



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Областен управител на област Пловдив

Изм. № АК -01-152 ⁴⁸
09 -08- 2022

ДО
Г-Н ДОНЬО ТОДОРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ –
КАРЛОВО

КОПИЕ ДО:
Д-Р ЕМИЛ СТАНЕВ КАБАИВАНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА КАРЛОВО

На Ваш изх.№ 00-324-22/03.08.2020 г.

Относно: Връщане за ново обсъждане и съобразяване със законовите изисквания на Решения № 918, взето на редовно заседание с Протокол №39/28.07.2022 г. на Общински съвет – Карлово

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

На основание чл. 32, ал. 2 от Закона за администрацията и във връзка с осъществявания контрол за законосъобразност по чл. 45, ал. 4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) констатирах незаконосъобразност на Решение №918, взето с Протокол № 39 от 28.07.2022 г. на Общински съвет Карлово. Представям следните правни аргументи:

С Решение №918, взето на Редовно заседание с Протокол №39 от 28.07.2022 г. на общински съвет - Карлово, на основание чл.21,ал.1, т.8 от ЗМСМА, чл.41,ал.2 от ЗОС във връзка с чл.35,ал.3 от ЗОС, общинският съвет дава съгласие да се започне процедура за продажба на УПИ II-593, кв.67, с площ от 805 кв. м., по ЗРП на с. Васил Левски, като разрешава на физическото лице И.Д.П., ЕГН 720325xxxx да изкупи правото на собственост върху гореописания УПИ, в качеството си на собственик на жилищна сграда, построена в имота, въз основа на Нотариален акт №29, том III, рег.№3547, дело 386/2019 г., при граници на имота: север УПИ I-591, изток-улица с о. т. 277-278; юг УПИ III-596; запад –край на регулация, актуван с акт за частна общинска собственост №281/06.11.2006 г., по пазарна цена, въз основа на пазарна оценка, изготвена от оценител на имоти, в размер на 6 984.00 лв. без ДДС, при данъчна оценка за 2022 г. в размер на 3 011.50 лв., като разносните по сделката, вкл. всички данъци, такси и разходи за изготвяне на оценката, се дължат от купувача. Решението е прието и въз основа на фактическите мотиви в докладна записка вх.№94-00-3082(1)/15.07.2022 г. от кмета на общината, въз основа на които се констатира следната фактическа обстановка:

И.Д.П., с ЕГН 720325xxxx, се легитимира като собственик на жилищна сграда от 72 кв. м., построена УПИ II-593, кв.67, с площ от 805 кв. м., по ЗРП на с. Васил Левски, въз основа на Нотариален акт №29, том III, рег.№3547, дело 386/2019г. за констатиране право на собственост върху недвижим имот, придобит на основание изтекла придобивна давност, а за УПИ II-593, кв.67 по ЗРП на с. Васил Левски е съставен Акт за частна общинска собственост №281/06.11.2006 г., вписан в Служба по вписвания, в който акт в графа 13 „Забележки“ е отразено: „застроен от роми без правно основание“. В тази връзка следва изрично да е посочено, че съгласно чл.5, ал.1 и ал.2 от Закона за общинската собственост общината удостоверява възникването, изменението и погасяването на правото си на собственост върху имоти с акт за общинска собственост. Актът за общинска собственост е официален документ, съставен от длъжностно лице по ред и форма, определени в закона, т.е. притежава материална доказателствена сила до доказване на противното. Видно от фактическите мотиви в предложението на вносителя, както и от приложените към решението писмени документи, не се доказва наличието на валидно учредено право на строеж в полза на собственика на сградата, респ. негов праводател, за да възникне правото на изкупуване по смисъла на чл.35,ал.3 от ЗОС.

Тъй като фактическите основания за издаване на акта не са относими към приложимото материално право, тази непълнота се отразява съществено върху законосъобразността на приетия административен акт и не може да бъде преодоляна по тълкувателен път. Аргумент в подкрепа на изразената позиция се съдържа и в константната практика на Върховен съд и Върховния административен съд - в този смисъл са мотивите на *ТР №16/31.03.1975 г., ОСГК на ВС; ТР №4 от 2004 год. на ОС на ВАС, ТР №1/18.04.2006 г. на ВАС.*

Съгласно чл. 35, ал. 3 ЗОБС, 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. Тоест законът определя, че само собственик на построена върху земя - частна общинска собственост сграда, и то законно построена, може да иска придобиването ѝ по реда на чл. 35, ал. 3 ЗОБС, който от своя страна препраща към реда по наредбата на Общинския съвет, приета на основание чл. 8, ал. 2 ЗОБС. Правото на строеж е ограничено вещно право, по силата на което едно лице може да построи сграда върху чужда земя и да стане изключителен собственик на постройката. Въз основа на правото на строеж нито възниква право на собственост върху земята, върху която е изградена постройката, нито последната се узаконява. (*СП №7905/10.06.2013 г. по адм.д.№9252/2012 г. на ВАС*). Наличието на право на собственост или на каквото и да е друго вещно право не може да узакони, да санира една незаконно изградена постройка.

В този аспект приетото решение представлява индивидуален административен акт по смисъла на чл.21 от АПК, издадено е от компетентен по материя, място и степен административен орган, при спазване на административно производствените правила, но не съответства на целта на закона, нарушава съществено материално правни разпоредби от специалния Закон за общинската собственост и е необосновано, тъй като посочените правни основания не обосновават съдържанието на формираното волеизявление на местния орган на самоуправление. Налице са основанията за незаконосъобразност на административен акт по смисъла на чл.146, т.2, т.4 и т.5 от АПК.

Предвид гореизложените фактически и правни съображения и на основание чл.45, ал.4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/, връщам в законовия 7-дневен срок за ново обсъждане, респ. отмяна на Решение №918, взето на Редовно заседание с Протокол №39 от 28.07.2022 г. като незаконосъобразно.

На основание чл.45, ал.7 от ЗМСМА Ви указвам, че следва да преразгледате в 14-дневен срок от получаване на настоящето писмо приетото решение, в противен случай ще са налице основания да оспорим същото по съдебен ред.

С уважение,

АНГЕЛ СТОЕВ, Д-Р

Областен управител на област Пловдив