

РЕШЕНИЕ

№ 6058

гр. София, 29.12.2011 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав, в публично заседание на 28.11.2011 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Мария Попова

при участието на секретаря Паола Георгиева, като разгледа дело номер **7920** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от АПК вр. с чл. 215 от ЗУТ. Образовано е по жалба на И. И. Ж. в качеството ѝ на [фирма] – [населено място], [улица], N 15-17 чрез адв.Л. Д.- САК против заповед № РД-18-233/02.09.2011г. на директора на дирекция "Контрол по строителството" при Столична община /СО/.

В жалбата се излагат съображения за незаконосъобразност на оспорения акт, като издаден при допуснати нарушения на процесуалните правила и противоречие с приложимия материален закон. Поддържа се, че по отношение на търговския обект не са налице предпоставките за премахването му, тъй като Договор за отдаване под наем на общински площи за изграждане на временен обект на осн. чл.197, ал.1 от ЗТСУ/отм./ не е прекратен. Освен това за обекта е издаден Акт за узаконяване N 34/26.10.1995г., Разрешение за строеж N 35/01.09.1993г. и одобрени архитектурни проекти от 22.07.1993г. и от 09.10.1995г. на ТОА- Изгрев. разрешение за поставянето му от 1989г. на главния архитект на [населено място] съгл. чл.120а от ППЗТСУ/отм./. Сочи се, че след като между СО и [фирма]/по силата на правоприемство към настоящия момент [фирма]/ е налице дългогодишно наемно правоотношение и след като до момента не е налице противопоставяне от страна на наемодателя, то договърът за наем следва да се счита продължен за неопределен период от време. Иска се отмяна на заповедта.

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв.Д., която поддържа жалбата. Излага допълнителни доводи за незаконосъобразността ѝ, произтичаща от установените в хода на производството противоречия, касаещи собствеността на терена, върху който е поставен процесния обект. Твърди се, че е недопустимо да не е

изяснен въпросът дали имотът, върху който е поставен обекта е частна или публична общинска собственост. Претендират се разноски.

Ответникът – директорът на дирекция ”КС” – СО се представлява от юрк.А., която оспорва жалбата като неоснователна. Поддържа, че оспорената заповед е законосъобразна, тъй като безспорно установено по делото е, че павилионът е поставен върху тротоар- публична общинска собственост без наличието на издадено разрешение за поставяне и без съгласие на собственика на имота в лицето на СО.

Административен съд София-град след като обсъди доводите на страните и прецени представените по делото доказателства, за да се произнесе съобрази следното:

Обжалва се подлежащ на обжалване индивидуален административен акт, от надлежна страна- собственик на преместваемия обект, за която е налице и интерес от обжалването. Жалбата е подадена в срок и съдът приема, че същата е процесуално допустима.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна по следните съображения:

На 12.07.2011г. служители на СО, са извършили проверка на обект: „ метален павилион” с размери 1.50 x 1.50 x 2.00 с плосък/ламарина/, поставен на тротоар в имот публична общинска собственост, находящ се в [населено място], [улица], N 7, изход на КАТ пред УПИ III- за НИПК, кв.4, м. „ ж.к. Червена звезда”. Констатациите от проверката са отразени в Констативен акт /КА/ № СО-ДКС-3 от същата дата, с който е образувано производство по реда на чл.57а, ал.2 от ЗУТ. В КА е отразено , че павилионът е собственост на И. Ж. , действаща като ЕТ, както и че за поставянето му не е издадено разрешение за поставяне и няма изрично съгласие от собственика на имота или писмен договор за наем на заетата от преместваемия обект площ.

Поради обстоятелството, че КА е съставен в отсъствието на собственика на обекта, поставен в имот- публична общинска собственост, акта е съобщен по реда на § 4, ал. 1 от ЗУТ чрез залепване на обекта в присъствието на двама свидетели и чрез поставяне на таблото на района, съгласно съобщение от 18.07.2011г., съставено от служители на районната администрация и служебни бележки N1 и N2 от 18.07.2011г. В установения срок е постъпило възражение с вх.N ТК-07-00-283/21.07.2011г., с което е изразено несъгласие с отразените в КА констатации, но не са представени актуален договор за наем и разрешение за поставяне. Посочено е, че са представени одобрени проекти от 22.07.1993г. и от 09.10.1995г. от ТОА „ Изгрев”, разрешение за поставяне N 35/01.09.1993г. и Акт за узаконяване N 34/26.10.1995г., както и договор за наем от 20.05.2004г., сключен със СО-район” Изгрев”. Прието е, че към момента на извършване на проверката, договорът за наем е с изтекъл срок и няма разрешение за поставяне въз основа на одобрена от главния архитект схема за поставяне на преместваеми обекти, с което е допуснато нарушение на чл.57 А, ал.1 вр. с чл.56, ал.2 и ал.5 от ЗУТ и павилионът подлежи на премахване.

Въз основа на така съставения КА и на осн. чл. 57а, ал. 1, т. 1 и 2 ЗУТ е издадена оспорваната в настоящото производство заповед, с която е наредено на жалбоподателя да премахне незаконно поставения обект, подробно описан по-горе.

Като доказателства по делото са представени и приети договор от 01.09.1994г., сключен между [фирма] и СО, район” Изгрев” за отдаване под наем на общински площи/[жк], пред КАТ/ за изграждане на временен обект/павилион за закуски и ксерокс с площ от 18 квм./ на осн.чл.197, ал.1 от ЗТСУ; договор от 20.05.2004г. за предоставяне за ползване на имот-общинска собственост, представляващ терен N 3.25 от схемата, одобрена от главния архитект на [населено място], находящ се в район”Изгрев”, ул.”

170-та”, павилионна група” Д.-КАТ” за монтаж на павилион ; договор за наем между същите страни и относно същия имот от 14.09.2004г. за срок от 3 години и анекс към този договор от 14.09.2007г., в който изрично е посочено, че срокът на договора се продължава до влизане в сила на актуализирани схеми за разполагане на преместваеми съоръжения, одобрени от главния архитект на [населено място]. Представени са и цитираните по-горе строителни разрешения, издадени на осн.чл.197, ал.1 от ЗТСУ/отм./ и одобрени архитектури проекти, акт N 34/26.10.1995г. за узаконяване на пристройка към павилион, разрешен по чл.197 от ЗТСУ, санитарно разрешително за търговския обект, удостоверение за регистрация и други, свързани с дейността, осъществявана от търговеца в процесния обект документи.

По силата на сключен договор за покупко-продажба на търговско предприятие на ЕТ , който ще упражнява дейност под фирма [фирма], купувачът е придобил правата и е встъпил в задълженията и фактическите отношения- предмет на договора от деня на подписването му. От тази дата , купувачът е започнал да упражнява правата си на собственик на всички активи и пасиви- собственост на търговското предприятие-предмет на продажбата, ведно с произтичащите от това правни последици. Респективно, считано от 19.12.2001г., [фирма] вече е страна по цитирания по-горе договор за наем. Горното обстоятелство се потвърждава от сключения договор за продажба на търговското предприятие на ЕТ по реда на чл.15 от търговския закон от 19.12.2001г. и решение N 2 от 03.01.2002г. на СГС-Фирмено отделение за вписване на прехвърлянето на предприятие с фирма [фирма] на И. Ж..

За доказване компетентността на издателя на заповедта по делото е представена Заповед № РД-09-3345/29.05.2008 г. на кмета на СО. От заповедта е видно, че същият е предоставил на директора на дирекция "Контрол по строителството" правомощия да издава заповеди за премахване на обектите по чл. 56, ал. 1 и чл. 57, ал. 1 от ЗУТ на основание чл. 57а, ал. 3 ЗУТ - раздел II, т. 2 от заповедта.

При така установените факти и в рамките на извършена служебна проверка по реда на чл.168, ал.2 вр.с чл.146 от АПК, настоящият съдебен състав мотивира следните правни изводи:

Оспорваната заповед е издадена от компетентен орган в рамките на предоставените му правомощия. Съгласно чл. 57а, ал. 3 ЗУТ заповедите за премахване на преместваемите обекти се издава от кмета на общината. § 1, ал. 1 от ДР на ЗУТ предвижда възможност кметът на общината за предостави свои функции по закона на заместниците си, на главния архитект и на други длъжностни лица. Предвид това съдът приема, че заповедта е издадена от упълномощено лице в рамките на предоставените му правомощия.

Съдът намира, че при издаването на Заповед № РД-18-233/02.09.2011 г. на Директора на дирекция "Контрол по строителството" не е допуснато нарушение на материалния закон. Няма спор относно обстоятелството, че се касае за преместваем обект по смисъла на чл.56, ал.1 от ЗУТ.

В чужди поземлени имоти, разрешение за поставяне на преместваеми обекти се издава въз основа на изрично писмено съгласие на собственика на поземления имот или писмен договор за наем на заетата от преместваемия обект площ. Процесният преместваем обект е разположен върху тротоар в имот публична общинска собственост, находящ се в [населено място], [улица], N 7, изход на КАТ пред УПИ III-за НИПК, кв.4, м. ,, ж.к. Червена звезда”. Съгласно § 7, ал. 1, т. 4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, с влизане в сила на Закона за

общинската собственост в собственост на общините преминават общинските пътища, улиците, булевардите, площадите, обществените паркинги в селищата и зелените площи за обществено ползване, като за временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост, доколкото не е предвидено друго в специален закон, съгласно чл. 56, ал. 2 от ЗОС. Заповедта е издадена с правно основание чл. 57а, ал. 1, т. 2 на ЗУТ. Чл. 57а, ал. 1, т. 2 предвижда, че обекти по чл. 56, ал. 1 и по чл. 57, ал. 1 се премахват, когато са поставени в чужд имот без правно основание или правното основание за издаване на разрешението за поставяне е отпаднало. От изложеното в мотивната част на заповедта се разбира, че за терена, където е поставен процесния обект няма сключен договор за наем със СО. От представените по делото доказателства се установи, че към датата на издаване на заповедта срокът на договора за наем е изтекъл.

Видно от приетите като доказателства договори за наем и анексите към тях, подробно описани по-горе, срокът на договор от 14.09.2004г. за предоставяне за ползване на имот-общинска собственост, представляващ терен N 3.25 от схемата, одобрена от главния архитект на [населено място], находящ се в район "Изгрев", ул. "170-та", павилионна група "Д.-КАТ" за монтаж на павилион се продължава до влизане в сила на актуализирани схеми за разполагане на преместваеми съоръжения, одобрени от главния архитект на [населено място]. По делото са представени и приети като доказателства заповед N РД-09-09-07/27.01.2011г. на главния архитект на СО, с която на осн.чл.12, ал.1 от НПОРИМДЕРДТСО са одобрени схеми за поставяне на преместваеми обекти на територията на СО върху части от имоти- общинска собственост и писмо с изх.N ТК-02-00-166 от 09.09.2011г. от Направление "Архитектура и градоустройство" при СО, от което става ясно, че за район „ Изгрев”, [улица], в участъка пред входа на КАТ и УПИ III- за НИПК, кв.4, м.” ж.к. Червена звезда” няма предвидено разполагане на преместваеми обекти и одобрена схема.

Следователно предвид съдържанието на сключения между жалбоподателя и СО анекс от 14.09.2007г., с издаване на заповед N РД-09-09-07/27.01.2011г. на главния архитект на СО, сключеният договор за наем между [фирма] и СО, район "Изгрев" следва да се счита за прекратен, тъй като в одобрените актуализирани схеми за участъка, в който е разположен процесния павилион няма предвидено разполагане на преместваеми обекти и одобрена схема.

Чл. 57, ал. 3 изисква писмен договор за наем на заетата площ. Изложеното по-горе налага извода, че към датата на издаване на оспорената заповед жалбоподателят няма валидно сключен договор за наем със СО за терена, върху който е поставен преместваемия обект.

Действително, поставянето на обекта е извършено по време на действието на отм.ЗТСУ и ППЗТСУ, но това не означава, че не може да бъде премахнат по реда на чл.57а вр.с чл.56, ал.1 от ЗУТ. Законосъобразността на административния акт се преценява към момента на издаването му, поради което приложима е тази разпоредба, която е част от действащото право към момента на постановяването му. В случая, за обекта няма одобрена схема, съответно издадено разрешение за поставянето му, а договорът за наем е изтекъл. Приложими са разпоредбите на чл.57а вр. с чл.56 от ЗУТ и е ирелевантно кога е поставен преместваемия обект. Заварените от действащия ЗУТ временни или преместваеми обекти подлежат на премахване по реда на този закон в зависимост от вида им. Противното би означавало такива обекти да бъдат търпени въпреки

несъответствието им с приложимия материален закон, което би било в противоречие с целта на закона.

За пълнота следва да се отбележи, че в случая не са приложими и разпоредбите на ЗЗД. Същите са приложими субсидиарно за договорите, с които са отдадени под наем имоти- общинска собственост, доколкото няма специални правила за същите, предвидени в ЗОС. В случая, от една страна е налице допълнително споразумение, подписано от наемателя, с което той се е задължил да спази договорените условия и от друга страна е налице ясно изразена воля за изключване на процесния имот от обхвата на терените, върху които е одобрено поставянето на преместваеми съоръжения.

При издаване на оспорваната заповед не е допуснато съществено нарушение на административнопроизводствените правила, което да е основание за отмяна на заповедта и което да се е отразило на правото на защита на жалбоподателя. Става въпрос за връчване на констативния акт при условията на § 4, ал. 1 ЗУТ. По делото не са представени доказателства за правени опити за връчване на КА по реда на АПК, а направо е прието, че собственика на павилиона е отсъстващ, поради което уведомяването е извършено чрез залепване. В установения срок е постъпило възражение срещу констатациите, отразени в акта, което не е уважено от страна на административния орган. В тази насока са изложени и мотиви в заповедта, като изрично е посочено, че към възражението не е приложен действащ договор за наем. На жалбоподателя лично е връчена заповедта за премахване на обекта, същият е подал жалба срещу тази заповед. По никакъв начин не са накърнени правата на засегнатото лице предвид крайната мярка по премахване на преместваемия търговски обект.

Водим от горното и на осн.чл.172, ал.2, предл.посл. от АПК, Административен съд София-град, II-ро отделение - 31-ви състав:

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на И. И. Ж. в качеството ѝ на [фирма] – [населено място], [улица], N 15-17 против заповед № РД-18-233/02.09.2011г. на директора на дирекция "Контрол по строителството" при Столична община.

Решението не подлежи на обжалване

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ :