

РЕШЕНИЕ

№ 2928

гр. София, 05.05.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 29 състав,
в публично заседание на 05.04.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Кристина Българиева, като разгледа дело номер **1127** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 126 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл. 46, ал. 5 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/.

Образувано е по жалба на О. Е. А., депозирана чрез адв. С. В. Р., срещу Заповед № РПД 20-РД48-7/ 1. 12. 2020 г., издадена от кмета на Столична община, район "П., с която е прекратено наемното правоотношение за ползването от О. Е. А. общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] ап. № 36.

В жалбата се сочат подробни съображения за незаконосъобразност на обжалваната заповед, като се твърди, че същата е издадена при допуснати нарушение както на процесуалния, така и на материалния закон.

В съдебното заседание жалбоподателят се представлява от адв. Р., който поддържа жалбата и моли за отмяна на оспорвания административен акт.

Ответната страна – Кметът на район „П.“ при Столична община, в представен по делото писмен отговор, излага аргументи за неоснователност на жалбата и моли същата да бъде отхвърлена.

Съдът, като разгледа становищата и възраженията на страните по делото, приложената административна преписка и събраните по делото доказателства, намери за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбата е процесуално допустима – подадена е от надлежна страна и срещу

административен акт, който подлежи на обжалване и 14-дневния срок за обжалване.

Разгледана по същество, същата е неоснователна, поради следните съображения:

От събраните по делото доказателства се установява, че със Заповед № 77-02-8/ 27. 03. 2008 г. О. Е. А. е настанен в общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] със застроена площ 46,46 кв.м. и жилищна площ 21,35 кв.м. С жалбоподателя е сключен и договор за наем от 27. 03. 2008 г., като съгласно чл. 7, т. 1 от договора наемното правоотношение се прекратява поради неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от 6 месеца.

С уведомително писмо № РПД16-ГР94-1075-5 от 09. 07. 2020 г. жалбоподателят е уведомен, че е в забава със сумите за наем за общинския апартамент за период от 13 месеца /от м. 07. 2019 г. до м. 07. 2020 г. включително/ в размер на 605, 02 лева, како и че са налице задължения за топлоенергия за периода от м. 12. 2011 г. до м. 12. 2019 г. в размер на 1044 лева, а по информация от [фирма] за студена вода към 31. 05. 2020 г. дължи 274.99 лева. С писмото е определен четиринадесет срок за погасяване на дължимите суми и адресатът е предупреден, че при неиздължаване в определения срок, ще бъдат предприети действия по прекратяване на наемното правоотношение.

Писмото е съобщено по реда на чл. 18а, ал. 9 от АПК - чрез пускането на писмото в пощенската кутия на апартамента, находящ се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] ап. № 36, което е удостоверено с протокол /л. 21 от делото/.

С уведомително писмо № РПД 16-ГР94-1075-7 от 14. 09. 2020 г. жалбоподателят е уведомен, че е в забава със сумите за наем за общинския апартамент за период от 15 месеца /от м. 07. 2019 г. до м. 09. 2020 г. включително/ в размер на 698, 10 лева, како и че са налице задължения за топлоенергия за периода от м. 12. 2011 г. до 14. 08. 2020 г. в размер на 16541,99 лева, а по информация от [фирма] за студена вода към 31. 08. 2020 г. дължи 325, 65 лева. С писмото жалбоподателят е уведомен, че започва производство по реда на чл. 46 от Закона за общинската собственост, поради неплащане на наемната цена и консумативните разноски за топлоенергия и студена вода на обитаваното от О. А. жилище. Уведомен е също, че дължимите суми за наем ще бъдат събрани от съдебен изпълнител по реда на изпълнителното производство по ГПК.

Писмото е съобщено по реда на чл. 18а, ал. 9 от АПК - чрез пускането на писмото в пощенската кутия на апартамента, находящ се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] ап. № 36, което е удостоверено с протокол /л. 24 от делото/.

В хода на административното производство са изискани и постъпили справки от [фирма] и [фирма], от които се установява, че дължимите от жалбоподателя суми за топлоенергия за периода 12. 2011 г. – 14. 11. 2020 г. са в размер на 1219, 26 лева, а за питейна вода за периода от 6. 11. 2018 г. – 5. 11. 2020 г. са в размер на 370, 82 лева.

Въз основа на така проведеното административно производство и събраните писмени доказателства, административният орган е издал оспорената Заповед № РПД20-РД48-7/ 1. 12. 2020 г., издадена от кмета на Столична община, район "П., с която на основание чл. 46, ал. 1, т. 1 от Закона за общинската собственост е прекратено наемното правоотношение за ползването от О. Е. А. общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] ап. № 36.

В хода на съдебното производство процесуалният представител на жалбоподателя е депозирал споразумителен протокол от 28. 01. 2021 г. между [фирма] и О. А. за разсрочено плащане на задължението към посоченото дружество, както и копие от касов бон за заплащане на част от сумата /л. 57 – 59 от делото/. Приложена е и извадка

от искова молба, от която се установява, че О. А. е оспорил пред Софийския районен съд дължимата към [фирма] сума.

При така установеното от фактическа страна, съдът намира от правна страна следното:

Оспорената заповед е издадена от компетентен по материя, територия и степен административен орган. Съгласно чл. 33, ал. 2, изр. 1 от Наредбата на Столичния общински съвет за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /Наредбата/ наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. По силата на чл. 19, ал. 1 от Наредбата, настаняването се извършва със заповед от кмета на района по местонахождение на жилището. В случая, имотът се намира в район "Х. Д." и оспорената заповед е издадена от Кмета на район "П." при Столична община, който се явява компетентният орган да издаде заповедта за настаняване.

Оспорената заповед е мотивирана с допуснато нарушение на договора за наем, като е посочено, че О. Е. А. не е заплащал дължимите суми за наемна цена за период от 18 месеца, а именно за период от м. 07. 2019 г. до м. 12. 2020 г. в размер на 782, 46 лева без законната лихва за забавата, както не са заплащани и консумативните разноски за студена вода в размер на 370, 82 лева за периода от 06. 11. 2018 г. до 05. 11. 2020 г., както и за топлоенергия в размер на 1219, 26 лева за периода от м. 12. 2011 г. до 14. 11. 2020 г.

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 Закона за общинската собственост.

Изложените фактически и правни основания са достатъчно ясно и конкретно формулирани и дават възможност на адресата да организира защитата си, а съдът да извърши проверка за материалноправна законосъобразност на акта. Настоящият съдебен състав 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 доказателствата по делото, оспорващото лице е било уведомено за започване на административното производство. Следва да бъде посочено, че за разлика от обикновените договори за наем, които се прекратяват с предизвестие, договорът за наем на общински имот се прекратява с властническо волеизявление /административен акт/, поради което не се дължи предизвестие. Самото уведомяване по смисъла на чл. 26 от АПК, в конкретния случай включва в съдържанието си и "предизвестие" по смисъла на чл. 238 от ЗЗД.

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

Оспорената заповед е издадена на основание чл. 46, ал. 1, т. 1 от Закона за общинската собственост. За бъде прекратено наемното правоотношение на визираното основание 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 /А. № 1441 от 11. 03. 2002 г. на район "П."/ . Втората предпоставка за издаване на заповедта също е налице. По делото е приложен сключен между страните договор за наем на общинско жилище от 27. 03. 2008 г., въз основа на Заповед № 77-02-8/ 27. 03. 2008 г., издадена от 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 на основание чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС. Административният орган е посочил факти, обосноваващи правно основание по чл. 46, ал. 1, т. 1 от Закона за общинската собственост, т. е. да не са плащани наемната цена, както и консумативни разноски за повече от три месеца, като независимо, че в договора е останал по-дългият срок, същият като текст противоречи на закона, поради и което не следва да се прилага в този му вид. 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 смет и всички консумативни разноски, свързани с ползването на общинското жилище – чл. 5, т. 3 от договора за наем от 27. 03. 2008 г. Наемният договор се прекратява поради неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от шест месеца – чл. 7, т. 1 от договора. Заплащането на тези разноски е възложено на оспорващото лице в качеството му на наемател на общинското жилище.

В този смисъл безспорно се установява по делото, че по отношение на оспорващия 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, както и на консумативните разноски за повече от 3 месеца. От приетите и неоспорени от страните доказателства се установява, че О. Е. А. не е заплащал дължимите суми за наемна цена за период от 18 месеца, а именно за период от м. 07. 2019 г. до м. 12. 2020 г. в размер на 782, 46 лева без законната лихва за забавата, както не са заплащани и консумативните разноски за студена вода в размер на 370, 82 лева за периода от 06. 11. 2018 г. до 05. 11. 2020 г., както и за топлоенергия в размер на 1219, 26 лева за периода от м. 12. 2011 г. до 14. 11. 2020 г. В тази връзка съдът не споделя твърдението в жалбата, че липсва конкретизация на периода, в който не е изпълнено задължението за заплащане на наема и консумативните разноски.

От събраните по делото доказателства се установява, че наемателят на общинското жилище не е погасил дължими суми за наем и за консумативни разноски на общинското жилище за период, надвишаващ в пъти нормативните срокове, при които се прекратява наемно правоотношение.

В хода на съдебното производство не са опровергани фактическите констатации за дължими суми за наем и за консумативни разноски. Представеното споразумение за разсрочено плащане от 28. 01. 2021 г. не може да опровергае извода за наличие на хипотезата на чл. 46, ал. 1, т. 1 от Закона за общинската собственост, доколкото не се установява жалбоподателят да е платил дължимия наем, както и изцяло да е погасено задължението към [фирма].

Що се отнася до изложеното съображение, свързано с обявената епидемична обстановка в страната, следва да се посочи, че неплащането на наема и дължимите консумативни разноски е налице още преди месец март 2020 г., поради което аргументи в такава насока не следва да бъдат приети за основателни.

Ето защо не са налице основания за отмяна на заповедта, с която е прекратен сключеният въз основа на настанителната заповед договор за наем, поради което жалбата следва да бъде отхвърлена като неоснователна.

С оглед изхода на спора, основателно се явява искането на ответника за присъждане на направените по делото разноски. Жалбоподателят следва да бъде осъден да заплати на Столична община, район „П.“ направените по делото разноски за юрисконсулт, като при определяне на размера съдът съобрази разпоредбите на чл. 78, ал. 8 от ГПК във вр. с чл. 37 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредба за заплащането на правната помощ. В тази връзка, като взе предвид фактическата и правна сложност на делото, процесуалната активност на пълномощника - юрисконсулт, обема и качеството на осъществената процесуална дейност, съдът прие, че в полза на ответника следва да се присъдят разноски в размер на 100 /сто/ лева.

Поради това и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд – София град, Второ отделение, 29-ти състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на О. Е. А. срещу Заповед № РПД 20-РД48-7/ 1. 12. 2020 г., издадена от кмета на Столична община, район "П.“.

ОСЪЖДА О. Е. А. да заплати на Столична община, район „П.“ направените по делото разноски за юрисконсулт в размер на 100 /сто/ лева.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от деня на съобщението, че решението е изготвено.

СЪДИЯ: