

РЕШЕНИЕ

№ 3179

гр. София, 14.06.2012 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 26 състав, в публично заседание на 30.05.2012 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Мирослава Керимова

при участието на секретаря Мая Георгиева, като разгледа дело номер **3187** по описа за **2012** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и следв. от АПК.

Образувано е по жалба на Р. Т. Р. срещу писмо № 0807 – 153/3/05.01.2012г, подписано от директор на Дирекция „Общинска собственост” при Столична община. Претендира се, че същото има характер на индивидуален административен акт – отказ на Столична община /СО/ да продаде на Р. 1/2 ид.ч. от ПИ № 840 от кв. 93 по плана на [населено място], м. „Х. С. – С.”. Сочат се доводи за нищожност, евентуално незаконосъобразност на оспореното писмо.

В съдебно заседание жалбоподателката се представлява от адв. П. и адв. А., които поддържат оспорването. Претендират разноси по делото.

Ответникът по оспорването, директор на Дирекция „Общинска собственост” при Столична община, редовно уведомен не изпраща представител. Постъпило е становище от ответника /л. 43 по делото/. Заявява, че писмото има характер на уведомление до г-жа Р., че за да се процедира процедура по продажба на поземлен имот, следва да се проведе градоустройствена процедура за урегулирането му и обособяването му в имот с определена площ и лице към съществуваща улица /елемент на ПУП/ в съответствие с разпоредбите на ЗУТ и ЗУЗСО. Твърди се, че дирекция „Общинска собственост” е помощен орган в процедурата и с писмото не е формулиран отказ. Сочи се, че с оспорването писмо се уведомява г-жа Р., че искането ѝ няма обект /предмет на продажба/, тъй като имотът не е елемент на регулационния план и не е обособен самостоятелно, а е част от УПИ I – отреден за „КЖС и магазини” в кв. 93, местност „Х. С. – С.”, който УПИ е с размерите на квартал. В този смисъл се прави искане жалбата

да се остави без разглеждане, а производството по делото да се прекрати.

СГП, уведомена с писмо, не прави искане за конституиране като страна в производството по делото и не изпраща представител.

АССГ, в настоящия съдебен състав, при извършена служебна проверка за допустимост на оспорването, приема същото за допустимо, като подадено в срок, от активно процесуално легитимирана страна, срещу акт, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност пред настоящия съд и съдебен състав.

Предмет на оспорване в настоящото производство е писмо изх. № 0807 – 153/3/05.01.2012г, подписано от „за” директор на дирекция „Общинска собственост” при Столична община. Видно от съдържанието на същото писмо, с него се дава „отговор” на допълнително заявление на Р. Р. по преписка вх. № 0807- 153/1/ от 06.12.2011г на СО, комплектувана от район С. по искане за закупуване на ½ ид.ч. от имот на [улица], на основание чл. 46 ал.4 от Наредбата за общинската собственост. В писмото се сочи, че графичното приложение по преписката – скица и извадка от действащия регулационен план дават информация, че поземлен имот № 840 е част от УПИ I - отреден за „Комплексно жилищно застрояване и магазини”, кв.93, м. „Х. С. – С.”, като имотът не е попълнен в регулационния план. В писмото се твърди, че жилищната сграда, на която Р. е съсобственик, е запазена като елемент на застроителния план, но за нея няма отреден самостоятелен УПИ. Твърди се, че дори [улица] не е действаща по регулационния план, а част от УПИ I - отреден за „КЖС и магазини”, кв. 93, местност „Х. С. - С.”. В писмото още се посочва, че в действителност чл. 35 ал.3 от ЗОС във вр. с чл. 46 от Наредбата за общинската собственост на СОС дават правна възможност за придобиване на право на собственост върху земята от собственика на сградата, построена върху нея, но се твърди, че това не е задължение, а правна възможност за придобиване. И на последно място се посочва, че за да се процедира продажба на поземления имот, следва да се проведе градоустройствена процедура за урегулирането му и обособяването му в имот с определена площ и лице към съществуваща улица.

Същото писмо има за адресат жалбоподателката Р. Р.. По делото не са представени доказателства, на коя дата писмото е връчено на Р.. Съдът приема, че същото писмо, дори и да не е наименовано заповед, има характер на индивидуален административен акт, с който се отказва по искане на Р. да се извърши продажба на ½ ид.ч. от имот на [улица], на основание чл. 46 ал.4 от Наредбата за общинската собственост. АССГ не споделя становището в отговора на ответника, че оспорвания акт има характер единствено на кореспонденция и не обективира волеизявление – отказ на административен орган. Що се касае до наведените възражения за това, че писмото няма характер на акт, тъй като е във форма на писмо и е издадено от компетентен орган да води кореспонденция, съдът не споделя горните възражения. За характера на акта е ирелевантен въпросът за неговата форма. Последната подлежи на съдебен контрол на общо основание съгласно чл. 146 от АПК. Дали оспорваното волеизявление е във формата на писмо или на заповед не се отразява върху същността на волеизявлението – същото обективира отказ на Столична община да продаде заявен с молба имот, върху който заявителката претендира да е собственик на законно построена сграда. Волеизявлението освен, че обективира отказ, е подкрепено и с мотиви, доколкото подписалото го лице твърди да е извършило проверка на представена преписка от район „С.” със становище към нея; да е анализирано скица и извадка от плана – доказателства по преписката и да е обосновоало извод за липса на задължение у

Столична община да продаде претендирания имот, което по своята същност представлявало правна възможност при определени предпоставки, които се анализират. Предвид изписаното в писмото, неговото съдържание и начинът на формулиране на волята, съдът приема, че се касае за индивидуален административен акт, който има характер на отказ, а не за кореспонденция.

Предвид обективирания отказ, за молителката е налице правен интерес да оспорва същия.

Съгласно разпоредбата на чл. 168 във вр. с чл. 146 от АПК, съдът извършва проверка за законосъобразност на оспорения административен акт на всички основания посочени в АПК:

При извършена проверка за валидност на обжалвания акт, съдът приема на първо място, че актът е издаден от некомпетентен орган:

Производството е образувано по искане на Р. Р. – заявление № 94 Р – 33/07.04.2011г – л. 16 по делото, с което на основание чл. 46 ал.4 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество желае да закупи $\frac{1}{2}$ ид.ч. от ПИ № 840 от кв. 93 по плана на [населено място], м. „Х. С. – С.” с площ от 330 кв.м. В същото заявление се сочи, че Р. е собственик на ап. № 1 на първи етаж от къща, находяща се в [населено място], СО, [улица], състояща се от три стаи и кухня с площ от 101.53 кв.м. с индивидуализация в заявлението. Към заявлението се прилагат нотариален акт № 195/2010г – л. 10 по делото и заповед № РД – 40 – 698/14.06.1985г на председател на ИК на СНС – л. 9 по делото.

От представените по делото доказателства се установява, че процесният етаж от къща е отстъпен като обезщетение на отчужден недвижим имот на основание параграф 9 ал.1 от ЗУТ във вр. с чл. 100 от ЗТСУ, като жалбоподателката го е придобила по завещание. За мястото от 330 кв.м., ведно с построената върху него жилищна сграда с разгъната площ от 240 кв.м. и година на построяване 1956г е представен акт за частна общинска собственост – л. 65 по делото – от 10.10.1997г.

Част от преписката са: заповед № РД 41 – 108/18.08.2004г за изменение на заповед № РД – 40 – 698/14.06.1985г, подписана от кмета на СО; заповед № РД – 41 – 1848/12.09.1986г, решение № 229/2004г на СОС – л. 26 и пр., които представляват част от преписката по отчуждаване и обезщетяване относима доколкото Р. доказва право на собственост върху законно построена сграда върху земя – частна общинска собственост, даваща й право да претендира закупуване на земята на основание чл. 35 ал.3 от ЗОС без търг или конкурс.

В процедурата по движение на заявлението са представени като доказателства преписка № 94 – Р – 33/07.04.2011г; АОС № 287/10.10.1997г; скици, становище на гл. архитект на район С. – л. 18 и копие-извадка от ЗП; становище на кмета на район С. – л. 12 по делото; удостоверение на гл. архитект на район С. № 93 – 03 – 332/23.12.1997г със становище на АГК в Протокол № 12/1997г, за липса на пречки жилищната сграда на [улица] да бъде запазена като елемент на застроителния план, последващи заявления от Р. с дати 29.07.2011г – л. 11 по делото; от 06.12.2011г – л. 51 по делото; от 14.02.2012г – л. 50 по делото.

При извършена служебна проверка и при анализ на заявеното в тази посока от процесуалните представители на жалбоподателката, съдът приема, че оспорваното писмо е нищожен административен акт, поради което и не следва да изяснява всички останали елементи от фактическия състав на чл. 35 ал.3 от ЗОС, както и да проследява законосъобразността на процедурата по издаване на същото. Съгласно разпоредбата на

чл. 35 ал.3 от ЗОС, продажба на земя – частна общинска собственост на собственик на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината. Оспорваното писмо е подписано от директор на дирекция „Общинска собственост” при СО. По делото на л. 45 е представена и приета като доказателство заповед № РД – 09 – 4 /05.012012г, с която кметът на СО възлага на директор на дирекция „Общинска собственост” да подписва изходящата кореспонденция, подготвена в дирекцията, когато адресати са структури на районната администрация на СО, ЮЛ или ФЛ. Към датата на издаване на оспореното писмо - 05 . 01.2012г , директорът на дирекцията е бил в отпуск, видно от заповед № 8884/30.12.2011г – л. 44 по делото, като по време на отпуска същият е бил заместван от М. П., в която насока има представено заявление на л. 44 по делото, без да се посочва качеството на заместващото лице. Ответникът представя тези доказателства, за да установи, че директор на Дирекция „Общинска собственост” при СО има правомощия да подписва изходяща кореспонденция, подготвяна в дирекцията, откъдето извежда и характера на оспорваното писмо – именно на кореспонденция.

Дори и представените заповеди /посочени погоре/ да доказват право на директор на Дирекция „Общинска собственост” да подписва кореспонденция, подготвяна в дирекцията, според съда това не обосновава валидността на оспореното писмо, доколкото същото има характер на индивидуален административен акт – отказ да се продаде имот – частна общинска собственост на основание чл. 35 ал.3 от ЗОС, за постановяването на който отказ е компетентен кмета на общината. Чл. 35 ал.3 от ЗОС не предвижда законова възможност за делегиране на права на кмета в тази насока. Изложените в писмото твърдения за проверка на основанията за закупуване на имота не дават възможност писмото да се третира като кореспонденция. Правомощия да проверява наличието или липсата на фактическия състав по чл. 35 ал.3 от ЗОС и предпоставките за закупуване на имота има само и единствено кметът на общината.

Предвид горното, АССГ в настоящия състав приема, че обжалваното писмо, подписано от директор на дирекция „Общинска собственост” при СО е нищожен административен акт.

Предвид така установения порок, АССГ приема, че не следва да се произнася по останалите възражения за незаконосъобразност на акта.

За пълнота съдът посочва, че съгласно последната практика на ВАС – определение № 12 204/30.09.2011г по адм.д. № 10 899/2011г Й. Д. и решение № 16 202/09.12.2011г по адм.д. № 10 004/2011г на ВАС / редът за осъществяване на този вид продажба на общинска собственост е определен предвид чл. 35 ал.3 от ЗОС и Наредбата на СОС за общинската собственост, като „продавачът не може свободно да определя нито купувача, нито продажната цена”. Съгласно посочената практика на ВАС, административният орган действа при условията на обвързана компетентност и съдебната практика е променена в посока допустимост на оспорването на отказ за продажба на собственика на законно построена сграда.

Горното е основание да се приеме, че оспорваното писмо следва да бъде прогласено за нищожно, като делото във вид на преписка се изпрати на кмета на СО за произнасяне по искането с правно основание чл. 35 ал.3 от ЗАС на Р.. Съгласно чл. 35 ал.3 от ЗОС кметът на общината извършва продажба на земя – частна общинска собственост , на собственика на законно построена върху нея сграда без търг или конкурс по ред определен в наредбата на ОбС. Следователно, за да се уважи искането за закупуване, е необходимо наличието на две кумулативни предпоставки: - искането да е направено от

собственик на сграда и сградата да е построена законно. Същите следва да се преценят от компетентния за това орган при постановяване на акт с правно основание чл. 35 ал.3 от ЗОС.

Предвид изхода на делото, на жалбоподателката се дължат разноси в размер на 10.00лв държавна такса и 150лв минимално възнаграждение за един адвокат - изплатени изцяло , видно от договор на л. 35 по делото.

Воден от горното и на основание чл. 172 ал.2 от АПК АССГ в настоящия състав

Р Е Ш И :

ОБЯВЯВА ЗА НИЩОЖЕН акт на директор на Дирекция „Общинска собственост”, обективиран в писмо № 0807 – 153/3/05.01.2012г.

ИЗПРАЩА делото във вид на преписка на кмета на Столична община за произнасяне по заявление на Р. Т. Р. № 94 Р – 33/07.04.2011г при СО район С..

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Р. Т. Р. разноси по делото в размер на общо 160лв.

Решението подлежи на оспорване пред ВАС на РБългария в 14 дневен срок от съобщението до страните за постановяването му.

Препис от решението да се изпрати на страните по делото.

АДМИНИСТРАТИВЕН

СЪДИЯ: