

РЕШЕНИЕ № 479

гр. СМОЛЯН, 10.12.2018г.



В ИМЕТО НА НАРОДА

СМОЛЯНСКИЯТ АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД в открито заседание на двадесет и девети ноември две хиляди и осемнадесета година, в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: КРАСИМИРА СЕЛЕНОВА

и секретар Златка Пичурова и с участието на прокурора, след като изслуша докладваното от съдията СЕЛЕНОВА АДМ № 297/2018 г. по описа на САДМС и за да се произнесе, взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от АПК, във вр. с чл.45, ал.8 от ЗМСМА и чл.32, ал.2 от ЗА. Образувано е по Заповед № АП-03-13-301/15.10.2018 г. на Областния управител на област с административен център, гр.Смолян, с която е оспорена законосъобразността на Решение № 125/16.08.2018 г. на Общински съвет /ОБС/ гр.Девин, с което е дадено съгласие Кметът на община Девин да сключи окончателен договор за покупко- продажба на имот с идентификатор 20465.502.1604 с площ от 128 кв.м. и имот с идентификатор 20465.502.1605 с площ от 2 кв.м.

В заповедта се сочи, че решението е постановено, след като е върнато за ново обсъждане и съгласно разпоредбата на чл.15, ал.3 от ЗУТ се променят границите на урегулирани поземлени имоти, без да е сключен предварителен договор, като в случая органът е дал съгласие за сключване на окончателен договор, а не предварителен. Така давайки съгласие за продажба на общински имоти, без да се посочи правна норма, регламентираща друг ред за продажба на имоти общинска собственост са нарушени императивните правила на чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ. Освен това се сочи, че искането за съгласие следва да бъде придружено със „скица-проект“ за исканото изменение на имота, предвид чл.33, ал.2 от Наредба № 2 за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на община Девин. Соци се и че окончателния договор се сключва в срок от един месец след влизане в сила на изменението на ПУП.

Заинтересованите страни Миглена Миткова Какалчева и Венцислав Красимиров Какалчев със становище за неоснователност на оспорването.

В съдебно заседание, Областният управител се представлява от юрисконсулт Пеева, поддържа оспорването и иска от съда да отмени обжалваното решение като незаконосъобразно. Излага доводи, че след като производството се е развило по ЗУТ, а не по ЗОБС не е следвало да бъде дадено съгласие за сключване на окончателен договор, преди да бъде сключен предварителен. Претендира за разноски.

Ответникът - Общински съвет, гр. Девин, не се представлява.

След като прецени твърденията на страните и събрания по делото доказателствен материал, Смолянски административен съд, намира за установено от фактическа страна следното: Предмет на оспорването е

Решение № 125/16.08.2018 г. на Общински съвет гр.Девин, с което на основание чл.21, ал.1, т.8 и т.11 от ЗМСМА и чл.15, ал.5 от ЗУТ е дадено съгласие, Кметът на община Девин да сключи окончателен договор за покупко-продажба на имот с идентификатор 20465.502.1604 с площ от 128 кв.м. и имот с идентификатор 20465.502.1605 с площ от 2 кв.м., а в т.2 определена пазарна цена от лицензиран оценител. Видно от събраните по делото доказателства, производството по издаване на оспореното решение е започнало по инициатива на Миглена Миткова Какалчева за ликвидиране на съсобственост на имот 20465.502.1602 за части от поземлен имот 20465.502.1518, собственост на общината, които се придават към имот УПИ XXXII, кв.72 по плана на гр.Девин, като е представила проект, обяснителна записка, скица и документ за собственост. По това заявление е изготвена докладна записка на кмета на община Девин, в която е направен извод, че искането е за покупко-продажба на имот с идентификатор 20465.502.1604 с площ от 128 кв.м. и имот с идентификатор 20465.502.1605 с площ от 2 кв.м., които участвуват в УПИ XXXII, кв.72 по плана на гр.Девин и на основание чл.15, ал.3 и 5 е предложено да бъде взето решение, с което се даде съгласие за сключване на окончателен договор. При тези обстоятелства е изготвено заключение с пазарна оценка на имотите – придаваеми части от лицензиран оценител. Приложено е становище на председателя на ПК“УТОССГС“, в което е констатирано, че на редовно заседание на постоянната комисия е разгледана докладна записка на кмета на община Девин и дадено положително становище по проекта на решение. Изготвена е обяснителна записка и приложен акт за общинска собственост на имота, протокол от заседанието на общински съвет Девин, по който на 16.08.2018 г. в т.16 е взето с 15 гласа „за“ решение №125. Със заповед № АП-03-14-262 от 03.09.2018 г. на Областен управител Смолян решението е върнато за ново обсъждане, след което е потвърдено с решение №142 от 25.09.2018 г.

При събраните доказателства се установява по безспорен начин, че към имота на заявителката се придават частите от общински имоти, предмет на оспореното решение, а именно имот с идентификатор 20465.502.1604 с площ от 128 кв.м. и имот с идентификатор 20465.502.1605 с площ от 2 кв.м., както и че на 16.08.2018 г. ОбС-Девин е дал съгласие Кметът на община Девин да сключи окончателен договор за покупко-продажба на имот с идентификатор 20465.502.1604 с площ от 128 кв.м. и имот с идентификатор 20465.502.1605 с площ от 2 кв.м. на цена от 1950 лева по реда на чл.15, ал.3 във вр. с ал.5 от ЗУТ. Не е спорно и че със Заповед на Областен управител Смолян от 03.09.2018 г. това решение е върнато за ново обсъждане, като са изложени мотиви, че със същото е дадено съгласие за сключване на окончателен, а не предварителен договор, в нарушение на чл.15, ал.3 от ЗУТ, както и че това решение е потвърдено с решение № 142 от 25.09.2018 г. по Протокол № 14 от същата дата.

След като съобрази установеното от фактическа страна, съдът направи следните изводи. Оспорването е допустимо, от лице, за което е предвиден такъв ред, в законния срок и срещу подлежащ на оспорване акт. Общинските съвети, като органи на местното самоуправление на територията на съответната община, решават самостоятелно въпросите от местно значение, които законът е предоставил в тяхната компетентност. По

силата на чл. 76, ал. 3 от АПК, във връзка с чл. 8 от Закона за нормативните актове и чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА в изпълнение на предоставените им правомощия, те са овластени да издават административни актове. Оспореният административен акт е приет съобразно правомощията на ОбС, предвидени в чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, в необходимата писмена форма и с изискуемото се мнозинство и решението е акт на управление на собствеността на общината, т.е. управленски акт. С оглед на неговата значимост за интересите на общината, законодателят е допуснал той да подлежи на обжалване. Съгласно чл.21, ал.1 т.8. от ЗОБС, ОбС приема решения за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и определя конкретните правомощия на кмета на общината и кметовете на райони и кметства. Съгласно чл. 8, ал. 11 ЗОБС, актовете на общинския съвет за разпореждане с имоти - общинска собственост, подлежат на обжалване. Изричната разпоредба по този текст - чл. 8, ал. 11 ЗОБС сочи, че оспорване решението на общинския съвет по чл. 21, т. 8 ЗМСМА става по реда на чл. 45 ЗМСМА, в случая ал.11.

По същество оспорването е основателно, предвид следното:

На първо място в оспореното решение няма изложени фактически мотиви, във връзка с направеното заявление на заинтересованата страна Какалчева, а именно искането да бъде ликвидирана съсобственост на поземлен имот, а вместо това, като правно основание в оспорения акт се цитира разпоредбата на чл.15, ал.5 от ЗУТ. В тази разпоредба се сочи, че 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.

Разпоредбата на чл. 15, ал. 3 ЗУТ, предвижда възможността, границите на урегулирани поземлени имоти 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, като в случая няма данни да е налице неурегулиран с предходен план поземлен имот, нито промяна в регулационни граници на вече урегулиран поземлен имот - хипотези по чл. 15 ЗУТ, текстове, от която разпоредба са посочени като правно основание за приемане на решение № 125/16.08.2018 г..Липсват данни и не е доказано стартиране на процедура по изменение на подробен устройствен план.

Доколкото е налице непълнота по въпроса за уреждане взаимоотношенията за предаваеми места от общински имот към имоти - частна собственост при действащ регулационен план, настоящият състав счита, че това може да бъде осъществено или по реда на чл. 35, ал.4, т.2 ЗОБС или по силата на законова делегация съгласно чл. 46, ал.2 от Закона за нормативните актове, да се осъществи указаната в §8, ал.3 ПР на ЗУТ процедура. Според § 8,ал.1 ПР на ЗУТ, след изтичане на сроковете по § 6, ал. 2 и 4 отчуждителното действие на влезлите в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове за изравняване на частите в образувани съсобствени дворищнорегулационни парцели и за заемане на придадени поземлени имоти или части от поземлени имоти се прекратява.Съгласно ал.2, Собствениците на поземлени имоти по ал. 1 могат да:т.1. приложат влезлите в сила неприложени дворищнорегулационни планове с договор за

прехвърляне на собственост в нотариална форма; т.2. поискат изменение на дворищнорегулационните планове при условията и по реда на този закон; т.3. поискат вътрешните регулационни линии на техните имоти да бъдат поставени в съответствие със съществуващите граници на поземлените имоти, а предвид ал.3, Договорите с държавата или с общината по ал. 2, т. 1 се сключват във формата, при условията и по реда на чл. 15, ал. 4 и 5 и чл. 17, ал. 4 и 5. Предвид чл. 17, ал.5 от ЗУТ „Когато с план за регулация по ал. 2, т. 2 и 3 се засягат поземлени имоти - общинска собственост, договърът по ал. 3 се сключва по пазарни цени от кмета на общината в писмена форма“.

Но и в двата случая за приемането на решение следва да е налице заявление от заинтересованите лица.

Видно от заявлението на л.64 от делото, процедурата е задвижена по искане за прекратяване на съсобственост, а предвид чл. 36. (Изм. - ДВ, бр. 101 от 2004 г.)(1) Прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица се извършва след решение на общинския съвет по ред, определен с наредбата по чл. 8, ал. 2, чрез: 1. Делба; 2. Продажба на частта на общината; 3. Откупуване частта на физическите лица или на юридическите лица; 4. Замяна, която хипотеза няма данни да е изследвана от административния орган.

В случая в оспорения акт, както и в документите, съпътстващи преписката по издаването му не са изложени каквито и да е обстоятелства, относно заявената процедура, при което се налага извода, че издателят на акта е започнал и провел производство, за каквато няма доказателства да е налице искане.

При тези изводи, оспореното решение е издадено, без да са изяснени всички обстоятелства от значение за случая, предвид задължението на органа по чл.35 от АПК, както и без да е спазено изискването на чл.59, т.4 от АПК, да са посочени съответните правни основания.

Предвид гореизложеното, настоящият състав намира, че решението на Общински съвет при Община Девин е незаконосъобразно и следва да бъде отменено, както и да бъде признато искането за направените разноски от Областен управител – Смолян за юрисконсултско възнаграждение.

Мотивиран така и на основание чл.172, ал.2 и чл.143 от АПК, Смолянският административен съд

РЕШИ:

Отменя Решение № 125/16.08.2018 г. на Общински съвет, гр.Девин, с което е дал съгласие Кметът на община Девин да сключи окончателен договор за покупко-продажба на имот с идентификатор 20465.502.1604 с площ от 128 кв.м. и имот с идентификатор 20465.502.1605 с площ от 2 кв.м.

Осъжда Община, гр.Девин да заплати на Областен управител - Смолян направените разноски по водене на делото в размер на 350 лева.

Решението подлежи на обжалване в 14-дневен срок от съобщаването му на страните, пред Върховен административен съд.

чл.2 от ЗЗЛД

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД
гр. СМОЛЯН
ВАРНО С ОРИГ
СЕКРЕТА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: