

РЕШЕНИЕ

№ 2745

гр. София, 23.04.2018 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 23.01.2018 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Цветанка Паунова

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **8710** по описа за **2017** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл. 46, ал. 5 от Закона за общинската собственост (ЗОС).
Образувано е по жалба на Е. М. С., чрез пълномощник адв. М., против заповед № РКП17-РД56-134/12.05.2017г. на кмета на район „К. поляна“ Столична община.
В жалбата са наведени доводи, че оспорената заповед е незаконосъобразна, тъй като е постановена при съществени нарушения на административнопроизводствените правила и в противоречие с материалния закон, поради което се претендира нейната отмяна.

В съдебно заседание жалбоподателката се представлява от адв. М., която поддържа жалбата на заявените в нея основания.

Ответникът – кметът на район „К. поляна“ Столична община, чрез пълномощник адв. П., оспорва жалбата като недопустима, алтернативно – неоснователна.

Административен съд София-град, 27-ми състав, като прецени доводите на страните и събраните по делото доказателства, приема за установено следното:

Със заповед № ЖН-04-11/24.02.2000г., издадена на основание чл. 43 от ЗОС, кметът на район „К. поляна“ е настанил Е. М. С. и петчленното ѝ домакинство в тристаен апартамент, находящ се в „Селище на строителя“, [жилищен адрес] за срок от една година. На основание на издадената заповед е сключен договор за наем от 24.02.2000г. между кмета на район „К. поляна“ и Е. С., по силата на който наемателят приема да ползва под наем посоченото общинско жилище за срок от една година. С анекс от 04.06.2008г. е актуализирана месечната наемна цена по договора за наем,

считано от 01.03.2008г., като същата е договорена в размер на 51.47 лв. За жилищния блок е съставен А. № 259/11.01.1999г.

По делото е приложено уведомление изх. № РКП17-ГР94-388/05.04.2017г., адресирано до г-жа Е. С., с което последната е уведомена, че до 20.04.2017г. дължи суми за наем в размер на 5477.50 лв., като е предупредена, че на основание чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС следва прекратяване на наемните правоотношения. Предоставен ѝ е 14-дневен срок за издължаване на посочената сума на касата на район „К. поляна“. Под уведомлението е написано на ръка „П.“ и е положен подпис с вписана дата 06.04.2017г.

Съгласно констативен акт № 7 от 05.05.2017г., съставен от длъжностни лица от районната администрация – отдел „УОИЖФ“, жалбоподателката не е изплатила задълженията си по ползваното общинско жилище, след поканата за доброволно изпълнение, поради което следва заповед за прекратяване на наемните правоотношения.

Със заповед № РКП17-РД56-134/12.05.2017г. на кмета на район „К. поляна“ СО е прекратено наемното правоотношение, възникнало от заповед № ЖН-04-11/24.02.2000г. на кмета на район „К. поляна“, за настаняване на Е. М. С. и членовете на семейството /домакинството/ ѝ в общинско жилище, находящо се в [населено място],[жк], [улица], жилищен блок № 12, вх. А, ап. № 113, състоящ се от три стаи, кухня-бокс и обслужващи помещения /А. № 259/11.01.1999г./. Заповедта е постановена на основание чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС във вр. с чл. 33, ал. 1, т. 1 от НРУУРОЖТСО – неплащане на наемната цена и консумативи за повече от 3 месеца.

При така установената фактическа обстановка, съдът обосновава следните правни изводи:

Жалбата е подадена от активно легитимирано лице срещу подлежащ на съдебно оспорване административен акт.

По доводите на ответника, че жалбата е просрочена, съдът съобрази следното:

В кориците на адм. дело № 8586/2017г. по описа на АССГ, образувано като бързо производство във връзка с искането за спиране на предварителното изпълнение на акта, се съдържат две копия от оспорената заповед /л. 10 и 20/, представени от жалбоподателката и от ответника. Видно от тях, връчването на заповедта е оформено при условията на отказ, което е удостоверено с подписите на лицата Искра Б. и С. Г., без да е отбелязана дата на връчване.

С разпореждане на съда е указано на ответника да представи доказателства за датата, на която оспорената заповед е връчена на жалбоподателката при отказ, както и да посочи длъжностите на лицата, удостоверили с подписите си отказа. В изпълнение на дадените указания ответникът е представил протокол от 12.05.2017г., в който е отразено, че на 12.05.2017г. служители на общинската администрация /поименно посочени/ са връчили заповеди за прекратяване на наемните правоотношения с некоректни наематели на общински жилища в блок № 12, вкл. по отношение на процесния апартамент № 113. Протоколът е подписан от същите служители.

Съдът е указал на ответника, че представеният протокол не удостоверява надлежно връчване на заповедта при отказ, като му е предоставил 3-дневен срок да представи други доказателства, ако разполага с такива, от които да е видно, че жалбата е просрочена. В изпълнение на дадените му указания ответникът е представил заверен препис от оспорената заповед, в която е отразено, че връчването на заповедта е станало при отказ, удостоверено с подписите на лицата Искра Б. и С. Г., а под тях е

изписана датата 12.05.2017г. /за разлика от заверените преписи от заповедта, приложени по адм. дело № 8586/2017г., където няма вписаната дата на връчване/. Представено е и писмо рег. № РКП17-ВК66-21/15.05.2017г., изготвено от началник отдел „УОСЖФРКТД“, до кмета на р-н „К. поляна“, в което е посочено, че при връчването на процесната заповед е допусната техническа грешка, изразяваща се в пропуск да се отбележи датата 12.05.2017г., на която е бил удостоверен отказа за получаване от свидетелите Искра Б. и С. Г.. Поради тази причина датата е написана впоследствие.

За изясняване на обстоятелствата, свързани с редовността на връчването, по делото са разпитани като свидетели лицата, удостоверили с подписите си отказа на адресата да получи заповедта. Свидетелката Б. е заявила, че са почукали на вратата на ап. 113, едно лице им е отворило и е отказало да получи заповедта, но не си спомня кое е било това лице. Свидетелката Г. е заявила, че няма конкретни спомени за ап. 113, но заповедите се връчват по един и същи начин – чука се на вратата, отваря се, но се отказва получаване на заповедта. От анализа на събраните по делото писмени и гласни доказателства следва извод, че оспорената заповед не е надлежно връчена. Дори и да се приеме, че по-късното изписване на датата на връчването се дължи на технически пропуск, за който кметът на района е бил своевременно уведомен, самото връчване не е редовно. От свидетелските показания е видно, че връчителите не са установили кое лице е отказало да получи заповедта, дали това е бил адресата на заповедта, друг член на домакинството или трето лице. В оспорената заповед също не е индивидуализирано лицето, което е отказало да получи заповедта. След като не е безспорно кое лице е отказало да получи заповедта, не може да се приеме, че същата е редовно връчена на жалбоподателката при отказ. При това положение срокът за обжалване на заповедта не е започнал да тече от 12.05.2017г., поради което и жалбата следва да се приеме за подадена в срок.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

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 „К. поляна“ и оспорената заповед е издадена от кмета на район „К. поляна“ 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. Видно от доказателствата по делото жалбоподателката е била уведомена за започване на административното производство. За тази цел ѝ е изпратено писмо изх. № РКП17-ГР94-388/05.04.2017г., имащо характер на уведомление по чл. 26, ал. 1 от АПК, както и на покана за доброволно изпълнение с конкретно посочени задължения и срокове за погасяването им. С писмото жалбоподателката е уведомена, че до 20.04.2017г. дължи суми за наем в размер на 5477.50 лв., като е предупредена, че на основание чл. 15, ал. 1, т. 1 от ЗОС следва прекратяване на наемните правоотношения. Предоставен ѝ е 14-дневен срок за издължаване на посочената сума на касата на район „К. поляна“. Уведомлението е получено от жалбоподателката на 06.04.2017г., като същата не отрича това обстоятелство. Жалбоподателката не твърди, а и не ангажира доказателства, че

положеният подпис е на друго лице.

Но дори и да се приеме, че писмото от 05.04.2017г., с което жалбоподателката е уведомена за започналото административно производство по прекратяване на наемното правоотношение, не е редовно връчено, това не съставлява съществено нарушение на административнопроизводствените правила, тъй като нито ЗОС, нито НРУУРОЖТСО предвиждат задължение за административния орган да покани или подсети наемателя да изпълни дълга си, преди да упражни правомощието си по прекратяване на наемните отношения /в този смисъл е и решение № 5317/12.05.2015 г. по адм. дело № 999/2015 г. на ВАС, III отд./. Заповедта е издадена и в предписаната от закона форма с изрично посочване на изискуемите реквизити по чл. 46, ал. 2, изр. второ от ЗОС - основание за прекратяване на наемното правоотношение и срок за опразване на жилището.

Актът е издаден при правилно приложение на материалния закон и в съответствие с целта му.

Процесната заповед е издадена на основание чл. 46, ал. 1 от ЗОС и чл. 33, ал. 1, т. 1 и ал. 2 от Наредбата за реда и условията за управление и разпореждане с общински жилища на територията на Столична община /Наредбата, НРУУРОЖТСО/. Съгласно чл. 46, ал. 1 от ЗОС наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед, като в заповедта се посочват основанията за прекратяване на наемното правоотношение. Разпоредбата на чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС, послужила като правно основание за издаване на оспорената заповед, предвижда, че наемното правоотношение се прекратява при неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от три месеца. Аналогично основание за прекратяване на наемното правоотношение е регламентирано и в НРУУРОЖТСО - неплащане на наемната цена или на консумативните разноски за повече от шест месеца, в противоречие със срока по ЗОС, който е нормативен акт от по-висока степен.

По делото не е спорно, че към датата на изпращане на писмо изх. № РКП17-ГР94-388/05.04.2017г. на кмета на район „К. поляна“ дължимият наем за ползване на общинското жилище до 20.04.2017г. е бил в размер на 5477.50 лв. Не е спорно също, че горепосоченото задължение съществува и не е погасено. Самата жалбоподателка не отрича този факт, а и не установява каквото и да било плащане, което да се противопостави на основанията, че дължимите суми са за по-малко от шест месеца. Не ангажира доказателства да е отказано приемане на плащане или евентуално такова да е предложено след изтичане на срока. Видно от анекса към договора за наем от 04.06.2008г., месечната наемна цена е в размер на 51.47 лв., което означава, че наем не е плащан за период от повече от осем години.

Жалбоподателката не е погасила дължими суми за наем на общинското жилище за период, надвишаващ в пъти нормативните срокове, при които се прекратява наемно правоотношение поради неплащане на наем или консумативи. В хода на съдебното производство не са опровергани фактическите констатации за дължимите суми за наем, подробно описани в заповедта за прекратяване на наемното правоотношение. Не се твърди, а и не са представени доказателства за извършени плащания. Задълженията не са погасени и досега.

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 ЗОС, съответно чл. 33, ал. 1 от НРУУРОЖТСО. Не е спорно по делото, че е изпълнена първата предпоставка, а именно - имотът е общински /А. № 259/11.01.1999г./. Втората предпоставка за издаване на заповедта също е налице. По делото е приложен сключен между страните договор за наем на общинско жилище от 24.02.2000г., въз основа на заповед за настаняване № ЖН-04-11/24.02.2000 г. на кмета на район „К. поляна“. 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 ЗОС. Административният орган е посочил факти, обосноваващи правно основание по чл. 33, ал. 1, т. 1 от НРУУРОЖТСО, т.е. наемът не е плащан „за повече от шест месеца“, като независимо, че в наредбата е останал по-дългият срок, същият като текст противоречи на законов, поради и което не следва да се прилага в този му вид. Неплащането на наем или каквито и да е консумативни разноси, 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 ЗОС, 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 разноси, свързани с ползването на общинското жилище – чл. 3, т. 3, 4 и 5 от договора за наем от 24.02.2000 г. Наемният договор се прекратява поради неплащане на наемната цена или на припадащата се част от консумативните разноси за повече от два месеца – чл. 5, т. 2 от договора. В този смисъл безспорно се установява по делото, че по отношение на жалбоподателката е налице една от алтернативно дадените в чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС предпоставки за прекратяване на наемното правоотношение – неплащане на наемната цена за повече от 3 месеца. От прието и неоспорено от страните писмено доказателство – писмо изх. № РКП17-ГР94-388/05.04.2017г. на кмета на район „К. поляна“ се установява, че към 20.04.2017г. жалбоподателката дължи наем за повече от три месеца /наемът за три месеца възлиза на 154.41 лв. съгласно анекса от 04.06.2008г./, а именно дължи 5477.50 лв.

По твърдението за нарушение на правото по чл. 8 от ЕКПЧ на неприкосновеност на жилището, съдът намира, че е налице изключението по ал. 2, според която намесата на държавните власти в упражняването на това право е допустима в случаите, предвидени в закона /ЗОС/, и необходима в едно демократично общество за защита на правата на другите; в случая - за защита на правата на наемодателя, който има право да управлява собствеността си, съответно да получава уговорения наем или да прекрати договора, ако не му се плаща съгласно уговореното.

С оглед размера на неиздължената наемна цена неотнорми за законосъобразността на оспорената заповед са твърденията за наличието на обективни пречки за изпълнение на задължението за плащане на наем, тъй като тридесетгодишният син на жалбоподателката, член на домакинството, претърпял битов инцидент на 10.03.2015г. /паднал от каруцата си/ и се наложило скъпоструващо лечение в УМБАЛСМ [фирма] /платени 1 625 лв. за тибиален пирон съгласно представена фактура/. Дължимите суми за наем са за много по-дълъг период, а жалбоподателката не е представила доказателства, че преди 10.03.2015г. е била заплатила дължимия наем или че е започнала да заплаща дължимите суми две години след инцидента.

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 4 от АПК подателят на жалбата следва да бъде осъден да заплати на ответника направените по делото разноси, включително минимално възнаграждение за един адвокат, определено съгласно наредбата по чл. 36, ал. 2 от Закона за адвокатурата, доколкото по делото ответникът е представляван от адвокат по силата на изрично пълномощно. Претендираният размер на адвокатското възнаграждение е в минимален размер съгласно Наредба № 1 за минималните размери на адвокатските възнаграждения, поради което и същият не подлежи на намаляване от съда.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд София-град, Второ отделение, 27-ми състав,

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Е. М. С. против заповед № РКП17-РД56-134/12.05.2017г. на кмета на район „К. поляна“ Столична община.

ОСЪЖДА Е. М. С. да заплати на Столична община, район „К. поляна” разноси по делото в размер на 500 (петстотин) лева.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: