

РЕШЕНИЕ

№ 448

гр. София, 27.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,
в публично заседание на 13.01.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **9075** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на с чл.145 - чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл.215 ЗУТ. Образувано е по жалба на ЕТ „МЪНКИ-ИВАЙЛО МАРИНОВ“, представляван от И. Л. М. срещу заповед № РА-18-80 от 12.08.2022г. на главен архитект на Столична община.

В обстоятелствената част на жалбата се твърди, че оспорваната заповед е издадена в противоречие с нормите на материалния и процесуален закон. Посочва, че процесният обект е поставен въз основа на валидно разрешение за поставяне и сключен договор за наем. След изтичането му наемодателят е продължил да търпи ползването на имота от страна на наемателя и да получава ежемесечни плащания за това. Следователно договорът е продължен за неопределен срок съгласно чл. 236 от ЗЗД. Разпоредбата на чл.2, изр.2 от договора за наем противоречала на чл. 236 от ЗЗД. Поради това разрешението за поставяне също следвало да се счита за действащо до по-ранната от двете дати – на прекратяване на договора по изявление на страните, или на изтичане на 10 годишния срок по чл.14, ал.3 от ЗОС. Сочи се още, че ответникът не е отправил предупреждение за премахване на павилиона, както и в констативния акт липсала на конкретизация коя от хипотезите на чл. 57а от ЗУТ е приложима в случая. Премахването водело до невъзможност за функциониране на столичния зоопарк без заведение за храни и напитки.

В проведеното открито съдебно заседание на 13.01.2023г. жалбоподателят се представлява от адв. К. П., който поддържа оспорването и моли да се отмени заповед

№ РА-18-80 от 12.08.2022г. на главен архитект на Столична община, поради нейната незаконосъобразност. Направено е искане за възстановяване на разноските в процеса, които съобразно приложен списък по чл.80 ГПК възлизат на стойност от 350.00 лева. Ответникът – главен архитект на Столична община, чрез процесуалния си представител юрк. Б. Ч., оспорва жалбата, а по същество на спора, моли същата да се отхвърли като неоснователна. Аргументира, че обжалваният акт е издаден от компетентен орган, в установената форма, при съблюдаване на реда за провеждане на административното производство и в съответствие с нормата на материалния закон. Подробни съображения са развити в писмено становище изх. № САГ21-ТК00-1139/20/05.10.2022г. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

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

Административното производство е започнало по повод извършена проверка на 15.07.2022г. от служители на Столична община, район „Л.“ по отношение на преместваем обект „павилион за кафе и бърза закуска” с площ от 9 кв.м., разположен до „първи маймунарник“ в близост до лятната сцена на територията на ОП „Зоологическа градина-С.“, за група- 1, обект- 1, находящ се в [населено място], [улица].

За резултатите от извършената проверка е съставен констативен акт № КА-003/15.07.2022г., в който е отразено, че имотът, върху който е поставен павилионът, е публична общинска собственост. П. е с приблизителни размери: височина 3.5м., ширина 3.5м., дължина 2.5м., метална конструкция, захранен с ел. енергия и вода. Посочено е, че за павилиона няма актуално разрешение за поставяне, няма актуална схема за поставяне, нито действащ договор за наем със Столична община. Като нарушени са посочени разпоредбите на чл. 57а, ал. 1, т. 1, предл. второ и т.2, във връзка с чл. 56, ал. 2 ЗУТ.

Констативният акт е съобщен на жалбоподателя на 25.07.2022г., като същият е депозирал възражение срещу него на 28.07.2022г.

Административното производство е приключило с издаването на заповед № РА-18-80 от 12.08.2022г. от главен архитект на Столична община, на основание чл.56, ал.2, ал.5, във връзка с чл. 57а, ал. 1, т. 1 и т. 2, ал. 3, ал. 6 и ал. 7 от ЗУТ, във връзка с Наредбата за преместваемите обекти, за рекламните, информационните и монументално-декоративните елементи и за рекламната дейност на територията на Столична община /НПОРИМДЕРДТСО/. С този акт е наредено на ЕТ „МЪНКИ-ИВАЙЛО МАРИНОВ“, ЕИК:[ЕИК], със седалище и адрес на управление: [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Б“, ет. 8, ап. 32, представляван от И. Л. М., да премахне незаконосъобразно поставения преместваем обект: „Павилион за продажба на кафе и бърза закуска”, разположен до „първи маймунарник“ в близост до лятна сцена на територията на ОП „Зоологическа градина-С.“ за „Група-1, обект-1“, с площ от 9 кв.м., с административен адрес: [населено място],[жк], [улица].

В мотивната част на акта е прието, че за обекта няма издадено разрешението за поставяне, няма схема за разполагането му на територията на зоологическата градина, както и сключен договор за наем със Столична община. Следователно процесният павилион е поставен в нарушение на чл. 56, ал.2 и 5 във връзка с чл.57а, ал.1, т.1 и т.2 от ЗУТ.

От жалбоподателя са представени фактури № [ЕГН]/05.08.2022г. и № [ЕГН]/05.10.2022г., видно от които е било заплатено обезщетение за ползване по договори за наем за м.09.2022г. и м.11.2022г.

Предвид установеното от фактическа страна, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град обосновава следните правни изводи:

Оспорва се подлежащ на контрол индивидуален административен акт по чл.214, т.3 от ЗУТ, от надлежна страна, за която е налице и интерес от отмяната му. Жалбата е подадена в преклузивния 14 дневен срок, считано от 13.09.2022г.- датата на връчване на акта на неговия адресат.

Разгледана по същество е НЕОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

Атакуваната заповед № РА-18-80 от 12.08.2022г. е издадена от компетентен административен орган – главен архитект на Столична община. Функции да издава заповеди за премахване на незаконно поставени преместваеми обекти на основание чл. 57а, ал.3 от ЗУТ са му предоставени със заповед № СОА19-РД09-455/22.03.2021г. на кмета на Столична община /вж.т.1.35/. Не се констатира порок по см. на чл.14б, т.1 от АПК, който да обуслови недействителност на акта.

На второ място, съдът намира, че е спазена установената в чл. 59, ал.2 АПК писмена форма, като в заповедта изрично е посочено правното основание и фактическите причини обусловили нейното издаване. Ответникът, чрез своите фактически констатации обосновава е посочил действителното правно положение, не се установява непълнота на фактите, а след анализ и проверка на същите, съдът приема, че те са и реално осъществени. Волята на административния орган е ясно изразена, не съществуват пропуски или грешки, което е предпоставка за правилното упражняване на съдебния контрол за законосъобразност и осигурява възможност на оспорващия да организира адекватно защитата си във висящия съдебен процес.

На трето място, при постановяването на оспорения административен акт не са допуснати съществени нарушения на административно- производствените правила, установени в чл. 57а, ал.2 от ЗУТ, които да налагат неговата отмяна.

Видно от приложения по делото констативен акт № КА-003/15.07.2022г. е извършена проверка от компетентни длъжностни лица по чл. 223, ал. 2 от ЗУТ – служители в администрацията на район „Л.“, в резултат на която е издаден актът, който е бил връчен на жалбоподателя и срещу него той е имал възможност да подаде възражение, от което право се е възползвал. Констативният акт изрично е посочен в обжалваната заповед, с което констатациите по него са приобщени като фактически мотиви на заповедта.

В хода на протеклото административно производство не са допуснати нарушения на процедурните правила от категорията на съществените, които да са ограничили правото на защита на оспорващия и да са го препятствали да я упражни в пълен обем. Административният орган е изяснил релевантните за случая факти и обстоятелства и е извършил проверка на приетите доказателства. Не се констатира нарушения по см. на чл. 34, чл.35 и чл.36 от АПК. Извършена е цялостна валидна правна преценка на фактическите основания, послужили като предпоставка за издаването на акта. След като на страната е била гарантирана възможността за участие в производството, се налага разбирането, че органът е осигурил начин и способ за организиране и провеждане на защитата на засегнатите права и интереси.

На четвърто място, спорен между страните по делото е въпросът относно правилното приложение на материалния закон, при изследването на който, съдът

обосновава следните правни съждения:

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. За тези обекти 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. В разпоредбата на чл.56, ал.5 ЗУТ е посочено, че 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.

В процесния случай е наредено премахването на преместваем обект, тъй като е монтиран без разрешение за поставяне и договор за наем. Съгласно чл.57а, ал.1, т.1, предл. второ и т.2 от ЗУТ, посочените обекти се премахват, когато са поставени без разрешение или правното основание за издаване на разрешението за поставяне е отпаднало.

В процеса жалбоподателят не твърди, а и не доказва, че за процесния обект има издадено разрешение за поставяне. Съгласно разпоредбата на чл.30, ал.1 от Наредба за преместваемите обекти, за рекламните, информационните и монументално-декоративните елементи и за рекламната дейност на територията на Столична община (НПОРИМДЕРДТСО) разрешение за поставяне на преместваеми обекти и на рекламни елементи се издава за срока на договора със собственика на имота или за срока на даденото съгласие от собственика на имота, но за не повече от пет години. Освен, че към дата- 12.08.2022г. по преписката липсва разрешение за поставяне на павилиона от „група-1, обект-1“, дори и такова да е съществувало за предходен период, срокът на същото е изтекъл, след като самият жалбоподател излага, че договорът за наем е бил със срок до 15.09.2021г.

Неоснователно е възражението на жалбоподателя, че между него и Столична община съществува облигационно правоотношение, поради това, че договорът за наем от 15.09.2016г. се е превърнал в безсрочен по смисъла на чл. 236, ал. 1 на ЗЗД. В ЗОС не е предвидена възможност за трансформиране на срочните наемни договори в безсрочни такива. Това е така, тъй като отдаването под наем на имот частна общинска собственост става само след про-веден търг или конкурс, респ. изключително лимитативно са изброени хипотезите в които това може да бъде сторено през провеждането на търг или конкурс, но процесния не попада в тях.

Неприложима в случая е хипотезата на чл. 236, ал.1 от ЗЗД. Съгласно ЗЗД договорът за наем е неформален такъв, поради което и сключен срочен договор за наем по реда на ЗЗД, незави-симо дали е устен или писмен, може да стане безсрочен такъв. Но това не касае договорите за наем на недвижим имот или вещи, представляващи общинска собственост. Договорът за наем за имот, който е общинска собственост е формален, като за сключването му са предвидени специални условия, ред и форма - тези по ЗОС. Т. е., за да бъде променен срокът на договор за отдаване под наем на недвижим имот общинска собственост, е необходимо да има сключен писмен договор, респективно, анекс към съществуващия такъв, за нов срок на наемното правоотношение. Такъв в случая няма, поради което при липсата на спазени фор-ма и ред за сключване нов наемен договор, не е налице действително и валидно облигационно правоотношение към дата 12.08.2022г. Заплащането на обезщетение за ползването на недвижимия имот

не представлява заплащане на наемна цена по действащ договор, а е в изпълнение на условието по чл. 236, ал. 2 от ЗЗД.

Естеството на договора относно възникване на наемно правоотношение, касаещо общинско имущество, а именно неговия административен характер, определя и безспорния факт, че с изтичане на срока на действие на договора автоматично се прекратява наемното правоотношение и в случая са неприложими общите разпоредби на ЗЗД, допускащи превръщането на срочен наеман договор в безсрочен такъв. Нещо повече, срокът за който могат да се предоставят нежилищни имоти под наем се определя с наредба на общинския съвет, но не може да бъде по-дълъг от 10 години / вж. чл.19 от Наредба на СОС за общинската собственост/. Разпоредбата на чл. 236, ал.1 от ЗЗД за мълчаливо продължаване на договор за наем поради липсата на противопоставяне от страна на наемодателя след изтичане на наемния срок, е неприложима спрямо наемни правоотношения относно части от имоти общинска собственост, защото както вече се изложи по-горе този вид правоотношения могат да възникнат само след публично проведени и оповестени търг или конкурс.

При това положение, правилно установена от административния орган е и втората предпоставка за премахване на павилона, изразяваща се в държането му без правно основание, тъй като наемно правоотношение между страните не съществува. Мълчаливо съгласие от Столична община за ползването на терена е възможно само в изрично предвидени от закона случаи (чл. 58, ал.4 от АПК), какъвто не е настоящия.

Предвид гореизложеното съдът заключава, че кумулативно са налице юридическите факти - елементи от правопораждащия фактически състав по чл. 57а, ал.1, т.1 и т.2 от ЗУТ, с които правната норма свързва издаването на заповед за премахване на незаконосъобразно поставен преместваем обект. Съжденията на административния орган в тази насока са подкрепени с достатъчно относими доказателства за осъществени факти и обстоятелства, които да изпълнят съдържателно посочената хипотеза на закона.

Жалбата е неоснователна и подлежи на отхвърляне, тъй като издаденият акт е законосъобразен на всички разгледани и обсъдени основания по чл.146 АПК.

При този изход на спора искането на представителя на ответника за присъждане на разноски следва да бъде уважено, като се дължи юрисконсултско възнаграждение, съгласно разпоредбата на чл. 143, ал.3 от АПК и чл. 78, ал.8 от ГПК във връзка с чл. 144 от АПК. Съобразно чл.24 от Наредбата за заплащане на правната помощ, във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и с оглед фактическата и правна сложност на делото, размерът на възнаграждението следва да се определи на 100.00 /сто/ лева.

Така мотивиран, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, II-ро отделение, 22 състав на основание чл.172, ал.2 АПК

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на ЕТ „МЪНКИ- ИВАЙЛО МАРИНОВ“, представляван от И. Л. М. срещу заповед № РА-18-80 от 12.08.2022г. на главен архитект на Столична община.

ОСЪЖДА ЕТ „МЪНКИ- ИВАЙЛО МАРИНОВ“, ЕИК:[ЕИК], със седалище и адрес на

управление: [населено място],[жк], [жилищен адрес] вх. „Б“, ет. 8, ап. 32, представляван от И. Л. М., да заплати на Столична община, с адрес: [населено място], [улица] сумата от 100.00 /сто/ лева на основание чл.143, ал.3 АПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховен административен съд на Република България в 14 дневен срок от получаване на съобщенията до страните за неговото постановяване.

ПРЕПИС от решението да се връчи на страните на основание чл.138, ал.3 от АПК.

Съдия: