ОБЩИНА БУРГАС
8000 Бургас, ул."Александровска" № 26
тел. централа: 056/ 84 09 15-19; факс: 056/ 84 13 14
www.burgas.bg; електронна поща: obshtina@burgas.bg

ISO 9001 ISO 14001 BUREAU VERITAS Certification

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
БУРГАС

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ БУРГАС 10:03
Регистрационен индекс и дата
08-00-1777/02.07.14

ОБЩИНА Б
94-Д-200/14/01.07.14г

ОССП и ПВ
02.07.14г

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

ОТ ДИМИТЪР НИКОЛОВ НИКОЛОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА БУРГАС

ОТНОСНО: Одобряване на отказ за определяне оценка на земеделска земя, находяща се във вилна зона „Боровете", землище кв. Банево, гр. Бургас, поради постъпило след срока, предвиден в §29 от ПЗР към ЗИД на ЗСПЗЗ (ДВ бр.13 от 2007г.) искане за закупуването й от Димитър Георгиев Сотиров.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Бургас е постъпила молба с вх.№94-Д-200/29.02.2008г. от Димитър Георгиев Сотиров, с ЕГН [redacted], постоянен адрес гр. Бургас, ж.к. „[redacted]" бл.[redacted] вх.[redacted] ет[redacted] ап.[redacted] с искане за закупуване на урегулиран поземлен имот/УПИ/ V-общ, кв.8 по плана на в.з. „Боровете", землище кв.Банево, гр.Бургас, Община Бургас.

За УПИ V-общ в кв.8 по плана на в.з. Боровете е съставен Акт №2180/03.02.2000г. за частна общинска собственост. Със Заповед №1036/02.11.2000г. на Заместник кмета на Община Бургас е попълнен кадастралния план на в.з. Боровете в частта на УПИ V и УПИ VI в кв.8 с нов имот с пл. №749 с площ 277 кв. м., записан на наследници на Иван Атанасов Ташев, въз основа на Решение №8987 от 08.09.2000г. на Поземлена комисия- Бургас. 36 кв. метра от попълнения имот №749 попадат в УПИ V- общ в кв.8. Общинската собственост в имота остава в размер на 637/673 кв.метра.

Молба с вх.№94-Д-200/29.02.2008г. от Димитър Георгиев Сотиров е разгледана първоначално на 22.06.2012г. от комисия, назначена със заповед №2678/06.10.2008г. на кмета на Община Бургас.

Със свое решение, обективирано в протокол от 22.06.2012г. комисията е оставила без разглеждане по същество искането поради просрочие. Мотивите на комисията са, че молбата не попада в приложното поле на § 29 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ /ДВ, бр. 13/09.02.2007г. Нормата на §29 има времеви и изключителен характер, предвиждащ в случаите на учредено право на ползване върху земеделски земи - общинска собственост, въз основа на актовете по § 4 от ПЗР, когато стойността на земята не е заплатена, ползвателите в едногодишен срок от влизане в сила на този закон могат да поискат определянето на оценка съгласно чл. 36, ал. 3 и да заплатят цената в тримесечен срок от влизане в сила на оценката. Предвид постъпването на молбата извън изтичане на едногодишния преклузивен срок по §29

от Преходните и заключителните разпоредби към ЗСПЗЗ, за кметът на община/общински съвет не възниква насрещно задължение за произнасяне по същество по искането и не се формира мълчалив отказ по смисъла на чл. 58, ал. 1 от АПК. Още повече, че заявителят към него момент не се легитимира като ползвател с надлежно учредено право на ползване.

С писмо рег.№94-Д-200/1/07.08.2012г. на Община Бургас, протоколът е изпратен на Димитър Георгиев Сотиров. Със същото писмо той е уведомен по реда на чл.26, ал.1 от Административнопроцесуалния кодекс, за доброволно освобождаване на УПИ V-общ в кв.8 по плана на в.з. Боровете, кв. Банево, гр. Бургас. Определен е двуседмичен срок да представи писмени доказателства, становища, възражения и други, но такива не са постъпили.

В съответствие с разпоредбата на чл.65, ал.1 от Закона за общинската собственост е издадена Заповед №2294/20.09.2012г. на Кмета на Община Бургас за изземване на цитираният имот. В определения седмодневен срок от получаване на настоящата заповед, Димитър Георгиев Сотиров не е освободил имота и е пристъпено към принудително изземване, насрочено на 31.10.2012г. Заповед №2294/20.09.2012г. на Кмета на Община Бургас е съобщена на Димитър Георгиев Сотиров на 21.09.2012г., видно от известие за получено препоръчано писмо. С жалба с рег.№94-00-24402/04.10.2012г. чрез Община Бургас до Административен съд-Бургас, Димитър Сотиров е обжалвал заповедта като незаконосъобразна и преждевременно издадена, като заявява, че е депозирал искова молба вх.№ 32337 от 24.08.2012г. до Районен съд- Бургас, по която е образувано гр. дело №6753/2012г. по описа на БРС за установяване правото му на ползване.

По гр. дело №6753/2012г. са постановени Решения №520/27.03.2013г. и 166/08.02.2013г., с които Бургаски Районен съд е приел за установено, че в полза на Димитър Георгиев Сотиров, на основание Постановление № 26 на МС и Националния съвет на ОФ от 1987 г. и решение № 4 от 14.03.1980 г. на ИК на ОНС-Бургас, е предоставено през 1989 г. право на ползване върху земеделска земя, представляваща нива от 0.600 дка в кв. 15, парцел 5, находящ се в землището на с. Б., обл. Бургас, местността „Боровете", при граници: изток-път, запад-път, север хамбар, за което му е било издадено удостоверение№ 201 от 12.04.1989 г. за предоставяне право на ползване на земя от Общински народен съвет-гр. Бургас.

С Решение №3762/18.03.2014г. по адм. дело №9305/2013г. на Върховен административен съд, е отменено Решение №1044 от 13.05.2013г. постановено по адм. дело №2105/2012г. от Административен съд Бургас и вместо това постановява, че отменя Заповед №2294/20.09.2012г., издадена от Кмета на Община Бургас на основание чл.65, ал.1 от Закона за общинската собственост.

Мотивите на съда са, „че за да издаде акт по реда на чл. 65, ал. 1 от ЗОбС административният орган следва по безспорен и категоричен начин да е установил наличието на комулативно изискуемите от закона предпоставки: 1. да е налице имот – общинска собственост; 2. същият да се владее или държи без правно основание; 3. да не се използва по предназначение или необходимостта от него да е отпаднала. Отсъствието на който и да е от елементите на фактическия състав прави нормата неприложима.

В случая за административния орган не е била налице втората от така посочените предпоставки. Това е така, тъй като по безспорен начин по делото е установено, че Димитър Сотиров държи процесния имот на правно основание – учредено право на ползване по реда на Постановление № 26 на Министерския съвет от 1987 г. и Решение № 4 на ИК на ОНС Бургас от 14.03.1980 г. и това правно основание не може да бъде проверявано по пътя на косвения съдебен контрол в

производството по оспорване на заповед за принудително изземване на недвижим имот.

От доказателствата по делото е видно, че по подаденото заявление за закупуване вх.№ 94-Д-200 от 29.02.2008 г. няма отговор от административния орган. Налице е Протокол от 22.06.2012 г. на Комисия, назначена със заповед № 2678 от 06.10.2008 г. на кмета на община Бургас, в който протокол са посочени две причини да се остави искането без разглеждане и да се направи извода, че за кмета на общината не възниква задължение за произнасяне по съществото на искането, а именно: 1. че не е налице официален свидетелстващ документ, издаден от компетентния орган, от който да се установи предоставяне за земеделско ползване на земята по реда на посочените в § 63 от ПЗР на ПМС № 456 от 11.12.1997 г. за изм. и доп. на ЗСПЗЗ, като Комисията не е приела представеното копие от удостоверение № 201 за такъв документ и 2. че молбата с вх. № 94-Д-200 от 29.02.2008 г. е просрочена, тъй като е подадена след изтичането на преклузивния срок по § 29 от ПЗР на ЗИД на ЗСПЗЗ (ДВ, бр. 13 от 09.02.2007 г.).

Съдът счита, че изводите на Комисията, безкритично възприети от административния орган и първостепенния съд са неправилни. Специалното административно производство по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, инициирано по заявление на жалбоподателя е следвало да завърши с мотивиран акт на компетентния административен орган, за който акт жалбоподателят е следвало да бъде уведомен по реда на АПК, като му бъде дадена възможност да защити правата си пред съда. В случая това административно производство не е завършило по реда, предвиден в закона с акт, отговарящ на изискванията на чл. 59 от АПК, издаден от компетентния административен орган, какъвто не е назначената със заповед на кмета Комисия “.

Съгласно разпоредбата на чл.297 от ГПК, влязлото в сила решение е задължително за съда, който го е постановил, и за всички съдилища, учреждения и общини в Република България.

Ето защо молба с вх. № 94-Д-200 от 29.02.2008 г. от Димитър Сотиров с всички постановени решения е разгледана отново на 26.06.2014г. от комисия, назначена със заповед №2979/30.10.2013г. на Кмета на Община Бургас.

След като разгледа всички приложени документи комисията е изразила следното становище:

Според разпоредбата на § 4 от ПЗРЗСПЗЗ се прекратява правото на ползване върху земеделски земи, предоставени на граждани по силата на актове на Президиума на Народното събрание, на Държавния съвет и на Министерския съвет, но е дадена възможност на ползвателите при условията на § 4а и § 4б да трансформират правото на ползване в право на собственост.

Първото законово условие за да се преобразува (трансформира, превърне) правото на ползване в право на собственост чрез заплащане цената на земята независимо в коя хипотеза - на основание § 4а, ал. 1; § 4а, ал. 5 или § 4б, ал. 1 от ПЗР на ЗСПЗЗ, е правото на ползване върху земеделската земя да е предоставено по силата на акт на Президиума на Народното събрание, на Държавния съвет или на Министерския съвет.

Това обстоятелство в конкретния случай и към настоящият момент е налице, видно от Решения №520/27.03.2013г. и 166/08.02.2013г., постановено по гр. дело №6753/2012г. на Бургаски Районен съд.

Едва след като е налице първата предпоставка за надлежно учредено право на ползване върху земеделска земя, следва да се преценяват останалите регламентирани от закона предпоставки - в имота да е построена до 1 март 1991 година сграда по смисъла на изключенията в § 1в, ал. 3 от ДР на ППЗСПЗЗ, същия

да представлява лозе, овощна градина или земеделската земя да е единствена на семейството на ползвателя, който живее постоянно в населеното място, в чието землище е имотът или земята да е общинска или държавна.

Към настоящият случай е относима разпоредбата на §4а, ал.5 от ПЗР на ЗСПЗЗ, *„когато правото на ползвателя е учредено от посочените в § 4 актове върху общинска или държавна земя, правото на собственост върху която не се възстановява на граждани, ползвателят придобива правото на собственост след като заплати чрез общината стойността на земята по цени, определени от Министерския съвет по реда на ал. 1, съгласно чл. 36, ал. 2, в тримесечен срок от влизането в сила на оценката*".

Заплащането цената на земята е възможно по някоя от предвидените от законодателя процедури: по § 5 от ПЗР на ППЗСПЗЗ (ДВ, бр. 34/1992г., понастоящем с променена редакция); по § 30 от ПЗР на ПМС № 121/1997г. за изменение и допълнение на ППЗСПЗЗ (ДВ, бр. 28/1997г.). С ПМС № 456 от 11.12.1997г. /обн.-ДВ, бр. 122/19.12.1997г./ е извършено изменение и допълнение на ППЗСПЗЗ, като е регламентиран нов ред за признаване правото на придобиване на собствеността от ползувателите и заплащането и с § 61 и § 62 от ПЗСПЗЗ, с преклузивен срок 31 януари 1998 г.

Последна възможност за заплащане стойността на земята от ползвателите, респ. техните наследници е предвидена в § 29 от ПЗР към ЗИД на ЗСПЗЗ (ДВ, бр. 13 от 09.02.2007 г.). Съобразно този текст, когато в случаите на учредено право на ползване върху земи - общинска собственост, въз основа на актовете по § 4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, стойността на земята не е заплатена, ползвателите в едногодишен срок от влизането в сила на този закон, могат да поискат определянето на оценка, съгласно чл. 36, ал. 3 от ЗСПЗЗ и да заплатят цената на земята в тримесечен срок от влизането в сила на оценката. Визираната разпоредба препраща към текста на чл. 36, ал. 3 от ЗСПЗЗ (ДВ, бр. 13 от 2007 г.). Съобразно нормата на чл. 36, ал. 3 от ЗСПЗЗ компетентен да се произнесе по така формулираното искане е съответният общински съвет, а не кметът на общината.

Нормата на §29 има времеви и изключителен характер. Установеният едногодишен срок на действие на §29 от ПЗР към ЗИД на ЗСПЗЗ до 12.02.2008г. е преклузивен и с неговото пропускане се погасява правото на страната да иска определяне на оценка за предоставената му за ползване земя.

Молба с вх.№94-Д-200 от Димитър Георгиев Сотиров е подадена на 29.02.2008г. до Кмета на Община Бургас, т.е. след изтичане на срока на § 29 от ПЗР към ЗИД на ЗСПЗЗ.

Ето защо, независимо че Димитър Георгиев Сотиров се легитимира като ползвател, съгласно постановеното решение на БРС и имотът, който желае да закупи е общинска собственост, липсата на надлежно подадено искане в срока на последната действаща възможност за закупуване на имота- §29 от ПЗР към ЗИД на ЗСПЗЗ препятства възможността да се приеме, че е налице надлежно инициирано производство за трансформация на ползвателските права за придобиване на правото на собственост върху предоставена за ползване земеделска земя.

С влизането в сила на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи с § 4 от неговите преходни и заключителни разпоредби се прекратява правото на ползване върху земи, предоставени на граждани по силата на актовете, изброени в § 63 от ПМС № 456 от 11.12.1997 г. Само при наличие на доказателства за трансформиране право на ползване в право на собственост в хипотезите на ЗСПЗЗ, упоменати по- горе, може да се счита придобиването на правото на собственост върху предоставена за ползване земеделска земя.

Тъй като такива доказателства в настоящият случай не са налице, правото на ползване на Димитър Георгиев Сотиров върху предоставеният му поземлен имот с площ 600 кв. метра, който по действащият план на в.з. Боровете, землище кв. Банево е част от УПИ V- общ, в кв.8, съгласно разпоредбата на §4, ал.1 от ПЗР на ЗСПЗЗ е прекратено.

Предвид гореизложеното, на основание чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, §29 от Преходните и заключителните разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за собствеността и ползването на земеделските, във връзка с чл.36, ал.3 от ЗСПЗЗ и Решение №3762/18.03.2014г. по адм. дело №9305/2013г. на Върховен административен съд, предлагам Общински съвет – Бургас да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

Оставя без разглеждане, поради просрочие молба с вх.№94-Д-200/29.02.2008г. от Димитър Георгиев Сотиров, с ЕГН , постоянен адрес гр. Бургас, ж.к. „ ‘ бл. , вх. ет. , ап. за придобиване право на собственост върху 600/673 кв.метра ид. части от УПИ-общ в кв.8 по плана на вилна зона „Боровете”, землище кв.Банево, гр.Бургас, целият с площ 673кв. метра, от които 637кв. метра общинска собственост, за които е съставен Акт №2180/03.02.2000г. за частна общинска собственост.

Приложения:

Протокол от 26.06.2014г.; Скица №Z-405-1/15.05.2014г.; Решения №520/27.03.2013г. и 166/08.02.2013г., постановени по гр. дело №6753/2012г. на БРС; Решение №1044/13.05.2013г. на Административен съд- Бургас, Решение №3762/18.03.2014г. на ВАС, Заповед №2294/20.09.2012г. на Кмета на Община Бургас, протокол от 22.06.2012г., молба с вх.№94-Д-200/29.02.2008г.; Акт №2180/03.02.2000г. за частна общинска собственост.

ДИМИТЪР НИКОЛОВ
Кмет на Община Бургас