

РЕШЕНИЕ

№ 5802

гр. София, 13.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 59 състав,
в публично заседание на 29.09.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Зорница Дойчинова

при участието на секретаря Светла Гечева, като разгледа дело номер **4672** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 - чл.178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), във вр. с чл. 46, ал. 5 от Закона за общинската собственост (ЗОС), във вр. с Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /НРУУРОЖТСО/.

Образувано е по жалба от К. Ц. М. срещу Заповед № РЛН22-РД09-97/26.04.2022 г. на кмета на район Л., с която с която, на основание чл. 46, ал.2 от ЗОС, е прекратено наемното правоотношение между ответника и жалбоподателя, възникнало от заповед № РЛН21-РД66-11/11.02.2021 г., за настаняването му в общинско жилище, находящ се в [населено място], [жк], [жилищен адрес]0, ап. 55 и се нарежда жалбоподателя и членовете на неговото семейство да освободят жилището в едномесечен срок от получаване на заповедта.

В жалбата посочва, че обитава апартамента заедно със семейството си и го използва по предназначение. В допълнение към жалбата посочва, че получил жилището, в което имало багаж и боклуци на предишните обитатели. Таванското помещение било в същия вид. След нанасянето в жилището са направили ремонт. Посочва, че съпругата му изпаднала в следродилна депресия, а него го съкратили от работа. Сочи, че при него се отключило старо психично заболяване, но след проведено лечение в болнични условия, състоянието му е значително подобрено. Моли за отмяна на заповедта.

В съдебно заседание, жалбоподателят се явява лично и поддържа жалбата, като

посочва, че заповедта е неправилна и незаконосъобразна и моли за нейната отмяна. Ответната страна, кмета на район Л. е взел е становище по жалбата, с което я счита за неоснователна и моли за нейното отхвърляне. Посочено е, че срещу жалбоподателя е постъпил сигнал от професионален домоуправител за системно нарушаване на обществения ред, за конфликти със съседни, изхвърляне на вещи и други, подробно описани в сигнала. Сигналът е придружен от подписи от живущите в блока. На жалбоподателя е изпратено предупредително писмо до жалбоподателя, в което му се указва, че при повторен сигнал ще се предприемат действия по прекратяване на наемните отношения. В последствие, на 17.12.2021 г. е постъпил нов сигнал от председателя на УС на ЕС отново за системно нарушаване на реда в сградата. Жалбоподателят сам признава за нарушаване на реда в сградата, което е видно от представените документи. Всичко изложено е мотивирало ответника да издаде процесната заповед.

В съдебно заседание не се представлява.

СГП не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

Административен съд София-град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 от ГПК, във вр. с чл. 144 от АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Със Заповед № РЛН21-РД66-11/11.02.2021 г. на кмета на СО, район Л., жалбоподателят и членовете на семейството му са настанени в общинско жилище, състоящ се стая, кухня и сервизни помещения, със застроена площ от 35.68 кв.м. и жилищна площ 18.00 кв.м., находящ се в [населено място], [жк], блок № 540, вх. Б, ет. 10, ап. 55.

При приемане на апартамента е съставен протокол – опис I част от 11.02.2021 г., в който е отразено, че жилището е за ремонт, стените са с тапети и са силно захабени, на места скъсани. Пода е от балатум, който е захабен и на места скъсан. Дървената дограма е изметната с развалени машини и олющена боя, липсват контакти. В банята има паднали плочки, пода е с мозайка, казанчето е развалено. В кухненския бокс липсва мивка.

На основание настанителната заповед, е сключил безсрочен договор за наем на общинския жилищен имот № РЛН21-ДГ66-12/24.02.2021 г.

За прилагане към настанителната преписка, със заявление № РЛН21-ГР94-3495/27.09.2021 г. и заявление № РЛН21-ГР94-4211/26.11.2021 г., М. е предоставил на кмета на СО, район Л. удостоверение за сключен граждански брак с В. А. М. и свидетелство за раждане на дете им С. К. М.. По този начин е заявил, че семейството му е станало тричленно.

Видно от АЧОС № 7797/03.09.2010 г., ап. 55, и таванско помещение № 55, находящи се в [населено място], [жк], блок № 540, вх. Б, ет. 10, представляват частна общинска собственост.

След подадени до районната администрация две жалби от „Сити Сървис София“ ЕООД (професионален домоуправител на [жилищен адрес]) и жалба от Председателя на УС на ЕС на [жилищен адрес] за грубо нарушаване на реда на Етажната собственост, чупене на мебели и изхвърляне през балкона, с което са нанесени щети на паркирани автомобили, отправяне на вербални заплахи и саморазправа с живущите от г-н К. М., същият е предупреден с писмо изх. № РЛН21-ГР94-2875/17.05.2021 г. С

писмото му е указано да се въздържа от подобни действия и да спазва тишина в часовете от 14.00 ч. до 16.00 ч. е от 22.00 ч. до 08.00 ч.

Писмото му е връчено на 14.07.2021 г. лично.

На 18.11.2021 г., Председателят на УС на ЕС на [жилищен адрес] е отправил до М. писмено предупреждение по чл. 6 от ЗУЕС, получено лично от жалбоподателя.

На 24.02.2022 г. е изпратено писмо от кмета зам.-кмета на СО, район Л., до началника на 09 РУ-СДВР, с което са поискани протоколи от извършени проверки и констатирани нарушения от К. М..

С писмо рег. № 3384400-3816/22.03.2022 г. на зам.-началника на 09 РУ-СДВР е изпратена на кмета на СО, район Л. Справка от извършена проверка. От справката е видно, че по повод подадена молба от живущите в [жилищен адрес] за извършени многократни нарушения на обществения ред, адресът е посетен от органите на полицията. Установено е лицето В. М., от показанията на която е установено, че на 26.02.2022 г. е повикала бърза медицинска помощ, които откарват в болница К. К. М., където е подложен на лечение. Посочено е също така, че адресът е посещаван и на 20.02.2022 г. за семеен скандал между жалбоподателят и съпругата му.

По случая е изготвен доклад без номер и дата, от служител при ответника до началник отдел УОСЖФ в СО, район Л., в който за изнесени данните за подавани жалби от живущите в [жилищен адрес]. В заключение е предложено да бъде издадена заповед за прекратяване на наемното правоотношение.

С доклад вх. № РЛН22-ВК66-177/30.03.2022 г. от М. В. – началник отдел УОСЖФ в СО, район Л., до кмета на района, изготвен по повод доклада на служителя на районната администрация, е предложено да бъде издадена заповед за прекратяване на наемното правоотношение на основание чл. 46, ал. 1, т. 3 от ЗОС и чл. 33, ал. 1, т. 3 от НРУУРОЖТСО. В доклада са изложени данни за постъпили жалби от „Сити Сървис София“ ЕООД за грубо нарушаване на реда на Етажната собственост, чупене на мебели и изхвърляне през балкона, с което са нанесени щети на паркирани автомобили, отправяне на вербални заплахи и саморазправа с живущите от г-н К. М.. Посочено е, че последният е предупреден с писмо изх. № РЛН21-ГР94-2875/17.05.2021 г. Председателят на УС на ЕС на [жилищен адрес] е отправил до М. писмено предупреждение по чл. 6 от ЗУЕС. В 09 РУ-СДВР има заведена молба и множество сигнали. С писмо на кмета зам.-кмета на СО, район Л., до началника на 09 РУ-СДВР, са поискани протоколи от извършени проверки и констатирани нарушения от К. М..

С жалба вх. № СОА22-Г94-1963/11.04.2022 г., К. М. се е обърнал към кмета на СО, район Л., с молба да семейството му да бъде преместено в друго жилище, тъй като му е известно за подадените жалби и сигнали от живущите, а от самото начало съседите им се заяждат с тях. Подадено е и заявление вх. № РЛН22-ГР94-1456/15.04.2022 г. за среща с кмета, в което отново се излагат съображения, че общинския имот е твърде малък за тричленно семейство, както и да им бъде даден последен шанс.

Със Заповед № РЛН22-РД09-97/26.04.2022 г., кметът на район Л. е прекратил наемното правоотношение с К. М. по договор за наем от 24.02.2021 г., възникнало от заповед № РЛН21-РД66-11/11.02.2021 г., за настаняването му в общинско жилище, находящ се в [населено място], [жк], [жилищен адрес]0, ап. 55 и е наредил жалбоподателят да освободи жилището в едномесечен срок от получаване на заповедта. В заповедта е посочено, че жалбоподателят и семейството му са допуснали нарушение на чл. 46, ал. 1, т. 3 от ЗОС и чл. 33, ал. 1, т. 3 от НРУУРОЖТСО. В

мотивната част на заповедта са изложени мотивите, отразени в доклад вх. № РЛН22-ВК66-177/30.03.2022 г. от М. В. – началник отдел УОСЖФ в СО, район Л., до кмета на района.

Заповедта е връчена на М. на 27.04.2022 г.

Жалбата срещу акта е подадена на 09.05.2022 г.

По делото се представиха медицински документи, от които се установява, че съпругата на жалбоподателя е с 80% трайно намалена работоспособност, със срок до 01.04.2011 г., поради наличие на белодробни заболявания /ЕР № 0725/13.04.2010 г., от І О. С.-град/.

Видно от трудов договор № 099/08.04.2022 г., В. М. заема длъжността сервитьор по трудово правоотношение.

По делото е представено Удостоверение от 29.09.2022 г. от „Сити Сървис София“ ЕООД, издадено на обитателите на ЕС в [жк], [жилищен адрес]0, ап. 55, в уверение на това, че считано от 05.04.2022 г. няма постъпили оплаквания и/или други сигнали уличаващи обитателите на посочения апартамент в нарушаване на Правилника за вътрешния ред в ЕС.

По делото се събраха гласни доказателства, като беше разпитана катож свидетел Л. Д. П. – съсед на жалбоподателя. Свидетелката споделя, че от 2020 г. или 2021 г., К. и семейството му са се настанили в блока. Направили ремонт, който е продължил доста дълго и е създавал шум. В часовете, в които не трябва да се вдига шум, такъв не е имало. Строителни материали по стълбите не е имало. Не е чувала скандали между съпрузите. Други съседи са вдигали шум, но от К. не е чувала. Имало е изхвърлено легло и матраци зад блока, но не може да каже кой ги е изхвърлил. Входа е в много лошо състояние, има доста други по-агресивни хора от тях. Тя също е потърпевша от другите съседи.

При така установените факти, настоящия съдебен състав на АССГ, като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК, достигна до следните правни изводи:

Предмет на оспорване е Заповед № РЛН22-РД09-97/26.04.2022 г., представляваща индивидуален административен акт, издадена от Кмета на Столична община (СО), район „Л.“, с която е прекратено наемното правоотношение с К. Ц. М. по договор за наем от 24.02.2021 г., възникнало от заповед № РЛН21-РД66-11/11.02.2021 г. за настаняването му в общинско жилище, находящ се в [населено място], [жк], [жилищен адрес]0, ап. 55 и е наредил жалбоподателят да освободи жилището в едномесечен срок от получаване на заповедта, поради това, че са допуснати нарушения на чл. 46, ал. 1, т. 3 от ЗОС и чл. 33, ал. 1, т. 3 от НРУУРОЖТСО.

Жалбата срещу процесната заповед е подадена в срока по чл. 149 от АПК, от легитимирано лице, адресат на заповедта за прекратяване на наемното правоотношение за ползване на общинско жилище, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество е основателна.

По съответствие на заповедта с процесуалните правила.

Процесната заповед е издадена от компетентен орган предвид разпоредбата на чл. 46, ал. 2 от ЗОС и чл. 33, ал. 2 от НРУУРОЖТСО – от органа издал настанителната

заповед. Съгласно разпоредбите на чл. 46, ал. 2 изр. 1 ЗОС и чл. 33 ал. 2 изр. 1 от НРУУРОЖТСО, наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед. Компетентността на органа, постановил настанителната заповед е строго регламентирана - да прекрати наемното правоотношение, но не и да отмени същото. Настаняването в общинско жилище се извършва със заповед на кмета на съответната община, въз основа на която се сключва договор за наем. В правомощията на кмета е да прекрати наемното правоотношение.

Спазена е установената от закона писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал.2 и ал.3 от АПК, като е посочен издателят на заповедта, адресатът, правното и фактическото основание за издаване на заповедта. Изложени са мотиви, въз основа на които органа е приел, че са налице основания за прекратяване на наемното правоотношение и същите са свързани с нарушаване на реда в сградата Етажна собственост. Поради това, настоящият съдебен състав приема, че не са налице процесуални нарушения, обуславящи отмяна на акта на процесуално основание.

По съответствие с материалния закон.

Настоящият съдебен състав намира, че заповедта е издадена в противоречие с материалните правила, поради следното. Съдебният контрол за материална законосъобразност на оспорената заповед обхваща преценката дали са налице установените от административния орган релевантни юридически факти, изложени като мотиви в акта и доколко същите изпълват състава на посоченото в заповедта правно основание за издаването ѝ. За да се прецени законосъобразността на издадената и атакувана в настоящото производство заповед с правно основание чл. 46, ал. 1, т. 3 от ЗОС и чл. 33, ал. 1, т. 3 от НРУУРОЖТСО, следва да бъде установено наличието на следните законови материалноправни предпоставки: 1. дали се касае за имот - общинска собственост, а така също и вида на собствеността - публична или частна, 2. дали е налице наемно правоотношение за общинско жилище, т.е. наемателят да го обитава по силата на валиден договор за наем с общината и 3. да е изпълнена някоя от изрично изброените хипотезите по чл. 46, ал. 1 от ЗОС, съответно чл. 33, ал. 1 от НРУУРОЖТСО, в случая на т. 3 – да е налице нарушаване на добрите нрави.

Процесният недвижим имот е частна общинска собственост, обстоятелство, което се установява от АЧОС № 7797/03.09.2010 г. Съставеният акт за частна общинска собственост се ползва с обвързваща за съда материална доказателствена сила и макар да няма правопораждащо правото на собственост действие, удостоверява по надлежен начин това вещно право до доказване на обратното. По делото е безспорно установено, че жалбоподателят К. М. е наемател на общинско жилище, поради което и спрямо него е приложима разпоредбата на чл. 46, ал. 1 от ЗОС, в съответствие с която, при наличие на някое от обстоятелствата, изброени в посочената разпоредба, собственикът на имота може да прекрати наемното споразумение.

Обстоятелството мотивирало ответния орган да приложи разпоредбата на чл. 46, ал. 1, т. 3 ЗОС и чл. 33, ал. 1, т. 3 от НРУУРОЖТСО е, че при използване на жилището е установено нарушаване на добрите нрави. Административният орган е посочил като факти, обосноваващи правно основание на чл. 46, ал. 1, т. 3 от ЗОС – нарушаване на реда в Етажната собственост, чупене на мебели и изхвърляне през балкона, с което са

нанесени щети на паркирани автомобили, отправяне на вербални заплахи и саморазправа с живущите.

В оспорената заповед обаче не са изложени конкретни данни за тези обстоятелства, не са посочени конкретно с дати, периоди, лица, като не е посочено изрично, кога и в какво са се изразявали действията на К. М., съответно от кое друго лице и каква е връзката му с жалбоподателя. Налице е посочена една конкретна дата, на която е възникнал семеен скандал и съпругата на М. е повикала екип на бърза помощ, който го е отвел в специализирано лечебно заведение. От изложеното в заповедта и административната преписка към нея, не може да се направи категоричен извод, че нарушенията са били системни. Следва да бъде отбелязано и това, че в писмото от 09 РУ-СДВР и приложената към него справка, въз основа на които е издадена заповедта, са изложени данни единствено за два случая на семеен скандал, но не и за случаи на агресивно поведение и саморазправа от страна на М. спрямо други живущи в блока. Не става ясно как и защо административният орган е приел, че са налице изброените действия като чупене на мебели и изхвърляне през балкона, с което са нанесени щети на паркирани автомобили, отправяне на вербални заплахи и саморазправа с живущите. Доказателства в тази насока липсват. От събраните по делото доказателства не се установяват скандали между жалбоподателя и друго лице от ЕС. От показанията на свидетеля се установява, че в процесното жилище е извършен ремонт, от който се е вдигал шум, като посочва и това, че входът им е много лош и някои от съседите са доста агресивни хора. Имало е изхвърлено легло и матрак зад блока, но не може да каже кой ги е изхвърлил.

Предвид горното, съдът намира, че не е безспорно доказано наличието на основанието по чл. 46, ал. 1, т. 3 от ЗОБС и чл. 33, ал. 1, т. 3 от НРУУРОЖТСО за прекратяване на наемното правоотношение. Нарушаването на добрите нрави е самостоятелно основание, предвидено в посочената разпоредба на ЗОС за прекратяване на наемните правоотношения. Нарушение на "добрите нрави" е действие или бездействие, което отрицателно въздейства върху установените в обществото морални и/или етични норми или е в противоречие с тях. Това са морални норми, които намират определение при случаи с правно значение и тяхната липса се приравнява с нарушение на закона. Те са критерии и норми за поведение в обществото, които не са писани и конкретизирани, а се преценяват за всеки отделен случай. В този смисъл нарушаването на добрите нрави в най-голяма степен се нуждае от точна и ясна конкретизация и мотивиране, каквото в случая не е сторено.

В заключение съдът приема, че липсата на конкретни данни за посочените в заповедта обстоятелства, посочени конкретно с дати, периоди, лица, непосочването изрично, кога и в какво са се изразявали действията на К. М., съответно с кое друго лице и каква е връзката му с жалбоподателя, навежда към извод за липса на мотиви относно ползване на жилището в нарушение на добрите нрави, както в самата заповед, така и в предхождащите я актове, което прави оспорената заповед незаконосъобразна. Изложеното от ответника чупене на мебели и изхвърляне през балкона, с което са нанесени щети на паркирани автомобили, без да са посочени конкретни дати и доказателства, отправяне на вербални заплахи и саморазправа с живущите, без да са посочени конкретни дати и лица, освен, че остана недоказано по делото, поради което и не може да мотивира основание за прекратяване на наемното правоотношение. Прекратяването на наемното правоотношение в никакъв случай не е самоцел и може да стане само след прецизен, обективен и всестранен анализ на всички обстоятелства

и доказателствата, които ги подкрепят. Такова установяване и доказване липсва в оспорваната заповед.

Въз основа на изложеното и като провери законосъобразността на оспорения акт по реда на чл. 168 от АПК, съдът приема, че същият е незаконосъобразен, като издаден в противоречие с материалноправните разпоредби - отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК, поради което следва да се отмени. А жалбата като основателна, да се уважи.

По разноските:

Жалбоподателят не е направил искане за присъждане на разноски, поради което такива не следва да му се присъждат.

На ответника разноски не се дължат.

Мотивиран от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2, предложение второ от АПК, Административен съд София-град, II отделение, 59 състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ заповед № РЛН22-РД09-97/26.04.2022 г. на кмета на район Л., с която се прекратява наемното правоотношение с К. Ц. М. по договор за наем от 24.02.2021 г., възникнало от заповед № РЛН21-РД66-11/11.02.2021 г., за настаняването му в общинско жилище, находящо се в [населено място], [жк], [жилищен адрес]0, ап. 55 и се нарежда жалбоподателя и членовете на неговото семейство да освободят жилището в едномесечен срок от получаване на заповедта.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване и протест /чл. 46, ал. 5 от ЗОС/.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл. 137 от АПК.

СЪДИЯ: