

# РЕШЕНИЕ

№ 364

25.10.2023 г., град Добрич

## В ИМЕТО НА НАРОДА

Административен съд - Добрич, в публично заседание на двадесет и шести септември, две хиляди двадесет и трета година, в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: Нели Каменска

при участието на секретаря, Стойка Колева, разгледа докладваното от председателя адм. дело № 315 по описа на съда за 2023 г. и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по чл.145 и сл. от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл.45, ал.4 и ал.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) и е образувано по жалба на областния управител на област Добрич, Здравко Здравков, срещу Решение № 1026-32 по Протокол № 58 от заседание на Добрички общински съвет, проведено на 25.04.2023 г., с което в процедура по чл.45, ал.11 повторно е прието решение № 994 по протокол /57/29.03.2023 г., с което е допълнена програмата за управление и разпореждане с общинска собственост и е дадено съгласие да се продаде на Александър Топков Александров недвижим имот- частна общинска собственост представляващ УПИ XIV – ПСД - казан за изваряване на ракия с площ от 1408 кв.м. по плана на с.Паскалево, община Добричка, при пазарна цена от 12 498 лева без ДДС.

Областният управител счита, че решението е незаконосъобразно, понеже липсвали предпоставките за извършване на продажбата по чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост . Освен че разпоредбата изисквала искането да е направено от собственик на сграда, то същата следвало да е законно построена в общинското място. Представените в преписката доказателства не установявали сградата да е законно построена, понеже не били приложени строителни книжа като одобрен и влязъл в сила ПУП, предвиждащ изграждането на сградата, одобрени инвестиционни проекти, разрешение за строеж, евентуално проекти-заснемане за узаконяване или влязъл в сила акт за узаконяване. След като не били налице строителни книжа не можело да се приеме, че сградата е законно построена. В този случай парцелът – частна общинска собственост, върху който е изградена постройката, не можело да бъде продаден по привилегирования ред, предвиден в чл.35, ал.3 от ЗОБС. С тези съображения областният управител

моли решението на Добрички общински съвет да бъде отменено като незаконосъобразно.

Ответната страна, Добрички общински съвет, чрез адв.Далакманска счита жалбата за неоснователна, а решението за правилно и законосъобразно. В писмен отговор на жалбата изразява становище, че заинтересованата страна, Ал.Александров, е придобил сградата – „Пункт за изваряване на ракия“ на валидно правно основание, поради което не било необходимо да се представят доказателства по т.36 от § 5 от ДР на Закона за устройство на територията. Излага твърдения, че придобитата от Александров сграда, като строена през 1977 г., е и търпима по см. на § 16, ал.1 и § 127, ал.1 от ПЗР на ЗИДЗУТ. Нормата на чл.35, ал.6 от ЗОБС била спазена. Налице било искане от собственика на сградата и доказателства, че същата е законно построена. В съдебно заседание чрез адв.Далакманска заявява, че поддържа изложеното в отговора, моли жалбата да се отхвърли като неоснователна и в полза на общинския съвет да се присъдят разноските за адвокатско възнаграждение.

Заинтересованата страна, Александров Тошков Александров, представляван от адв.Димов, изразява становище за неоснователност на жалбата и законосъобразност на решението на Добрички общински съвет. Изразява становище, че сградата е законно построена, понеже решението на общинския съвет за продажбата ѝ на търг не било оспорено от областния управител. Изтъква също, че сградата е в режим на търпимост понеже е строена до 31.03.2001 г. Моли жалбата да се отхвърли като неоснователна и да му се присъдят направените разноски за адвокатско възнаграждение.

Добричкият административен съд като съобрази събраните по делото доказателства във връзка с твърденията на страните намира жалбата за допустима, а разгледана по същество за основателна.

Между страните няма спор, че придобитата от заинтересованата страна сграда-пункт за изваряване на ракия в с.Паскалево е била частна общинска собственост. Това е видно от представения по делото (л.36) Акт за частна общинска собственост № 642/14.12.1998 г., в който този имот е описан като едноетажна паянтова сграда със застроена площ от 35 кв.м., построена през 1977 г., разположена в парцел XII, кв.4 по плана на с.Паскалево.

След провеждане през 2003 г. на явен търг за продажба на общински имот (Протокол за провеждане на търг от 23.07.2003 г.) с Договор за покупко-продажба от 17.11.2003 г. правото на собственост върху сградата – пункт за изваряване на ракия със застроена площ от 35 кв.м., построена върху общински поземлен имот, е било прехвърлено на ПК“Пробуда“.

Впоследствие правото на собственост върху сградата е било придобито от заинтересованата страна, Александър Александров, видно от представения по делото нотариален акт за покупко-продажба № 160, том XXI, вх.рег. № 9306/04.09.2012 г. на Служба по вписванията при РС-Добрич.

Със заявление с вх. № Вх4-876/16.02.2023 г. до кмета на Община Добричка, заинтересованата страна, Александров е поискал да закупи

125

поземления имот-общинска собственост, върху който е изградена придобитата от него през 2012 г. сграда за изваряване на ракия.

Докладната записка на кмета от 14.03.2023 г., с която се предлага продажба на процесния имот на собственика на изградената върху него сграда, въз основа на изготвена пазарна оценка от 12 498 лв. без ДДС, е включена за разглеждане като т.18 от дневния ред на заседанието, проведено на 29.03.2023 г.

С необходимия кворум и мнозинство общинският съвет е приел предложението за продажба на общинския поземлен имот, направено от кмета на общината, видно от Решение № 994 по Протокол № 57/ 29.03.2023 г., с което е дал съгласие за актуализация на Програмата за управление и разпореждане с общинска собственост като я допълва с продажбата на УПИ XIV-ПСД- казан за изваряване на ракия с площ от 1408 кв.м., находящ се в с.Паскалево, община Добричка. С втората точка от оспореното решение Добрички общински съвет е дал съгласие процесния имот да бъде продаден на Александър Тошков Александров, в качеството му на собственик на законно построена сграда, при определена пазарна цена от 12 498 лв. без ДДС. Решението е взето на чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 42, ал. 2 и чл.35, ал. 3 от Закона за общинската собственост и чл.56, ал.1 от Наредба № 4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (Наредба № 4), приета от Добрички общински съвет с Решение № 306/29.09.2016 г., и публикувана на интернет-страницата на Община Добричка.

От представените по делото доказателства се установява идентичност на общинския поземлен имот, визиран в предходните документи за собственост на сградата, с общинския поземлен имот, който заинтересованата страна е пожелал да закупи. Със Заповед № 999/23.08.2022 г. е одобрено изменение на действащия ПУ-ПР за с.Паскалево, с което от първоначално съществуващия УПИ III, кв.4, визиран в договор за продажба на общински имот и в нотариалния акт на заинтересованата страна, са обособени два нови УПИ – процесния УПИ IV- ПСД- казан за изваряване на ракия и УПИ XV-озеленяване. Процесният УПИ IV- ПСД с площ от 1408 кв.м. е актуван с Акт за частна общинска собственост № 8308/30.08.2022 г.

След приемане на Решение № 994 по Протокол № 57/ 29.03.2023 г. от Добрички общински съвет, в производство по чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА областният управител на област Добрич го е върнал за ново обсъждане със Заповед № АдК-04-22/11.04.2023 г. В заповедта са изложени съображения, че не са представени доказателства за наличието на всички предпоставки по чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост да се извърши продажбата на земя - частна общинска собственост без търг или конкурс. Посочено е, че не е доказано изискването на закона сградата, притежавана от заявителя, да е законно построена върху общинския поземлен имот. Няма данни за представени строителни книжа и затова преди приемане на решението

следвало да се докаже съществуването на законно построена сграда с документите по § 5, т.36 от ДР на ЗУТ.

Заповедта е получена на 11.04.2023 г. и в 14-дневния срок по чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА, на заседание проведено на 25.04.2023 г. Добрички общински съвет с Решение № 1026 по протокол № 58 е приел повторно върнатото решение. Решението е повторно прието единодушно с гласовете на 21 общински съветници от 21 избрани като поименното гласуване е отразено в списък, представен по делото.

Областният управител, съобразно разпоредбата на чл.45, ал. 11 от ЗМСМА и Тълкувателно решение № 3/25.07.2023 г. по тълк.д. № 5/2022 г., ОСС на ВАС, I и II колегия оспорва в срок повторно приетото решение, поради което жалбата му е допустима.

При така установените по делото факти и след извършване на цялостната проверка за законосъобразност на оспорения акт по реда на чл.168 от АПК, съдът приема, че оспореното решение е валиден административен акт, приет от компетентен орган, при необходимия кворум и мнозинство, с отразено в протокола поименно гласуване, т.е. при спазване на правилата по чл.27, ал.4 и ал.5 и чл.45, ал.10 от ЗМСМА.

Решението е взето при неправилно приложение на материално - правната разпоредба на чл.35, ал. 3 от Закона за общинската собственост и на чл.56, ал.1 от Наредба № 4. Съдът споделя съображенията на областния управител, изложени в заповедта, с която е върнал решението за ново обсъждане, преповторени в жалбата.

Съгласно разпоредбата на чл. 35, ал. 3 ЗОС, продажбата на земя - частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг и конкурс, по ред определен с наредбата по чл. 8, ал. 2 ЗОС, в случая по реда на Наредба № 4 за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (Наредба № 4), приета от Добрички общински съвет с Решение № 306/29.09.2016 г., и публикувана на интернет-страницата на Община Добричка. Според уредената с Наредба № 4 процедура, продажбата се открива с решение на общинския съвет и се извършва от кмета на общината без търг или конкурс.

Възможността за продажба на земя-частна общинска собственост на собственика на законно построена сграда върху нея по чл. 35, ал. 3 от ЗОБС, е изключение от общото правило по ЗОБС за продажба на общински имот. Условие за извършването ѝ е собственикът на сградата да установи, че същата е законно построена.

По делото процесуалният представител на заинтересованата страна заявява, че не разполага с никакви други документи освен представените и няма да сочи други доказателства.

От представените по делото доказателства обаче не се установява наличието на законно построена сграда. Както бе посочено по-горе, в първоначалния акт за общинска собственост № 642/14.12.1998 г. сградата е

обозначена като едноетажна паянтова и документи за нейното изграждане през 1977 г. не се сочат. Няма и данни сградата да е изградена въз основа на отстъпено право на строеж. Липсват данни за издаден акт за узаконяване или други строителни книжа- разрешение за строеж, протоколите за определяне на строителна линия и ниво, инвестиционни проекти, изброени в разпоредбата на § 5, т. 36 от ЗУТ или документите по § 1а, т.3 от ДР на ЗТСУ (отм. обн. ДВ. бр.29 от 10 април 1973 г.), действал преди приемането на ЗУТ и също определящ, че "строителни книжа" са разрешението за строеж, протоколите за определяне на строителна линия и нива, както и всички необходими проекти за осъществяване на строежа.

Обстоятелството, че сградата е била изнесена на публичен търг от общината и съответно придобита от участник в търга, не променя статута в „законно построена“. И сега действащият ЗУТ, и предходно действащият към 1977 г. ЗКСУ (отм.) определят, че строежи могат да се извършват, само ако са разрешени съгласно закона и разпоредбите по неговото приложение.

Дори и да се приеме, че сградата е в режим на търпимост, въпреки че липсва издаден акт за търпимост от главния архитект, то това е индиция единствено, че сградата не е законно построена, а не обратното. Съгласно § 16, ал.1 от ДР на ЗУТ, търпимите строежи могат да бъдат предмет на прехвърлителна сделка след представяне на удостоверение от органите, които са овластени да одобряват съответните инвестиционни проекти, че строежите са търпими. Разпоредбата на чл. 35, ал. 3 от ЗОБС не предвижда възможността за продажба на земя - частна общинска собственост на собственика на сграда, построена върху нея в режим на търпимост.

Основанията чл. 35, ал. 3 ЗОБС подлежат на изследване от общинския съвет, който единствено може да се разпореджда с общинско имущество.

В резултат от изложеното, оспореното решение следва да се отмени като незаконосъобразно, поради противоречието му с материалния закон, на основание по чл.146, т.4 от АПК.

Претенцията на жалбоподателя за присъждане на разноски е основателна с оглед нормата на чл.143, ал.1 от АПК и на основание чл. 78, ал. 8 от ГПК и чл. 24 от Наредба за заплащането на правната помощ във вр. с чл. 144 от АПК на Областна администрация – Добрич следва да се присъдят разноските по делото за юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 лв.

Водим от горното, както и на основание чл.172, ал.1 от АПК, Административен съд – Добрич, трети състав

### РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалба на областен управител на област Добрич Решение № 1026 по Протокол № 58/25.04.2023 г. на Добрички общински съвет, с което е повторно прието Решение № 994 по Протокол № 57/29.03.2023 г.

ОСЪЖДА Община Добричка да заплати на Областна администрация - Добрич сумата от 100 (сто) лева – разноски по делото за юрисконсултско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с касационна жалба в 14 - дневен срок от съобщението до страните пред Върховния административен съд на Република България.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ:

16  
ЗЗЛД