



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

КЛАСИФИКАЦИЯ: [НИВО 0] TLP:WHITE



З А П О В Е Д

№ ОА04-8187

Велико Търново, 11.08.2023 г.

На основание чл. 32, ал. 1 и ал. 2, чл. 31, ал. 1, т. 5 от Закона за администрацията(ЗА), чл. 45, ал. 4 и ал. 6 от Закона за местно самоуправление и местната администрация(ЗМСМА), чл. 35 и чл. 36 от Закона за общинската собственост, чл. 35, чл. 59 и чл. 146 от Административнопроцесуалният кодекс

ВРЪЩАМ:

Решение № 1449 по Протокол № 57 от 27.07.2023 г. на Общински съвет – Велико Търново, **за ново обсъждане от колективният орган на местното самоуправление**, тъй като същото е незаконосъобразно, прието в противоречие с разпоредбите на Закона за общинската собственост и Административнопроцесуалния кодекс.

Мотивите ми за това са следните:

Протокол № 57 е получен в Областна администрация – Велико Търново с писмо с вх. № ОА04–7929/04.08.2023 г., съобразно разпоредбата на чл. 45, ал. 4 и ал. 6 от ЗМСМА обуславя възможност /до **11.08.2023** г., включително/ за Областен управител на област Велико Търново да упражни правомощието си за връщане на незаконосъобразните решения за ново обсъждане от общинския съвет. Редовното заседание на Общински съвет – Велико Търново е проведено на 27.07.2023 година от 09.00 часа в Голяма зала на Община Велико Търново. При откриването на заседанието са присъствали 34 общински съветници от общ брой 37. Налице е необходимия кворум за провеждане на заседанието, съгласно разпоредбата на чл. 27, ал. 2 от ЗМСМА, т.к. присъстват повече от половината от общия брой на съветниците, поради което същото е законно. На заседанието **са приети 31 решения**. За точката от дневния ред на заседанието, към протокола са приложени материалите, обсъждани от Общински съвет – Велико Търново.

С Решение № 1449/27.07.2023 г., Общински съвет – Велико Търново:

1. На основание чл. 21, ал. 1, т. 23 от ЗМСМА и чл.8, ал. 9 от ЗОС включва в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2023 г. недвижим имот частна общинска собственост:

- Само 137/737 ид.ч. от поземлен имот № 512.3/земи по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ/ по Плана на новообразуваните имоти на землище с. Вонеща вода, с начин на трайно ползване: Овощни насаждения/нетерасирани/, целият с площ 737 кв.м., пета категория, местност „Трънвата 2“, землище с. Вонеща вода, актуван с АЧОС № 7720/10.05.2023 г., останалата част от който е собственост на Йончо Дончев.

2. На основание чл. 21, ал.1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС, чл. 64, ал.1 и ал. 2, т. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество **дава съгласие за прекратяване на съществуваща съсобственост чрез продажба на общинска част от недвижим имот:**

- Само 137/737 ид.ч. от поземлен имот № 512.3/земи по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ/ по Плана на новообразуваните имоти на землище с. Вонеща вода, с начин на трайно ползване: Овощни насаждения/нетерасирани/, целият с площ 737 кв.м., пета категория, местност „Трънивата 2“, землище с. Вонеща вода, актуван с АЧОС № 7720/10.05.2023 г., останалата част от който е собственост на Йончо Дончев.

3. Определя стойност въз основа на експертната оценка, изготвена от оценител на недвижими имоти, в размер 838,00 лв., които следва да бъдат заплатени по сметка на Община Велико Търново при „Общинска Банка“ АД клон Велико Търново. Всички необходимо присъщи разходи по сделката – такса по чл. 56а от НОАМТЦУ, местен данък, стойност на експертната оценка, такса вписване и др., са за сметка на Йончо Дончев.

4. Възлага на кмета на Община Велико Търново да извърши необходимите действия по прекратяване на съсобственост в съответствие с разпоредбите на Закона за общинската собственост и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Материалите послужили за приемане на решението са: Предложение № 3154/13.07.2023 г., на Кмета на Община Велико Търново, Доклад от Началник на Отдел „Управление на собствеността“, Становище от Директорът на Дирекция „Бюджет и финанси“, експертна оценка, данъчна оценка, Акт за частна общинска собственост № 7720/10.05.2023 г., удостоверение за вписвания, отбелязвания и заличавания за имота, скица № 80-323-20/03.05.2023 г., извадка от ОУП на Община Велико Търново, Становище на кмета на кметство Вонеща вода, Заявление № 94-ЙЙ-1039-3/12.04.2022 г., Нотариален акт № 46, том I, рег. № 451, дело № 98 от 20.10.1998 г., Нотариален акт № 1245, том 7, рег. № 9726, дело 918 от 08.06.2006 г., Нотариален акт № 1246, том 7, рег. № 9727 дело № 919 от 08.06.2006 г. и Удостоверение за наследници № 94ЙЙ-1039-1/30.12.2022 г.

На първо място с Нотариален акт № 46, том I, рег. № 451, дело № 98 от 20.10.1998 г., е признато правото на собственост на Тихол Дончев, върху недвижим имот в землището на село Вонеща вода, Община Велико Търново: земя за земеделски ползване в землището на с. Вонеща вода, местност „Гърците“ от 600 кв.м., пета категория, при граници изток - Иван Дончев, запад - Йордан Витанов, север – път и юг – Стефан Дерменджиев, който имот по плана на земеразделяне е с планоснимачен номер 2, от кв. 39 и с построената в него сграда за сезонно ползване. Видно от Удостоверение за наследници № 94ЙЙ-1039-1/30.12.2022 г., Тихол Дончев е баща на Йончо Дончев и Иван Дончев и съпруг на Велика Дончева. С Нотариален акт № 1245, том 7, рег. № 9726, дело 918 от 08.06.2006 г., Иван Дончев дарява на брат си Йончо Дончев собствената си 1/6 от ид.ч. от недвижим имот в землището на село Вонеща вода, Община Велико Търново, а именно поземлен имот: земя за земеделски ползване в землището на с. Вонеща вода, местност „Гърците“ целият с площ 600 кв.м., пета категория, при граници изток - Иван Дончев, запад - Йордан Витанов, север – път и юг – Стефан Дерменджиев, който имот по плана на земеразделяне е с планоснимачен номер 2, от кв. 39 и с построената в него сграда за сезонно ползване. С Нотариален акт № 1246, том 7, рег. № 9727 дело № 919 от 08.06.2006 г., Велика Дончева продава на сина си Йончо Дончев собствените си 4/6 ид.ч. от недвижим имот в землището на село Вонеща вода, Община Велико Търново, а именно поземлен имот: земя за земеделски ползване в землището на с. Вонеща вода, местност „Гърците“ целият с площ 600 кв.м., пета категория, при граници изток - Иван Дончев, запад - Йордан Витанов, север – път и юг – Стефан Дерменджиев, който имот по плана на земеразделяне е с планоснимачен номер 2, от кв. 39 и с построената в него сграда за сезонно ползване, срещу задължение да се грижи и издържа продавачката до края на живота й. В резултат от тези правни сделки Йончо Дончев става единствен собственик на поземлен имот в местност „Гърците“ целият с площ 600 кв. м., тъй като получава 1/6 ид. ч. от недвижимия имот от брат си под формата на сделка за дарение, 4/6 ид. ч. от недвижимият имот под формата на покупко-продажба

от майка си Велика Дончева, а останалата 1/6 ид. ч. от недвижимия имот получава по наследство от баща си Тихол Дончев. **В нито един от тези нотариални актове не фигурират доказателства и информация, че поземленият имот е с площ 737 кв. м., като 137 кв. м. са собственост на Община Велико Търново.**

На второ място видно от има разминаване във фактическите обстоятелства и правните основания за съставяне на скицата и акта за общинска собственост. Скица № 80-323-20 е съставена на 03.05.2023 г., като в същата е посочено, че ПИ № 3 е с размер 0.737 дка, Йончо Дончев, съгласно Нотариален акт № 1246 от 08.06.2006 г., том 7, рег. № 9727, дело 919 е собственик на 4/6 ид. ч. Имота се намира в местността „Търнивата 2“ в землището на с. Вонеща Вода, **при граници и съседи: землищна граница, нива, нива, овощна градина.** Саморъчно върху скицата са отразени данни, че ПИ № 3 е с площ 600 кв. м. – частна собственост, съгласно Нотариален акт № 46, том I, рег. № 451, дело № 98 от 20.10.1998 г., Нотариален акт № 1245, том 7, рег. № 9726, дело 918 от 08.06.2006 г., Нотариален акт № 1246, том 7, рег. № 9727 дело № 919 от 08.06.2006 г. Има общинска собственост – 0,137 дка. **Липсва информация за конкретен акт за собственост, към момента на съставяне на скицата. Акта за общинска собственост № 7720 е съставен 7 дни след издаване на скицата на 10.05.2023 година. Същият не е утвърден от кмета на Община Велико Търново.** Видно от него общината има 137/737 ид. ч. от имот № 512.3/земи по §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ/ по плана на новообразуваните имоти на с. Вонеща дова, с начин на трайно ползване: овощни насаждения /нетерасирани/, целият с площ 737 кв. м. в местността „Търнивата 2“.

Съгласно разпоредбите на **чл. 36 от Закона за общинската собственост прекратяване на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически и юридически лица** се извършва след приемане на решение от общинския съвет по ред, определен с наредбата по чл. 8, ал. 2 чрез: делба; **продажба на частта на общината**; откупуване частта на физическите лица или на юридическите лица; замяна.

С Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане на общински имоти, Общински съвет – Велико Търново е регламентирал процедурата за прекратяване на съсобственост върху имот между общината и физически/юридически лица чрез продажба на частта на общината. Съгласно разпоредбата на чл. 64, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане на общински имоти съсобственост върху недвижими имоти между общината и други лица се прекратява след решение на общинския съвет, въз основа на издадена от кмета заповед и сключен договор. Прекратяването на съсобственост се извършва чрез: делба; продажба на частта на общината на съсобствениците; откупуване от общината на частта на съсобствениците; замяна. За да бъде приложен горепосоченият ред за прекратяване на съсобственост регламентиран в Закона за общинската собственост и Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане на общински имоти е необходимо доказване на съществуващи права на собственост на две или повече страни по отношение на един имот, като едната страна е общината.

От предоставените документи не може да се установени по категоричен и безспорен начин чрез каква правна сделка е възникнала съсобственост между общината и гражданите за да се приеме, че по отношение на имота предмет на решението е приложим реда на чл. 36 от ЗОС. Ако се приеме, че поземленият имот е съсобствен и лицето е придобило идеалните части на брат си и майка си чрез извършване на дарение и покупко-продажба, то за тези правни сделки е следвало да бъде уведомена и Община Велико Търново и съответно да са предприети съответните правни действия, съобразно разпоредбата на чл. 33 от Закона за собствеността.

Предвид гореизложеното, решението е прието при неизяснени факти, в нарушение на чл. 35 и сл. АПК, който предвижда, че индивидуалният административен акт се издава, след като се изяснят фактите и обстоятелствата от значение за случая и се обсъдят обясненията и възраженията на заинтересованите граждани и организации, ако такива са дадени, съответно направени.

Съгласно чл. 146, т. 5 АПК- несъответствие на акта с нормативната цел, поради заобикаляне на Закона (ЗОС), посредством което да бъде продаден имот - общинска собственост при прилагане на режима за приоритетно изкупуване от съсобственик.

Фактическите обстоятелства послужили за приемане на решението не позволяват да се обоснове извода, че при разпореждане с имота са приложими правилата от чл. 36 ЗОС, както и да се прецени има ли противоречие с разпоредбата на чл. 35, ал. 1 ЗОС при формирането на волята на органа на местното самоуправление за продажба на имот общинска собственост, извън правилата на състезателните процедури, които биха обосновали и по-висока продажна цена, при законосъобразното им провеждане. Ето защо е нарушена и целта на закона, тъй като привилегированата продажба на конкретно физическо лице, при отсъствие на основание за това, пряко засяга интересите на териториалната общност, дори и да са налице основанията за разпореждане на общината с имота. Следователно решение е взето и при несъответствие с нормативната цел.

Общинският съвет е игнорирал изцяло разпоредбите на материалния закон, което се явява отменително основание по смисъла на чл. 146, т. 4 АПК. В конкретния случай не става въпрос за несъобразяване с диспозитивна разпоредба на закона, а за пряко нарушаване на изрична нормативна повеля. Последното е в непосредствена връзка и с основанието от чл. 146, т. 5 АПК, защото имотите - общинска собственост могат да бъдат отчуждавани само в интерес на териториалната общност по аргумент от чл. 140 КРБ. Законната цел се свързва с управление, придобиване и разпореждане с общинска собственост изключително и само в интерес на местната общност, което в случая не е спазено с избрания облекчен ред - конкретен купувач и фиксирана цена, което не би било така при провеждане на публична състезателна процедура за продажба на същия имот.

Решението на общинският съвет се състои от две части мотиви и диспозитив, който е и самото решение. Мотивите на административният акт представляват формираната воля на колективният орган на местното самоуправление, а диспозитивът - нейното външно изразяване. Фактическите и правните основания за издаване на акта, са задължителен реквизит на писмената форма на административният акт, съобразно изискванията на чл. 59 от АПК. Същите съдържат обосноваването на акта, съображенията, които са ръководили органа да издаде дадения правен акт и то в този му вид и съдържание. Излагането на фактически и правни основания, послужили за приемане на административния акт има предназначение да представи подхода към въпроса и начина на разсъждение на административния орган за неговото решаване, да посочи какви фактически констатации прави органът и как прилага към тях правната норма, да посочи нормативната основа за издаването на конкретния акт със съответното съдържание, както и да изложи преценката и изводите относно доказателствата и цялата фактическа страна на въпроса, да създаде възможност за проконтролиране на дейността му по издаване на акта, както за заинтересованите лица, така и за органите, упражняващи контрол върху администрацията. Мотивите представят обяснението на съответния орган за конкретното му волеизявление, обективизирано в акта. Поради това те трябва да бъдат достатъчно конкретни, да съдържат конкретни съображения, за да изразяват становището на органа по въпроса, който се решава с административния акт. В конкретния случай е налице несъответствие между фактическите и правните основания послужили за издаване на акта и диспозитив на решението, което представлява нарушаване на изискването за форма и прави решението незаконосъобразно.

Върнатото за ново обсъждане **Решение № 1449/27.07.2023 г.** не влиза в сила и следва да бъде разгледано от общинския съвет в 14-дневен срок от получаването му, съобразно разпоредбата на чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА.

Настоящата заповед да се връчи на Председателя на Общински съвет Велико Търново и Кмета на Община Велико Търново.

ИВАЙЛО ЗДРАВКОВ /П/

*Областен управител на
област Велико Търново*