

РЕШЕНИЕ

№ 4250

гр. София, 30.09.2011 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 34 състав, в публично заседание на 14.06.2011 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Мартин Аврамов

при участието на секретаря Ася Атанасова, като разгледа дело номер **9136** по описа за **2010** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството по реда на чл. 145-178 от АПК във връзка с чл. 46, ал. 5 от Закона за общинската собственост е образувано по жалба на М. Д. И. срещу Заповед № РД-09-407/09.09.2008 г. на кмета на район „Л.” - Столична община.

Ответникът отрича основателността на оспорването.

От фактическа страна.

Със Заповед № ЖН-04-М-023/27.07.2000 г. на кмета на район „Л.” оспорващата е настанена в общинско жилище – частна общинска собственост (актувано с АОС № 5321/1999 г.), находящо на административен адрес: [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Б”, ет. 15, ап. 103. С титуляра на настанителната заповед е сключен договор за наем от 21.12.2006 г. По повод на жалба от живущи във вход „Б” на бл. 711 служители от районната администрация са извършили проверка, констатирали нарушение на т.5.1. от раздел III на договора за наем, изразено в неподдържането на жилището с грижата на добър стопанин и нарушаване на добрите нрави. Изготвена е докладна записка № 051 от 09.09.2008 г. от завеждащия сектор „Наеми на общински жилища”. Предмет на оспорената в настоящото производство заповед, издадена на основание чл. 46, ал. 2 от ЗОС и чл. 33, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община, е наредената от кмета на района отмяна на заповедта за настаняване и прекратяване на сключения договор за наем с жалбоподателката. В мотивите на заповедта е възприета констатацията от изготвения доклад. С административната преписка е представен и

констативен протокол от 03.12.2010 г., обективиращ резултатите от извършена проверка на имота в присъствието на И.. Установено е, че в жилището не се използва вода и тоалетна, липсват подови настилки, стените са силно захабени, не е видно къде спи оспорващата, банята и тоалетната са запълнени с боклуци и е невъзможно да се влезе, входната врата не се заключва и др.

Свидетелката С. П. Б. е дала показания относно отношенията на И. с другите живущи във входа и дейностите, които осъществява. Според Б. жилището е било изоставено още от 2003г., когато жалбоподателката се е нанесла. Потвърден е факта, че в имота няма вода, а за битови нужди се използва помещение на партера, както и че И. отглежда животни.

От правна страна.

Жалбата е допустима – подадена е при надлежно упражнено право на оспорване, а разгледана по същество е неоснователна.

1. Предпоставките, обуславящи материалната законосъобразност на заповедта за прекратяване на правоотношение за наем на общинско жилище, са следните: а) имотът да е общинска собственост и б) да е налице някое от алтернативно уредените в чл. 46, ал. 1 от ЗОС основания за прекратяване на правоотношението. Съществуването на тези две предпоставки поражда правомощието по чл. 46, ал. 2 от ЗОС на издателя на настанителната заповед да прекрати наемното правоотношение. В тази хипотеза административният орган действа при условията на обвързана компетентност и не разполага с възможността да прецени дали да прекрати правоотношението.

2. а. По делото не се спори относно първата предпоставка, свързана със собствеността на имота, която се удостоверява с представения акт за общинска собственост. Противоречието между страните е очертано от въпроса за наличието на основанието по чл. 46, ал. 1, т. 4 от ЗОС за издаването на оспорената заповед. Цитираната разпоредба обвързва правомощието за прекратяване на наемното правоотношение от неполагането на грижата на добър стопанин при ползване на жилището.

б. Грижата на добрия стопанин е нормалната, обичайна грижа, чието полагане е дължимо с оглед поддържането на имота в годно за обитаване състояние според общовъзприетите и приложими към всяко домакинство критерии. Съдържащите се в доклада, въз основа на който е издадена и заповедта, констатации не са опровергавани в хода на съдебното производство, дори и с показанията на посочения от жалбоподателката свидетел. При положение, че в жилището няма вода и годни за използване битови помещения, по презумпция няма как да се поддържа нормална хигиена, още повече, че се отглеждат и животни. В съчетание и с общото, описано по-горе, състояние на жилището тази фактическа обстановка потвърждава извода, че общинският имот не се поддържа във вид, съответстващ на предназначението, за което е предоставен под наем. Това заключение се потвърждава косвено и от установяванията в констативния протокол от 2010 г. Въпреки, че е съставен след издаването на заповедта, той индицира за трайното отсъствие на грижа за поддържането на жилището. Недоказано от фактическа страна е и твърдението на И. за окаяното състояние на апартамента по времето на настаняването, което е и неотнормимо към законосъобразността на заповедта, тъй като в тежест на наемателя е било да вземе мерки за поддържане и опазване на имота, както и да извършва всички основни и текущи ремонти (вж. т.5.1 и т.5.2 от сключения с оспорващата договор за наем). Настъпването на материално-правното условие по чл. 46, ал. 1, т. 4 от ЗОС определя и

законосъобразността на акта, с който е разпоредено прекратяването на наемното правоотношение.

3. При извършената на основание чл. 168 във връзка с чл. 146 от АПК служебна проверка съдът не констатира други основания за отмяна на административния акт.

Изложеното мотивира съда да отхвърли оспорването.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд – София-град

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на М. Д. И. срещу Заповед № РД-09-407/09.09.2008 г. на кмета на район „Л.” - Столична община.

Решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщението до страните, че е постановено.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: