

РЕШЕНИЕ

№ 5991

гр. София, 27.12.2011 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав, в публично заседание на 14.12.2011 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Светлана Димитрова

при участието на секретаря Камелия Миладинова, като разгледа дело номер **1064** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 от Административно-процесуалния кодекс във вр. чл.215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на ЕТ „В. - Д. К.” представлявано от собственика Д. И. К. - [населено място],[жк], бл.№ 12, вх.”В”, ап.55, против Заповед № РД-18-2 от 05.01.2011 г., издадена от директор на дирекция „Контрол по строителството” при Столична община, с която е наредено премахването на преместваем обект-павилион, собственост на жалбоподателя.

В жалбата се излагат доводи за незаконосъобразност на административния акт поради допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, противоречие с материалните разпоредби и несъответствие с целите на закона – основания за оспорване на административните актове по чл. 146 т.т.3, 4 и 5 от АПК. Твърди се, че към момента на предизвестие за прекратяване на наемния договор Столична община не е била собственик на недвижимия имот. Твърди се, че административният орган не е взел предвид възражението на жалбоподателя по съставения констативен акт. Жалбата се поддържа в съдебно заседание лично от жалбоподателя и от процесуалния му представител адв.Ч., който навежда доводи за неустановеност на границите на процесния недвижим имот, както и че въпросният павилион всъщност е монолитна постройка, която няма временен характер. Поддържа се също така, че срочният наемен договор е трансформиран в безсрочен такъв и неправомерно е прекратен.

Ответникът по жалбата – Директор на дирекция „Контрол по строителството” – СО

чрез процесуален представител юрк.П. изразява становище за неоснователност на жалбата. Претендира присъждането на разноски.

Заинтересованата страна [фирма] не се явява, не се представлява и не изразява становище по жалбата.

Съдът, след като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства, доводите и становищата на страните, намира за установено от фактическа страна следното:

Въз основа на проведен конкурс с договор от 01.03.2004 г. на жалбоподателя е предоставен под наем общински терен от 43,16 кв.м., находящ се на [улица]и [улица], за временен монтаж на павилион с предназначение: кафе-аперитив и компютърен клуб. Договорът е със срок от три години. С допълнително споразумение между страните от 01.03.2007 г. срокът на наемния договор е удължен до влизане в сила на нова Наредба за преместваемите обекти на територията на Столична община. На 01.11.2008 г. между страните е сключен анекс към наемния договор от 01.03.2004 г., с който на основание т.1.1 от Решение № 453 по протокол № 17/24.07.2008 г. на Столичен общински съвет наемната цена е увеличена с 50 %.

На жалбоподателя е издадено на основание чл.120а ППЗТСУ /отм./ Разрешение за монтаж /поставяне/ № 5/20.04.2001 г. от главния архитект на район „К. поляна”, с което е разрешено поставянето на павилион за кафе-аперитив и компютърен клуб със застроена площ от 43,16 кв.м. със задължението същият да бъде демонтиран след изтичане срока на договора за наем.

С договор за дарение от 12.04.2010 г. Столична община е дарила на заинтересованата страна УПИ ХХХ в кв.67, м.”Разсадника-К.”, в който имот попада процесния павилион. За това дарение жалбоподателят е известен с писмо № ПО-92-00-1230 от 12.08.2010 г., издадено от кмета на район „К. поляна”. С писмото му е съобщено също така, че се прекратява наемния договор от 01.03.2004 г. и жалбоподателят се поканва в едномесечен срок да премахне преместваемото съоръжение.

На 05.11.2010 г. работна група на район „К. поляна” извършва проверка, въз основа на която съставя Констативен акт № 42, с който се констатира, че преместваемото съоръжение „павилион”, собственост на жалбоподателя, е поставен без правно основание при прекратен наемен договор с район „К. поляна” и следва да се проведе административно производство по чл.57а, ал.1, т.2 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/. За съставения акт и започване на производството по чл.57а, ал.1 от ЗУТ е съобщено на жалбоподателя по реда на § 4, ал.1, изр.2 от ДР на ЗУТ на 05.11.2010 г. за удостоверяването на което са съставени съответно съобщение и протокол /л.41 и 42 от делото/. На 10.11.2010 г. до ответника е постъпило възражение от жалбоподателя, № СА/94-00-69, в което се поддържа, че павилионът и теренът под него се владеят на правно основание. На 05.01.2011 г. ответникът издава оспорената заповед № РД-18-2, с която нарежда жалбоподателят да премахне доброволно и за своя сметка преместваемия обект „павилион”, като това му е даден 15-дневен срок, съобразно изискванията на чл.57а, ал.6 ЗУТ.

При така установените факти, като извърши по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК цялостна проверка за законосъобразност на оспорения административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, Административен съд София – град достигна до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, като подадена в законния срок от активно

легитимирано лице, имащо правен интерес да оспори процесното експертно решение, което представлява подлежащ на съдебно обжалване индивидуален административен акт.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

В съответствие с изискванията на § 1, ал.3 от ДР на ЗУТ кметът на Столична община е издал Заповед № РД-09-3345 от 29.05.2008 г., с която в раздел II, т.2 е предоставил на директора на Дирекция „Контрол по строителството” функцията по издаване заповеди за премахване на преместваемите обекти по чл.56, ал.1 и чл.57, ал.1 ЗУТ. Констативният акт е издаден от служители на „Контрол по строителството” съобразно изискванията на чл.57а, ал.2, във вр. чл.223, ал.2 от ЗУТ. С оглед на това съдът намира, че оспорената заповед е издадена от компетентен орган в рамките на предоставените му правомощия и в предвидената от закона форма. В развилото се между страните административно производство не са допуснати процесуални нарушения, обуславящи отмяната на оспорения индивидуален административен акт.

В чл.14 от Закона за общинската собственост /ЗОС/ е предвидено свободните нежилищни имоти - частна общинска собственост да могат да бъдат отдавани под наем на трети лица чрез провеждането на публичен търг или публично оповестен конкурс за срок не по-дълъг от 10 г. Разпоредбата на чл.19, ал.1 от издадената на основание чл.8, ал.2 ЗОС Наредба за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество /приета с Решение № 508 по Протокол № 54 от 28.07.2005/ също предвижда свободни нежилищни имоти, частна общинска собственост, които не са необходими за нуждите на органите на общината или на юридически лица на издръжка на общинския бюджет, да се отдават под наем за срок до 10 години чрез търг или конкурс, без решение на СОС. Следователно сключваните наемни договори за нежилищни имоти – частна общинска собственост могат да бъдат само срочни – до 10 г., като законът изключва възможността тези имоти да бъдат обект на безсрочни наемни правоотношения. В чл.15, ал.1, т.4 от ЗОС се предвижда ,че наемните договори се прекратяват с изтичането на наемния срок. Сключеният между страните наемен договор от 01.03.2004 г. е със срок три години. С допълнително споразумение от 01.03.2007 г. срокът е удължен до влизането в сила на нова Наредба за преместваемите обекти на територията на Столична община. На 24.07.2008 г. Столичният общински съвет е приел Решение № 453 за временно уреждане на отношенията, свързани с преместваеми обекти и рекламни елементи върху общински терени до влизане в сила на Наредбата за преместваемите обекти, за рекламните, информационни и декоративно-монументални елементи и за рекламната дейност на територията на Столична община /НПОРИДМЕРДТСО/. В т.1.1. от това решение е предвидено собствениците на преместваеми обекти, наемният договор на които е изтекъл, да могат да сключват споразумения със срок не по-дълъг от 6 месеца, през който срок да заплащат на общината обезщетение, изчислено на базата на наема по изтеклите наемни договори, увеличен с 50 %. Такова споразумение е сключено между страните на 01.11.2008 г. НПОРИДМЕРДТСО е оспорена пред Административен съд София-град /адм.д.№ 606/2008 г./, чието решение е обжалвано пред Върховният административен съд, който се е произнесъл по жалбата с решение № 11453, постановено по адм.д.№ 2912/2009 г. на от 10.06.2009 г., от която дата влиза в сила посочената Наредба. Щом като в чл.1 от допълнителното споразумение между страните от 01.03.2007 г. е предвидено, че срокът на наемния договор се удължава до влизане в

сила на Наредбата за преместваемите обекти и тази Наредба влиза в сила на 10.06.2009 г. следва извод, че след тази дата наемният договор е прекратен поради изтичането на срока, съобразно разпоредбата на чл.15, ал.1, т.4 от ЗОС. Издаденото на жалбоподателя разрешение за поставяне на процесния павилион е също със срок – до изтичане на срока на наемния договор. По делото няма представени доказателства за сключване на наемен договор с новия собственик на терена. Следователно правилно административният орган е приел, че към датата на издаването на констативния акт и оспорената заповед процесният павилион е поставен незаконосъобразно - без валидно разрешение за поставяне и без съгласието на собственика съобразно изискванията на чл.56, ал.5 ЗУТ. Такъв преместваем обект подлежи на премахване съгласно разпоредбата на чл.57а, ал.1, т.2 и 6 от ЗУТ и чл.19 от НПОРИДМЕРДТСО. Предвид горното оплакването на жалбоподателя за противоречие на оспорената заповед с материалния закон и с целите на закона се явява неоснователно.

Неоснователни са и оплакванията на жалбоподателя, че между страните е налице безсрочен наемен договор, който неправомерно е прекратен с писмо № ПО-92-00-130 от 12.08.2010 г. Вероятно жалбоподателят е имал предвид разпоредбата на чл.236, ал.1 от Закона за задълженията и договорите, който предвижда, че ако след изтичане на наемния срок използването на вещта продължи със знанието и без противопоставяне на наемодателя, договорът се счита продължен за неопределен срок. Законът за общинската собственост се явява специален спрямо общия Закон за задълженията и договорите при което следва да се приложи правилото, че специалният закон отменя общия /*lex specialis derogat generali*/. В специалния Закон за общинската собственост не се предвиждат безсрочни наемни правоотношения, а само срочни такива, поради което правилото, въведено с чл.236, ал.1 ЗЗД не може да намери приложение. В подкрепа на това са и разпоредбите на § 83 от Наредбата и т.1.1 от Решение № 453/24.07.2008 г. на СОС, където по отношение на преместваемите обекти, за които е изтекъл срокът на наемния договор, е предвидено заплащане на обезщетение за ползването на общинския имот, а не наем. Изпратеното на 12.08.2010 г. писмо за прекратяване на договора не би могло да породи тази цел, тъй като законът повелява прекратяването на договора да се осъществява с изтичането на срока, като в този случай не е необходимо писмено предизвестие.

Неоснователни са и доводите на жалбоподателя, че не са определени границите на недвижимия имот по ЗУТ тъй като това е неотнормируемо към същината на правния спор. От значение е единствено дали са налице валидно наемно правоотношение и разрешение за поставянето на процесния павилион.

Въз основа на гореизложеното съдът намира, че оспорената заповед е законосъобразна, издадена от компетентен орган в предписаната от закона форма, при правилно приложение на материалния закон и целите на закона и спазване на административнопроцесуалните правила, поради което жалбата следва да бъде отхвърлена.

Предвид изхода на делото, направеното искане и на основание чл.143 ал.4 АПК на ответника следва да бъде присъдено юрисконсултско възнаграждение в размер на 150 лв.

Мотивиран така и на основание чл.172, ал.2 АПК, Административен съд София-град, II отделение, 39 състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на ЕТ „В. - Д. К.” представлявано от собственика Д. И. К. - [населено място],[жк], бл.№ 12, вх.”В”, ап.55, против Заповед № РД-18-2 от 05.01.2011 г., издадена от директор на дирекция „Контрол по строителството” при Столична община.

Осъжда ЕТ „В. - Д. К.” представлявано от собственика Д. И. К. - [населено място],[жк], бл.№ 12, вх.”В”, ап.55, да заплати на Столична община разноски по делото в размер на 150 /сто и петдесет/лева.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: