

# РЕШЕНИЕ

№ 7922

гр. София, 18.12.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,**  
в публично заседание на 30.11.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Дилиана Николова**

при участието на секретаря Евелина Пеева, като разгледа дело номер **914** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на „ГЛОРΙΑ ПАЛАС“ ООД, подадена чрез адв.Д. К., срещу отказ на кмета на Столична община да разреши изкупуване от жалбоподателя на имот частна общинска собственост по реда на чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост /ЗОС/, обективиран в писмо изх.№ СОА22-ДИ11-10908/1/ от 30.12.2022г. Жалбоподателят моли за отмяната на оспорения отказ като незаконосъобразен. Посочва, че с предходно решение на съда е обявен за нищожен отказ на кмета на Район „О.“-СО по подаденото от него заявление и преписката е изпратена на кмета на СО за произнасяне в съответствие с дадените в мотивите указания по тълкуването и прилагането на закона. Предмет на оспорване в настоящото производство е повторно постановеният по заявлението на жалбоподателя отказ, в който отново са изложени същите съображения. Оспорва се твърдението, че имотът, чието закупуване се иска, не е общинска собственост. В съдебно заседание изложеното в жалбата се поддържа чрез адв.К., който претендира и присъждане на направените по производството разноски по представен списък.

Ответникът по оспорването, редовно и своевременно призован, не се явява и не изпраща представител в съдебно заседание. В писмен отговор по жалбата, инкорпориран в придружителното писмо, с което преписката е изпратена в съда, мотивира доводи за нейната неоснователност поради това, че процесният имот не е общинска собственост и съответно не може да бъде предмет на разпореждане от

страна на СО.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Съгласно разпоредбата на чл.35, ал.3 ЗОС 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 - Наредба за общинската собственост /НОС/, приета с Решение № 210 на СОС по Протокол № 87 от 14.04.2011г., в сила от 10.05.2011г. – чл.35 и сл. от нея. Конкретно продажбата на общински имот, представляващ урегулиран поземлен имот или поземлен имот в урбанизираната територия на СО, 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 НОС. Съгласно ал.8 на посочената разпоредба продажбата се извършва от кмета на СО, който издава заповед и сключва договор.

В настоящия случай страните не спорят, че жалбоподателят е подал в район „О.“-СО заявление с рег.№ РОБ20-ВК91-351/2020г., с което е поискал да закупи общинската част от поземлен имот с идентификатор 68134.401.272, представляващ урегулиран поземлен имот Х.-17,5 м.“Зона Г-14“ по плана на [населено място].

С писмо изх.№ СОА22-ДИ11-10908/1/ от 30.12.2022г. на ответника оспорващото дружество е уведомено, че случаят не попада в хипотезата по чл.35, ал.3 ЗОС, тъй като притежаваната от „ГЛОРИЯ ПАЛАС“ ООД сграда попада в имот, който не е общинска собственост и не може да бъде предмет на разпореждане от страна на СО.

Така описаното съдържание на писмото обективира изричен отказ за издаване на заповед по чл.35, ал.3 ЗОС вр. чл.46, ал.8 НОС, което го определя като индивидуален административен акт по см. на чл.21, ал.1 АПК, съответно същият подлежи на контрол за законосъобразност по реда на чл.145 и сл. АПК. В писмото не се съдържа указание относно реда и срока за обжалване на отказа, поради което за преценка допустимостта на жалбата от гледна точка спазване на преклузивните срокове приложение следва да намери разпоредбата на чл.140, ал.1 АПК, т.е. следва да бъде приложен удълженият 2-месечен срок за обжалване.

Жалбата, по която е образувано настоящото производство, е заведена в общинската администрация на 20.01.2023г.

С оглед гореизложеното съдът приема, че жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на оспорване административен акт, от лице, което е негов адресат и чиято правна сфера той засяга неблагоприятно, в преклузивния срок за обжалване.

Разгледана по същество, жалбата е основателна, макар и по съображения, различни от изложените в нея.

Като извърши цялостна проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, посочени от оспорващия, на всички основания по чл.146 АПК съдът приема следното:

Процесният отказ е постановен от компетентен административен орган – кмета на СО, като компетентността му произтича от разпоредбата на чл.35, ал.3 ЗОС вр. чл.46, ал.8 НОС. В процесния случай правомощието по посочената разпоредба е упражнено от

заместник-кмета на СО Д. Б., на основание Заповед за заместване № СОА22-РД15-5285/29.12.2022г. /л.76 по делото/.

Спазено е изискването за форма на административния акт с изключение на реквизита по чл.59, ал.2, т.7 АПК, но доколкото този пропуск на административния орган има благоприятна за оспорващия последица, изразяваща се в прилагане на удължения срок за обжалване, то този пропуск не следва да се квалифицира като съществено процесуално нарушение, обуславящо отмяната на акта само на това основание.

При издаване на оспорения отказ съдът намира, че е допуснато нарушение на чл.35 АПК като актът е издаден без да са изяснени всички факти и обстоятелства от значение за правилното решаване на случая.

Както се посочи административното производство е образувано по подаденото от жалбоподателя заявление с рег.№ РОБ20-ВК91-351/2020г., без приложенияя.

С административната преписка е представен Договор за наем от 12.11.1998г., рег.№ РД-56-2258/12.11.1998г., сключен между Столична община и „Глория-Н“ ООД, по силата на който Столична община предоставя на дружеството за временно и възмездно ползване площ от 400 кв.м, представляваща част от имот пл.№ 22, кв.17, м.ГГЦ-Зона Г-14, съобразно приложената към договора скица, за изграждане на открит паркинг за автомобилите на гостите на хотел „Г. палас“ и бинго зала „Г. палас“.

С писмо изх.№ Към РОБ20-ВК91-351-/8/ от 07.01.2021г. на кмета на Район „О.“-СО оспорващото дружество е уведомено, че собствеността на дворните места на [улица] № 20 е както следва:

Дворното място на [улица] /УПИ Х.-22, кв.17, ГГЦ, Зона Г-14, поземлен имот с идентификатор 68134.401.271/ е 64,871% идеални части, собственост на СО, припадащи се към обекти – частна собственост с учредено право на строеж върху дворното място /АОС № 1099/29.04.2013г.; 20,971% идеални части са собственост на СО, припадащи се към обектите в сградата, предоставени за управление на Регионалния исторически музей /предишно наименование ОП „С. С.“ - АОС № 774/2005г., преактуван с АОС № 1183/2015г., преактуван с АОС № 1261/2018г., АОС № 780/2018г., преактуван с АОС № 1252/2017г., преактуван с АОС № 1266/2018г. 10,375% идеални части от собствеността на имота също са собственост на СО, припадаща се към жилища и административни помещения на 9-ти етаж /кула/ в сградата, за което е съставен АОС № 759/2004г., АОС № 761/2004г., АОС № 762/2004г., АОС № 763/2004г., АОС № 764/2004г., АОС № 765/2004г., АОС № 766/2004г., АОС № 767/2004г., АОС № 1100/2013г. и АОС № 1307/2019г.

Дворното място на [улица] /УПИ Х.-17,5, кв.17, ГГЦ, Зона Г-14, поземлен имот с идентификатор 68134.401.272/ е посочено, че е застроено със сграда с идентификатор 68134.401.272.1 – функционално предназначение „Хотел“ на 6 етажа със ЗП 312 кв.м, без да е вписан собственик в КРНИ. За другата сграда с идентификатор 68134.401.272.5 с функционално предназначение „Друг вид обществена сграда“ също е посочено, че в КРНИ не е вписан собственик.

Обективираният в това писмо отказ за издаване на заповед по чл.35, ал.3 ЗОС е обявен за нищожен с влязло в сила на 17.11.2022г. Решение № 3504/26.05.2022г., постановено по адм.д. № 1012/2021г. по описа на Административен съд София-град.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е прието без оспорване от страните заключение на съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице Р. П.. След проучване на всички представени по делото доказателства и извършени

справки в Н. на Столична община /приложени към заключението комбинирани скици от Х. 1893-1945г., комбинирана скица от Х. 1945г. и кадастрален план (КП) емисия преди 1956г., както и комбинирана скица на КП преди 1956г., КП преди 1980г. и кадастралната карта (КК ) на С. от 2010г., както и между действащия регулационен план от 2001г. и КК/, вещото лице заключава, че в Х. № 673 на кв.17 на м. „Центъра“, изработен през 1893г., имот с пл.№ 533 е бил записан на братя Ничеви. Не е видял конкретен запис за година на построяване на постройките в имота, но постройката (постройките), която граничи със западната граница на имота е била нанесена в Х.-а, което означава, че към този момент е била изградена /оцветена е от вещото лице в кафяв цвят върху комбинираната скица/.

Към 1945г. няма регулация за имотите в Х.-а в кв.17. От 1893г. до 1945г. има изменение на кадастралните граници на поземлените имоти, които се виждат от комбинираната скица. Границата между имоти с пл. №№ 533 и 532 по Х. (1945г.) и поземлените имоти с идентификатори 68134.401.271 и 68134.401.272 по действащата КК от 2010г. се запазва. Тя е отбелязана с буквите А-Б-В-Г върху двете скици. Незастроената част от тези имоти е била междублокова дворищна площ. Тази площ става части от самостоятелни УПИ едва с регулационния план (РП) от 2001г. По първия РП от 1937г. имотите попадат в парцел I, отреден „за КОО, общ. строителство и О.“, кв.17, т.е. до 2001г. собствеността в кв.17 се е определяла от кадастрални граници.

Границите на имотите не са променени от 1956г. до 1980г., когато са били изработени съответните кадастрални планове. Това е илюстрирано на комбинираната скица. По тези планове имотите имат съответно номера 5 и 22. Последните имоти получават номера на идентификатори 68134.401.272 и 68134.401.271 по действащата КК от 2010г.

Същевременно от приетото по адм.д. № 1012/2021г. по описа на Административен съд София град заключение на съдебно-техническа експертиза е установено от съда, че с Нотариален акт № 88/28.03.1950г. Н. Б. се легитимира като собственик на дворно място с площ 1186 кв.м. Дворното място и двуетажната постройка с пристройките са заснети в ръчните скици и регулационните планове от 1905г. и 1906г. с пл. № 2, к.л. 337. По ЗРКП, одобрен със Заповед № РД-50-09-60/16.02.1987г. имот с пл.№ 5, заедно с група имоти попада в парцел I, отреден „за КОО и О.“, кв. 17. По ЗРКП, приет с Решение № 1 по Протокол № 32/10.12.2001г. на Столичния общински съвет, за имот пл. № 5 с площ 1125 кв.м е отреден УПИ Х.-17,5. В кадастралния план приет през 1987 г. от дворното място с площ 1186 кв.м без пл. № е образуван нов имот пл. № 5, к.л. 337 с площ 1125 кв.м. Част от сградата на кино „Отдих и култура“ с площ 190 кв.м. попада в имот 22. Тези 190 кв.м не са част от имот пл. № 2 и не са част от нов имот пл. № 5, к.л. 337.

Кадастралната карта отразява имотите по регулационните им граници по ЗРП от 2001г. В нея са нанесени следните обекти: имот с идентификатор 68134.401.271, [улица], вид собственост: съсобственост, площ 1736 кв.м, стар номер 22, кв. 17 парцел Х.; сграда с идентификатор 68134.401.271.1 вид собственост: частна, жилищна; сграда – многофамилна, брой етажи 11, брой самост. обекти - 55; застр. площ - 699 кв.м; сграда с идентификатор 68134.401.271.2 вид собственост: частна, функционално предназначение - сграда за търговия, брой етажи 1, застр. площ - 395 кв.м. Нанесен е също така имот с идентификатор 68134.401.272, площ-1317 кв.м, парцел Х.; сграда с идентификатор 68134.401.272.1, площ-312 кв.м и сграда с идентификатор

68134.401.272.5 - 943 кв.м. Или установи се, че по ЗРКП, приет с Решение № 1 по Протокол № 32/10.12.2001г. на Столичния общински съвет, за имот пл. № 5 с площ 1125 кв.м е отреден УПИ Х.-17,5, а имот пл.№ 5 е нанесен в одобрената кадастрална карта с идентификатор 68134.401.272. Съгласно представената на л.7-8 по делото скица, в кадастралния регистър на недвижимите имоти /КРНИ/ като собственик на този имот е вписано оспорващото дружество на основание акт № 118, том 1, рег.22242 от 06.12.1994г. на С., без данни за идеалните части. Имотът е нанесен с площ от 1317 кв.м. От скица на сграда с идентификатор 68134.401.272.1 /л.9-10 по делото/ се установява, че в КРНИ за неин собственик е вписано отново оспорващото дружество. Сградата е посочена със ЗП 312 кв.м. От скицата на л.11-12 за сграда с идентификатор 68134.401.272.5 се установява, че тя е със ЗП 943 кв.м, без вписан собственик. Двете сгради, построени в имота са с обща ЗП 1255 кв.м, т.е. незастроената част от имот с идентификатор 68134.401.272 е с площ 62 кв.м.

Съгласно разпоредбата на чл.46, ал.1 НОС продажбата на общински имот, представляващ урегулиран поземлен имот или поземлен имот в урбанизираната територия на СО, върху който физически или юридически лица притежават законно построена сграда, се извършва от кмета на общината, без решение на СОС и без търг или конкурс. Съгласно ал.3 от с.р. продажба може да се извърши и върху идеални части от поземлени имоти, на собствениците на обекти в законно построени сгради.

Според ал.5 на чл.46 НОС за образуване на производство за продажба заинтересованото лице следва да подаде заявление до кмета на СО чрез кмета на района. Към заявлението следва да се приложат: 1. договор за учреденото право на строеж или удостоверение за признато право на строеж в случаите по § 6 от преходните правила на Закона за собствеността; 2. документ за собственост върху сграда или обект в сграда, или констативен акт от общинската администрация, че сградата е завършена в груб строеж; 3. документ за законно учредено право на строеж на роднини по права линия, ако е налице такова; 4. удостоверение за наследници; 5. разрешение за строеж или акт за узаконяване на строежа; 6. удостоверение за вписване, отбелязване и заличаване от службата по вписванията за сградата или обекта. Според ал.7 на с.р. районната администрация служебно прилага към преписката документите, посочени в чл.35 - 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.

В настоящия случай, както се посочи по-горе, жалбоподателят е подал заявление до районната администрация, но не е приложил към него изискуемите по наредбата документи. По делото липсват доказателства и не се твърди от страните да е поискано отстраняване на нередовности на заявлението и привеждането му в съответствие с нормативните изисквания. Липсват доказателства и за изпълнение на задължението по чл.35 НОС от районната администрация. Следователно административният орган се е произнесъл по нередовно заявление. В нарушение на чл.30, ал.2 АПК не е предоставил на жалбоподателя срок за прилагане на изискуемите по наредбата

документи. По този начин е останал неизяснен въпроса за собствеността и законността на сградите в имот с идентификатор 68134.401.272, въпреки че от скиците от КККР е видно, че по отношение на имота и едната сграда в него – тази с идентификатор 68134.401.272.1 като собственик е вписано оспорващото дружество на основание вписан в С. акт. Не е изяснена и собствеността на останалата незастроена част от имота. От заключението на вещото лице Р. П. може да се направи предположение, че тази незастроена площ е общинска собственост, както се твърди от жалбоподателя, но без съответните проучвания и изследване на документите за собственост на собствениците на двете сгради в имота този въпрос не може да бъде изяснен. Попълването на преписката с относимите доказателства е задължение на административния орган, съгласно чл.35 вр. чл.36 АПК. Неизпълнението на това задължение представлява процесуално нарушение от категорията на съществените, тъй като преценката за правилното приложение на материалния закон се извършва въз основа на установените факти. Липсата на такива или непълнотата им пречатства извършването от съда на контрол за материална законосъобразност на оспорения пред него административен акт.

Въз основа на горното съдът приема, че е налице отменителното основание по чл.146, т.3 АПК и следва оспореният отказ като незаконосъобразен да бъде отменен, а делото бъде изпратено на ответника за ново произнасяне в съответствие с дадените в мотивите на решението указания по тълкуването и прилагането на закона.

При този изход на спора претенцията на жалбоподателя за присъждане на разноски е основателна. Такива са доказани в общ размер на 800 лева, от които 50 лева за заплатена държавна такса, 250 лева за възнаграждение на вещото лице и 500 лева за заплатено адвокатско възнаграждение по договор за правна защита и съдействие от 19.02.2023г., представен на л.89 от делото. Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, чл.173, ал.2, чл.174 и чл.143, ал.1 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

#### РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалбата на „ГЛОРИЯ ПАЛАС“ ООД отказ за изкупуване на имот частна общинска собственост по реда на чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост, обективизиран в писмо изх.№ СОА22-ДИ11-10908/1/ от 30.12.2022г. на кмета на Столична община.

ИЗПРАЩА делото като преписка на кмета на Столична община за произнасяне по подаденото до него от жалбоподателя заявление с рег.№ РОБ20-ВК91-351/2020г., в едномесечен срок от влизане в сила на настоящото решение.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „ГЛОРИЯ ПАЛАС“ ООД, ЕИК[ЕИК], сумата в размер на 800 /осемстотин/ лева, представляваща разноски по производството.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му на страните, чрез Административен съд София-град пред Върховния административен съд.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: