

РЕШЕНИЕ

№ 10094

гр. София, 24.03.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,
в публично заседание на 13.02.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Снежанка Кьосева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **4975** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и следващи от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на Б. А. М., с адрес в [населено място] срещу Заповед № РЛН24-РД09-189/10.04.2024г. на кмета на район „Л.“, Столична община /СО/, с която на основание чл.46, ал.1, т.1 и ал.2 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/ и чл.33, 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 № РЛН21-РД66-67/29.10.2021г. на кмета на район „Л.“, СО, за настаняване на Б. А. М. и членовете на семейството му в общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] състоящо се от една стая и сервизни помещения със застроена площ от 23,15 кв.м. и жилищна площ от 14,75 кв.м..

С жалбата се твърди, че издадената заповед за прекратяване на наемното правоотношение е незаконосъобразна. Сочи се, че изложените в заповедта мотиви са неверни, тъй като Б.М. е заплатил сметките за наем, ток и вода.Оспорва се начина на определяне на размера на топлоенергията и тока, тъй като входа се обитава без Акт 16 по ЗУТ и сметките се заплащат като за промишлена база.Твърди се, че електромерите и водомерите не отчитат точното количество ток и вода и че настаняването на роми в жилища във входа води до потребление на голямо количество вода и ел.енергия.Настоява, че е заплатил разходите на етажната собственост, макар да не е взето решение от Общото събрание за тези разходи. Иска се заповедта да бъде

отменена.

Отвѣтникът – кметът на район „Л.“, СО чрез упълномощен представител оспорва жалбата като неоснователна. Със становище, постъпило по делото на 24.02.2025г. отвѣтникът твърди, че след постановяване на оспорената заповед само задълженията към етажната собственост /ЕС/ са изпълнени. Предлага жалбата да бъде отхвърлена и претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Софийска градска прокуратура не участва в производството.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства, прие за установено следното:

Със заповед № РЛН21-РД66-67/29.10.2021г. на кмета на район „Л.“, СО, Б. А. М. и членовете на семейството му /1 чл. сем./ са настанени в общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] състоящо се от една стая и сервизни помещения със застроена площ от 23,15 кв.м. и жилищна площ от 14,75 кв.м.. За посоченото жилище е изготвен Акт № 5394/15.06.2000г. за общинска собственост.

На 10.11.2021г. въз основа на настанителната заповед между район „Л.“, СО и Б. А. М. е сключен безсрочен договор за наем за процесното жилище. Същият ден е сключен и Анекс към договора за наем, според който при прието решение на общото събрание на собствениците в ЕС наемателите на общинските жилища са длъжни да заплатят сумата, определена за ремонт на общите части, съразмерно с ползваните от тях идеални части от общите части на сградата.

От „Топлофикация София“ ЕАД е представено заявление-декларация за промяна на партида с вх. № Г-22269/08.11.2021г., подадено от жалбоподателя въз основа, на което Б. М. е вписан като титуляр на партида на ап.811, находящ се на адрес: [населено място], ж.к.“Л.“, [жилищен адрес] с инсталация № [ЕГН] от м.ноември 2021г.. От същото дружество е изготвена и справка с дата 22.11.2024г., според която Б. М. не е заплатил задължения за топлинна енергия и услуга дялово разпределение за периода от м.ноември 2021г. до м. февруари 2024г. /общо за 11 месеца/ в размер на 29,39 лв..Предоставена е и информация за предприетите действия от дружеството чрез посещения на адреса и телефонни разговори за отправяне на покани към М. за заплащане на дължимите суми.

С писмо от 02.12.2024г. „Софийска вода“ АД представя заявление № ЗП-22179/09.11.2021г., подадено от Б. М., съгласно което в системата за фактуриране на дружеството е налична договорна сметка № [ЕГН] към клиентски номер [ЕГН] за заплащане на предоставени и ползвани ВиК услуги за ползвания от жалбоподателя имот. В писмото е посочено, че жалбоподателят е уведомяван многократно за задълженията към дружеството с 19 телефонни обаждания / в периода от 22.12.2021г. – 09.10.2023г./ и 4 посещения на адреса /в периода от 25.01.2024г. до 16.08.2024г./, извършени от длъжностни лица. Видно от приложената към писмото справка за периода от 04.10.2023г. до 05.02.2024г. /по 4 фактури – за четири месеца/ жалбоподателят не е изпълнил задължения в размер на 161,46 лв..

Управителят на ЕС е представил Протокол №1/17.02.2019г. на общото събрание, с който се определя такса, включваща всички консумативи на входа, считано от 01.03.2019г., която за всеки обитател – ползвател е в размер на 4,00 лв. на месец и Протокол №1/26.02.2023г. на общото събрание на ЕС, в който е записана актуализираната ежемесечна такса – по 8,00 лв. на обитател – ползвател. Приложени са и 2 броя квитанции с дати: 27.03.2024г. и 11.11.2024г. за платени такси, съответно за м.09.2022г и м.05.2023г., и за месеците: 06, 07 и 08.2023г.. Към протоколите са

приложени списъци на присъстващите лица на събранията на ЕС и от тях е видно, че Б.М. е присъствал, респ. бил е запознат с взетите решения.

Направление „Архитектура и градоустройство“, СО с писмо уведомява, че не е установено наличие на издадено удостоверение за въвеждане в експлоатация на блок 464, находящ се в ПИ с идентификатор 68134.4354787.23, УПИ I, кв.20, район „Л.“, СО.

Ответникът представи договор от 09.01.2023г., сключен между район „Л.“ и „Електрохолд трейд“ ЕАД, таблица с дължимите суми от наемателите на блок 464, вх.Б. От Е. Продажби ЕАД са представени кредитно известие, фактури и справки, с които се потвърждават констатациите в заповедта за задълженията на Б.М. за ел.ток.

Изготвена е справка за дължимите наемни вноски от жалбоподателя, от която е видно, че от м.януари 2023г. до м.септември 2024г. задълженията не са изпълнени /л.134/.

За неизпълнение на задълженията, съгласно чл.6, т.6.3 и т.6.10 от раздел III на договора „задължения на наемателя“ жалбоподателят е уведомен с писмо, с което му е предоставен едномесечен срок за изпълнение. С писмо, получено от Б.М. на 01.08.2023г. жалбоподателят е уведомен, че срокът за изпълнение е изтекъл, задълженията не са погасени и органът предприема процедура по прекратяване на наемните правоотношения на основание чл.46 от ЗОБС.

Със Заповед № РЛН24-РД09-189/10.04.2024г. на кмета на район „Л.“, Столична община, на основание чл.46, ал.1, т.1 и ал.2 от ЗОБС и чл.33, ал.2 от Наредбата е прекратено наемното правоотношение, възникнало от заповед № РЛН21-РД66-67/29.10.2021г. на кмета на район „Л.“, СО, за настаняване на Б. А. М. и членовете на семейството му в общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] състоящо се от една стая и сервизни помещения със застроена площ от 23,15 кв.м. и жилищна площ от 14,75 кв.м..

Заповедта е съобщена на жалбоподателя на 11.04.2024г. чрез К.А.. Жалбата е подадена на 22.04.2024г.

ПРАВНА СТРАНА

Жалбата е процесуално допустима. Подадена е в законоустановения срок, от адресат на заповедта и срещу подлежащ на оспорване акт.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

Заповедта е издадена от компетентния административен орган в кръга на предоставените му правомощия съгласно чл.46, ал.2 от ЗОБС във връзка с чл.46, ал.1, т.3 от ЗМСМА и чл.33, ал.2 във връзка с чл.19, ал.1 от НРУУРОЖТСО.

Актът е в писмена форма, с посочени фактически и правни основания. Изложени са мотиви, въз основа на които органът е приел, че са налице основания за прекратяване на наемното правоотношение и същите са свързани с това, че наемателят не е изпълнил договорни задължения като наемател на общинско жилище и не е изплатил задълженията си за наем, ел.ток, към „Топлофикация София“ ЕАД, към „Софийска вода“ АД и към ЕС, регламентирани в чл.46, ал.1, т.1 от ЗОБС.

Съдът приема, че е спазена процедурата по издаване на заповедта, като не са допуснати съществени процесуални нарушения, водещи до ограничаване правата на жалбоподателя. Производството е започнало по повод постъпила при органа информация, че жалбоподателят не изпълнява задълженията си за наем и към експлоатационните дружества. С писма: рег. № РЛН23-Г.-424/19.01.2023г., рег. №

РЛН23-Г.-1307/14/21.03.2023г.; рег. № РЛН23-Г.-424/2/21.06.2023г.; рег. № РЛН24-Г.-224/26/19.01.2024г. и рег. № РЛН24-Г.-593/06.02.2024г. жалбоподателят е уведомен за натрупаните задължения. Писмата са връчени чрез писма с обратни разписки или чрез поставянето им по реда на чл.18а, ал.9 от АПК. „Топлофикация София“ ЕАД и „Софийска вода“ АД също са уведомявали жалбоподателя за задълженията му.

Оспореният административен акт съответства и на материалния закон. Разпоредбата на чл.46, ал.1, т.1 от ЗОБС определя, че наемните правоотношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца.

Съгласно чл.6.3 от договора за наем наемателят се задължава да заплаща редовно наемната цена, такса смет и всички консумативни разноски, свързани с ползването на общинското жилище, а съгласно чл.8.2 неплащането на наемната цена или консумативните разноски за повече от три месеца е основание за прекратяване на договора.

Със събраните доказателства се установи, че жилището е общинска собственост и че задълженията за заплащане на наем, ел.ток и към „Топлофикация София“ ЕАД, „Софийска вода“ АД и към ЕС не са изпълнявани в период значително надминаващ тримесечните срокове, посочени в нормативната база и в договора. До приключване на съдебното следствие не се представиха доказателства, че процесните задължения са заплатени. Предвид твърденията на ответника със становището от 24.02.2025г. съдът приема, че задълженията към ЕС са изпълнени. Фактическите констатации в заповедта за дължими суми в останалата част не се опровергаха.

Твърденията, че електромерите и водомерите не отчитат точното количество ток и вода и че настаняването на роми в жилища във входа води до потребление на голямо количество вода и ел.енергия не отменят задължението на жалбоподателя да заплаща редовно наемната цена и всички консумативни разноски, свързани с ползването на общинското жилище. Това задължение произтича както от закона, така и от договора за наем, който е подписан от жалбоподателя. Освен това се установи, че с „Топлофикация София“ ЕАД и със „Софийска вода“ АД правоотношенията са между съответното дружество и жалбоподателя и са възникнали въз основа на подадено от жалбоподателя заявление, респ. ответникът не участва в тези отношения. Изправността на електромерите и водомерите също не е от компетенцията на ответника и не се отразяват на правилността на оспорената заповед.

Действително Акт 16 не беше представен, но жалбоподателят подписвайки договора за наем се е съгласил с предложените му условия от район „Л.“ СО и възраженията му в тази насока са неоснователни.

За да са налице предпоставките на чл.46, ал.1, т.1 от ЗОБС е необходимо да се установи наличие на една от алтернативно предвидените такива - неплащане на наемната цена или неплащане на консумативните разноски. В случая жалбоподателят не е заплатил както наемната цена, така и консумативните разноски за повече от три месеца. Като издаден от компетентен орган, в предвидената от закона писмена форма, при липсата на допуснати съществени нарушения на процесуалните правила, в съответствие с целта на закона, както и без противоречие с относимите материалноправни разпоредби, оспореният в настоящото производство административен акт е валиден и законосъобразен. Жалбата е неоснователна.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 от АПК с оглед своевременната

претенция на процесуалния представител на ответника следва да се присъдят разноски в размер на 100,00 лв. за юрисконсултско възнаграждение.
Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 от АПК, СЪДЪТ

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Б. А. М., с адрес в [населено място] срещу Заповед № РЛН24-РД09-189/10.04.2024г. на кмета на район „Л.“, Столична община.
ОСЪЖДА Б. А. М., ЕГН [ЕГН], с адрес в [населено място] да заплати на Столична община, район „Л.“ сумата 100,00 лева, разноски по делото.
Решението е окончателно.

СЪДИЯ: