

РЕШЕНИЕ

№ 3837

гр. София, 12.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав,
в публично заседание на 15.05.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Боряна Петкова

при участието на секретаря Мая Миланова, като разгледа дело номер **738** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 - чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба на „НАШ ДОМ“ АД, ЕИК[ЕИК], срещу ОТКАЗ, обективиран в Писмо с рег. №РКП18-ДР00-320-(2)/20.09.2022г. на кмета на район „К. поляна“, Столична община (СО).

Жалбоподателят претендира за недействителност на оспорвания Отказ, като издаден от некомпетентен орган и при допуснати съществени нарушения на административнопроцесуалните правила. Твърди, че районната администрация няма правомощия да се произнася по искания за закупуване на имоти – частна общинска собственост по реда на чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост (ЗОбС), а единственото ѝ задължение е да администрира подадено чрез нея заявление и да окомплектова преписката. Чрез процесуалния си представител адв. Р. М. моли съда да отмени отказа на кмета на район „К. поляна“ да окомплектова преписката и да я изпрати по компетентност на кмета на Столична община. Не претендира за разноски.

Ответникът – КМЕТ на район „К. поляна“, редовно уведомен за образуваното съдебно производство, не се представлява по делото и не изразява становище по жалбата. Не претендира за разноски.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и писмените доказателства събрани по делото, приема за установено от фактическа страна следното:

С Нотариален акт (НА) за собственост на недвижим имот, вписан в книгите по

вписвания с вх. рег. №26582/27.04.2018г. като Акт №1, том LX, дело №18921/2018г. жалбоподателят „Наш дом“ АД се легитимира като собственик на недвижим имот – магазин за мебели (магазинно помещение), намиращ се в [населено място], [улица], представляващ едноетажна постройка с идентификатор 68134.1108.221.1, със застроена площ 134 кв.м., заедно с правото на строеж върху мястото в което е построен обектът, представляващо поземлен имот (ПИ) пл. №283, парцел „За О. и Коо“, кв.131 по плана на местността „К. поляна“.

Не е спорно между страните, че ПИ с идентификатор 68134.1108.221, в който е построена сградата, описана в легитимиращите документи за собственост, е частна общинска собственост. Този факт се установява и с приетите по делото писмени доказателства: Акт за частна общинска собственост (АОС) №1240/25.04.2017г. и Скица на ПИ №15-391914/15.08.2017г.

Административното производство е образувано по Искане с вх. №РКП18-ДР00-329/08.06.2018г. Дружеството е сезирало кмета на СО с искане за закупуване на ПИ с идентификатор 68134.1108.221, урегулиран поземлен имот (УПИ) I „за Оо“, кв.131а, м. „К. поляна“, с площ 624 кв.м., върху който имот „Наш дом“ АД притежава законно построена сграда, на основание чл.46, ал.1 от Наредбата за общинската собственост на Столичния общински съвет (СОС). Не се твърди по делото и не са ангажирани доказателства, заявлението (искане) подадено чрез районната администрация на район „К. поляна“, да е било изпратено на кмета на СО.

На 30.05.2022г. „Наш дом“ АД е подал до кмета на СО жалба срещу бездействието на районната администрация по преписката за закупуване на УПИ I, кв.131а – частна общинска собственост (вх. №СОА22-ТД26-7191). С писмо рег. №СОА22-ТД26-7191-(1)/17.06.2022г. заместник кметът на СО е изпратил жалбата на кмета на район „К. поляна“ със съответни указания за комплектоване на административната преписка в съответствие с чл.35 от Наредбата за общинската собственост (НОС). Не се установява по делото, в съответствие с дадените му указания, кметът на район „К. поляна“ да е комплектовал преписката, образувана по искането на жалбоподателя от 08.06.2018г. и съответно да я е изпратил на компетентния орган – кмет на СО. Вместо това, на 16.09.2022г. Районният експертен съвет по устройство на територията (РЕСУТ) на район „К. поляна“ е приел становище, че не е целесъобразно удовлетворяването на искането на „Наш дом“ АД за закупуване на ПИ с идентификатор 68134.1108.221.

С процесното Писмо с рег. №РКП18-ДР00-320-(2)/20.09.2022г. кметът на район „К. поляна“ уведомява дружеството, че според становището на РЕСУТ, е нецелесъобразно искането за закупуване на имота в който е построена сградата, описана в НА за собственост.

При така установените факти, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу акт на административен орган с който непосредствено се засяга законен интерес на жалбоподателя и който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност по силата на чл.120 от Конституцията на РБългария.

По делото не са ангажирани доказателства за редовно връчване на оспорваното Писмо на жалбоподателя, поради което следва да се приеме, че подадената на 18.01.2023г. жалба е в срок. За пълнота на мотивите съдът отбелязва също, че актът не съдържа указания в какъв срок и пред кой орган може да се подаде жалба срещу него, при

което и на основание чл.140, ал.1 АПК срокът за оспорване се смята за удължен на два месеца.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Като взе предвид изложените от жалбоподателя оплаквания и извърши проверка на оспорвания административен акт на всички основания за законосъобразност, съдът достигна до следните изводи:

Процесното Писмо с рег. №РКП18-ДР00-320-(2)/20.09.2022г. на кмета на район „К. поляна“, което по същество съдържа изричен отказ за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, по реда и при условията на чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост (ЗОбС), е НИЩОЖЕН административен акт, като постановен от некомпетентен орган. Компетентността на всеки административен орган е нормативно определена и не може да бъде преотстъпвана другиму, освен ако законът изрично допуска това.

Редът и условията за придобиване и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост, са регламентирани в Закона за общинската собственост, Глава четвърта и в Наредбата за общинската собственост на СОС.

Според изричната норма на чл.35, ал.3 ЗОбС 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 по чл.8, ал.2 (в случая НОС). Законът – чл.35, ал.3, не допуска възможност компетентността на кмета на СО да бъде делегирана на други органи от общинската или респективно районните администрации, включително на кметовете на райони. В случая такова делегиране на правомощия не се и твърди и не са ангажирани доказателства в тази посока, независимо от изрично дадените от съда указания за разпределението на доказателствената тежест в процеса и за установяване на компетентността на издателя на оспорвания акт.

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 подробния устройствен план (ПУП), Закона за устройството и застрояването на Столична община (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 от Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР). При анализ на непрецизната разпоредба на чл.36, ал.2 НОС съдът обосновава извод, че в хипотезата на чл.35, ал.3 ЗОбС, когато кметът на СО е компетентен да се произнесе по предложението за разпореждане с имот – частна общинска собственост, кметът на

съответния район на територията на който се намира теренът, е задължен да представи доклад, придружен със становище за законосъобразност, изразено от определено от кмета на общината длъжностно лице. Според изричната норма на чл.35, ал.3 НОС докладът съдържа точни данни и характеристики за имота, предложение за пазарна цена и конкретен способ за разпореждане, съгласува се от юрист на районната администрация за законосъобразност и се внася в два екземпляра от кмета на района в Столична община.

В настоящия случай, вместо да изпълни нормативно регламентирания си задължения по депозираното от „Наш дом“ АД искане с вх. №РКП18-ДР00-329, кметът на район „К. поляна“ и ръководената от него районна администрация, са бездействали в продължение на повече от четири години, след което е издаден процесният акт – по същество отказ, извън пределите на установената в закона компетентност.

По изложените доводи решаващият състав на съда приема, че оспорваното Писмо с рег. №РКП18-ДР00-320-(2)/20.09.2022г., е нищожен административен акт. След прогласяване на нищожността и на основание чл.173, ал.2 АПК преписката, образувана по искането на „Наш дом“ АД с вх. №РКП18-ДР00-329/08.06.2018г. следва да се изпрати на компетентния орган – кмет на СО, за произнасяне по същество, но след изпълнение на задължението на кмета на район „К. поляна“ за комплектоване и представяне на доклад, в съответствие с изискванията на чл.35, ал.1 и ал.2 и чл.36, ал.3 НОС. Наредбата за общинската собственост не определя срокове за изпълнение на задълженията по чл.35 и чл.36, поради което и настоящият състав приема, че предписаните от закона действия следва да бъдат извършени в 14-дневен срок от влизане в сила на настоящото Решение, още повече, че от началото на производството са изминали почти 5 години.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 във вр. с чл.173, ал.2 АПК, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, Второ отделение, 25^{-ти} състав,

РЕШИ

ПРОГЛАСЯВА ЗА НИЩОЖЕН ОТКАЗ, обективиран в Писмо с рег. №РКП18-ДР00-320-(2)/20.09.2022г. на кмета на район „К. поляна“, Столична община.

ВРЪЩА на КМЕТА на район „К. поляна“ административната преписка, образувана по Искане с вх. №РКП18-ДР00-329/08.06.2018г. за комплектоване на предложението на „Наш дом“ АД и представяне на доклад, съобразно изискванията на чл.35, ал.1 и ал.2 и чл.36, ал.3 от Наредбата за общинската собственост на Столичния общински съвет, в 14-дневен срок от влизане в сила на настоящото съдебно Решение, след което окомплектованата преписка да се изпрати на кмета на Столична община, на основание чл.35, ал.3 ЗОБС.

ИЗПРАЩА административната преписка на КМЕТА на Столична община за произнасяне по компетентност по Искане с вх. №РКП18-ДР00-329/08.06.2018г. на „Наш дом“ АД, след окомплектоването ѝ в съответствие с чл.35 и чл.36 от Наредбата за общинската собственост.

Решението може да се обжалва пред Върховния административен съд на РБългария,

с касационна жалба, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ

Боряна Петкова