



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО

КЛАСИФИКАЦИЯ: [НИВО 0] TLP:WHITE



Изх. № ОА04-7595
29.08.2024 г.

ДО
АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД – ГР. ВЕЛИКО ТЪРНОВО
УЛ. „ИВАН ВАЗОВ“ № 1
ГР. ВЕЛИКО ТЪРНОВО

ЧРЕЗ
ОБЩНСКИ СЪВЕТ – ГОРНА ОРЯХОВИЦА
ПЛ. „ГЕОРГИ ИЗМИРЛИЕВ“ № 5
ГР. ГОРНА ОРЯХОВИЦА

ЖАЛБА
ОТ
ИВАЙЛО ЗДРАВКОВ
ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ НА
ОБЛАСТ ВЕЛИКО ТЪРНОВО
АДРЕС: ПЛ. „ЦЕНТЪР“ № 2
ГР. ВЕЛИКО ТЪРНОВО
ТЕЛЕФОН: 062 600464
ЕЛЕКТРОННА ПОЩА:
governor@velikotarnovo.government.bg

СРЕЩУ
РЕШЕНИЯ №№ 359 и 360 ПО ПРОТОКОЛ № 14 НА
ОБЩНСКИ СЪВЕТ – ГОРНА ОРЯХОВИЦА ОТ ПРОВЕДЕНО
РЕДОВНО ЗАСЕДАНИЕ НА 25.07.2024 ГОДИНА.

ПРАВНО ОСНОВАНИЕ
ЧЛ. 45, АЛ. 8 И АЛ. 12 ОТ ЗМСМА, ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛ. 145 И СЛД. ОТ АПК

УВАЖАЕМИ АДМИНИСТРАТИВНИ СЪДИИ,

В изпълнение на задълженията ми по осъществяване на контрол за законосъобразността на актовете на органите на местното самоуправление, съобразно разпоредбата на чл. 45, ал. 4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация съм извършил проверка на решенията по Протокол № 14 на Общински съвет – Горна Оряховица.

Протокол № 14 е получен в Областна администрация – Велико Търново с писмо с вх. № ОА04–6719/01.08.2024 г., съобразно разпоредбата на чл. 45, ал. 4 и ал. 6 от ЗМСМА обуславя възможност /до 08.08.2024 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 – Горна Оряховица е проведено на 25.07.2024 година. При откриването на заседанието са присъствали 25 общински съветници от общ брой 29 и същото е законно, съгласно разпоредбата на чл. 27, ал. 2 от ЗМСМА, т.к. присъстват повече от половината от общия брой на съветниците.

При упражняване на контрол за законосъобразността на решенията по Протокол № 14 на Общински съвет – Горна Оряховица е констатирана незаконосъобразност на Решения №№ 359 и 360, за което са изложени подробни мотиви в Становище № КАК-01-05-113/07.08.2024 г., относно нарушението.

В тази връзка Областен управител на област Велико Търново върна решенията със своя Заповед № ОА04-6942/08.08.2024 г. На 08.08.2024 година заповедта е връчена на Председателя на Общински съвет – Горна Оряховица и Кмета на община – Горна Оряховица.

Съгласно чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА върнатото за ново обсъждане решение не влиза в сила и се разглежда от общинския съвет в 14-дневен срок от получаването му.

Общински съвет – Горна Оряховица е трябвало да насрочи свое заседание, на което да преразгледа решенията до **22.08.2024 г.**

Към настоящия момент в Областна администрация – Велико Търново не е постъпвала официална информация от страна на Кмета на община – Горна Оряховица или от Председателя на Общински съвет – Горна Оряховица, относно предприемане на действия за преразглеждане на върнатите решения. Не е представен дневен ред за предстоящото заседание на колективния орган на местното самоуправление.

От извършена служебна справка на официалната интернет страница на община – Горна Оряховица <https://www.savet.gornaoryahovitsa.bg/index.php/item/89-dneven-red-29-08-2024> е установено, че под т. 17 и т. 18 са включени предложения за преразглеждане на върнатите за ново обсъждане решения в дневния ред за предстоящото заседание на 29.08.2024 г. на Общински съвет – Горна Оряховица.

Съществено е нарушена правната норма на чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА, тъй като е насрочено заседание на колективния орган на местното самоуправление, което ще се проведе след изтичане на нормативно установения срок.

Съгласно разпоредбата на чл. 45, ал. 8 от ЗМСМА върнатият за ново обсъждане акт може да бъде оспорен пред съответния административен съд от кмета на общината, съответно от областния управител, в 7-дневен срок от изтичане на срока по ал. 7, ако в този срок общинският съвет не се произнесе по него.

Областен управител на област Велико Търново разполага с правната възможност да оспори Решения №№ 359 и 360 по Протокол № 14 от проведено заседание на 25.07.2024 г. на Общински съвет – Горна Оряховица пред Административен съд – Велико Търново **в срок до 29.08.2024 г. включително.**

Законодателят императивно е разписал ред за упражняване на контрол по отношение законосъобразността на актовете на общинските съвети. Преклузивни са процесуалните срокове за: обжалване на индивидуални, общи и подзаконовни административни актове, на съдебни решения, молби за отмяна на влезли в сила съдебни решения и др. С изтичането на преклузивните срокове се заличават самите права, за които се отнасят. Същите нямат възможност да бъдат спирани или прекъсвани.

Въпреки, че в дневния ред на редовното заседание на общинския съвет, **което ще се проведе на 29.08.2024 г.** са включени предложения за преразглеждане на върнатите административни актове, се създава опасност общинските съветници да ги отхвърлят и същите да не бъдат включени в дневния ред и съответно решението да не бъде преразгледано.

След изтичане на преклузивния срок по чл. 45, ал. 8 от ЗМСМА, Областен управител на област Велико Търново няма да разполага с правна възможност да оспори върнатите за ново обсъждане Решения №№ 359 и 360 по Протокол № 14 на Общински съвет – Горна Оряховица пред Административен съд – Велико Търново.

Предвид гореизложеното, оспорван на основание чл. 45, ал. 8 и ал. 12 от ЗМСМА, във връзка с чл. 145 и слд. от АПК Решения №№ 359 и 360 по Протокол № 14 на Общински съвет – Горна Оряховица.

Мотивите ми за това са следните:

С Решение № 359 по Протокол № 14 от 25.07.2024 г. Общински съвет – Горна Оряховица на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 36, ал. 1, т. 2 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 58, ал. 1, т. 2 и ал. 3 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет реши:

1. Дава съгласие за прекратяване на съсобственост чрез продажба на частта на Община Горна Оряховица, представляваща 48/908 идеални части от имот, частна общинска собственост от УПИ VII - 326, кв. 40 по плана на с. Поликрайще, община Горна Оряховица, с обща площ от 908,00 кв.м., съгласно АОС № 7120/19.06.2024 г. на съсобственика с общината „БЕТОН ГРУП ИНК” ЕООД, съгласно нотариален акт № 51, том I, рег. № 687, дело № 45/2022 г., като „БЕТОН ГРУП ИНК” ЕООД закупи частта на Общината от 48/908 идеални части от имот, частна общинска собственост от УПИ VII - 326, кв. 40 по плана на с. Поликрайще, община Горна Оряховица, с обща площ от 908,00 кв.м., при пазарна цена, изготвена от независим лицензиран оценител в размер на 710,40 лв. /Словом: седемстотин и десет лева и

четиридесет стотинки /без ДДС или 852,48 лв./ Словом: осемстотин петдесет и два лева четиридесет и осем стотинки/ с ДДС, която е по-висока от данъчната оценка на имота.

2.Общински съвет Горна Оряховица упълномощава Кмета на Община Горна Оряховица да сключи договор за покупко - продажба. Таксите по издаване и вписване на договора са за сметка на заявителя.

Към материалите послужили за приемане на решението са приложени: Предложение № РД4800-330/12.07.2024 г. от Николай Ангелов Рашков – Кмет на община Горна Оряховица; Становище № РД-02-74/10.07.2024 г. от Цветомила Димитрова Кьосева – Кмет на село Поликраище; Заявление № 9400-425/23.02.2023 г. от „БЕТОН ГРУП ИНК“ ЕООД – представител Ивайло Митев; Нотариален акт № 51, том I, рег. № 687, н. дело № 45 от 2022 г.; Скица № 532/13.06.2024 г.; Удостоверение за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ; АЧОС № 7120/19.06.2024 г.; Резюме на доклада за пазарна оценка.

Видно от отразеното поименно гласуване на Решение № 359 от 25.07.2024 г. са гласували със „ЗА“ - 17; „ПРОТИВ“ – няма „ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ“ – няма.

В Нотариалния акт № 51/2022 г. е отразено, че Поземленият имот с № 326 е с площ 860 кв.м. и за същия е отреден УПИ VII – 326 в кв. 40 по плана на с. Поликраище, община Горна Оряховица, област Велико Търново. **В същия няма данни за наличието на съсобственост с Община – Горна Оряховица**, като е посочено единствено че юридическото лице „БЕТОН ГРУП ИНК“ е собственик на поземления имот.

Към Решението е приложена Скица № 532/13.06.2024 г. на УПИ VII-326, като видно от същата „БЕТОН ГРУП ИНК“ ЕООД е собственик на посочения поземлен имот. **В скицата липсва информация за наличието на акт за общинска собственост. Посочено е, че УПИ VII – 326, в кв. 40 е с неуредени регулационни отношения откъм улица с о.т. 96 – о.т. 97 и има придаваеми 48 кв. м. ид. ч. общинска собственост, при площ на целия УПИ VII–326 – 908 кв.м.** Точно и ясно се вижда, че има придаваемо общинско място, което е към улицата на изток. Имотът собственост на „БЕТОН ГРУП ИНК“ ЕООД и придаваемото място – общинска собственост попадат в един урегулиран поземлен имот, но от всички предоставени доказателства е видно, че между юридическото лице и Общината не е налице съсобственост, тъй като поземлен имот № 326 е само и единствено собственост на юридическото лице, а придаваемото общинско място е част от нереализирана улица, тротоар или озеленена площ. В тази връзка Общината напълно погрешно е направила извод за наличие на съсобственост, каквато реално не е налице.

Отделно от това, **Акта за частна общинска собственост № 7120/19.06.2024 г., е издаден 6 дни след скицата на УПИ – VII - 326, на правно основание чл. 2, ал. 1, т. 7 чл. 3, ал. 3 и чл. 56, ал. 1 от ЗОС, Скица № 532/13.06.2024 г., издадена от Община Горна Оряховица, Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5402001355/18.06.2024 г. В АЧОС е отразено, че община Горна Оряховица притежава 48/908 идеални части от УПИ VII – 326, кв. 40 по плана на с. Поликраище, община Горна Оряховица, целият с площ 908 кв. м. За да бъде отразена собствеността в скицата е необходимо наличието на акт за общинска собственост, но такъв не е съществувал в правния мир към момента на издаването ѝ. От своя страна скицата е използвана като правно основание за съставянето на акт за общинска собственост.**

В графа 7 от АЧОС е отразено като съсобственик Еднолично дружество с ограничена отговорност „БЕТОН ГРУП ИНК“, съгласно нотариален акт № 51, том I, рег. № 687, н. дело № 45/2022 г.; **въпреки, че в същия липсват такива данни за режим на съсобственост.**

За същия поземлен имот /година и четири месеца по-рано/ С Решение № 1068/27.04.2023 г., Общински съвет – Горна Оряховица, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 36, ал. 1, т. 2, чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 58, ал. 1, т. 2 и ал. 3 чл. 64, ал. 2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, **дава съгласие за прекратяване на съсобственост** чрез продажба на частта на Община Горна Оряховица, представляваща 40/900 идеални части от имот, частна общинска собственост от УПИ VII – 326, кв. 40 по плана на с. Поликраище, община Горна Оряховица, с обща площ 900 кв.м., съгласно АОС № 6920/06.04.2023 г., на съсобственика с общината „Бетон груп инк“ ЕООД, съгласно Нотариален акт от 2002 г., Като „БЕТОН ГРУП ИНК“ закупи частта на общината от 40/900 идеални части от имота частна общинска собственост от УПИ VII – 326, кв. 40 по плана на с. Поликраище, община Горна Оряховица, с обща площ 900 кв.м, при пазарна цена, изготвена от лицензиран оценител в размер на 410 лв. или 492 лв. с ДДС. Общински съвет Горна Оряховица упълномощава кмета на Община Горна Оряховица да сключи договор за покупко – продажба. Таксите по издаване и вписване на договора са за сметка на заявителя.

Материалите послужили за приемане на решението са: Предложение № 193/13.04.2023 г., на кмета на Община Горна Оряховица, Заявление № 9400-425/23.02.2023 г., **Скица № 274/04.04.2023 г.,**

АОС № 6920/06.04.2023 г., Нотариален акт № 51, том I, рег. № 687, дело №45/2022 г., Данъчна оценка, Пазарна оценка, Становище на Кмета на кметство с. Поликраище.

Със своя Заповед № ОА04-5014/11.05.2023 г. Областен управител на област Велико Търново върна **Решение № 1068/27.04.2023 г.** за ново обсъждане от колективния орган на местното самоуправление, тъй като същото е незаконосъобразно прието в противоречие на Закона за общинската собственост, Административнопроцесуалният кодекс и Наредбата за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

С Решение № 1095/18.05.2023 г. Общински съвет - Горна Оряховица отменя върнатото за ново обсъждане решение, съобразно мотивите на Областен управител Велико Търново обективирани в по-горе посочената заповед.

В предоставения Нотариален акт № 51, том I, рег. № 687, дело №45/2022 г. е отразено, че Поземленият имот с № 326, собственост на „БЕТОН ГРУП ИНК“ ЕООД, е с площ 860 кв.м.

Установени са различия в данните отразени в материалите послужили за приемане на **Решение № 1068/27.04.2023 г. и Решение № 359 по Протокол № 14 от 25.07.2024 г.**, касаещи един и същ имот. По първото решение е приложена скица № 274/04.04.2023 г., на УПИ VII – 326. Видно от същата Община Горна Оряховица е собственик на 40/900 ид. ч., а юридическото лице „Бетон груп инк“ ЕООД – 860/900 ид.ч., съгласно документ за собственост – нотариален акт № 51/2022 г. Отделно от това, Акта за частна общинска собственост № 6920/06.04.2023 г., е издаден 2 дни след скицата на УПИ – VII -326, на правно основание чл. 2, ал. 1, т. 1 от ЗОС и скица № 274/04.04.2023 г. Същият не е бил утвърден от Кмета на община Горна Оряховица и не е бил вписан в службата по вписванията към момента на приемане на решението. По данни от приложените документи при приемане на **Решение № 1068/27.04.2023 г.** собствеността на Община Горна Оряховица е била 40/900 ид. ч. от поземления имот. А в приложените материали послужили за приемане на **Решение № 359 по Протокол № 14 от 25.07.2024 г.** в предоставената **Скица № 532/13.06.2024 г. и АЧОС № 7120/19.06.2024 г.** е отразено, че община Горна Оряховица притежава 48/908 идеални части от УПИ VII – 326, кв. 40 по плана на с. Поликраище, община Горна Оряховица, целият с площ 908 кв. м.

От предоставените документи не става ясно как първоначално Община Горна Оряховица е била собственик на 40/900 ид. ч. от поземления имот, а в последствие с новопредставените документи /**Скица № 532/13.06.2024 г. и АЧОС № 7120/19.06.2024 г.**/ вече притежава собственост от 48/908 ид.ч. от поземления имот.

С **Решение № 360** от 25.07.2024 г. Общински съвет – Горна Оряховица на основание чл. 21 ал. 1 т. 8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 36, ал. 1, т. 2 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 58, ал. 1, т. 2 и ал. 3 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, Общински съвет дава съгласие за прекратяване на съсобственост чрез продажба на частта на Община Горна Оряховица, представляваща 10/460 идеални части от имот, частна общинска собственост от УПИ XV - 5624, кв. 40 по плана на гр. Горна Оряховица, община Горна Оряховица, с обща площ от 460,00 кв.м., съгласно АОС № 7121/19.06.2024 г. на съсобственика с общината Илияна Янкова Канджева, съгласно нотариален акт № 679, том IV, рег. № 4815, дело № 589/2006 г., като Илияна Янкова Канджева да закупи частта на Общината от 10/460 идеални части от имот, частна общинска собственост от УПИ XV - 5624, кв. 40 по плана на гр. Горна Оряховица, община Горна Оряховица, с обща площ от 460,00 кв.м., при пазарна цена, изготвена от независим лицензиран оценител в размер на 730,00 лв. /Словом: седемстотин и тридесет лева/ без ДДС или 876,00 лв. /Словом: осемстотин седемдесет и шест лева/ с ДДС, която е по - висока от данъчната оценка на имота. Общински съвет Горна Оряховица упълномощава Кмета на Община Горна Оряховица да сключи договор за покупко - продажба. Таксите по издаване и вписване на договора са за сметка на заявителя.

Към материалите послужили за приемане на решението са приложени: Предложение № РД4800-334/12.07.2024 г. от Николай Ангелов Рашков – Кмет на община Горна Оряховица; Заявление № 9400-1847/10.06.2024 г. от Илияна Янкова Канджева; Скица № 533/13.06.2024 г.; АЧОС № 7121/19.06.2024 г.; Удостоверение за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложене № 2 към ЗМДТ; Удостоверение за наследници изх. № 955/05.04.2023 г.; Нотариален акт № 679, том IV, рег. № 4815, н. дело № 589 от 2006 г.; Резюме на доклада за пазарна оценка.

Видно от отразеното поименно гласуване на Решение № 360 от 25.07.2024 г. са гласували със „ЗА“ - 17; „ПРОТИВ“ – няма „ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ“ – няма.

В Нотариалният акт № 679/2006 г. е посочено, че недвижим имот, находящ се в гр. Горна Оряховица, ул. „Стоян Михайловски“ № 10, а именно дворно място с площ 450 кв. м., представляващо УПИ XV-5624 в кв. 40 по плана на гр. Горна Оряховица, район „Север“, заедно с построените в него двуетажна жилищна сграда с избени помещения под нея, таванско складово помещение и гараж и други

подобрения и трайни насаждания е със собственици Пенка Канджева и Тошо Канджев. **В същия няма данни за наличието на съсобственост с Община – Горна Оряховица.**

Към Решението е приложена Скица № 533/13.06.2024 г. на УПИ XV-5624, като видно от същата поземлен имот с план. № 5624, съставляващ 450 кв. м. от УПИ XV-5624, в кв. 40, е записан на наследници – Пенка Канджиева и Тошо Канджиев. **В скицата липсва информация за наличието на акт за общинска собственост. Посочено е, че УПИ XV– 5624, в кв. 40 е с неуредени регулационни отношения откъм улица с о.т. 230 – о.т. 231 и има придаваеми 10 кв. м. ид. ч. общинска собственост, при площ на целия УПИ XV–5624 – 460 кв. м. Точно и ясно се вижда, че има придаваемо общинско място, което е към улицата на север. Имотът собственост на Пенка Канджиева и Тошо Канджиев и придаваемото място – общинска собственост попадат в един урегулиран поземлен имот, но от всички предоставени доказателства е видно, че между физическите лица и Общината не е налице съсобственост, тъй като поземлен имот № 5624 е само и единствено собственост на Пенка Канджиева и Тошо Канджиев, а придаваемото общинско място е част от нереализирана улица, тротоар или озеленена площ. В тази връзка Общината напълно погрешно е направила извод за наличие на съсобственост, каквато реално не е налице.**

Отделно от това, **Акта за частна общинска собственост № 7121/19.06.2024 г., е издаден 6 дни след скицата на УПИ – XV - 5624, на правно основание чл. 2, ал. 1, т. 7 чл. 3, ал. 3 и чл. 56, ал. 1 от ЗОС, Скица № 533/13.06.2024 г., издадена от Община Горна Оряховица, Удостоверение за данъчна оценка с изх. № 5402001357/19.06.2024 г. Община Горна Оряховица притежава 10/460 идеални части от УПИ XV - 5624, кв . 40 по плана на район Север на гр. Горна Оряховица, община Горна Оряховица, целият с площ 460,00 кв.м., частично идентичен с поземлен имот с идентификатор 16359.515.5624 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Горна Оряховица. За да бъде отразена собствеността в скицата е необходимо наличието на акт за общинска собственост, но такъв не е съществувал в правния мир към момента на издаването ѝ. От своя страна скицата е използвана като правно основание за съставянето на акт за общинска собственост.**

От предоставените документи не може да се установи по категоричен начин, че имотите предмет на Решения №№ 359 и 360 попадат в режим на съсобственост, тъй като липсват факти и обстоятелства в подкрепа на този извод.

Община – Горна Оряховица не притежава идеални части от съсобствен урегулиран поземлен имот, както по отношение на имота описан в Решение № 359, така и по отношение на имота описан в Решение № 360, тъй като ясно и точно се виждат границите на общински придаваеми места. В първия случай „БЕТОН ГРУП ИНК“ ЕООД притежава само поземлен имот № 326, който попада в един урегулиран поземлен имот с придаваемо общинско място, а във втория Пенка Канджиева и Тошо Канджиев притежават сами поземлен имот № 5624, който попада в един урегулиран поземлен имот с придаваемо общинско място. И при двете решения неправилно Общински съвет - Горна Оряховица приема, че ако в границите на едно УПИ попадат поземлен имот и придаваемо общинско място към него, по отношение на което не е приложена улична регулация, то е налице съсобственост между общината и съответното лице /физическо или юридическо/.

Редът за заемане на придадени поземлени имоти е разписан в § 8, ал. 2, т. 1, във вр. с ал. 3 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията, съгласно който собствениците на поземлени имоти по ал. 1 могат да: приложат влезлите в сила неприложени дворищнорегулационни планове с договор за прехвърляне на собственост в нотариална форма. В тази насока е и съдебната практика /Решение № 2061 от 21.02.2024 г. на Върховен административен съд по административно дело № 12147/2023 г., IV отделение/.

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 – Горна Оряховица е регламентирал процедурата за прекратяване на съсобственост върху имот между общината и физически/юридически лица чрез продажба на частта на общината.

Разпоредбата на чл. 58, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, предвижда, че прекратяването на съсобственост върху имоти между Общината, държавата, физически лица или юридически лица се извършва след решение на Общинския съвет, чрез: делба; продажба на частта на Общината; откупуване частта на физическите лица или на юридическите лица, или замяна. В ал. 2 на същата правна норма е уредено, че доброволната делба се осъществява чрез:

даване или получаване в дял на реални части от имота или получаване собствеността на целия имот от един от съсобствениците с плащане на частите на останалите съсобственици в брой, когато имотът е реално неподеляем.

Урегулирани поземлени имоти по смисъла на ЗУТ са поземлените имоти, които имат: граници, определени с подробен устройствен план (регулационни граници), достъп до улица, път или алея, конкретно предназначение, режим на устройство. Поземлените имоти се урекулират с улични регулационни линии, които определят границата с прилежащата улица (лице на имота) и с вътрешни регулационни линии, които определят границите със съседните имоти (странични и към дъното на имота). Основно правило в ЗУТ е, че с подробен устройствен план се урекулират неурекулирани поземлени имоти, като вътрешните им регулационни линии съвпадат с имотните граници. **Регулационните линии на УПИ могат да не съвпадат с имотните граници само ако е налице предварително съгласие на собствениците им, а „придаване по регулация“ или „създаване на съсобствен урекулиран поземлен имот“ само по силата на плана за регулация е недопустимо.**

От предоставените документи и по двете решения не може да се установи по категоричен и безспорен начин чрез каква правна сделка е възникнала съсобственост между общината и едноличното дружество с ограничена отговорност „БЕТОН ГРУП ИНК“, съответно между общината и Пенка Канджиева и Тошо Канджиев, за да се приеме, че по отношение на имотите предмет на решенията е приложим реда на чл. 36 от ЗОС.

Предвид гореизложеното, решенията са приети при неизяснени факти, в нарушение на чл. 35 и сл. от 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 обособен самостоятелен имот - общинска собственост при прилагане на режима за приоритетно изкупуване от съсобственик, какъвто в случая няма.

При разпореждане с имотите не са приложими правилата от чл. 36 ЗОС. Всичко гореизложено сочи за пряко противоречие с разпоредбата на чл. 35, ал. 1 ЗОС при формирането на волята на органа на местното самоуправление за продажба на самостоятелен имот общинска собственост по неприложим ред за прекратяване на съсобственост, 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 решенията са взети и при несъответствие с нормативната цел. Общинският съвет е игнорирал изцяло разпоредбите на материалния закон в лицето на чл. 35, ал. 1 ЗОС, 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.

Предвид гореизложеното, след като се уверите в основателността на жалбата, Ви моля да постановите съдебно решение, с което:

Да отмените Решения №№ 359 и 360 по Протокол № 14 от проведено на 25.07.2024 година редовно заседание на Общински съвет – Горна Оряховица.

Моля да присъдите юрисконсултско възнаграждение в размер на 240 лв., определено на основание чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, във връзка с чл. 37 от Закона за правната помощ и чл. 78, ал. 8 от ГПК, чл. 196 от АПК, във връзка с чл. 144 от АПК.

Приложение:

1. Придружително писмо наш вх. № ОА04-6719/01.08.2024 г. на Протокол № 14 на Общински съвет – Горна Оряховица – 1 брой /заверено копие/;
2. Решение № 359/25.07.2024 г. на Общински съвет – Горна Оряховица – 1 брой /заверено копие/;
3. Решение № 360/25.07.2024 г. на Общински съвет – Горна Оряховица – 1 брой /заверено копие/;

4. Решение № 1068/27.04.2023 г. на Общински съвет – Горна Оряховица– 1 брой /заверени копия/;
5. Предложение № РД4800-330/12.07.2024 г. от Николай Ангелов Рашков – Кмет на община Горна Оряховица; Становище № РД-02-74/10.07.2024 г. от Цветомила Димитрова Кьосева – Кмет на село Поликрайще; Заявление № 9400-425/23.02.2023 г. от „БЕТОН ГРУП ИНК“ ЕООД – представител Ивайло Митев; Нотариален акт № 51, том I, рег. № 687, н. дело № 45 от 2022 г.; Скица № 532/13.06.2024 г.; Удостоверение за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ; АЧОС № 7120/19.06.2024 г.; Резюме на доклада за пазарна оценка – 1 брой /заверени копия/;
6. Предложение № РД4800-334/12.07.2024 г. от Николай Ангелов Рашков – Кмет на община Горна Оряховица; Заявление № 9400-1847/10.06.2024 г. от Илияна Янкова Канджева; Скица № 533/13.06.2024 г.; АЧОС № 7121/19.06.2024 г.; Удостоверение за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ; Удостоверение за наследници изх. № 955/05.04.2023 г.; Нотариален акт № 679, том IV, рег. № 4815, н. дело № 589 от 2006 г.; Резюме на доклада за пазарна оценка – 1 брой /заверени копия/;
7. Заповед № ОА04-6942/08.08.2024 г. на Областен управител на област Велико Търново и Придружително писмо № ОА04-6941/08.08.2024 г. – 1 брой /заверени копия/;
8. Препис от жалбата и от приложенията към нея – 1 брой /заверени копия/ за насрещната страна.

ИВАЙЛО ЗДРАВКОВ /П/
*Областен управител на
област Велико Търново*