълнителния директор на [фирма], с приложен списък на длъжници, между които и жалбоподателите, както и със справка от 09.03.2011 г. от отдел „Жилищно настаняване” при район „Н.” за задълженията на наемателите непосредствено преди издаване на процесната заповед.

Доколкото става въпрос за отрицателни факти, а именно неплащане на консумативни разноси, 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 такава.

Съдът е дал указания в тази насока, като изрично процесуалният представител на жалбоподателките в о.з. от 30.06.2011 г. заявява, че нямат доказателства, че към издаване на процесната заповед е било извършено плащане на дължимите суми към или че е налице договор за разсроченото им плащане.

По делото са представени единствено доказателства за извършване на някои частични плащания, и то преди издаване на справката на топлофикационното дружество, съответно тази със задълженията към 09.03.2011 г., представени на наемодателя с писма от 13.07.2010 г. и от 08.01.2011 г., доказващи платени 30 лв. на 13.07.2010 г. по фактура за задължение от 31.10.2003 г., 19,37 лв. на 08.09.2010 г. по фактура за задължение от 31.12.2003 г. и 42,26 лв. на 08.09.2010 г. по фактура за задължение от

31.01.2004 г.

Тези плащания са за периоди на задължения, неотносими към посочените в процесната заповед от м.април 2004 г. до м. януари 2011 г. и от м. януари 1998 г. до м. февруари 2000 г. и не доказват покриване на на висящите задължения от 1290,24 лв. за период от м.април 2004 г. до м. януари 2011 г., и от 1163, 91 лв. за периода от м. януари 1998 г. до м. февруари 2000 г.

Неотносими към процесния спор са и представените от жалбоподателките документи, доказващи плащане на наемна цена, консумативи за вода и такса смет, доколкото заповедта не е мотивирана с неплащане на такива.

Следва да се отбележи, че измежду основанията за прекратяване на договора в чл.46, ал.1 от ЗОБС има и такова, предвиждащо „отпадане на условията за настаняване на наемателя в общинско жилище”, а именно чл.46, ал.1, т.7 от закона. Този текст обаче не е посочен в заповедта, нито пък е обоснована хипотезата на чл.46, ал.1, т.7 от ЗОБС, във връзка с наличието, съответно отпадането на жилищната нужда, поради което и аргументите на процесуалния представител на ответника в писмения му отговор относно това, че жалбоподателките не са подавали декларации за обстоятелствата, доказващи наличие на жилищна нужда, съгласно разпоредбата на чл.22, ал.2 от НРУУРОЖТСО, също са извън предмета на спора. Това основание, дори и да представлява такова по чл.46, ал.1, т.7 от ЗОБС, не следва да се обсъжда от съда, тъй като това би означавало едва в съдебното производство съдът да създава мотиви и основания на административния акт, което не е допустимо.

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 консумативните разходи за топлинна енергия, коректно мотивирано с относимите фактически и правни основания в акта.

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.

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.

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 „Н.” 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 К. П. З. и Н. Д. В. срещу Заповед № РД-09-116 / 11.03.2011 г. на Кмета на Район „Н.” – 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: