

РЕШЕНИЕ

№ 6806

гр. София, 09.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,
в публично заседание на 18.10.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **4506** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.46 ал.5 ЗОС във вр.чл.145 и сл. от АПК.

Образувано е по жалба на Ж. П. Т. срещу Заповед № РПД23-РД48-18 от 15.03.2023г на кмета на СО, район П. с която на основание чл. 46 ал.2 от ЗОС и чл. 46 ал.1 т.1 и т.4 от ЗОС е прекратено наемното правоотношение възникнало от Заповед № ЖН-77-Ж-2 от 25.08.1995г на СГО, ТОА П. за общинско жилище, находящо се в [населено място], [жк], [жилищен адрес] вх Б ет 10 ап.129. /АОС № 1323/18.12.2021г /.

Въведени са твърдения за незаконосъобразност на атакувания административен акт. Твърди, че е вземал мерки за отстраняване теча от банята в рамките на възможностите си с оглед затрудненото си материално положение, както и че не било категорично установено, че течът е от жилището което обитава. Излага доводи за здравословни проблеми и липса на финансови възможности. Моли да се отмени обжалваната заповед.

Ответникът – Кметът на Столична община, район “П.” чрез процесуалния си представител в с.з. изразява доводи за неоснователност на подадената жалба.

СГП не изпраща представител.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД-С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Със Заповед за настаняване № ЖН-77-Ж-2 от 25.08.1995г на СГО, ТОА П.

Ж. П. Т. / едночленно семейство/, е настанен в общинско жилище, находящо се в [населено място], [жк], [жилищен адрес] вх Б ет 10 ап.129.

С титуляра на настанителната заповед е сключен безсрочен договор за наем № 08-06-59 от 30.10.2006г.

В СО, район П. е постъпила информация от Софийска вода АД /писмо № 325 от 9.02.2023г, л.16 / видно от която Ж. П.Т. има непогасени задължения за суми за питейна вода, за които са предприети действия за събирането им по съдебен ред, за периода 17.12. 2011г до 12.01.2023г /л. 16 от делото/ за процесното общинско жилище.

По повод множество жалби от живущи във вх Б от сградата, в която се намира общинското жилище /л.40,л.55, л.49, л.52, л.57, л.66, л. 59/, че същото се намира в изключително лошо санитарно хигиенно състояние, в т.ч. теч от банята, който нанася материални щети на намиращите се под него жилища, са извършени проверки от служители в районната администрация, резултатите от които са удостоверени в Протоколи № РПД20 ГР94-711/23/ 11.01.2023г /л. 19/ и № РПД20-ГР94-711 /21 от 26.10.2022г /л.123/ придружени със снимков материал, които установяват, че предоставеното под наем общинско жилище е в крайно лошо състояние, неподдържано от наемателя, в т.ч. обрушен таван в банята, пукнатина, олющване и влага в близост до ревизионната шахта, изпаднали фаянсови плочи, мухъл, разхвърляни непотребни вещи, разрушени мебели, усещане са неприятна миризма, проблем с хлебарки. Жилището е в неподдържан вид, непочистено, занемарено.

По възложена от район П. термографска диагностика е изготвен Термографски доклад от 9.10.2020г /л. 67 и сл./ с който се констатира категоричен проблем при фугоуплътнението на повърхността на банята под мивката и в зоната на вертикалните тръби за парно в банята на процесното общинско жилище. /противно на твърденията в жалбата, че не било категорично установено течът да е от жилището което обитава./ Препоръчани са с термографския доклад извършване на конкретни ремонти дейности, както и препоръка за цялостен ремонт на банята който да осигури дълготрайно решение на проблема. В протокола от извършена проверка от 11.01.2023г. е констатирано, че въпреки направената от жалбоподателя нова частична замазка около тръбите на парното, предвид, че не е изпълнена качествено, течът не е предотвратен.

Жалбоподателят е многократно уведомяван с писма и предупреждаван да отстрани продължаващия повече от две години теч в банята, който нанася материални щети на намиращото се под него жилище, както и е уведомяван за констатираното неизпълнение на задълженията за заплащане на суми за питейна вода към Софийска вода АД/ л. 46, л. 54, л. 63, л. 64/. Даван му е срок за доброволно изпълнение, като е предупреден, че като при неизпълнение ще се предприемат действия за прекратяване на наемното правоотношение, на осн. чл.46 от ЗОС.

На 15.03.2023г ответникът издава оспорената в настоящото производство Заповед РПД23-РД48-18 с която прекратява наемното правоотношение с жалбоподателя.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

При извършена на осн. чл.168 от АПК, проверка на законосъобразността на оспорената заповед на всички основания по чл.146 от АПК, а не само основанията

посочени от оспорващия съдът намира следното:

Заповедта е издадена от компетентен по материя, територия и степен административен орган при условията на заместване /заповед за заместване № РПД23 РД 09-123 от 27.02.2023г, уведомление РПД 23 ВК08-250 от 27.02.2023г /. Съгласно чл. 46, ал.2 от ЗОС и чл. 33, ал. 2, изр. 1 от НРУУРОЖСО /Наредбата/ наемното правоотношение се прекратява със заповед на органа, издал настанителната заповед, в случая кметът на район П..

При издаване на оспорения административен акт не са допуснати съществени нарушения на административно производствените правила. Производството по чл. 46 от ЗОС е административно по своя характер и при липсата на специална правна уредба в ЗОС, следва да се прилагат общите правила, регламентирани в АПК. Производството по издаването е започнало с изпращане на писма/ л. 46, л. 54, л. 63, л. 64/. на кмета на район П., получени от жалбоподателя, имащи характер на уведомяване по смисъла на чл. 26 от АПК, както и на покана за доброволно изпълнение , с конкретно посочени задължения и срокове за погасяването им. Съобщенията в достатъчна степен гарантират правата на наемателя. Нещо повече, жалбоподателят не е лишен от възможността да организира защитата си и да представи доказателства за заплатени консумативи за питейна вода към Софийска вода АД и за извършени ремонтни дейности за отстраняване теча от банята на общинското жилище.

Следва да се отчете и факта, че нито към момента на подаване на жалбата, нито в хода на съдебното производство, жалбоподателят е оспорил задълженията си за неплащане суми за питейна вода, за които са предприети действия за събирането им по съдебен ред, за периода 17.12.2011г до 12.01.2023г /л. 16 от делото/ за процесното общинско жилище. Освен това, не е предприел за този дълъг период от време, никакви действия по изплащането им. Не е потърсил съдействието на системата за социално подпомагане. Жалбоподателят не отрича и лошите санитарно хигиенни условия в жилището, но сочи, че предвид затрудненото си материално положение е в невъзможност да направи цялостен ремонт.

Предпоставките, обуславящи законосъобразността на заповедта за прекратяване на правоотношение за наем на общинско жилище са следните: а) имотът да е общинска собственост и б) да е налице някое от алтернативно уредените в чл. 46, ал. 1 от ЗОС основания за прекратяване на правоотношението. Наличието на тези две предпоставки поражда правомощието по чл. 46, ал. 2 от ЗОС на издателя на настанителната заповед да прекрати наемното правоотношение. В тази хипотеза административният орган действа при условията на обвързана компетентност и не разполага с възможността да прецени дали да прекрати правоотношението. Оспорената заповед представлява конститутивен индивидуален административен акт.

По делото не се спори относно предпоставката, свързана със собствеността на имота, актуван с АОС № 1323 от 18.12.2001г., както и за съществуването на основанието по чл. 46, ал. 1, т. 1 от ЗОС. Цитираната разпоредба обвързва правомощието за прекратяване на наемното правоотношение от неплащането на наемната цена или на консумативните разноски за предоставения под наем имот за повече от три месеца. По делото няма спор, че към момента на издаване на оспорената заповед /15.03.2023г/ консумативните разноски за суми за питейна вода към Софийска вода АД за близо 11 години / периода 17.12.2011г до 12.01.2023г /л. 16 от делото/ не са заплатени, за което са предприети действия за събирането им по

съдебен ред, тоест няма спор, че е налице неизпълнение от оспорващия, на задължения за заплащане на консумативните разноски за повече от три месеца, тоест за период, надвишаващ релевантния според т. 1 на чл. 46, ал. 1 от ЗОС.

Нормата на чл. 142, ал.1 от АПК задължава съдът да прецени съответствието на административния акт с материалния закон към момента на издаването му. В този смисъл по делото се установява, че към датата на издаване на оспорената заповед е бил осъществен състава на чл.46, ал.1 т.1 от ЗОС. Правно релевантният факт, който следва да бъде съобразен от съда, съгласно нормата на чл. 142, ал. 1 от АПК към момента на издаване на ИАА е неплащането на консумативни разноски за повече от три месеца. Същият е настъпил и не са представени доказателства за противното от оспорващия. В тази връзка към датата на издаване на оспорената заповед и понастоящем е осъществен състава на чл. чл. 46, ал. 1, т. 1, пр.2-ро от ЗОБС. Поради това, АО е разполагал с предвиденото в закона правомощие да постанови прекратяване на наемното правоотношение на посоченото основание. Разпоредените с акта последици са именно тези, предвидени в закона, което прави акта материално законосъобразен. В тази връзка трябва да се има предвид и следното:

Европейската конвенция за защита правата на човека и основните свободи (наричана за краткост Конвенцията) е подписана, ратифицирана и обнародвана от Република България. По силата на чл. 5, ал. 4 от Конституцията на Република България Конвенцията е част от вътрешното право и има приоритет при противоречие с норма от националното право. Конвенцията съдържа материалноправни разпоредби, които следва да се съобразяват от съда при преценката му относно материалната законосъобразност на процесната заповедта за прекратяване на наемното правоотношение, независимо дали има изрично оплакване в тази връзка. Член 8 от Конвенцията защитава и гарантира правото на личен и семеен живот, на жилище и тайната на кореспонденция. По принцип намесата на държавната власт в тези права е недопустима. Видно от самия чл. 8, ал. 2 от Конвенцията обаче, регламентирани в, ал. 1 права не са абсолютни. Те могат да бъдат ограничавани при наличие на предпоставките в, ал. 2 на същата разпоредба. Намесата е допустима тогава, когато да е предвидена в закона и е необходима в едно демократично общество в интерес на националната и обществената сигурност или на икономическото благосъстояние на страната, за предотвратяване на безредици или престъпления, за защита на здравето и морала или на правата и свободите на другите. С други думи, за да е законосъобразна, намесата трябва да е предвидена в закона, да е обусловена от някоя от целите, посочени в, ал. 2 на чл. 8 от Конвенцията и да е пропорционална.

С обжалваната заповед е осъществена намеса в правото на оспорващия да ползва необезпокоявано жилището си. Макар обитавано от него жилище да не е негова собственост, обстоятелството, че пребивава и живее там от 1995г., т. е в продължение на 28 години го прави "негово" жилище по смисъла на чл. 8 от Конвенцията. Обжалваната заповед засяга неблагоприятно правната сфера на оспорващия и изпълнението ѝ ще го лиши от дом. Издаването на тази заповед е предвидено в закона - чл. 46, ал. 2 от ЗОБС. Издаването ѝ преследва една от целите, предвидени в, ал. 2 на чл. 8 от Конвенцията, а именно в защита на правата на други граждани - тези, отговарящи на условията да бъдат настанени, но все още ненастанени в общински жилища, тези на етажните собственици и икономическите такива на самата община. В конкретният случай намесата в личния живот на оспорващия, касаещ жилището му, е предвидена в закона и преследва легитимна цел. Мярката е и

пропорционална, т.к. не съществува друг по-благоприятен за оспорващия начин, по който да се постигне целта на закона. По изложените съображения, съдът приема, че не е налице противоречие на обжалваната заповед с разпоредбата на чл. 8 от ЕКЗПЧОС. Защита по този законов текст би могъл да търси собственик, носител на ограничено вещно право или наемател, който е изряден спрямо наемодателя си и стриктно спазва установените нормативни разпоредби и клаузите на сключените договори. В конкретният случай това не е така, а основен правен принцип е този, че никой не може да черпи права от собственото си неправомерно поведение.

Изложеното от жалбоподателя тежко материално и здравословно положение, макар и да имат своето житейско измерение не могат да обосноват незаконосъобразност на заповедта. Законът не предвижда изследване на въпроса дали неизплащането се дължи на причини, които страната не може да отстрани. Материалното затруднение съгласно трайната съдебна практика на ВАС е напълно ирелевантно към задълженията за плащане на консумативи, тъй като законовата разпоредба предвижда прекратяването на наемното правоотношение при незаплащане на наемната цена за общинско жилище повече от три месеца, а в случая се касае за близо 11 годишно неизпълнение.

За правна яснота следва да се отбележи, че материалните затруднения и здравословните проблеми на оспорващия, които не се оспорват от ответника и се приемат за съществуващи от съда, не са предвидени от законодателя като условие, което да обуславя отмяна на Заповедта на това основание. Всяко едно от основанията, посочени в нормата на чл. 46, ал. 1 от ЗОБС е самостоятелна хипотеза за прекратяване на наемното отношение и затова наличието на основанието по т. 1 на, ал. 1 на чл. 46 ЗОБС е достатъчно, за да се приеме, че е съобразен материалният закон и административният акт е издаден при спазване на материалноправните норми на закона.

По основанието по чл. 46 ал.1 т.4 ЗОС „неполагане грижата на добър стопанин при ползване на жилището“ съдебната практика приема, че дължимата от наемателя грижа на добър стопанин по смисъла на чл. 46, ал. 1, т. 4 от ЗОБС по принцип се измерва с грижата, която собственикът полага за имота си. /В този смисъл Решение № 14060 от 08.11.2012 г. по адм. д. № 2482/2012 Върховния административен съд/. От събраните в хода на съдебното производство доказателства относно състоянието на жилището следва извода, че в случая такава грижа не е полагана, или не е полагана поне в достатъчна степен, въпреки задължението му в тази насока по чл. 5.1 и 5.2 от договора за наем. Жилището е в изключително лошо санитарно хигиенно състояние, в т.ч. теч от банята, който нанася материални щети на намиращите се под него жилища .В свое Решение № 6703 от 08.06.2015 г. по адм. д. № 9997/2014 Върховният административен съд изтъква, че "наличието на жилищна нужда още повече задължава ползвателя да действа законосъобразно и да изпълнява поетите с договор задължения" .Наемателят чрез бездействието си, респ. недостатъчното си действие /установи се че е правил частична замазка около тръбите на парното в банята, която

предвид, че не е изпълнена качествено не предотвратява теча/ е допринесъл за изключително влошеното състояние на общинския имот. Жалбоподателят не оборва констатациите на адм. орган за изключително лошото състояние на жилището. Грижата на добрия стопанин е нормалната, обичайна грижа, чието полагане е дължимо с оглед поддържането на имота в годно за обитаване състояние според общовъзприетите и приложими към всяко домакинство критерии. Съдържащите се в протоколите по адм преписка, констатации не са опровергани в хода на съдебното производство. Съставените от служителите на районната администрация протоколи в които са отразени констатации от извършени проверки съставляват официални удостоверителни документи по смисъла на чл. 179, ал. 1 от ГПК, издадени от длъжностни лица в кръга на службата им по установените форма и ред, поради което съставляват доказателство за изявленията пред тях и за извършените от тях и пред тях действия, не са оспорени от жалбоподателя, поради което представляват доказателство за отразените в тях обстоятелства. Нещо повече, както се посочи жалбоподателят не отрича „лошото състояние“ на жилището, но поддържа липса на финансови възможности да направи цялостен ремонт. И тук отново следва да се отбележи, че материалните и финансови затруднения са ирелевантни към задължението да се поддържа общинското жилище с грижата на добър стопанин. И в тази хипотеза принципът на пропорционалност е спазен и намесата е пропорционална, тъй като е необходима за защитата правата и свободите на другите. Жилището се намира в режим на етажна собственост, течът от банята нанася материални щети и на намиращи се под него жилища, което извън всякакво съмнение засяга по недопустим начин правата на останалите обитатели на входа от сградата. Този проблем, не може да бъде решен, поради затрудненото материално положение и напредналата възраст на жалбоподателя и здравословните му проблеми. Това са обективни пречки за полагането грижата на добрия стопанин, но това не изключва прилагането на упражненото от органа правомощие, тъй като тези факти не представляват прекратяващи договорното задължение по чл.5.1 и 5.2 основание, нито са противопоставими на правата на останалите обитатели на сградата. Сочените от жалбоподателя факти създават основание за социално подпомагане, което зависи от личния избор на лицето. Поради тези обстоятелства настоящият състав на съда приема, че действително в процесният случай е налице и хипотезата на чл. 46, ал. 1, т 4 ЗОБС и от наемателят не е полагал грижата на добрия стопанин при ползването на жилището.

С оглед на изложените мотиви съдът намира, че жалбата следва да се отхвърли като неоснователна.

Относно разноските: Ответникът не претендира юриск. възнаграждение.

Водим от горното, съдът

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалба на Ж. П. Т. срещу Заповед № РПД23-РД48-18 от 15.03.2023г на кмета на СО, район П..

Решението не подлежи на обжалване / чл. 46, ал. 5 от ЗОБС/

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: