

РЕШЕНИЕ

№ 4287

гр. София, 30.07.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,
в публично заседание на 08.07.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилка

при участието на секретаря Клавдия Дали, като разгледа дело номер **915** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и сл. от Административно процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 46, ал. 5 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/.

Образувано е по жалбата на Л. Д. Т. и Р. А. Д. против Заповед № РНД19-РД56-376/09.12.2019 г. на Кмета на район „Надежда”, Столична община, с която на основание чл. 46, ал. 1, т. 1 и ал. 2 от ЗОБС и чл. 33, ал. 1, т. 1 и ал. 2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /Наредбата/ е прекратено наемното правоотношение, възникнало от заповед №ЖН-04-241/87 от 29.02.1998 г., издадена от Столичен К. Народен съвет и договор за наем от 01.12.2005 г. за възмездно ползване на жилище частна общинска собственост, находящо се на адрес: [населено място],[жк], [жилищен адрес] /АОС № 136 от 20.03.1997 г. на район „Надежда“/. Наведени са доводи за незаконосъобразност на оспорената заповед поради нарушение на материалния закон и съществени процесуални нарушения. В съдебно заседание пълномощникът на оспорващите обосновава съображения за допуснатото нарушение на чл. 34 от АПК и чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК. Твърди, че от представените от [фирма] документи не се установява наличието на визиранияте в заповедта задължения. Моли съда да постанови решение, с което да отмени оспорената заповед. Претендира присъждане на разноски.

Ответникът - Кмета на район “Надежда”, Столична община, чрез пълномощника си, изразява становище за неоснователност на жалбата. Подробни

съображения излага в съпроводителното писмо, с което жалбата и административната преписка са изпратени в съда. Моли за отхвърляне на жалбата и присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Настоящият съдебен състав, след като се запозна с доказателствата по делото, прецени доводите на страните и съобрази приложимите правни норми, намира жалбата за ДОПУСТИМА по следните съображения:

Абсолютна процесуална предпоставка за допустимост на оспорването на един административен акт е то да е осъществено в законоустановения преклузивен срок от лице разполагащо с правен интерес. Съгласно разпоредбата на чл. 149, ал. 1 от АПК, приложим по силата на чл. 46, ал. 5 от ЗОБС, административните актове могат да се оспорят по отношение на тяхната законосъобразност пред съда в 14-дневен срок от съобщаването им. Този законов ред за оспорване изрично е посочен в оспорения административен акт.

В настоящия случай, видно от приложения по делото констативен протокол № РНД20-ГР94-126/21.02.2020 г., оспорената заповед е съобщена на адресатите ѝ чрез залепване на препис от същата на вратата на общинското жилище. Жалбата, въз основа на която е образувано настоящото съдебно производство е подадена на 22.01.2020 г. в срока по чл. 149, ал. 1 от АПК.

Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

Въз основа на събраните в хода на съдебното производство писмени доказателства от фактическа страна се установява, че със заповед №ЖН-04-241/87 от 29.02.1988 г. на Столичен К. Народен съвет Л. Д. Т. и двучленното ѝ семейство са настанени в общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес]. На 17.11.1988 г. е сключен договор за отдаване под наем за посоченото в заповедта жилище. Със заповед № 43/21.07.2009 г. на кмета на район „Надежда“, Столична община заповедта за настаняване е изменена по отношение на името на титуляра Л. Д. Т., като в нея поименно е посочена и Р. А. Д.. С уведомително писмо № РНД 19-КЦ01 926/1/ от 16.10.2019 г. на Секретаря на район „Надежда“, оспорващите са уведомени, че съгласно справка с вх. № РНД19-КЦ01-926/09.10.2019 г. от Етажната собственост, представлявана от [фирма] имат следните задължения: за управление на общите части н сграда – 203 лв. за периода от м. 11.2015 г. до м. 09.2019 г.; за поддръжка на общите части на сградата – 322 лв. за периода от м. 11.2015 г. до 09.2019 г. и за ремонтни дейности и подобрения в ЕС – 675 лв. за периода от м. 11.2015 г. до м. 09.2019 г. С писмото е определен четиринадесет срок за погасяване на дължимите суми и адресатите са предупредени, че при неиздължаване в определения срок, ще бъдат предприети действия по прекратяване на наемното правоотношение. Видно от протокол изх. № РНД19-КЦ01-926/2/16.10.2019 г. уведомителното писмо е съобщено чрез залепването му на входната врата на общинското жилище и на таблото за обявления в районната администрация. На 08.11.2019 г. е съставен констативен протокол, видно от който към момента на съставянето му няма представени доказателства за погасяване на задълженията, описани в уведомително писмо изх. № РНД19-КЦ01 926/1/ от 16.10.2019 г.

Въз основа на така проведеното административно производство и събраните писмени доказателства, административният орган е издал оспорената заповед, с която е прекратил наемното правоотношение, възникнало от заповед №ЖН-04-241/87 от 29.02.1998 г., издадена от Столичен К. Народен съвет и договор за наем от 01.12.2005

г. за възмездно ползване на жилище частна общинска собственост, находящо се на адрес: [населено място],[жк], [жилищен адрес]. Като правно основание за издаване на заповедта са посочени нормите на чл. 46, ал. 1, т. 1 и ал. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 33, ал. 2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община. Същата е мотивирана с неплащане на консумативни разноски съгласно § 1, т. 11 от ДР на Закона за управление на етажната собственост на [фирма], съгласно приложена справка – извлечение.

От страна на оспорващите по делото са приложени договори и фактури за заплатени от тях строително – ремонтни дейности. Представено е и споразумение от 13.02.2020 г. за разсрочено плащане на задължението в размер на 1 260 лв. към [фирма]. Приложени са и разписки за заплащане на част от задълженията.

По поискана от страна на съда информация от [фирма] по делото е депозирано уведомление от 12.06.2020 г., видно от което за самостоятелен обект № 183 има незаплатени месечни вноски в общ размер от 470 лв. за периода от 01.12.2016 г. до 30.09.2019 г. Видно от приложената справка непогасените задължения към момента са относно извършени разходи за ремонтни дейности и подобрения в ЕС.

С оглед на изложеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Оспорената заповед е издадена от компетентен по материя, територия и степен административен орган. Съгласно чл. 33, ал. 2, изр. 1 от 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 „Надежда“ и оспорената заповед е издадена от Кмета на район „Надежда“, Столична община, който се явява органът компетентен да издаде заповедта за настаняване.

Оспорената заповед е мотивирана с допуснато нарушение на договора за наем, като е посочено, че Л. Д. Т. и Р. А. Д. имат задължения за консумативни разноски, както следва: за управление на общите части н сграда – 203 лв. за периода от м. 11.2015 г. до м. 09.2019 г.; за поддръжка на общите части на сградата – 322 лв. за периода от м. 11.2015 г. до 09.2019 г. и за ремонтни дейности и подобрения в ЕС – 675 лв. за периода от м. 11.2015 г. до м. 09.2019 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 ЗОС.

Изложените фактическите 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. Мотивите на акта се съдържат и в писмо изх. № РНД19-КЦ01 926/1/ от 16.10.2019 г. на Секретаря на район „Надежда“, към което е налице изрично препращане. Съгласно Тълкувателно решение № 16/1975 г. на ОСГК на ВС не е необходимо да съвпадат по време издаването на административния акт или отказа и излагането на съображенията, по които административния орган е стигнал до едно или друго разрешение. Възможно е мотивите да предхождат издаването на акта и да се съдържат в друг документ, съставен с оглед предстоящото издаване на административния акт. Ако административния акт е издаден на основата на такива документи, изложените в тях

съображения са такива и за издаване на акта. С оглед на това, неоснавателни са доводите на оспорващия за немотивираност на административен акт.

Настоящият съдебен състав не констатира и допуснати нарушения на административно производствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната на акта само на това основание. Видно от доказателствата по делото оспорващите са били уведомени за започване на административното производство. За тази цел е изпратено писмо изх. № РНД19-КЦ01 926/1/ от 16.10.2019 г. на Секретаря на район „Надежда”, имащо характер на уведомяване по смисъла на чл. 26, ал. 1 от АПК, с конкретно посочени задълженията и срок за погасяването им. В тази връзка 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 и ал. 2 от ЗОС и чл. 33, ал. 2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /Наредбата, НРУУРОЖТСО/. 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, съответно чл. 33, ал. 1 от НРУУРОЖТСО. Не е спорно по делото, че е изпълнена първата предпоставка, а именно - имотът е общински /АОС № 136 от 20.03.1997 г. на район „Надежда“/. Втората предпоставка за издаване на заповедта също е налице. По делото е приложен сключен между страните договор за наем на общинско жилище от 17.11.1998г., въз основа на заповед за настаняване № ЖН-04-241/87 от 29.02.1988 г. на Столичен Карловски Народен съвет; договор за наем от 01.12.2005 г. и заповед № 43/21.07.2009 г.

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 ЗОБС и чл. 33, ал. 1, т. 1 от НРУУРОЖТСО, т.е. да не са плащани консумативни разноски „за повече от три месеца“, като независимо, че в наредбата е останал по-дългият срок, същият като текст противоречи на закон, 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 01.12.2005 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. Чл. 6, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 10 от Закона за управление на етажната собственост възлага на ползвателите задължението да заплащат разходите за управление и поддържане на общите части на сградата. § 1, т.11 от ДР на ЗУЕС определя кои са тези разходи. Това са разходите за електрическа енергия, вода, отопление, почистване, абонаментно обслужване на асансьор и други разноски, необходими за управлението и поддържането на общите части на сградата. Заплащането на тези разноски е възложено на оспорващите в качеството им на наемател на общинското жилище. Ето защо съдът намира, че разходите за управление и поддържане общите части на сградата също представляват консумативни разноски съобразно чл. 46, ал. 1, т. 1, предл. 2 от ЗОБС.

В този смисъл безспорно се установява по делото, че по отношение на оспорващите 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 прието и неоспорено от страните писмено доказателство – изх. № РНД19-КЦ01 926/1/ от 16.10.2019 г. на Секретаря на район „Надежда” се установява, че към 16.10.2019 г. оспорващите дължат консумативни разноски за повече от три месеца, а именно: за периода от м. 11.2015 г. до м. 09.2019 г. Това показва, че наемателите на общинското жилище не са погасили дължими суми 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 консумативни разноски. Представените споразумение за разсрочено плащане от 13.02.2020 г. и приложените към него доказателства за извършено частично плащане не могат да опровергаят извода за наличие на хипотезата на чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОБС, доколкото видно от уведомление от [фирма] от 12.06.2020 г. и приложената към него справка, към момента на приключване на устните състезания по делото оспорващите дължат суми за консумативни разноски /ремонтни работи и подобрения в ЕС/ за периода от 31.03.2017 г. до 30.09.2019 г.

Възражението на оспорващите за извършени от тях лично със собствени средства ремонтни дейности по поддържане на общите части на сградата са неотнормирани към предмета на настоящото производство. Същите могат да бъдат евентуално претендирани от Етажната собственост по реда на гражданското производство, но не и противопоставени на просрочени задължения за консумативни разноски в административното производство.

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

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 4 от АПК на ответника се дължат разноски за юрисконсултско възнаграждение. За да се определи размера на възнаграждението, следва да се вземат предвид разпоредбите на чл. 78, ал. 8 от ГПК във връзка с чл. 37 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредба за заплащането на правната помощ. В тази връзка, като съобрази фактическа и правна сложност на делото, процесуалната активност на пълномощника-юрисконсулт, обема и качеството на осъществената процесуална дейност, настоящият съдебен състав намира, че в полза

на ответника следва да се присъдят разноси за юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 /сто/ лева.

Предвид изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав,

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Л. Д. Т. и Р. А. Д. против Заповед № РНД19-РД56-376/09.12.2019 г. на Кмета на район „Надежда”, Столична община.

ОСЪЖДА Л. Д. Т. и Р. А. Д. да заплатят на Столична община, район „Надежда“ разноси за юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 /сто/ лева.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: