

# РЕШЕНИЕ

№ 4332

гр. София, 31.07.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав,**  
в публично заседание на 08.07.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Силвия Димитрова**

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **560** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. АПК вр. чл.58 АПК, вр. чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост/ЗОбС/.

Образувано е по жалба на Р. Д. Д. и Г. А. Д. и двамата от [населено място], депозирана чрез адв. Б. И. от САК против мълчалив отказ на Кмета на СО да им издаде заповед за закупуване на идеални части от недвижим имот – частна общинска собственост – УПИ XII-15, кв.108 по плана на м. „Зона Б-2“ върху който прижежават вещно право на строеж. В жалбата се твърди, че за това е подадена молба вх. №СО 19-Г894-5669/26.11.2019 г., по която липсва произнасяне. Иска се отмяна на мълчаливия отказ със законните последици, произтичащи от това. Претендира се присъждането на разноски.

Ответникът Кмета на Столична община изразява становище за липса на мълчалив отказ в писмото, с което е изпратена административната преписка.

По делото са събрани писмени доказателства. Приложено е заверено копие от образуваната преписка, както и предходната издадена Заповед №СО-РД-561-158/30.10.2013 г. на Кмета на СО, издадена за закупуване от оспорващите на същия имот..

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

Видно от представените по делото доказателства в СО е била образувана преписка вх.№0803-175/10/2012 г. по молба на на Р. Д. Д. и Г. А. Д. и двамата от [населено

място], като приобретатели на вещно право на строеж, съгласно представен нотариален акт за продажба на земя - частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда. Същата е приключила с издаването на Заповед №СО-РД-561-158/30.10.2013 г. на Кмета на СО, с която е наредено СО да продаде на заявителите правото на собственост върху имота. Установи се, че за тази заповед адресатите на акта не са уведомени, поради което и в посочения в същата срок, не по-късно от 20.11.2013 г. посочените суми като продажна цена, данъци и такси не са заплатени и не е сключен договор за продажба на имота.

На 26.11.2019 г. Р. Д. Д. и Г. А. Д. са депозирали молба до Кмета на СО, в която са посочили, че през 2013 г. е имало издадена №СО-РД-561-158/30.10.2013 г. на Кмета на СО за закупуване на идеални части от недвижим имот – частна общинска собственост, която не са получили и не е изпълнена. Поискали са да се поднови процедурата по закупуването на определените идеални части, като се поднови действието на цитираната заповед. Към молбата са приложени писмени доказателства, установяващи правото им на собственост върху апартамент, построен в имота.

Съдът приема, че тази молба поставя началото на ново административно производство за закупуване на идеални части от имот – частна общинска собственост, въпреки издадената през 2013 г. заповед за това, по отношение на която от доказателствата по делото не се установи да е получена от адресатите. Това е така, тъй като продажбата следва да бъде извършена по цени, актуални към момента на издаване на заповедта и при представени актуални документи. Затова и в самата заповед е предвидено, че всички плащания следва да бъдат извършени не по-късно от 6 месеца от нейното издаване, който срок отдавна е изтекъл. Следователно с узнаването на заявителите за издадената през 2013 г. заповед за закупуване на имота не може да се реновира срока за извършване на плащанията, посочени в нея, респективно след това да се сключи договор за покупко-продажба.

Така е прието и от административния орган, който с писмо от 18.12.2019 г. е изпратил молбата за комплектоване с изискуемите документи на Кмета на район „В.“, тъй като актуалността на документите, приложени към предходната преписка е изтекла. В писмото е указано, че предвид одобрената за територията на район „В.“ със Заповед №РД-18-32/01.04.2016 г. на ИД на АГКК кадастрална карта заявлението следва служебно да се комплектова с изискуемите актуални документи, посочени в чл.35 от Наредбата за общинската собственост на СОС и в съответствие с правомощията по чл.68, ал.3 от Правилника за организацията и дейността на СОС да се предложи на СОС доклад с проект на решение за продажбата. Копие от писмото е изпратено и на заявителите без обратна разписка, като обикновена пратка, което се установява от представения от ответника приемо-предавателен протокол между СО и [фирма] от дата 18.12.2019 г. Няма данни за получаването му, а процесуалният представител на оспорващия твърди, че същото не е получено от тях.

След 16.12.2019 г. не се твърди и не са представени доказателства за извършвани други действия по преписката, както и за издаване на краен акт по същата.

При така установеното от фактическа страна съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е депозирана от активно легитимирани лица, срещу подлежащ на оспорване формиран мълчалив отказ на ответника в законоустановения в разпоредбата на чл.149, ал.2 АПК срок, поради което е процесуално ДОПУСТИМА. Съдът приема, че в случая е формиран мълчалив отказ, тъй като ответникът не се е произнесъл с краен акт в законопредвидения срок и след това до приключване на делото в съдебно

заседание.

За да е налице мълчалив отказ по смисъла на чл.58, ал.1 АПК, следва на компетентния административен орган да е вменено по силата на законова регламентация задължение да се произнесе в предвидения срок по отправено до него искане и бездействие /липса на произнасяне / от негова страна. Наличието на тези две кумулативно предвидени предпоставки формират фактическия състав на чл.58, ал.1 АПК, при който непроизнасянето в срок се счита за мълчалив отказ да се издаде актът.

Искането на жалбоподателите е отправено до компетентния да се произнесе по молбата орган, съгласно разпоредбата на чл.35, ал.3 ЗОС във връзка с чл.46 от Наредбата за общинската собственост на СОС на 26.11.2019 г. Няма данни и не се твърди заявителите да се уведомят за удължаване на срока за издаване на искания от тях акт, поради което приложим е срокът за произнасяне по чл.57, ал.1 АПК – 14-дневен, изтъкнал на 10.12.2019 г. Дори да се приеме, че в случая е приложима разпоредбата на чл.57, ал.5 АПК, в която хипотеза срокът за произнасяне е едномесечен, то в този случай същият би бил изтекъл на 27.12.2019 г. / 26.12.2019 г. е неработен ден/ В този срок и след това до приключване на настоящото производство не е налице произнасяне. От 11.12.2019 г., съответно от 28.12.2019 г. е започнал да тече срокът за оспорване на мълчаливия отказ, при което подадената на 02.01.2020 г. жалба се явява подадена в срок.

Установи се, че с писмо от 18.12.2019 г. са предприети действия по производството, като заявлението е изпратено на кмета на района за комплектоването му с необходимите актуални документи и за изготвяне на доклад с проект на решение. Това писмо обаче съдът приема, че няма характер на такова по чл.30, ал.2 АПК за отстраняване на нередовности на искането и не е основание да се приеме, че едва след това за задължения субект започва да тече срока за произнасяне. Това е така от една страна доколкото с него не са дадени указания на заявителите в тази насока, а от друга – тъй като същото е отправено до друг орган от системата на СО, на когото не е определен срок за изпълнение. По-скоро същото попада в хипотезата на чл.57, ал.7 АПК, в която срокът за произнасяне се смята съответно продължен, но не с повече от 14 дни. Спорен по делото е въпроса дали заявителите са уведомят за писмото, с което заявлението им е изпратено на кмета на района, доколкото няма доказателства за получаване на същото. С оглед представените от ответника доказателства, че е налице адресирано до тях писмо, изпратено по пощата на посочения от тях адрес съдът приема, че административният орган е изпълнил задължението си по чл.57, ал.8 АПК да ги уведомят за предприетите действия. Следователно налице е хипотезата на чл.58, ал.2 АПК, според която когато производството е образувано при един орган и той следва да направи предложение до друг орган за издаване на акта, мълчалив отказ възниква независимо дали издаващия акт орган е бил сезиран с предложението. Установи се, че причина за непроизнасяне на задължения по закон орган – Кмета на СО е неизпълнение на задължения от кмета на района. Този факт обаче не освобождава задължения субект от задължението му да приключи производството в предвидените в закона срокове. Бездействието на районната администрация не може да е безсрочно и безконтролно, тъй като рефлектира както върху задължения да издаде акта субект, така и по отношение на заявителите. Затова Кмета на СО е длъжен да предприеме необходимите мерки за преустановяване на бездействието на районната администрация и предвиждане на преписката през останалите фази на

производството.

Разпоредването с общинско имущество е уредено в разпоредбата на чл.35 ЗОБС. Съгласно ал.3 на същия текст продажба 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 това е Наредбата за общинска собственост, приета от Столичен общински съвет, в глава четвърта от която е регламентиран редът за разпоредване с общински имоти и вещи – частна общинска собственост. Продажбата на имот – частна общинска собственост на физически или юридически лица, собственици на законно построена в него сграда е уредена в чл.46 от Наредбата. В ал.1 на този текст е предвидено, че се извършва от кмета на общината, без търг или конкурс. В ал.3 е предвидено, че продажба може да се извърши и върху идеални части от поземлени имоти, на собствениците на обекти в законно построени сгради. Ал.5 определя реда за подаване на заявлението и необходимите документи, които следва да се представят с него. Според този текст заявлението се подава чрез кмета на района и към него се прилага един от изброените документи за собственост, установяващ собствеността на заявителя върху законно изградена сграда. Ал.7 предвижда, че районната администрация служебно прилага към преписката документите, посочени в чл.35. Според този текст предложенията за разпоредване с имоти, частна общинска собственост, се комплектоват от районната администрация, на чиято територия се намира имота, 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, ЗУЗ-СО и 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. 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 и комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16 от ЗКИР. Според чл.36 когато разпоредването с общинските имоти е от компетентност на СОС, докладите с проекти за решения се внасят от кмета на СО, секретаря на СО, кметовете на райони и общински съветници. Когато докладите за разпоредване се внасят от кметове на райони, се придружават със становище за законосъобразност от длъжностни лица, определени от кмета на СО. Докладите и проектите за решения е необходимо да съдържат точни данни и характеристики за имота, предложение за пазарна цена и конкретен способ за разпоредване, съгласуват се от юрист на районната администрация за законосъобразност и се внасят в два екземпляра от кмета на района в Столична община. Чл.37 от Наредбата предвижда, че договорите, с които се извършва разпоредване с общински имоти и вещни права, се сключват в писмена форма от кмета на СО, а в случаите на продажба на общински жилища на наемателите им - от кмета на района, и се вписват по разпоредване на съдията по вписванията от Службата по вписвания, а при сделки с държавни имоти - по местонахождението на държавния имот. Същите се сключват след заповед на кмета на СО или кмета на района. В заповедта по ал.2 се посочват всички плащания и действия, които следва да се извършат от двете страни по сделката, които следва да се направят в двумесечен

срок от получаване на заповедта, не по-късно от шест месеца от нейното издаване и в срока на валидност на оценката. При неплащане в указания срок, заповедта се отменя с нова заповед, а преписката се прекратява. Според чл.38 разпореждането с общински имоти и вещни права се извършва по пазарни цени, определени от Столичен общински съвет по реда на чл.41, ал.2 от ЗОС и Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, на база на пазарни оценки от оценители, сключили Рамков договор със СО. Във всички случаи на разпореждане с имоти-часта общинска собственост, включително в процесния предпоставка за разпореждането е прието решение от СОС.

При тази правна регламентация на продажбата на имоти-частна общинска собственост и в частност такива, собственост на СО, е видно, че е налице сложен фактически състав на административното производство, /съдържащ административни и гражданскоправни елементи/ на разпоредителната сделка, при който кметът на общината, при наличие на предвидените в закона и наредбата по чл.8, ал.2 предпоставки, издава заповед в качеството му на орган на изпълнителната власт, която подлежи на съдебен контрол /административно правоотношение/; след което във втората фаза /гражданска/ се извършва сключването на договор с определеното за купувач със заповедта лице.

Следователно заповедта на кмета представлява индивидуален административен акт, който подлежи на оспорване, респективно отказът да бъде издадена такава заповед (изричен или мълчалив) също представлява такъв акт и подлежи на съдебен контрол.

Събраните в хода на настоящото производство доказателства навеждат на извода, че в случая са налице процесуалните и материалноправните предпоставки по чл.35, ал.3 от ЗОС във връзка с чл. 46 от Наредбата за общинската собственост, приета от СОС, за произнасяне по подаденото заявление: молителите са сезирали административния орган с надлежно искане, макар и не чрез районната администрация, както е предвидено в чл.46, ал.5 от Наредбата, поради което с писмото от 18.12.2019 г. е разпоредено комлактоване на преписката с необходимите документи по чл.35 от Наредбата; собственици са на обект в сграда с отстъпено право на строеж, построена законно. На ответника е вменено задължение да образува, придвижи и приключи производството за издаване на административен акт от неговата компетентност, при наличие на фактически обстоятелства, които законът изисква за това, и след като не го е сторил, не е завършен сложния фактически състав.

По изложените съображения, тъй като административният орган дължи произнасяне по направеното искане с изричен акт по аргумент от чл. 46 от НОБС, приета от СОС, то мълчаливият отказ като незаконосъобразен следва да бъде отмени и на основание чл.173, ал.2 АПК, доколкото естеството на акта не позволява решаване на въпроса по същество от съда, административната преписка следва да се върне на административния орган, който следва да предприеме необходимите действия, като придвижи производството и се произнасесе с надлежен акт, съобразно събраните доказателства. Съобразно разпоредбата на чл.174 АПК следва да бъде определен срок за изпълнение на съдебното решение.

Във връзка с изложеното от процесуалния представител на оспорващите в хода на устите състезания, че искат след отмяна на мълчаливия отказ продажбата да бъде извършена по заповедта от 2013 г., а ако е необходимо издаването на нова заповед, то цетана на имота да е тази по заповедта от 2013 г., съдът намира тези искания за неоснователни. Както

се каза по-горе, заповедта от 2013 г., макар да не е надлежно връчена на адресатите и да не е изрично отменена, не подлежи на изпълнение, тъй като продажбата следва да бъде извършена по цени, актуални към момента на издаване на заповедта. Затова и в самата заповед е предвидено, че всички плащания следва да бъдат извършени не по-късно от 6 месеца от нейното издаване, който срок отдавна е изтекъл. Следователно на заявителите не може да се реновира срока за извършване на плащанията, посочени в нея, респективно след това да се сключи договор за покупко-продажба. Определената през 2013 г. цена на имота не може да бъде ползвана и в настоящото производство, тъй като оценката не е актуална към настоящия момент. В хода на производството следва да бъде извършена нова оценка по предвидения в наредбата ред – чл.38 от Наредбата, според която разпоредба разпореждането с общински имоти и вещни права се извършва по пазарни цени, определени от Столичен общински съвет по реда на чл.41, ал.2 ЗОЛС и Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, на база на пазарни оценки от оценители, сключили Рамков договор със СО. С така определената от СОС оценка Кмета на СО е обвързан при издаване на акта си.

При този изход на спора основателно се явява своевременно направеното от процесуалния представител на оспорващите искане за присъждане на разноски, съобразно чл.143, ал.1 АПК. От представените доказателства се установява, че същите възлизат на 320 лева, от които 20 лева внесена държавна такса и 300 лева договорено и заплатено в брой адвокатско възнаграждение, съгласно приложения договор за правна помощ. Следователно Столична община, чийто орган е Кмета на СО, следва да бъде осъдена да заплати на оспорващите деловодни разноски в този размер.

Водим от гореизложеното и на основание чл.173, ал.2, вр. чл.174 АПК Административен съд – София-град, Второ отделение, 52 състав

## **Р Е Ш И :**

**ОТМЕНЯ** мълчаливия отказ на Кмета на Столична община да се произнесе по молба вх. №СО 19-Г894-5669/26.11.2019 г. за издаване на заповед по чл.35, ал.3 от ЗОБС за закупуване на идеални части от недвижим имот – частна общинска собственост – УПИ XII-15, кв.108 по плана на м. „Зона Б-2“, депозирана от Р. Д. Д. и Г. А. Д. и двамата от [населено място].

**ИЗПРАЩА** преписката на Кмета на Столична община за произнасяне по молба вх. №СО 19-Г894-5669/26.11.2019 г., депозирана от Р. Д. Д. и Г. А. Д. и двамата от [населено място], съобразно указанията, дадени в мотивите на настоящото решение в двумесечен срок от влизане на решението в сила.

**ОСЪЖДА** Столична община да заплати на Р. Д. Д. и Г. А. Д. и двамата от [населено място] деловодни разноски в размер на 320 /триста и двадесет/ лева.

Решението подлежи на обжалване пред ВАС в 14-дневен срок от уведомяване на страните, на които на основание чл.138, ал.3 АПК да се изпрати препис от същото.

**СЪДИЯ:**