

# РЕШЕНИЕ

№ 2961

гр. София, 07.05.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,**  
в публично заседание на 19.04.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Калина Пецова**

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **961** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалба от Д. В. Г. от [населено място] срещу Заповед № РИЛ21-РД09-6/14.01.2021г. на Кмета на район „И.“ СО, с която е отменена Заповед №ЖН77-Т-3/24.03.2011г. на Кмета на район „И.“ СО и е прекратено наемното правоотношение с лицето по договор относно общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] състоящо се от хол, стая, кухненски бокс с обслужващи помещения, актувано с АОС №12/25.04.2016г. на район И. СО.

С жалбата се иска отмяна на заповедта при следните съображения: Сочи, че първоначално в жилището са настанени нейните родители заедно с нея, като от 2017г. същите са го напуснали и живеят постоянно извън страната. В жилището в момента живее жалбоподателката, заедно с двете си малолетни деца – В. Д. Г. – 02.03.2012г. и Д. Д. Г. – 19.05.2020г. Сочи, че атакуваната заповед е поредна, като предходните са отменени от съда като незаконосъобразни. Намира, че са допуснати съществени нарушения на процедурата и неизясняване на релевантни факти и обстоятелства. Счита, че при всички случаи е следвало да бъде сезирана съответната дирекция на Агенция за социално подпомагане. Позовава се на факта, че е самотна майка и моли за отмяна на заповедта.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателката не се явява и не се представлява. Депозирани са писмени бележки от адв. Н. като пълномощник, който поддържа жалбата на заявените основания и претендира направените по делото разноски.

Ответникът Кмет на район „И.“ СО се представлява от юрк Я. с редовно пълномощно, която оспорва жалбата. Депозира подробни писмени бележки.

Съдът, въз основа на данните по делото и като се запозна със становищата на страните, намира следното:

Жалбата е допустима, като подадена от засегнато от акта неблагоприятно лице и в срок.

Разгледана по същество, същата е частично основателна, предвид следното:

По отношение на волеизявлението за отмяна на заповед № ЖН 77-Т-3 от 24.03.2011 г. за настаняване в общинско жилище:

Заповедта за настаняване в общинско жилище не е оспорена и е влязла в сила. Същата представлява стабилен административен акт и не може да бъде отменена на основанията посочени в чл. 46 от ЗОБС, каквото позоваване се съдържа в мотивите на оспорения административен акт. Приложим към нейната отмяна е единствено извънредният способ регламентиран в чл. 99 от АПК, а именно възобновяване на производството по издаване на административен акт. Характерът на предпоставките за образуване на това производство показва, че с него се цели да се отстрани допуснатата неправилност на акта към момента на неговото произнасяне. В Закона за общинската собственост в глава пета е предвиден редът за прекратяване на наемните правоотношения за отдадените под наем общински жилища поради факти, настъпили в последствие и правещи наемателя неизправен в съществуващото правоотношение между него и общината.

Ето защо следва да се приеме, че в тази си част оспорената заповед е нищожна, поради липсата на материална компетентност по отношение на нейния издател.

По отношение на волеизявлението за прекратяване на сключения въз основа на нея договор за наем:

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. Съгласно 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 "И." и оспорената заповед е издадена от кмета на район "И.", Столична община, който се явява орган компетентен да издаде заповедта за настаняване.

Съдът не констатира и допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната на акта само на това основание, по арг. от чл. 146, т.3 АПК. Актът е издаден при правилно приложение на материалния закон и в съответствие с целта му.

Като основание за издаване на процесната заповед са посочени разпоредбите на чл. 46, ал.1 ЗОС и чл. 33, ал.1, т.3, 4 и ал.2 НРУУРОЖТСО. Съгласно разпоредбата от ЗОС, наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед като в заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение. В конкретния случай е посочено основанията по чл. 46, ал.1, т. 1 от ЗОС и чл. 33, ал.1, т. 3 и т.4 от НРУУРОЖТСО - неплащане на наемната цена и на консумативните разноски за повече от три месеца, според редакцията на законовата норма и шест месеца, в противоречие с нормативен акт от по висока степен, според Наредбата. За да съответства на материалноправната разпоредба на закона и приложимата наредба, следва оспорената заповед да е издадена при наличието на доказателства за нарушаване на нормативно определени изисквания.

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 ЗОБС.

По делото се установява, а и не се спори, че горепосочените задължения съществуват и не са погасени. Самата жалбоподателка не отрича този факт, а и не установява каквото и да било плащане, което да се противопостави на основанието, че дължимите суми са за по малко от шест месеца. Не ангажира доказателства да е отказано приемане на плащане, а и евентуално такова е предложено след изтичане на срока.

Жалбоподателката не е погасила дължими по задълженията му като наемател на общинско жилище наемни суми и такива по покриване на консумативи по ползването на вода за период надвишаващ в пъти нормативните срокове, при които се прекратява наемна правоотношение поради неплащане на наем или консумативи. В хода на съдебното производство не са опровергани фактическите констатации за дължимите суми за наем и консумативи, подробно описани в заповедта за прекратяване на наемното правоотношение. За посочения период не се твърди, а и не се представят доказателства, да са извършвани такива плащания. Задълженията не са погасени и до сега.

За бъде прекратено наемното правоотношение, 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 ЗОБС, съответно чл. 33, ал. 1 от НРУУРОЖТСО. Не е спорно по делото между страните обстоятелството, че в конкретния случай е изпълнена първата предпоставка, а именно - имотът е общински. Втората предпоставка за издаване на заповедта, а именно сключен между страните договор за наем на общинско жилище от 24.03.2011 г., въз основа на заповед за настаняване от 24.03.2011 г. на кмета на район "И.", също не е спорна между страните.

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 ЗОБС. Административният орган е посочил факти, обосноваващи правно основание на чл. 33, ал. 1, т. 3 и т. 4 от НРУУРОЖТСО, т.е. наем и консумативи не са плащани "за повече от шест месеца", както и е налице лошо стопанисване на имота, установено безспорно по делото. 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 ЗОБС, 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

В този смисъл безспорно се установява по делото, че по отношение на жалбоподателката са налице и трите възприети от органа предпоставки – неплащане на наем по смисъла на чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОБС, неплащане на консумативи и лошо стопанисване на имота, всички те предпоставки за прекратяване на наемното правоотношение – неплащане на наемната цена за повече от 3 месеца.

По съществуващото на спора, единственият довод на жалбоподателката относно

твърдяната незаконосъобразност на заповедта, е фактът, че е самотна майка на две малолетни деца.

Съдът изиска справка от ДСП „В.“, включваща установяване на факта, че децата живеят именно на посочения адрес, както и относно условията на живот, съобразно с чл. 15 от Закона за закрила на детето.

Установява се, че действително децата на жалбоподателката се отглеждат на посочения адрес, като полага грижи за децата с подкрепата на бащата на второто дете Д. Д. Г., както и на брат си. Същата е в отпуск по майчинство, като работи към „Ес Ди Ай“ като застрахователен брокер.

Последното обаче съдът приема, че не се отразява на законосъобразността на заповедта, поради наличието на всички необходими материалноправни предпоставки за издаването ѝ. Същото следва да бъде съобразено в хода на процедурата по изпълнението ѝ, като се следи за защитата на децата.

Действително, административният орган има задължение да охрани интересите на малолетните деца, които обитават общинското жилище, но това трябва да стане чрез предприемане на необходимите защитни мерки в производството по изпълнението на заповедта, а не като се отказва прилагането на Закона за общинската собственост, който задължава административният орган да действа по предписания в него начин. Заповедите по чл. 46, ал. 2 ЗОБС се издават от органа при условията на обвързана компетентност, поради което няма място за избор между повече от една алтернативна възможност, така че да бъде избрана най-благоприятната за засегнатите лица.

Същото следва на още по-голямо основание при съобразяване с изслушаните свидетелски показания на А. И. – бивш съсед на жалбоподателката и на П. С. – настоящ съсед на Г.. Дадените показания, между които, че това е била причината първият свидетел А. И. да продаде жилището си, се установява, че имотът е лошо стопанисван и то така, че пречи на останалите обитатели във входа. Установява се, че не са плащани разноски и към Етажната собственост във връзка с ползване на жилището, както и не се спазват каквито и да е норми за обществен ред от гледна точка на тишина и спокойствие при ползването на имота, и то от външни лица. Последното се доказва и от изготвения социален доклад, който също установява настаняване в имота на лица, които не са настанени със заповедта на Кмета, така и от удостоверението от Трето районно управление при СДВР за подавани сигнали от съседни във връзка с ползване на жилището.

Съдът приема, че са налице всички материалноправни предпоставки за прекратяване на наемното правоотношение с лицето, като органът следва да съобрази интересите на децата, живеещи в него при изпълнение на заповедта.

С оглед изложеното, съдът

**РЕШИ:**

**ПРОГЛАСЯВА** нищожността на Заповед № РИЛ21-РД09-6/14.01.2021г. на Кмета на район „И.“ СО, в частта ѝ, с която е отменена Заповед №ЖН77-Т-3/24.03.2011г. на Кмета на район „И.“ СО.

**ОТХВЪРЛЯ** жалбата на Д. В. Г. срещу Заповед № РИЛ21-РД09-6/14.01.2021г. в частта ѝ, с която е прекратено наемното правоотношение с лицето по договор относно общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [жилищен адрес] състоящо се от хол, стая, кухненски бокс с обслужващи помещения, актувано с АОС №12/25.04.2016г. на район И. СО.

Решението е окончателно.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: