

РЕШЕНИЕ

№ 7278

гр. София, 27.12.2012 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав, в публично заседание на 01.12.2011 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Миглена Недева

при участието на секретаря Даниела Иванова, като разгледа дело номер **4232** 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 Е. М. Ю. срещу Заповед № РД-09-809 / 18.04.2011 г. на Кмета на Район „С.” – Столична община, с която 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/ е прекратено наемното правоотношение за общинско жилище в [населено място],[жк],[жилищен адрес].

В жалбата се твърди, че заповедта е незаконосъобразна, като се излагат съображения от социално естество за невъзможността за изплащане на задълженията. В открито съдебно заседание, процесуален представител, адв. Ц. твърди и нищожност на акта, като подписан от некомпетентен орган.

Ответникът, чрез процесуален представител юрк. Г., оспорва жалбата и излага аргументи в подкрепа 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., 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. 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.

Не се споделят съображенията за нищожност на заповедта, поради подписването ѝ от кмета на район „С.”, предвид обстоятелството, че Заповед № 34 от 03.07.1996 г., с която жалбоподателят и членовете на семейството му са били настанени в жилището, като служител в [фирма] е била подписана от изпълнителния директор на държавното дружество. Тази заповед е била издадена на основание чл.5 от отм. Закон за наемните отношения, въпреки, че последният е бил отменен със Закона за общинската собственост, обнародван в ДВ, бр. 44 от 21.05.1996 г., в сила от 01.06.1996 г. Към онзи момент настанителната заповед, съответно договорът за наем от 03.07.1996 г. е бил подписан от изпълнителния директор на [фирма], тъй като имотът не е бил общинска собственост.Т

Апартаментът е актуван като частна общинска собственост с АДС № 0692 от 27.04.1999 г. на основание чл.2, ал.1, т.6 от Закона за общинската собственост, като имот станал собственост на общината след при ликвидация на търговско дружество с общинско участие.

Доколкото става въпрос за имот - общинска собственост, независимо, че не е била издадена впоследствие нова настанителна заповед по реда на Закона за общинската собственост, а само е сключен договор за наем на общинско жилище именно органът, който е следвало да я издаде е и компетентният административен, който може да прекрати и възникналото наемно правоотношение.

Съдът приема, че заповедта е издадена в предвидената писмена форма, мотивирана е с фактическите и правни основания, от които се е ръководил административният орган при постановяването ѝ.

Съдържа и всички останали реквизити по чл. 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.

Предвид цитирания по-горе Акт за частна общинска собственост № 0692 от 27.04.1999 г., с доказателствената сила на който съдът е длъжен да се съобрази, съдът приема, че е изпълнена първата предпоставка, а именно, че имотът е общински.

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 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.5.2. от Договора за отдаване под наем от 01.03.2002 г. също е предвидено основание за прекратяването му при неплащане на наемната цена или на консумативните разноски повече от два месеца.

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 – 767, 55 лв. от септември 2009 г. до януари 2001 г., такса битови отпадъци – 149, лв. от 2008 г. до 2010 г., вода – 876,22 лв. към 24.12.2010 г., парно и топла вода в размер на 2708.81 лв. за периода от май 2004 г. до ноември 2010 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 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 жалбоподателят да докаже 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 акта за насрочване на делото за разглеждане в открито съдебно заседание от 03.06.2011 г.

Наличието на непогасени задължения към издаване на заповедта не е спорно по делото.

Представените в производството платежни документи, с които са погасени някои от посочените в акта задължения са неотносими към процесния спор, тъй като доказват

плащания след издаване на заповедта, съответно след подаване на жалбата срещу нея. Съдът следва да се прецени законосъобразността на заповедта към датата на издаването ѝ.

Следва да се отбележи, че административният орган коректно е уведомил наемателят за започване на административното производство по чл.26 от АПК, като с писмо 94-Е-25 / 21.02.2011 г., получено от него на 24.02.2011 г. е посочил всички дължими и неизплатени към този момент задължения, дал му е 14-дневен срок за заплащане и го е предупредил, че ще започне производство за прекратяване на наемното правоотношение, съответно е издал заповедта близо два 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 изпълнение 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, 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.

Изложените в жалбата обстоятелства относно финансовите затруднения на жалбоподателя предвид неполучени възнаграждения от работодателя [фирма], макар и да са разбираеми, не могат да обосноват незаконосъобразност на оспорения административен акт, което да даде основание за отмяната му.

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 Е. М. Ю. срещу Заповед № РД-09-809 / 18.04.2011 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: