

РЕШЕНИЕ

№ 12431

гр. София, 09.04.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,
в публично заседание на 18.03.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Бойкинова

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разгледа дело номер **1843** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и следващите от Административно-процесуалния кодекс (АПК), във връзка с чл. 46, ал. 5 от Закона за общинската собственост. (ЗОС).

Образувано е по жалба на Н. М. М. срещу заповед № РЛН 23-РД-57/15.02.2023 г. на кмета на район „Л.“ -Столична община, с която се прекратява наемното правоотношение по договор за наем от 14.01.2009 г., възникнало от заповед № ЖН-04-Н-001/13.01.2009 г. на кмета на район „Л.“ за настаняване на Н. М. М. и членовете на семейството ѝ в общинско жилище, находящо се в [населено място], [жк], [жилищен адрес].

В жалбата се излагат съображения за незаконосъобразност на заповедта, като постановена в нарушение на процесуалните правила и материалния закон. Твърди се в жалбата, че не отговоря на истината посоченото в заповедта, че са налице задължения към етажната собственост на живущите в бл. 408 (ЕС) и „Топлофикация С. ЕАД“ за периода от 2006 г. до 09.2022 г. С жалбата се представят платежни документи, от които се установявало плащането на таксите за процесния период към ЕС. Твърди се, че не е справедливо да се прекратяват договорни правоотношения единствено заради личен конфликт с управителя на ЕС, породен от това, че жалбоподателката е поискала ревизия на ръководството на ЕС. По отношение на задълженията към „Топлофикация С. ЕАД“ се твърди, че една част са били погасени по давност, а за друга част все още се водят съдебни производства. В представени по делото писмени бележки подробно се излагат доводи за незаконосъобразност на заповедта.

Ответникът - Кметът на район „Л.“ - Столична община, чрез юрк. Н., изразява становище за законосъобразност на заповедта и моли жалбата да се отхвърли като неоснователна. Подробни съображения за неоснователността на жалбата излага в представени по делото писмени бележки. Претендира сторените по делото разноси.

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

Видно от заповед за настаняване № ЖИ-04-Н-001813.01.2009 г. на кмета на район „Л.“ Н. М. М. и нейният син са настанени в общинско жилище, находящо се в [населено място], ж. к. Л., [жилищен адрес].

Не се спори между страните, а и от представения по делото и приет като доказателство договор за наем от 14.01.2009 г. се установява, че в изпълнение на горната заповед за настаняване, наемодателят кметът на район „Л.“ - Столична община е предоставил за ползване под наем на наемателя Н. М. М. общинско жилище, находящо се в [населено място], ж. к. Л., [жилищен адрес].

С Анекс от 02.10.2012 г. към договора за наем на общинско жилище, страните са се споразумели при прието решение на общото събрание на собствениците на ЕС наемателят да заплаща сумата, определена за ремонт на общите части, съразмерно с ползваните от тях идеални части от общите части на сградата.

Видно от Акт № 9979 от 05.02.2009 г. общинското жилище, представляващо ап. 61, находящ се в [населено място], [жк], [жилищен адрес] е частна общинска собственост.

Видно от писмо с вх. № РЛН22-ГР94-3872/11.10.2022 г. на председателя на УС на [жилищен адрес] до кмета на район „Л.“, дължимите такси от Н. М. М. към ЕС за периода от м. ноември-декември 2017 г. до м. май-октомври 2022 г. са били в размер на 879 лева. С писмо от 19.10.2022 г. заместник-кметът на район „Л.“ е уведомил председателя на УС на ЕС, че на наемателя Н. М. М. е дадена възможност и срок да заплати задълженията си към ЕС, както и че в случай на неизпълнение, ще се предприемат действия към прекратяване на наемните правоотношения.

По делото са представени писма от „Топлофикация София“ ЕАД от 2022 г. и 2023 г. до кмета на район „Л.“ с приложени към тях списъци на наемателите с неизплатени суми към дружеството и такива, които са сключили споразумение за разсрочено плащане, видно от които Н. М. М. е сред тях.

Видно от писмо с изх. № РЛН22-ГР94-3995/18.10.2022 г. на заместник-кмета на район „Л.“ наемателят Н. М. М. е била уведомена, че в нарушение на клаузите на договора за наем за общинското жилище и анекса към него, има задължения към ЕС в размер на 879 лева за периода от м. 2017 г. до м. октомври 2022 г., както и неплатени сметки към „Топлофикация С. ЕАД“ в размер на 4232.59 лева за периода от ноември 2006 г. до м. август 2022 г. С писмото е даден срок на Н. М. М. доброволно да погаси задълженията или да представи споразумение за тяхното разсрочване, както и е предупредена за последиците от неизпълнение на горните указания.

С писмо до кмета с вх. № РЛН22-ГР94-3995/1/25.10.2022 г. наемателят Н. М. М. е оспорила да има непогасени задължения към ЕС и „Топлофикация София“ ЕАД в размера, посочен в писмото на заместник-кмета на района, като е изтъкнала, че не е осъдена със съдебен акт, поради което описаните в писмото задължения са само твърдения на органа.

С писмо с вх. № РЛН22-ГР94-3995/2/28.11.2022 г. на заместник- кмета на района наемателят Н. М. М. е уведомена за започналата по чл. 46, ал. 1 ЗОС процедура за прекратяване на наемните правоотношения.

По делото е представен доклад от 20.12.2022 г. на началника на отдел „УОСЖФ“, с който се уведомява кметът на район „Л.“, че на 21.10.2022 г. Н. М. М. лично е получила писмо с изх. РЛН22-ГР94-3995 от 18.10.2022 г., както и че към настоящия момент има задължения в размер на 4390.84 лева към „Топлофикация София“ ЕАД и 879 лева към ЕС. С доклада се прави предложение за издаване на заповед за прекратяване на наемното правоотношение, поради неизпълнение на сключения между страните договор за наем от 14.01.2009 г.

С оспорената заповед е прекратено наемното правоотношение между Столична община и Н. М. М., възникнало на основание договор за наем от 14.01.2009 г., с предмет ползването на общинско жилище, находящо се в [населено място], [жк], [жилищен адрес].

По делото е приета съдебно-счетоводна експертиза, съгласно която просрочените към ЕС задължения са в размер на 956 лева, като вещото лице е изготвило и вариант за задълженията след приспадане на погасените по давност суми, съгласно който дължимите такси към ЕС възлизат на 565.50 лева. По отношение на дължимите суми към „Топлофикация София“ ЕАД вещото лице е посочило, че за периода от 02.м. до 15.02.2023 г. за общинското жилище са начислявани месечни сметки за ползване на топлинна енергия и дялово разпределение, като просрочените задължение към доставчика на топлинна енергия възлизат в общ размер на 13 348.84 лева. В ССЕ вещото лице е описало подробно задълженията по години, включително и въз основа на данните от образуванията от „Топлофикация София“ ЕАД изпълнителни дела от 2017 г., 2019 г. и 2022 г.

По делото са представени удостоверения от ЧСИ Н. М. от които се установява, че са образувани изпълнителни дела, въз основа на влезли в сила съдебни решения, по които длъжникът Н. М. М. е осъдена заплати на кредитора „Топлофикация София“ ЕАД суми за неплатени сметки за периода от 2012 г. до 2015 г.

Видно от представеното по делото споразумение от 08.02.2024 г., сключено между „Топлофикация София“ ЕАД и Н. М. М. непогасените задължения към дружеството за топлоснабдяване на имот – ап. 61, [жилищен адрес] ж.к. Л. за периода 05 м. 2022 г. до м. 12.2023 г. са в общ размер на 3 452.04 лева, от които главницата в размер на 3.345.38 лева и 106.66 лева лихви за забава.

При така установеното от фактическа страна съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата като подадена от надлежна страна, при наличие на правен интерес, срещу подлежащ на обжалване административен акт и в законоустановения срок е процесуално допустима.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

Оспорената заповед № РЛН 23-РД-57/15.02.2023 г. е издадена от компетентен орган – кметът на район „Л.“ - Столична община, съобразно правомощията му по чл. 46, ал. 2 ЗОС.

В хода на административното производство не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са довели до ограничаване правото на защита на жалбоподателя. Спазени са изискванията на чл. 35 и 36 АПК, административният орган преди издаването на заповедта е изяснил всички относими факти и обстоятелства относно

задълженията на наемателя към ЕС и „Топлофикация София“ ЕАД за процесното общинско жилище, уведомил е Н. М. М. за техния размер, както и е дал възможност и срок сумите да се платят доброволно. В указания срок сумите не са платени, поради което е предприета процедура за прекратяване на наемните правоотношения.

Като фактически основания, послужили за издаване на заповедта, административният орган е посочил, наличието на неплатени в периода 2006 г. до м. септември 2022 г., сметки за ползването на общинското дружество, в размер на 4390.84 лева към „Топлофикация София“ ЕАД и 879 лева към ЕС за периода 2017 до м. октомври 2023 г. Като правни основания в заповедта е посочена разпоредбата на 46, ал. 1, т. 1 и ал. 2 на ЗОС.

Безспорно по делото е установено, че ползваното жилище е частна общинска собственост. Съгласно разпоредбата на чл. 46, ал. 1, т. 1 ЗОС наемните правоотношения се прекратяват поради неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца. Съгласно чл. 5, т. 5.3 от договора за наем от 14.01.2009 г. наемателят се задължава да заплаща редовно наемната цена, такса смет и консумативни разноски, свързани с ползването на общинското жилище. В раздел V от сключения между страните договор за наем са уредени условията, при които се прекратява наемното правоотношение, едно от които е при неплащане на наемната цена и консумативните разноски за повече от 6 месеца – чл. 7, т. 7.1. от договора. В чл. 8 от договора е регламентирано прекратяването на договора да става със заповед на кмета на района.

От приетите по делото доказателства се установява, че е изпълнено условието по чл. 46, ал. 1, т. 1 ЗОС за прекратяване на наемното правоотношение, възникнало на основание сключения между страните договор за наем от 14.01.2009 г. Видно от подписаното споразумение от 08.02.2024 г. Н. М. М. има непогасено задължение към „Топлофикация София“ ЕАД за топлоснабден имот, находящ се в [населено място], [жк], [жилищен адрес] в размер на общо 3.452.04 лева, за периода от м. 05. 2022 до м. 12. 2023 г. Следва да се отбележи, че наемателят Н. М. М. е имала непогасени задължения към „Топлофикация С. ЕАД“ и за периода 2017 г. до 2022 г., видно от удостоверенията на ЧСИ Н. М. за образуваните срещу нея изпълнителни дела от 2017 г. и 2019 г.

Както от заключението на вещото лице по приетата ССЕ, така и от сключеното споразумение с „Топлофикация София“ ЕАД безспорно се установява, че консумативните разноски за процесното общинско жилище не са били редовно заплащани в продължение на повече от шест месеца, което е достатъчно условие за прекратяване на наемното правоотношение. За пълнота на изложеното следва да се посочи, че от датата на издаването на месечните фактури от „Топлофикация София“ ЕАД е настъпил падежа за плащането на сумите, посочените в тях, поради което и неплащането им за повече от шест месеца, а в случая с години, представлява нарушение на клаузите на сключения между страните договор за наем. В тази връзка несъстоятелно е възражението на жалбоподателката, че сумите не са дължими, тъй като не е осъдена с влязло в сила решение. Със сключеното след издаването на оспорената заповед споразумение между Н. М. М. и „Топлофикация София“ ЕАД страните по него, чрез взаимни отстъпки са прекратили съществуващия между тях спор относно дължимите суми за топлоснабдяването на общинското жилище, като са приели че техният размер е 3.452.04 лева. Със споразумението страните са се съгласили дължимите към „Топлофикация София“ ЕАД суми да се погасят от Н. М.

М. разсрочено и в указания срок. Ето защо по безспорен начин се доказва по делото, че Н. М. М. е неизправна страна по договора за наем, тъй като в нарушение на чл. 5, т. 5.3 от договора не е заплащала редовно всички консумативи и разноски, свързани с ползването на жилището. Обстоятелството че е сключила споразумение с „Топлофикация София“ ЕАД не води до обратния извод.

Неоснователно е възражението в жалбата, че не са налице дължими такси за обслужване и поддръжка на ЕС през периода 2017 г. - 2022 г. От заключението на вещото лице се установява, че за процесния период не са заплатени такси за общинското жилище, в размер на 565.50 лева, която сума е изчислена, след приспадане на погасените по давност суми. Следователно въпреки направеното правоизключващо възражение на наемателя, че не дължи заплащането им, поради погасена давност, то пак са били налице дължими такси към ЕС, които не са заплатени повече от шест месеца.

Въз основа на изложеното и като провери законосъобразността на оспорения акт по реда на чл. 168 АПК, съдът приема, че същият е законосъобразен като издаден в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона, при постановяването му не са допуснати процесуални нарушения, постановен е от компетентен орган и в изискуемата се форма, поради което не са налице основания за отмяна по чл.146 АПК.

По тези съображения жалбата като неоснователна, следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора и на основание чл. 143, ал. 3 АПК в полза на ответника следва да се присъдят направените разноски за изготвянето на ССЕ в размер на 600 лева и юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 лева.

Мотивиран от горното, Административен съд – София град, 50-ти състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалба на Н. М. М. срещу заповед № РЛН 23-РД-57/15.02.2023 г. на кмета на район „Л.“ -Столична община.

ОСЪЖДА Н. М. М. да заплати на Столична община сумата в размер на 700 лева, представляваща разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване, по арг. от разпоредбата на чл. 46, ал. 5 ЗОС.

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

СЪДИЯ: