

РЕШЕНИЕ

№ 1372

гр. София, 01.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,
в публично заседание на 01.12.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Емилия Митова, като разгледа дело номер **3039** по описа за **2017** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. АПК.

Образувано е по жалба на Ц. Ц. Д., починал в хода на процеса на 17.02.2023г. и заместен от своите правоприменници Р. Ц. Д., И. Ц. Д. и Н. Ц. Д. срещу отказ № СОА17-ГР94-863/07.02.2017г. на кмета на Столична община.

В обстоятелствената част на жалбата са въведени съображения за незаконосъобразност на акта, поради постановяването му в противоречие с нормите на материалния закон и изискванията за компетентност. Според оспорваният кмета на Столична община не можел да преотстъпва своите правомощия за един ден за зам. кмета на Столична община, който да се произнася по искане за закупуване на общински недвижим имот. Поради наличието на висящи пред съда спорове, ответникът не е имал право да продава ПИ № 68134.4331.5473 на М. Н. Й., а сключеният с нея договор № СОА16-ДГ61-52/22.04.2016г. бил нищожна сделка.

Ответникът – кмет на Столична община, чрез процесуален представител юрк. А. С. оспорва жалбата.

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в процеса и не изразява становище по спора между страните.

Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства по чл.235, ал.2 ГПК във вр. чл.144 АПК, приема за установено следното от фактическа страна:

Административното производство е било образувано по повод подадено от Ц.

Ц. Д. /починал на 17.02.2023г./ заявление вх. № СО-94-Ц-92/04.04.2013г. /вх. № СО-94-Ц-92/17/26.03.2015г./ до кмета на Столична община, с искане за закупуване на ПИ № 68134.4331.5473, представляващ част от УПИ XIV-10, кв.13, местност „Горна баня“.

Видно от представения АОС № 3383/24.04.2013г., като имот частна общинска собственост е бил актуван ПИ № 68134.4331.5473 с площ от 73 кв.м., който се придава към УПИ XIV-10, кв.13, по РП на м. „Горна баня“, одобрен със заповед № РД-50-307/20.04.1995г. на главен архитект на С. и решение № 196 по протокол № 36/26.03.2009г. на СОС.

С решение № 6718/04.11.2015г. по адм. дело № 3765/2015г. на АССГ, II-ро отделение, 37 състав е бил отменен мълчалив отказ на кмета на Столична община да се произнесе по направеното искане вх. № СО-94-Ц-92/26.03.2015г. от Ц. Ц. Д. за закупуване на имот- частна общинска собственост с площ от около 100.00 /сто/ кв.м., представляваща реална част от УПИ XIV-10, кв.13, местност „Горна баня“. Преписката е била върната на органа за произнасяне по същество.

Този съдебен акт е оставен в сила с решение № 130/09.01.2017г. по адм.дело № 26/2016г. на ВАС на РБ, III-то отделение.

В Столична община е била образувана преписка вх. № СО-6600-3077/2014г. по искане на М. Н. Й. за закупуване на придаваемо към нейния имот УПИ XIV-10, кв.13 празно място. Представен е договор за прехвърляне на собственост по реда на § 8, ал.2, т.1 и ал.3 от ПР на ЗУТ № СОА16-ДГ61-52/22.04.2016г., сключен между Столична община и М. Н. Й., по силата на който ответникът е прехвърлил в полза на това физическо лице правото на собственост върху реална част с площ от 70.00 /седемдесет/ кв.м. от ПИ № 68134.4331.5473, представляващ реална част от УПИ XIV-10, кв.13, местност „Горна баня“, Столична община, район „О. купел“ срещу заплащане на пазарната стойност на имота в размер на сумата от 4 762.00 лева.

С определение № 20105953/27.04.2021г. по гр.дело № 37068/2017г. на СРС, ГО, 24 състав е прекратено производството по делото, което е било образувано по предявен от Ц. Ц. Д. установителен иск за прогласяване на нищожността на договор № СОА16-ДГ61-52/22.04.2016г., сключен между Столична община и М. Н. Й.. Определението е влязло в сила на 07.03.2023г.

УПИ XIV-10 от кв.13, местност „Горна баня“ по действащия регулационен план, одобрен със заповед № РД-50-307/20.04.1995г. на главен архитект на С. и решение № 196 по протокол № 36/26.03.2009г. на СОС е с площ по графични данни от 622 кв.м., същият е отреден от основата на ПИ № 68134.4331.1310 с площ от 546 кв.м., съгласно действащата КККР, одобрена със заповед № РД-18-74/20.10.2009г. на изпълнителния директор на АГКК. В кадастралния регистър за ПИ № 68134.4331.1310, като негов собственик е вписана М. Н. Н. /Й./.

В този УПИ XIV-10, кв.13 се включват и 70 кв.м., които са обособени като самостоятелен ПИ № 68134.4331.5473 с площ по графични данни от 73 кв.м., който е образуван по силата на заповед № КД-14-22-1406/03.12.2012г. на началника на СГКК-С.. Останалите 3 кв.м. от ПИ № 68134.4331.5473 се придават към УПИ XIII-14, кв.13, местност „Горна баня“.

Ц. Ц. Д., респ. неговите правоприменици Р. Ц. Д., И. Ц. Д. и Н. Ц. са собственици на 53.26% идеални части от ПИ № 68134.4331.1305, от който е отреден УПИ I-5, кв.13, местност „Горна баня“, [улица], заедно с изградената в него жилищна сграда с площ от 51.60 кв.м., състояща се от една стая, вестибюл, кухня и антре, видно от нотариален

акт № 193, том VIII, дело № 1293/1987г. на нотариус при СРС и скица № 15-621512/19.12.2016г. на СГКК- С..

С оспорения акт № СОА17-ГР94-863/07.02.2017г. кмета на Столична община, е отказал да удовлетвори искането на Ц. Ц. Д. /поч./ за закупуване на ПИ № 68134.4331.5473.

От заключението на приетата в процеса съдебно-техническа експертиза, изготвена от вещото лице В. Д. се установяват следните релевантни за предмета на спора факти:

1. ПИ с идентификатор № 68134.4331.5473 с площ от 73 кв.м. е съществувал като самостоятелен имот без пл.сн. № по РП на местност „Горна баня“ от 1995г., като е попадал в границите на УПИ XIV-10, кв.13 и е част от него. По регулационния план, одобрен със заповед № РД-50-307/20.04.1995г. на главен архитект на С., за този имот няма конкретно отреждане. По ПУП- ПЗР, одобрен с решение № 196 по протокол № 36/26.03.2009г. на СОС, имота не е придаден по регулация към УПИ XIV-10, кв.13 и не е част от ПИ № 68134.4331.1310.

2. ПИ с идентификатор № 68134.4331.5473 е част от УПИ XIV-10, кв.13 по действащия ПУП на местност „Горна баня“, одобрен с решение № 196 по протокол № 36/26.03.2009г. на СОС.

3. ПИ с идентификатор № 68134.4331.1310 е с площ от 546 кв.м., същият се намира в [населено място],[жк], [улица], като в кадастралния регистър, като негов собственик е записана М. Н. Й..

При така установеното от фактическа страна, Административен съд София-град достигна до следните правни изводи:

Жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на оспорване пред съд административен акт, от лице, което е негов адресат и чиято правна сфера той засяга неблагоприятно, в законоустановения 14 - дневен срок.

Разгледана по същество, жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Съдът след като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт на всички основания по чл.146 АПК, приема следното:

На първо място, актът е постановен от компетентен орган- кмета на Столична община, който е възложил по заместване на зам. кмета на Столична [община] със заповед № СОА17-РД15-862/01.02.2017г. да изпълнява неговите функции за времето от 06.02.2017г. до 07.02.2017г. вкл. Не се констатира порок по чл.146, ал.1 от АПК.

На второ място, оспореният акт е издаден в писмена форма и съдържа нормативно установените в чл.59, ал.2 от АПК реквизити. Посочени са фактическите и правни основания за неговото постановяване. Не се установява порок във формата по см. на чл. 146, т. 2 от АПК, който да обуславя отмяна на акта /Постановление № 4/1976г. на Пленума на ВС и ТР № 4/22.04.2004г. по дело № ТР-4/2002г. ОСС на ВАС; Тълкувателно решение № 16/31.03.1975г. на Общото събрание на гражданската колегия на Върховния съд/. Ответникът е формирал своите изводи въз основа на приложения и приобщен в административната преписка доказателствен материал. Действително в акта не е записано пред кой орган и в какъв срок подлежи на обжалване /чл.59, ал.2, т.7 АПК/, но това не е особено съществено нарушение, доколкото това обстоятелство би имало значение за срочността на предявената жалба. В преписката не се съдържат писмени доказателства, удостоверяващи датата на връчване на акта на неговия адресат, поради което се приема, че жалбата е депозирана в преклузивния срок по чл.149, ал.1 АПК.

На трето място, мотивирането на акта следва да бъде разгледано в съответствие с правилата за провеждане на процедурата пред административния орган, доколкото същественото им нарушаване води до ограничаване правото на защита и правото на участие в административния процес /широк смисъл/, съответно до отмяна на издадения акт /чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 3 от АПК/.

Не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са довели до неправилно приложение на материалния закон, тъй като фактите вярно са подведени под съответните материалноправни разпоредби. Не е нарушено и накърнено правото на защита на жалбоподателя в хода на производството. В случай, че жалбоподателят не се е запознал с всички събрани по преписката доказателства, това процесуално право той може да упражни в пълен обем в съдебния процес, като оспори писмените доказателства или представи нови такива.

На четвърто място, спорът между страните се свежда до приложението на нормите на материалния закон - чл.146, т.4 от АПК.

Редът и условията за придобиване и разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, са регламентирани в ЗОС и в Наредбата за общинската собственост на Столичния общински съвет (НОС). Съгласно чл.35, ал.1 ЗОС, продажба на имоти и вещи - частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. В ал. 3 на тази разпоредба е предвидено, че продажбата на земя - частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в Наредбата за общинската собственост. Без търг или конкурс може да се извърши и продажба на имот - частна общинска собственост, в изрично посочените случаи: а) между общината и държавата или между общини; б) когато лицата, на които може да се извърши продажба, са определени в закон (чл.35, ал.4 ЗОС).

В конкретния случай, инициаторът на административното производство по молба вх. № СО-94-Ц-92/04.04.2013г. Ц. Ц. Д. не е лице по см. на чл.35, ал. 4 ЗОС /напр. хипотезата с продажба по чл.15, ал.5 във вр. ал.3 ЗУТ/, на което законът е определил възможност да закупи ПИ № 68134.4331.5473 с площ от 73 кв.м.

В глава четвърта на НОС е установен редът за разпореждане с общински имоти и вещи - частна общинска собственост. Съгласно чл. 35, ал. 1 НОС, предложенията за разпореждане с имоти, частна общинска собственост, се комплектоват от районната администрация, на чиято територия се намира имотът, с копие от акт за общинска собственост, служебна скица на паус, представляваща извадка от действащия подробен устройствен план с по-голям обхват, копие от заповедите за одобряване на подробни устройствени планове и попълване на имоти в кадастралната карта, издадени след влизане в сила на ЗУТ, становище от главния архитект на района за състоянието на имота, характера и параметрите на застрояване по ПУП, ЗУЗСО и Общия устройствен план (ОУП), справка за ползването на имота, за наличие на реституционни претенции, вещни тежести и висящи съдебни спорове за собственост и вещни права и други предложения за сделки със същия имот. В ал. 2 на чл. 35 НОС е предписано, че когато имотът се намира в район, за който е одобрена кадастрална карта, преписките се комплектоват и със скица от кадастралната карта, издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър (СГКК) и комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл.16 ЗКИР.

Конкретно продажбата на общински имот, представляващ урегулиран поземлен имот

или поземлен имот в урбанизираната територия на Столична община, върху който физически или юридически лица притежават законно построена сграда, респ. продажбата на идеални части от поземлени имоти на собствениците на обекти в законно построени сгради, е регламентирана в чл. 46 и сл. НОС. Не е такъв и настоящия случай, тъй като върху ПИ № 68134.4331.5473, Ц. Ц. Д., респ. понастоящем неговите наследници не притежават законно построена сграда. З. по преписката е носител на вещни права върху 53.26% идеални части от съседния недвижим имот с идентификатор № 68134.4331.1305, от който по действащия ПУП на[жк]е отреден УПИ I-5, кв.13 с административен адрес: [населено място], [улица], както и върху находящата се в този имот жилищна сграда със застроена площ от 51.60 кв.м.

Съгласно чл.8, ал.1 ЗОС придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет. Редът за придобиване на право на собственост и на ограничени вещни права, за предоставяне за управление, под наем и за разпореждане с имоти и вещи - общинска собственост, и правомощията на кмета на общината се определят с Наредба на общинския съвет. В чл.34, ал.4 ЗОС е регламентирано, че общината се разпорежда с имоти и вещи - частна общинска собственост, чрез продажба, замяна, дарение, делба, възмездно или безвъзмездно учредяване на ограничени вещни права или по друг начин, определен в закон. Общинския съвет има правомощие да се разпорежда с имоти частна общинска собственост чрез тяхната продажба, която да се извърши чрез търг или конкурс.

Към датата на издаване на оспорения отказ- 07.02.2017г. в патримониума на Столична община не е съществувало правото на собственост върху ПИ № 68134.4331.5473, защото тя се е разпоредила с него в полза на друго лице- М. Н. Й.. Със сключване на договора за прехвърляне на собственост № СОА16-ДГ61-52/22.04.2016г. трето физическо лице, а не Столична община се легитимира, като носител на вещни права върху недвижимия имот, поради което не е налице главната материалноправна предпоставка за уважаване на депозираното искане за продажбата на имота на Ц. Ц. Д..

Процедурата по чл. 35 ЗОС във вр. чл.36 и сл. от НОС не въвежда за административния орган императиви, с които той следва да се съобрази. Фактът на подаване на заявление за покупка на имот по реда на ЗОС и НОС не е достатъчно за издаване на позитивен за заявителя акт, като органът действа в условията на оперативна самостоятелност, а не на обвързана компетентност.

При анализ поотделно и в съвкупност на приетия доказателствен материал, съдът намира, че не е осъществен фактическият състав по чл. 35 ЗОС във вр. чл.36 и сл. от НОС. Както бе вече обсъдено в конкретния случай не се установява недвусмислено наличието на предпоставките визирани в правната норма, свързани с продажбата на ПИ № 68134.4331.5473 в полза на жалбоподателя. Съжденията на административния орган, изложени в акта са подкрепени с достатъчно относими доказателства за осъществени факти и обстоятелства, които обуславят закономерното настъпване на правния резултат.

В заключение, съдът приема, че отказът на кмета на Столична община е законосъобразен и поради липсата на отменителните основания по чл.146 АПК, следва да бъде потвърден. При прилагане на правилата на разпределение на доказателствената тежест в процеса по см. на чл.170 ал.1 АПК, ответникът доказва

съществуването на фактическото и правно основание посочено в акта и изпълнението на законовите изисквания, които са го мотивирали при неговото постановяване, за да настъпят разпоредените с издаването му правни последици.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, II-ро отделение, 22-и състав,

РЕ Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Р. Ц. Д., И. Ц. Д. и Н. Ц. Д., в качеството им на законни правоприменители на Ц. Ц. Д., починал на 17.02.2023г. срещу отказ № СОА17-ГР94-863/07.02.2017г. на кмета на Столична община.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба в 14 - дневен срок от получаване на съобщенията за постановяването му чрез Административен съд София - град пред Върховния административен съд на Република България.

Съдия: