

# РЕШЕНИЕ

№ 1097

гр. София, 21.02.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,**  
в публично заседание на 02.02.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Снежанка Кьосева**

при участието на секретаря Емилия Митова, като разгледа дело номер **9076** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и следващи от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на ЕТ „МЪНКИ – Ивайло Маринов“, със седалище и адрес на управление в [населено място], чрез адв. П. срещу Заповед № РА-18-79/12.08.2022г. на главния архитект на Столична община /СО/.

С жалбата се твърди, че оспореният административен акт е незаконосъобразен, необоснован и неправилен, като се иска да бъде отменен. Изложени са твърдения, че жалбоподателят в качеството си на наемател е продължил да използва имота и след изтичане на петгодишния срок на издаденото на основание чл.56 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/ разрешение за поставяне, като използването е продължило със знанието и без противопоставянето на наемодателя. Сочи, че след изтичането на договора на 15.09.2021г. наемодателят е продължил да получава ежемесечни плащания, като също така са заплащани и текущите задължения за електрическа енергия и вода. В този смисъл са изложени съображения за продължаване на договора за наем за неопределен срок, в хипотезата на чл.236 от Закона за задълженията и договорите /ЗЗД/. Иска се заповедта да бъде отменена.

В съдебно заседание жалбата се поддържа чрез процесуален представител. Претендира се присъждане на разноските по делото по представен списък. Представена е писмена защита.

Ответникът– главният архитект на СО чрез упълномощен представител, с писмено становище, в съдебно заседание и с представени писмени бележки оспорва жалбата

като неоснователна. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Софийска градска прокуратура не участва в производството.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства, прие за установено следното:

На 16.09.2016г. между ЕТ „МЪНКИ – Ивайло Маринов“ и Столична община е сключен договор за наем за временно възмездно ползване на част от имот – публична общинска собственост за поставяне на преместваем обект на територията на Столичен зоопарк за Група №3, обект №1, с площ от 9.00 кв.м., по одобрена от главния архитект на СО схема. Павилионът е поставен с Разрешение за поставяне №197/18.11.2016г., издадено от Главния архитект на Столична община, по схема за поставяне от 22.01.2014г., одобрена от Главния архитект на СО. Договорът за наем е сключен за срок от 5 години без възможност да бъде удължаван.

На 24.06.2022г. работна група от специалисти при район „Л.“, [населено място] извършили проверка на преместваем обект: павилион за „Кафе и бърза закуска“, разположен до „езерото“ на територията на ОП „Зоологическа градина – София“ за Група-3, обект-1 с площ 9.00 кв.м., на административен адрес: [улица],[жк], [населено място]. За извършената проверка е съставен Констативен акт /КА/ №КА-002/15.07.2022г. В КА е посочено, че имотът, върху който е поставено съоръжението е публична общинска собственост, а преместваемото съоръжение е собственост на ЕТ „МЪНКИ – Ивайло Маринов“. Записано е , че няма актуални - разрешение за поставяне, схема за поставяне и договор за наем, сключен със Столична община. Установено е наличие на Разрешение за поставяне №197 от 18.11.2016г. Според констатациите в акта, преместваемият обект: „за продажба на кафе и бърза закуска“ разположен до „Езерото“ на територията на ОП „Зоологическа градина -София“ е с изтекъл срок на издаденото разрешение за поставяне и без правно основание – без актуален договор за наем със собственика на имота. Работната група е установила нарушение по чл.57а, ал.1, т.1 пр. второ и т.2 от ЗУТ във вр. с чл.56, ал.2 от ЗУТ. Като част от КА е приложен и снимков материал.

КА е изпратен за съобщаване на ЕТ „МЪНКИ – Ивайло Маринов“ с писмо от 20.07.2022г., което е получено от дружеството на 25.07.2022г. С писмото е указано, че павилионът е поставен без правно основание и е предоставена възможност за представяне на възражения.

Жалбоподателят е подал възражение срещу КА.

Въз основа на КА е издадена оспорената заповед № РА-18-79/12.08.2022г. на главния архитект на Столична община, с която на основание чл.56, ал.2 и ал.5 във вр. с чл.57а, ал.1, т.1 и т.2, ал.3, ал.6 и ал.7 от ЗУТ, и Наредбата за преместваемите обекти, за рекламните, информационните и монументално-декоративните елементи и за рекламната дейност на територията на СО /Наредбата/ е наредено на ЕТ „МЪНКИ – Ивайло Маринов“ със седалище и адрес на управление в [населено място] да премахне незаконосъобразно поставения преместваем обект „Павилион за продажба на кафе и бърза закуска“, разположен до „Езерото“ на територията на ОП „Зоологическа градина – София“ за „Група – 3, обект – 1“, с площ от 9 кв.м., с административен адрес [улица],[жк], [населено място].

Заповедта е съобщена на жалбоподателя на 13.09.2022г. Жалбата е подадена на 26.09.2022г.

ПРАВНА СТРАНА

Жалбата е процесуално допустима. Подадена е от адресат на акта и в законоустановения срок срещу подлежащ на оспорване акт.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

Съгласно чл.57а, ал.3 от ЗУТ заповедите за премахване на преместваемите обекти се издават от кмета на общината. Главният архитект на СО е компетентен да разпореди премахването на преместваемия обект въз основа на делегираните му правомощия съгласно Заповед № СОА21-РД09-455/21г на кмета на СО. Делегирането на правомощията е съобразено с разпоредбата на § 1, ал.3 от ДР на ЗУТ.

В хода на административното производство е следвана предвидената в чл.57а от ЗУТ процедура. Производството е започнало със съставянето на КА, надлежно съобщен по реда на §4 от ДР на ЗУТ. На собственика на обекта е предоставена възможност да представи възражения си. Действително не е спазен предвидения в чл.57а, ал.3 от ЗУТ срок за издаване на оспорения акт, но това е срок с инструктивен характер и не се отразява на законосъобразността за заповедта. Заповедта е издадена в писмена форма, с посочени фактически и правни основания. Същата е обоснована и издадена въз основа на събраните по административната преписка доказателства. Подаденото от жалбоподателя възражение е обсъдено в мотивите на заповедта и е прието за неоснователно.

Съгласно §5, т.80 от ДР на ЗУТ "Преместваем обект" е обект, който няма характеристиките на строеж и може след отделянето му от повърхността и от мрежите на техническата инфраструктура да бъде преместван в пространството, без да губи своята индивидуализация и/или възможността да бъде ползван на друго място със същото или с подобно предназначение на това, за което е ползван на мястото, от което е отделен, като поставянето му и/или премахването му не изменя трайно субстанцията или начина на ползване на земята, както и на обекта, върху който се поставя или от който се отделя. Преместваемият обект може да се закрепва временно върху терена, като при необходимост се допуска отнемане на повърхностния слой, чрез сглобяем или монолитен конструктивен елемент, който е неразделна част от преместваемия обект и е предназначен да гарантира конструктивната и пространствена устойчивост на обекта и не може да служи за основа за изграждане на строеж.

Съгласно чл.56, ал.1, т.2 от ЗУТ върху поземлени имоти могат да се поставят преместваеми обекти за административни, търговски и други обслужващи дейности. В чужди поземлени имоти разрешение за поставяне на обекти се издава въз основа на изрично писмено съгласие от собственика на поземления имот или писмен договор за наем на заетата от преместваемия обект площ /чл.56, ал.5 от ЗУТ/. Съгласно чл.56, ал.2 от ЗУТ за обектите по ал.1, т.2 се издава разрешение за поставяне въз основа на схема и проектна документация, одобрени от главния архитект на общината. Условието и редът за издаване на разрешението за поставяне на обектите, за одобряването и за изискванията към схемата и проектната документация се определят с наредба на общинския съвет.

С доказателствата по делото се установява, че процесният обект е преместваем и че е поставен в имот публична общинска собственост. Страните не спорят, че обектът е поставен въз основа на Разрешение за поставяне №197/18.11.2016г. върху публична общинска собственост, издадено на основание чл.56 от ЗУТ за срока на договора за наем със СО и че срокът, за който е бил сключен договорът е изтекъл на 15.09.2021г. След посочената дата жалбоподателят не се е снабдил с ново разрешение за поставяне

и не е сключил договор със СО за наем. Следователно след 15.09.2021г. и към датата на издаване на оспорената заповед преместваемият обект е бил поставен без разрешение за поставяне и без действащ договор за наем.

Възраженията на жалбоподателя, че е изпълнявал задължението за плащане на месечния наем за ползване на общинското място без противопоставяне от наемодателя и е заплащал текущите задължения за електрическа енергия и вода са без правно значение за законосъобразността на оспорената заповед, защото плащането не може да санира липсата на елементите от фактическия състав на чл.56, ал.2 и ал.5 от ЗУТ за поставяне на преместваем обект, а именно липсата на разрешение за поставяне и писмен договор за наем.

В случая са неприложими общите разпоредби на ЗЗД, според които срочен наемен договор при определени условия се превръща в безсрочен. Този извод следва от разпоредбите на чл.14, ал.7 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/, която допуска сключване само на срочен договор за наем на имоти публична общинска собственост, и на чл.15, ал.3 от ЗОбС, според която субсидиарно приложение на нормите на ЗЗД, е допустимо само относно реда за прекратяване на наемните правоотношения по чл.14, ал.3 и ал.7 от ЗОбС, но не и по отношение съществуването и възникването им. По тази причина посочената от жалбоподателя разпоредба на чл.236 за ЗЗД за мълчаливо продължаване на договор за наем поради липса на противопоставяне от страна на наемодателя след изтичане на наемния срок, е неприложима спрямо наемни правоотношения относно части от имот публична общинска собственост. Непротивопоставянето на фактическото ползване от страна на СО не означава съгласие, тъй като мълчаливо съгласие е възможно само в изрично предвидени от закона случаи /чл.58, ал.4 от АПК/, какъвто в случая не е налице.

Останалите аргументи на жалбоподателя са обсъдени при постановяване на определението по искането за спиране на предварителното изпълнение.

Предвид изложеното правилно е приложен материалният закон. Спазена е също целта на закона – да се премахват преместваеми обекти, които са поставени в нарушение на изискванията на ЗУТ или на други изисквания, определени с нормативен акт, за тяхното поставяне и съществуване.

Жалбата е неоснователна и недоказана и следва да бъде отхвърлена.

С оглед изхода на делото жалбоподателят следва да заплати, на основание чл.78, ал.8 от ГПК във връзка с чл.143, ал.4 от АПК, на ответника сума в размер на 100,00 лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение, определено по реда на чл.37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл.24 от Наредбата за заплащане на правната помощ.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 от АПК, СЪДЪТ

## Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на ЕТ „МЪНКИ – Ивайло Маринов“, ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление в [населено място] срещу Заповед № РА-18-79/12.08.2022г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА ЕТ „МЪНКИ – Ивайло Маринов“, ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление в [населено място] да заплати на Столична община сума в размер на 100,00 лева, разноски за юрисконсултско възнаграждение.

Решението не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ: