

# РЕШЕНИЕ

№ 5504

гр. София, 04.09.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав,**  
в публично заседание на 10.04.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Боряна Петкова**

при участието на секретаря Мая Миланова, като разгледа дело номер **10827** по описа за **2022** 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 адв. Р. Г., като пълномощник на Н. Я. К. от [населено място], срещу ОТКАЗ, обективиран в Писмо с рег. №РСТ22-ГР94-3165-(1)/04.11.2022г. на кмета на район „Студентски“, Столична община (СО)

Жалбоподателят претендира за нищожност на оспорвания Отказ и моли съда да я прогласи или алтернативно да го отмени като незаконосъобразен. Поддържа, че актът е издаден от некомпетентен орган и при съществен порок във формата, тъй като изложените в него фактически и правни основания са формални и противоречат на приложимите материалноправни норми. Твърди, че е съсобственик в поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.1606.2107 и 68134.1606. 4039 от Кадастралната карта и кадастралния регистър на [населено място] (КККР). Сочи, че според действащия подробен устройствен план (ПУП) съсобствените му имоти попадат в урегулирани поземлени имоти (УПИ) II „За Коо“, III „За Коо“ и III „За ресторант и офиси“ в кв. 279, местността „Студентски град“, като в границите на тези УПИ са включени и изрично посочените имоти – частна общинска собственост. Изтъква, че с оглед уреждане на сметките по регулация е сезирал кмета на СО с искане да изкупи недвижимите имоти – частна общинска собственост, придадени към съответните УПИ. Претендира, че кметът на район „Студентски“ не е компетентен да се произнесе по така подаденото искане по чл.15 от Закона за устройство на територията, а е

задължен след като окомплектова преписката и изложи становището си в писмен вид, да препрати преписката по компетентност на кмета на СО. Релевира и доводи за незаконосъобразност по същество на постановения отказ като изтъква, че в случая е неприложима нормата на чл.15, ал.5 ЗУТ, поради което и не се изисква съгласие на съсобствениците. Чрез процесуалния си представител адв. Г. моли съда да уважи жалбата по съображенията, подробно изложени в нея и да осъди ответника да му възстанови сторените разноски по водене на делото, съгласно представения списък и доказателства за извършването им.

Ответникът – КМЕТ на район „Студентски“, оспорва жалбата. В становище, дадено със съпроводителното към административната преписка писмо с вх. №43255/29.11.2022г. и чрез процесуалния си представител юрк. А. Н. поддържа, че Отказът, обективиран в Писмо с рег. № към РСТ22-ГР94-3165-(1)/04.11.2022г. е законосъобразен и не са налице сочените основания за неговата отмяна. Претендира да му бъдат присъдени разноски за юрисконсултско възнаграждение. Евентуално прави възражение за прекомерност на заплатеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение и моли съда да присъди по-нисък размер на разноските в тази част.

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 дарение на идеални части от недвижим имот, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №95163/13.12.2021г. като Акт №21, том ССXLIX, дело №73861/2021г. жалбоподателят Н. К. се легитимира като собственик на 3/54 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1606.2107 от КККР, с адрес в [населено място], [улица], целият с площ 286 кв.м.

Според записа в КР имот с идентификатор 68134.1606.4039 е собственост на И. З. Д. и Н. Е. З. (Скица №15-1079320/04.10.2021г.).

Не е спорно между страните и се установява от представените извадки от информационната система С., че според предвижданията на регулационния план ПИ с идентификатори 68134.1606.2107 и 68134.1606. 4039 попадат в отреждане за УПИ II „За Коо и ТП“, III „За Коо“ и IV -3488, 4039 „За Коо“, кв.279, м. „Студентски град“. Не е спорен и фактът, че в основата на посочените УПИ са включени и имоти – частна общинска собственост, съответно с идентификатори: 68134.1606.6082 – с площ 25 кв.м.; 68134.1606.6083 – с площ 55 кв.м., 68134.1606.6084 – с площ 23 кв.м., 68134.1606.6085 – с площ 19 кв.м., 68134.1606.6086 – с площ 8 кв.м. и 68134.1606.6083 – с площ 22 кв.м. За установяване на това обстоятелство по делото са приети Актове за частна общинска собственост (АОС) №, № 1600 - 1604/14.09.2021г. и Скици на ПИ №, № 15-1350339, 15-1350333, 15-1350338, 15-1350334, 15-1350337 и 15-1350331 от 13.12.2021г.

Административното производство е образувано по Заявление с вх. №РСТ22-ГР94-3165/04.08.2022г. Жалбоподателят К. е сезирал кмета на СО с искане за прилагане на влезлия в сила регулационен план, на основание чл.15, ал.3 и ал.5 ЗУТ и чл.35, ал.1 и ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост (ЗОБС), като бъдат уредени неуредените сметки по регулация чрез изкупуване на изчерпателно посочените недвижими имоти – частна общинска собственост, придадени към УПИ II „За Коо и ТП“, III „За Коо“ и IV -3488, 4039 „За Коо“, кв.279, м. „Студентски град“. В заявлението е посочено, че има съгласие на всички собственици, имотите – общинска собственост, да бъдат придобити само от Н. Я. К.. За установяване на това съгласие към

Заявлението са представени нотариално заверени Декларации – съгласие от съсобствениците на имот с идентификатор 68134.1606.4039 – И. Д. и Н. З.. Не се твърди по делото и не са ангажирани доказателства, заявлението, подадено чрез районната администрация на район „Студентски“, да е било изпратено на кмета на СО.

С процесното Писмо с рег. №РСТ22-ГР94-3165-(1)/04.11.2022г. кметът на район „Студентски“ уведомява жалбоподателя, че по отношение на ПИ с идентификатори 68134.1606.6082, 68134.1606.6083 и 68134.1606.6087 има вписани вещни права на трети лица. Изложено е, че нормата на чл.35, ал.3 ЗОБС е приложима в случаите на продажба на земя – частна общинска собственост, на собственика на законно построената върху нея сграда, а в случая липсва съгласие на собствениците на законно построени сгради за реализиране на процедурата по закупуване на земята. Изтъкнато е, че в ЗУТ е въведено нормативно ограничение за разпореждане на съсобственик с неговия дял от недвижим имот без съгласието на останалите съсобственици. Обоснован е краен извод, че искането на К. за закупуване на придаваемите ПИ – частна общинска собственост, по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 ЗУТ и чл.35, ал.1 и ал.4 ЗОБС, е недопустимо без да е налице съгласие на всички собственици, дадено в предписаната от закона форма и съответно е постановен изричен отказ за извършване на заявена от жалбоподателя административна услуга.

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.

От приетите по делото доказателства се установява, че процесното Писмо с обективирания в него Отказ, е било връчено на жалбоподателя на посочения в Заявлението адрес на 07.11.2022г., с известие за доставяне (обратна разписка) №ИД PS 1700 009 WSS E. При това, жалбата, подадена по електронен път на 21.11.2022г., е в срок.

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. №РСТ22-ГР94-3165-(1)/04.11.2022г. на кмета на район „Студентски“, което по същество съдържа изричен отказ за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост, по реда и при условията на чл.15, ал.3 и ал.5 ЗУТ и чл.35, ал.1 и ал.4 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.

В случая кметът на СО е бил сезиран с искане за прилагане на регулационен план, на основание чл.15, ал.3 и ал.5 ЗУТ. Съгласно тези разпоредби границите на урегулирани поземлени имоти могат да се променят с план за регулация само със съгласието на собствениците им, изразено със заявление и предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи. Когато с план за регулация се променят граници на урегулирани поземлени имоти - общинска собственост, договърът по ал.3

се сключва по пазарни цени от кмета на общината в писмена форма. По делото не се твърди и не са ангажирани доказателства да е предприето изменение на действащ регулационен план с което да се засягат граници на УПИ – общинска собственост, поради което и са неприложими посочените от жалбоподателя, като основание за искането му, правни норми.

Въпросът за урегулиране на неурегулирани ПИ, извън случаите по чл.16, е уреден в чл.17 ЗУТ, като съгласно ал.1 това става с подробен устройствен план за населено място или за част от него. Според ал.2 на чл.17 ЗУТ, с плана по ал.1, при спазване на правилата и нормативите, определени в този закон, могат да се урегулират: 1. налични неурегулирани поземлени имоти с цел образуване на повече на брой самостоятелни урегулирани поземлени имоти; 2. поземлени имоти, чиито размери не отговарят на изискванията на чл. 19, с цел упълномеряването им с части от съседни имоти; 3. съседни неурегулирани поземлени имоти за създаване на съсобствени урегулирани поземлени имоти. Когато с план за регулация по ал.2, т.2 и т.3 се засягат поземлени имоти - общинска собственост, кметът на общината сключва договор в писмена форма за прехвърляне на собственост по пазарни цени (чл.17, ал.5 ЗУТ). Доколкото в случая няма данни за изменение на ПУП по реда на чл.15 ЗУТ и при анализ на събраните по делото доказателства може да се приеме, че искането на жалбоподателя следва да се квалифицира като такова по чл.17, ал.5 ЗУТ, но това не се отразява върху крайния извод по същество на спора.

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 Столичния общински съвет (НОС, СОС).

Съгласно чл.35, ал.1 ЗОБС 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 чл.35 ЗОБС 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 по чл.8, ал.2 (в случая НОС). Без търг или конкурс по ред, определен в чл.8, ал.2 НОС, 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 ЗОБС). Именно на основание чл.35, ал.4, т.2 жалбоподателят К. е предявил искането си до кмета на СО за закупуване на имоти – частна общинска собственост.

Законът – чл.35 ЗОБС, а също и чл.15, ал.3 и ал.5 и чл.17, ал.5 ЗУТ, не допуска възможност компетентността на кмета на СО да бъде делегирана на други органи от общинската или респективно от 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 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 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.36, 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 Н. К. искане с вх. №РСТ22-ГР94-3165/04.08.2022г., кметът на район „Студентски“ и ръководената от него районна администрация, са бездействали и вместо това 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. №РСТ22-ГР94-3165-(1)/04.11.2022г., е нищожен административен акт. След прогласяване на нищожността и на основание чл.173, ал.2 АПК преписката, образувана по искането на Н. К. с вх. №РСТ22-ГР94-3165/04.08.2022г. следва да се изпрати на компетентния орган – кмет на СО, за произнасяне по същество, но след изпълнение на задължението на кмета на район „Студентски“ 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.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК на жалбоподателя се дължат разноски за държавна такса и за адвокатско възнаграждение в размер на 1210 (хиляда двеста и десет) лева, съобразно представените доказателства за извършването им. Неоснователно е възражението на ответника за прекомерност на заплатеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение, тъй като същото е в минимален размер – 1000 (хиляда) лева, без включен данък върху добавената стойност (ДДС), определен съгласно чл.8, ал.3 от Наредба №1/2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения и съответно не подлежи на редуциране по реда на чл.78, ал.5 ГПК във вр. с чл.36 от Закона за адвокатурата.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 във вр. с чл.173, ал.2 АПК, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, Второ отделение, 25<sup>-ти</sup> състав,

## РЕШИ

ПРОГЛАСЯВА ЗА НИЩОЖЕН ОТКАЗ, обективиран в Писмо с рег. №РСТ22-ГР94-3165-(1)/04.11.2022г. на кмета на район „Студентски“, Столична община.

ВРЪЩА на КМЕТА на район „Студентски“ административната преписка, образувана по Заявление с вх. №РСТ22-ГР94-3165/04.08.2022г. за комплектоване на искането на Н. К. 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 ЗОБС във вр. с чл.17, ал.5 ЗУТ.

ИЗПРАЩА административната преписка на КМЕТА на Столична община за произнасяне по компетентност по Заявление с вх. №РСТ22-ГР94-3165/04.08.2022г. на Н. Я. К., след окомплектоването ѝ в съответствие с чл.35 и чл.36 от Наредбата за общинската собственост.

ОСЪЖДА РАЙОН „Студентски“, Столична община, представляван от кмета, с адрес: 1700 С., Студентски град, [жилищен адрес] да заплати на Н. Я. К., ЕГН [ЕГН], сумата 1210 (хиляда двеста и десет) лева – разноски по адм. дело №10827/2022г.

**Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд на РБългария, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.**

**СЪДИЯ**

Боряна Петкова