

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 13377

гр. София, 16.04.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав, в
закрито заседание на 16.04.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

като разгледа дело номер **2532** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 126 – чл. 178 от Административно процесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на С. П. Г. от [населено място], срещу писмо с изх. № СОА24-ВК08-9932-(6)/28.01.2025г. на зам. Кмета на Столична община /СО/.

Твърденията са, че с оспореното писмо е отказано на жалбоподателката по ред на чл. 35, ал. 3 от ЗОБС да придобие имот с кад. ид. 68134.503.1320 по КККР на [населено място], за който е отреден УПИ XV-„ОБНС“, кв. 60 м. Б. по действащия застроителен и регулационен план. Изложени са и подробно аргументирани съображения за незаконосъобразност на оспорения отказ. Моли съдът да върне делото като преписка със задължителни указания на административния орган.

Ответникът – зам. Кмет на СО в съпроводително преписката писмо излага съображения за недопустимост на оспорването поради липса на административен акт.

Административен съд София град в настоящият съдебен състав, като съобрази становищата и представените по делото доказателства, намира жалбата за ПРОЦЕСУАЛНО НЕДОПУСТИМА за разглеждане, поради липса на годен за оспорване административен акт. Същата следва да се остави без разглеждане по същество, а образуваното съдебно производство да се прекрати, по следните съображения:

От доказателствата по делото се установява, че имот с кад. ид. 68134.503.1320 по КККР на [населено място], за който е отреден УПИ XV-„ОБНС“, кв. 60 м. Б. по ЗРП с площ от 800 кв.м. е частна общинска собственост, съгласно АОС № 1116/30.01.2007г. и комбинирана скица за пълна или частична идентичност (л. 92). Установява се още, а и не се спори, че с Договор от 28.03.1990г. ОБНС С. е отстъпила право на строеж върху държавна земя (УПИ XV-„ОБНС“, кв. 60 м. Б.) на С. П. Г.. Строежът бил изпълнен в обхват „полуподземен етаж на жилищна сграда“ съгласно Акт за узаконяване № 10/16.10.2014г. (л. 18 от делото) и приложенията към него. По отношение на същият имот са били издавани виза от 1990г. и разрешение за строеж от 2014г.

Производството пред административния орган е започнало по заявление от С. Г. с вх. №

PCP23-АП00-425-/3/26.04.2024г. с искане за закупуване на ново отстъпено право на строеж за пристройка или закупуване на имота.

С писмо изх. № PCP23-АП00-425-/4/10.07.2024г. кмета на р-н С., СО, след излагане на фактичката обстановка, е искал от директора на „Общинска собственост“ на СО указания за възможности за прилагане на чл. 38, ал. 1 или чл. 35, ал. 3 от ЗОБС.

С писмо изх. № СОА24-ВК08-9932-/4/11.11.2024г. зам. Кмета на СО иска становище от гл. архитект на СО относно изпълненото и узаконено в имот с кад. ид. 68134.503.1320 по КККР във връзка с приложение на чл. 38, ал. 3 от ЗОБС, а именно учредяване право на пристрояване.

Видно от писмо рег. № СОА24-ВК08-9932-/5/10.12.2024г. гл. архитект на СО е дал становище относно извършеното в имота строителство и възможността да бъде изпълнено пристрояване. Посочено е, че с оглед реализираното до момента строителство „полуподземен етаж на жилищна сграда“ съгласно Акт за узаконяване № 10/16.10.2024г., съгласно издадената виза за проектиране от 2014г. и действащият ЗРП няма пречка за одобряване на нов инвестиционен проект при установяване на валидността на отстъпено право на строеж.

Възприемайки изцяло становището на гл. архитект с оспореното в настоящето съдебно производство писмо изх. № СОА24-ВК08-9932-(6)/28.01.2025г., зам. кмета на СО по същество е отговорил на запитването на кмета на р-н С., СО с изх. № PCP23-АП00-425-/4/10.07.2024г. В отговорът е посочено, че учреденото право на строеж е погасено по арг. от чл. 67 от Закона за собствеността. Посочено е, че с оглед на изпълнения „полуподземен етаж на жилищна сграда“ учреденото през 1990г. право на строеж не е реализирано в пълен обем е сроковете по чл. 67 от ЗС, поради което не е възможно да се ползва хипотезата на чл. 38, ал. 2 от ЗОБС. Предложено е с оглед обстоятелствата да бъде внесен доклад в Столичен общински съвет за процедура по чл. 9, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост, за прогласяване на погасено по давност учреденото право на строеж при условията на чл. 67 от ЗОБС върху УПИ XV-„ОБНС“, кв. 60 м. Б.. По отношение на приложението на чл. 35, ал. 3 от ЗОБС е „обърнато внимание“, че тази възможност имат собствениците на законно построена сграда“ или самостоятелни обекти от нея.

Предвид така изложените обстоятелства съдът намира, че не е налице административен акт, годен за оспорване. Писмо изх. № СОА24-ВК08-9932-(6)/28.01.2025г., зам. кмета на СО по същество представлява становище по повод запитване на районен кмет. В този смисъл неоснователно е позоваването на чл. 34, ал. 1, т. 3 от Устройствен правилник за организацията и дейността на Столичната общинска администрация (редакция от 24.08.2023г.), доколкото такова становище дава Дирекция "Общинска собственост", а не зам. кмета на СО. Действително, в процесното писмо са дадени указания как следва да се подходи при процедиране по заявление с вх. № PCP23-АП00-425-/3/26.04.2024г. от С. Г., но липсва произнасяне по поставените в същото въпроси.

Съобразно текста на разпоредбата на чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, 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 текста на чл. 46, ал. 1 от Наредба на СОС за общинската собственост /Наредбата/ е посочено, че 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. 5 от същата норма, заявленията на лицата по предходните алинеи за закупуване се подават до кмета на СО чрез кмета на района. В нормата на чл. 47 от Наредбата е посочено, че в случаите на чл. 46, правото на собственост върху поземления имот се продава по пазарна цена, определена по реда на тази наредба и по Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО. В предвидения в чл. 38 от Наредбата ред, 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 ЗОБС и Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО, 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.

Следва да бъде посочено, че редът за разглеждане на подобни заявления е разписан в Наредбата за общинската собственост, приета с Решение № 210 по Протокол № 87 от 14.04.2011 г. от СОС, последствие изменяна, като по арг. от гл. 4, компетентността за разпореждане е предоставена на СОС или кмета на СО (чл. 46, приложим в настоящият случай). Съгласно чл. 38 по подаденото заявление следва да бъде изготвено предложение 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.

Следва да се отбележи, че заявления от настоящият вид е предвидена облекчена процедура - се подават до кмета на СО чрез кмета на района. Към тях се прилагат: договор за учреденото право на строеж или удостоверение за признато право на строеж в случаите по § 6 от преходните правила на Закона за собствеността; документ за собственост върху сграда или обект в сграда, или констативен акт от общинската администрация, че сградата е завършена в груб строеж; документ за законно учредено право на строеж на роднини по права линия, ако е налице такова; разрешение за строеж или акт за узаконяване на строежа; удостоверение за вписване, отбелязване и заличаване от службата по вписванията за сградата или обекта. Районната администрация служебно прилага към преписката документите, посочени в чл. 35.

В този смисъл е налице укоримо поведение на кмета на р-н С., СО, че не е отпочнал предвидената процедура, но не е налице незаконосъобразно поведение, още по малко административен акт от страна на зам. кмета на СО, срещу когото е насочено оспорването.

С оглед пълнота на изложението съдът ще обърне внимание, че не се споделя становището на гл. архитект на СО, преповторено от зам. кмета на СО, касателно „полуподземен етаж на жилищна сграда“ находящ се в имот с кад. ид. 68134.503.1320 по КККР на [населено място], УПИ XV-„ОБНС“, кв. 60 м. Б..

Налице е разлика между актовете по § 184 от ПЗР ЗИД ЗУТ, и актовете по § 16 ДР ЗУТ или § 127 ПЗР ЗИД ЗУТ относно тяхното правно значение и статута, който придобива имота следствие издаването им. Така с акт по § 184 от ПЗР ЗИД ЗУТ (аналогичен на чл. 162 във вр с чл. 180 от ЗТСУ) се установява законност на строеж, докато с удостоверение за търпимост по § 16 ДР ЗУТ или § 127 ПЗР ЗИД ЗУТ се установява незаконност на строеж, но търпимост (не подлежи на премахване и може да бъде предмет на прехвърлителна сделка).

Така предвид издадения Акт за узаконяване № 10/16.10.2014г., постановен след надлежно проведена процедурата по § 184, ал. 2 – ал. 10 от ПЗР ЗИД ЗУТ (ДВ, бр. 65 от 2003 г.) проследима от доказателствата по делото, „полуподземен етаж на жилищна сграда“ находящ се в имот с кад. ид. 68134.503.1320 по КККР на [населено място], УПИ XV-„ОБНС“, кв. 60 м. Б. представлява „законен строеж“ по см. на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ и отговаря на условието по § 5, т. 46 от ДР на ЗУТ за „груб строеж“, от което произтичат и съответните правни последици по Закона за собствеността и Закона за общинската собственост.

Предвид липсата на годин за оспорване административен акт жалбата следва да бъде оставена без разглеждане като процесуално недопустима и производството по делото да бъде прекратено на основание чл. 159, т. 1 от АПК.

Така мотивиран Административен съд София–град, Второ отделение, 28-ми състав,

ОПРЕДЕЛИ:

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалбата от С. П. Г. от [населено място], срещу писмо с изх. № СОА24-ВК08-9932-(6)/28.01.2025г. на зам. Кмета на Столична община /СО/.

ПРЕКРАТЯВА производството по адм.д.№ 2532/2025г. на Административен съд София град.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО подлежи на обжалване с частна жалба в 7 дневен срок от съобщението му чрез Административен съд София – град пред Върховния административен съд.

Препис от определението на основание чл. 138 от АПК да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: