



ЗАПОВЕД

№ АП-03.14-278

Смолян, 07.08 2014 г.

В Областна администрация – Смолян с вх.№ АП-03-09-1008/01.08.2014г. са постъпили Решения №№ 149, 152, 153 и 154 приети от Общински съвет – Девин на редовно заседание, проведено на 22.07.2014г. по Протокол № 10.

След като извърших проверка и преценка на същите относно тяхната законосъобразност, от фактическа и правна страна установих следното:

С Решение № 149/22.07.2014г. Общински съвет – Девин, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 36, ал. 1, т. 1 от ЗОС и чл. 32, ал.1, т. 1 от Наредба № 2 на Община Девин, в т. 1 е дал съгласие да извърши доброволна делба със съсобственика на имот с площ 257 кв.м. и кадастрален номер 204675.501.12 по кадастралната карта на гр. Девин, АОС № 1993/11.05.2011 г., като получава 67.15/71 идеални части от имот с проектен номер 20465.501.5212., останалата част от 3.85/71 идеални части от имота остават общинска собственост, а останалата част 186 кв.м. от имот 204675.501.12 остават общинска собственост и се предават към общински имот 20465.501.1615 – 32 кв.м. и към имот 20465.501.271 – 154 кв.м. за озеленяване.

Към решението допълнително са представени Акт за частна общинска собственост № 1993/11.05.2011 г., Скица – проект № 15-165311 – 28.05.2014 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Смолян, Докладна записка с изх. № 158/23.06.2014 г. от Кмета на Община Девин и Докладна записка с изх. № ДЗ - 176/11.07.2014 г. от Зам. кмета на Община Девин.

С Решение № 152/22.07.2014г. органът на местното самоуправление, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА и чл. 6, ал. 1 от ЗОС е обявил за частна общинска собственост имотите, посочени в т. 1-3, а именно земеделски имот с кадастрален номер 20465.95.4, м. Юруков камък, зем. гр. Девин с площ 0.560 дка., земеделски имот с пл. № 013119, м. Пичерово, зем. с. Осиково с площ 12.679 дка. и земеделски имот с кадастрален номер 20465.98.1, м. Катранище, зем. гр. Девин с площ 2.185 дка.

С Решение № 153/22.07.2014г. общинският съвет, на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА и чл. 45"и" от ППЗСПЗЗ е променил начина на трайно ползване на посочените в т. 1 и 2 общински земеделски имоти, а именно земеделски имот с кадастрален номер 73105.23.22., м. Язът, зем. с. Триград с площ 1.060 дка., съгласно представена проекто скица № 15-101182/10.04.2014 г. с нов начин на трайно ползване – ливада и земеделски имот с № 017852, м. Лукова падина, зем. с. Лясково с площ 1.180 дка., съгласно представена проекто скица № К12592/04.04.2014 г. с нов начин на трайно ползване – скала.

С Решение № 154/22.07.2014г. съветът на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА и чл. 6, ал. 1 от ЗОС е обявил за частна общинска собственост имотите, посочени в т. 1 и 2, а именно земеделски имот с кадастрален номер 73105.23.22, м. Язът, зем. с. Триград с площ 1.060 дка. и земеделски имот с пл. № 017852, м. Лукова падина, зем. с. Лясково с площ 1.180 дка.

Решения №№ 149, 152, 153, в частта му на т. 2 и 154/22.07.2014г. на Общински съвет – Девин са незаконосъобразни, предвид следните съображения:

Съгласно чл. 36, ал. 1, т. 1 от ЗОС, посочен като едно от правните основания за приемане на Решение № 149/22.07.2014г., прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица се извършва след решение на общинския съвет по ред, определен с наредбата по чл. 8, ал. 2, чрез делба.

От приложения към Решение № 149/22.07.2014г. АОС № 1993/11.05.2011 г. е видно, че в графа „Съсобственици” на същия, не са посочени такива. От допълнително представените към решението документи единствено в скицата, издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Смолян, са налице данни за съсобственост, като е посочено, че _____ е собственик на 67.15/257 идеални части от поземлен имот с идентификатор 204675.501.12. Последната обаче е издадена с цел отразяване на изменение в кадастралната карта и кадастралните регистри, а не с цел удостоверяване на собственост върху недвижим имот, което от своя страна става с акт за общинска собственост, съгласно чл. 5, ал. 1 от ЗОС, който указва, че общината удостоверява възникването, изменението и погасяването на правото си на собственост върху имоти с акт за общинска собственост.

С оглед гореизложеното, преди да пристъпи към прекратяване на собственост върху недвижим имот чрез доброволна делба по чл. 36, ал. 1, т. 1 от ЗОС, общинският съвет следва да удостовери наличието на такава.

От друга страна, видно от текста на самото решение, общинският съвет е указал, че след доброволната делба _____ получава 67.15/71 идеални части от проектния имот, а общината остава собственик на 3.85/71 идеални части. Тук следва да се има предвид, че в правната теорията делбата се дефинира като “трансформация, превръщане на дела, “**идеалната част**” от общия имот или от няколко общи имоти в отделна, съответстваща му по стойностна величина, **реална част от общия имот**, предмет на отделно право на собственост, “разкъсва се връзката между двете или повече права на собственост”, конкуренцията между тях престава да съществува. Делбата е “акт, уговорен от всички съсобственици или издаден от съда при участието на всички съсобственици, по силата на който съществуващата между тях съсобственост се прекратява и замества с отделни права на собственост върху отделни обекти, представляващи **реални части** от общия имот или отделни имоти от няколко общо притежавани имущества, и притежавани отделно от досегашните съсобственици, съразмерно на досегашните им дялове”. В тази връзка, делбата може да се разглежда като способ за “разпределяне” на (реални части от) вещта между съсобствениците, при което се постига ефект на превръщане на идеалните в реални части. Така, при извършване на доброволна делба при съсобственост в идеални части по реда на чл. 36, ал. 1, т. 1 от ЗОС, в решението си общинският съвет трябва да посочи, кои точно реални части от съсобствения имот следва да получат отделните съсобственици, като определи площта им (в кв.м.) съразмерно на притежаваните от тях идеалните части.

От друга страна, както в АОС, така и в скицата от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Смолян е посочено, че общата площ на евентуално съсобствения имот е 257 кв.м. Именно за това и физическото лице е указано като собственик на 67,15/257 идеални части. Ако се приеме указаното в Решение № 149/22.07.2014г., то след делбата физическото лице ще стане собственик отново на идеални части със същия размер като до момента, от по-малка площ на общия имот. По този начин не би се постигнал ефекта на делбата.

С Решение № 152/22.07.2014г. Общински съвет – Девин, позовавайки се на чл. 6, ал. 1 от ЗОС, е обявил, посочените в същото земеделски имоти за частна общинска собственост. С предходното такова, а именно Решение № 151/22.07.2014г., органът на местното самоуправление на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА и чл. 45”и” от ППЗСПЗЗ е променил начина на трайно ползване на земеделски имот с кадастрален номер 20465.95.4, м. Юруков камък, зем. гр. Девин с площ 0.560 дка., земеделски имот

с пл. № 013119, м. Пичерово, зем. с. Осиково с площ 12.679 дка. и земеделски имот с кадастрален номер 20465.98.1, м. Катранище, зем. гр. Девин с площ 2.185 дка., с нов начин на трайно ползване, съответно храсти и ливада.

От Приложение № 1 към Протоколно решение № 1/25.07.2008 г. на комисия по чл.19, ал. 2 от ЗСПЗЗ, назначена със Заповед № 27-3/16.06.2008 г. на Директора на ОД"ЗГ" – Смолян и Приложение № 1 към Протоколно решение № 7/24.07.2008 г. на комисия по чл.19, ал. 2 от ЗСПЗЗ, назначена със Заповед № 27-5/16.06.2008 г. на Директора на ОД"ЗГ" – Смолян, се установи, че преди приемането на Решение № 151/22.07.2014г., имотите, предмет на същото са с начинът на трайно ползване – пасище, мера.

При промяна начина на трайно ползване по чл. 45"и" от ППЗСПЗЗ, до което се отнася посоченото по-горе решение, ал. 4 предвижда, че извършената промяна на начина на трайно ползване съобразно решението на общинския съвет **се отразява**: в картата на възстановената собственост - по реда на чл. 78а; за имоти, разположени в землища, за които е одобрена кадастрална карта и кадастрални регистри - по реда на Наредба № 3 от 2005г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри. Предвид горесцитираната разпоредба и тази на ал. 5 на същата норма, съгласно която в случай че в срок две години от приемането на решението на общинския съвет по ал. 1 кметът на общината не поиска отразяване на промяната на начина на трайно ползване по реда на ал. 4, общинската служба по земеделие служебно заличава проекта за промяна на начина на трайно ползване, може да се направи изводът, че до самото отразяване на промяната на начина на трайно ползване по ал. 4 на чл. 45"и" от ППЗСПЗЗ, **същата не се счита за извършена и съществува под формата на проект**. От което следва, че към момента на приемане на приемане на Решение № 152/22.07.2014г. имотите, предмет на същото са с начин на трайно ползване – пасище мера.

Съгласно чл. 25, ал. 1, изр. второ от ЗСПЗЗ, собствеността на общините върху мерите и пасищата е публична и може да се обявява за частна общинска собственост при промяна на предназначението на мерите и пасищата по реда на Закона за общинската собственост в определените в ал. 3 случаи. Последната указва, че промяна на предназначението на мерите и пасищата по ал. 1 се допуска по изключение за: изграждане на обекти на техническата инфраструктура по смисъла на Закона за устройство на територията; инвестиционни проекти, получили сертификат за инвестиции клас А или клас Б или за приоритетен инвестиционен проект по Закона за насърчаване на инвестициите, когато това е заявено при сертифицирането на проекта; създаване на нови или разширяване строителните граници на съществуващи урбанизирани територии (населени места и селищни образувания), както и създаване или разширяване границите на отделни урегулирани поземлени имоти извън тях; инвестиционни проекти, свързани със социално-икономическото развитие на общината; други случаи, определени в закон.

Предвид горепосоченото, с приемане на Решение № 152/22.07.2014г. органът на местното самоуправление е обявил за частна общинска собственост имоти, чиито начин на трайно ползване, към момента на приемане на цитираното, е пасище, мера, без да промени предназначението, при липса на определените в чл. 25, ал. 3 от ЗСПЗЗ случаи, с което е нарушил разпоредбата на чл. 25, ал. 1, изр. второ от ЗСПЗЗ.

С т. 2 на Решение № 153/22.07.2014г. общинският съвет е променил начина на трайно ползване на посочения в същата имот, като е определил нов начин на трайно ползване – **скала**. Като правно основание за извършеното действие е посочен чл. 45"и" от ППЗСПЗЗ, който в своята ал. 1 указва, че извън случаите по чл. 45з начинът на трайно ползване на **мери и пасища - общинска собственост**, или на части от тях може да се променя за **други земеделски нужди** по решение на общинския съвет, прието с мнозинство две трети от общия брой на съветниците. От това следва да се направи изводът, че начинът на трайно ползване на въпросния имот, преди да се приеме решението на съвета, е бил пасище, мера, още повече, че АОС за конкретния имот не е

представен. Текста на цитираната алинея обаче е категоричен, че начинът на трайното ползване на мери и пасища – общинска собственост може да се променя само за други земеделски нужди.

Нормата, посочена като правно основание за приемане на акта на общинския съвет не предвижда хипотеза за промяна начина на трайно ползване на поземлени имоти – общинска собственост от мери и пасища в скала, а също така не е обосновано да се счита, че поземлен имот с начин на трайно ползване - скала е възможно да се използва за земеделски нужди, поради което решението е прието в нарушение на чл. 45^и, ал. 1 от ППЗСПЗ.

От друга страна, липсата на АОС прави невъзможно установяването на обстоятелството дали имотът е общински и представлява ли той пасище, мера. В следствие на посоченото, общината не може да се легитимира като собственик на имота, поради което общинският съвет не разполага с правомощия да извършва действия на управление и разпореждане със същия.

Съображенията за незаконосъобразност на Решение № 154/22.07.2014г. са аналогични на тези, изложени по отношение на Решение № 152/22.07.2014г.

Предвид посоченото по-горе, Решение № 149/22.07.2014г. е прието в нарушение на материалния закон – чл. 36, ал. 1, т. 1 от ЗОС, Решения №№ 152 и 154/22.07.2014г. са приети в нарушение на материалните разпоредби на чл. 25, ал. 1, изр. второ от ЗСПЗЗ, Решение № 153/22.07.2014г., в частта му на т. 2 – при липса на правно основание и в нарушение на материалния закон, а именно чл. 45^и, ал. 1 от ППЗСПЗ

Считам, че в конкретния случай допуснатата незаконосъобразност в горепосочените решения на Общински съвет – Девин може да бъде отстранена чрез ново обсъждане на същите на заседание на общинския съвет.

Поради това и на основание чл.32, ал.2, изр. първо от ЗАдм., във връзка с чл.31, ал.1, т.5 от ЗАдм. и чл.45, ал.4 от ЗМСМА

ЗАПОВЯДВАМ:

Връщам Решения №№ 149, 152, 153, в частта му на т. 2 и 154/22.07.2014г. на Общински съвет – Девин, като незаконосъобразни за ново обсъждане в 14 – дневен срок от получаването им.

Заповедта да бъде изпратена на Председателя на Общински съвет – Девин за изпълнение, а на Кмета на Община Девин за сведение.

ИНЖ. ДИМИТЪР КРЪСТАНОВ
Областен управител

