

РЕШЕНИЕ

№ 11805

София, 04.11.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

Върховният административен съд на Република България - Четвърто отделение, в съдебно заседание на седми октомври две хиляди двадесет и четвърта година в състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: ТОДОР ПЕТКОВ

ЧЛЕНОВЕ: КРАСИМИР КЪНЧЕВ
ТАНЯ ДАМЯНОВА

при секретар Радиана Андреева
на прокурора Нели Христовова
от съдията Таня Дамянова
по административно дело № 6451/2024 г.

и с участието
изслуша докладваното

Производството е по реда на чл.208 и следващите от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по касационна жалба на Общински съвет- Карлово, подадена чрез процесуален представител- гл.юрисконсулт Димовска срещу решение № 4073 от 08.05.2024г. по административно дело № 2835/2023г. по описа на Административен съд-Пловдив.

С касационната жалба се твърди неправилност на решението поради постановяването му в нарушение на материалния закон и необосноваността му– касационни отменителни основания по чл. 209, т. 3 от АПК, по които се претендира и отмяната му. Претендира се и присъждането на направените деловодни разноски за двете инстанции.

Ответната страна- областен управител на област Пловдив в представен писмен отговор оспорва касационната жалба и моли за оставяне в сила на обжалвания съдебен акт. Претендира присъждането на разноски и юрисконсултско възнаграждение за двете инстанции.

Ответницата В. М. В. от [населено място], община Карлово, не заявява становище по касационната жалба.

Прокурорът от Върховната прокуратура представя мотивирано заключение за неоснователност на касационната жалба.

Върховният административен съд, в тричленен състав на четвърто отделение, след като прецени направените в жалбата оплаквания във връзка със становищата на страните и доказателствата по делото, констатира следното:

Касационната жалба е процесуално допустима като подадена от надлежна страна по делото, за която постановеният съдебен акт е неблагоприятен и в преклузивния срок по чл.211 от АПК. Разгледана по същество, жалбата е основателна.

С обжалваното решение № 4073/08.05.2024г. Административен съд- Пловдив е отменил решение № 1421 по протокол № 64 от 12.10.2023 г. на Общински съвет Карлово, с което се разрешава на В. М. В., да изкупи правото на собственост върху 483,33/580 идеални части от УПИ Х-държ., кв 12, с площ 580 кв. м., по устройствения план на [населено място], като собственик на 5/6 идеални части от едноетажна сграда, построена в имота с отстъпено право на строеж.

За да отмени решението на общинския съвет, съдът е приел, че то е издадено в противоречие с материалния закон. Според първоинстанционния съд, в конкретната хипотеза правилото на чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост (ЗОБС) не е приложимо, тъй като В. В. не е собственик на законно построена сграда и/или на самостоятелен обект в сграда с припадащите му се идеални части от право на строеж по смисъла на чл. 35, ал. 3 от ЗОС, а на идеални части от сградата, поради което не може да намери приложение хипотезата на чл. 35, ал. 3 от ЗОС без участието на другия съсобственик на сградата- В. В. В..

Така постановеното решение е неправилно поради противоречието му с материалния закон.

Между страните по делото няма спор по фактите. Съобразно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 19, том III, рег.№ 2613, дело № 373/2023г. и нотариален акт за дарение на недвижим имот № 18, том III, рег.№ 2611, дело № 372 на нотариус № 517, В. В. е собственик на 5/6 идеални части от жилищна сграда със застроена площ от 90 кв.м, баня с площ от 4 кв.м и навес с площ от 40 кв.м, построени в УПИ Х-държ. в кв.12 по плана на [населено място], община Карлово. Сградата е построена съобразно договор за отстъпено право на строеж върху държавна земя от 20.06.1986г, сключен между председателя на ИК на ОбНС-Карлово и В. В. В.- наследодател на В. В., както и на В. В. и М. В.- праводатели на В. В.. Последната е поискала да изкупи правото на собственост върху 5/6 идеални части, равняващи се на 483, 33/580 ид. ч. от УПИ Х-държ., кв. 12, с площ 580 кв. м., по устройствения плана на [населено място] със заявление вх. № 94-00-3932/06.07.2023 г.

Съгласно акт за частна общинска собственост № 4319, урегулиран поземлен имот Х-държ., с площ 580 кв.м. е частна общинска собственост. Данъчната оценка на имота е 1 469. 30 лв., а пазарната му оценка, изготвена от оценител на недвижими имоти е 2 634 лв. без ДДС.

С оспореното решение № 1421 по протокол № 64 от 12.10.2023 г. взето от Общински съвет Карлово при необходимите кворум и мнозинство, на В. В. се разрешава да изкупи правото на собственост върху 483,33/580 идеални части, равняващи се на 5/6 идеални части от процесния урегулиран поземлен имот.

Решението е върнато от областния управител за ново обсъждане, но общинският съвет не се е произнесъл по него в рамките на срока по чл.45, ал.7 от ЗМСМА, поради което областният управител го е оспорил пред административния съд.

Касационната инстанция не споделя становището за неприложимост на чл.35, ал.3 от ЗОБС в настоящата хипотеза, застъпено и от областния управител и от съда.

Чл.35, ал.3 от ЗОБС предвижда, че 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. Съобразно разпоредбата на чл.30, ал.1 от Закона за собствеността (ЗС) правото на собственост може да принадлежи и общо на две или повече лица - държавата, общините и други юридически или физически лица. Използваната от законодателя словесна формулировка в чл.35, ал.3 от ЗОБС не дава основание да се приеме, че той е поставил условие законно построената сграда да бъде собственост само на едно лице. Такова тълкуване е в противоречие и с принципите на ЗС и ЗОБС, тъй като би създавало различен правен режим спрямо сградите, които са в режим на съсобственост.

Следва да се отбележи, че относимата към случая Наредба за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост, приета с решение № 836 по протокол № 40/24-06.2010г. на Общински съвет- Карлово също предвижда възможност за изкупуване по облекчения ред на чл.35, ал.3 от ЗОБС на идеални части от правото на собственост върху земя- частна общинска собственост за собствениците, които притежават идеална част от правото на собственост върху законно построена в този терен сграда. Чл.55, ал.8 на цитираната наредба изрично предвижда, че по реда на чл.55, ал.1-7 се извършва и продажбата на идеални части от правото на собственост върху земята на физически и юридически лица, притежаващи идеални части от правото на собственост върху законно построена сграда върху тази земя.

В подкрепа на настоящото тълкуване на закона е и историческият анализ на нормите, уреждащи облекчено закупуване на поземлен общински имот и основанията за прилагането му. С отменения понастоящем § 27 от ПЗР на Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността (Обн., ДВ, бр. 33 от 19.04.1996 г., в сила от 1.06.1996 г., изм., бр. 54 от 13.06.2008 г.) са предвидени две хипотези на придобиване на право на собственост: изцяло и в идеални части, които са обусловени от притежанието на правото на строеж върху държавна или общинска земя изцяло или в идеални части. Идентично е и разрешението, дадено с отменените § 1 и 2 от Преходните и заключителни разпоредби на Постановление № 235 на МС от 19.09.1996 г. за приемане на Правилник за прилагане на Закона за държавната собственост и на Правилник за прилагане на Закона за общинската собственост. В този смисъл са и мотивите, изложени в решение № 6609 от 3.06.2020 г. на ВАС по адм. д. № 1525/2020 г., IV о.

Изложените съображения налагат извода, че всеки от съсобствениците на законно построена сграда в общински имот има право да закупи такава част от поземления имот, която съответства на притежаваната от него идеална част от правото на собственост върху сградата. Този извод напълно съответства и на предвиденото в чл.55 от Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Общински съвет- Карлово.

По изложените съображения решението на Административен съд- Пловдив е постановено при неправилно тълкуване и приложение на материалния закон, което налага отмяната му. Следва да се отбележи, че решение № 4710 от 14.04.2021 г. на ВАС по адм. д. № 777/2021 г., IV о., на което съдът се е позовал в мотивите си, касае различна фактическа обстановка от настоящата, тъй като предмет на съсобственост в този казус е земята.

Спорът е изяснен от фактическа страна, поради което следва да бъде разрешен по същество. Установено е по безспорен начин, че В. В. е собственик на 5/6 идеални части от жилищна сграда, изградена въз основа на отстъпено право на строеж в земя, представляваща частна общинска собственост. Доказателствата по делото установяват, че с решението на ОбС- Карлово е дадено разрешение В. В. да изкупи 483,33/580 идеални части от урегулirания

поземлен имот, които се равняват на 5/6 идеални части от него и напълно съответстват на притежаваната от нея идеална част от законно построената в този терен жилищна сграда. Поради това и при изложените по-горе съображения относно приложимостта на чл.35, ал.3 от ЗОБС във връзка с чл.55, ал.8 от НРПУРОС на Общински съвет-Карлово, заявеното от областния управител оспорване на процесното решение следва да бъде отхвърлено.

Предвид изхода на спора и на основание чл.143, ал.3 от АПК претенцията на касационния жалбоподател за присъждане на сторените разноси е основателна. Съобразно представения списък същите възлизат на 170 лева, от които 70 лева представляват държавна такса, а 100 лева- юрисконсултско възнаграждение. След като прецени, че претендираното юрисконсултско възнаграждение е в пределите, определени от чл.24 от НЗПП, приложим на основание чл.37 от ЗПП във връзка с чл.143, ал.3 от АПК, съдът намери, че претенцията за присъждане на разноси следва да бъде уважена изцяло.

Мотивиран така и на основание чл.221, ал.2, предл.2 от АПК, Върховният административен съд, тричленен състав на четвърто отделение,

РЕШИ:

ОТМЕНЯ решение № 4073 от 08.05.2024г. по административно дело № 2835/2023г. по описа на Административен съд-Пловдив И **ВМЕСТО ТОВА ПОСТАНОВЯВА:**

ОТХВЪРЛЯ оспорването на областния управител на област Пловдив против решение № 1421 по Протокол № 64 от 12.10.2023 г. на Общински съвет Карлово.

ОСЪЖДА Областна администрация- Пловдив да заплати на Общински съвет- Карлово 170 лева за разноси по производството.

Решението е окончателно.

Вярно с оригинала,

ПРЕДСЕДАТЕЛ: /п/ ТОДОР ПЕТКОВ

секретар:

ЧЛЕНОВЕ: /п/ КРАСИМИР КЪНЧЕВ

/п/ ТАНЯ ДАМЯНОВА