

# О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 176

гр.Перник, 11 октомври, 2010 год.

Административен съд - Перник, в публично заседание на пети октомври две хиляди и десета година в състав:

**СЪДИЯ: СТЕФАН СТАНЧЕВ**

при секретаря Емилия Владимирова и в присъствието на прокурора ..... , като разгледа докладваното от съдията административно дело № 125 по описа за 2010 година на Административен Съд - Перник и за да се произнесе, взе предвид следно:

П.М.П., Е.П.Р./Л.П.П., като наследници на М. П.М. оспорват заповед № РД -2/6.1.2010 г., на Областен управител на област Перник, с която административния орган е наредил да се продаде на П.М.П. недвижим имот - частна държавна собственост - 352/448 ид. части от ПИ с идентификатор 06286.501.1352, целия с площ от 488 кв.м. Със същата заповед е определена цена в размер на 13530 лева, която следва да се плати за продаваемата част, ведно с дължими режийни разноски. В жалбата са изложени доводи за незаконосъобразност на оспорваната заповед, които подробно се развиват по същество, а именно - че няма изрично искане за определяне на цена на имота, а искане за откриване процедура по извършване на продажбата, както и че съобразно оспорваната заповед разпоредителните действия от страна на административния орган са само по отношение на един от правоимащите наследници. Иска се отмяна на административния акт, както и присъждане на разноски.

Ответникът по жалбата, чрез процесуален представител, оспорва допустимостта на жалбата, тъй като съгласно чл. 75, ал. 2 от ППЗДС такива административни актове на подлежат на обжалване. Оспорва се и основателността на жалбата, защото според страната процедурата е съобразена с изискванията на закона за продажба на земя частна държавна собственост. Претендира се присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Съдът, като се съобрази с доводите на страните, във връзка с доказателствата по делото, приеме следното.

Жалбата е процесуално недопустима - подадена е от засегнати от административния акт страни в срок, приложим за жалбоподателя при условията на чл. 140 от АПК.

По възражението за необжалваемост на заповедта, направено от представителя на ответника по жалбата, съдът го намира неоснователно, поради неотнositимост на нормата на чл. 75 от ППЗДС спрямо жалбоподателите. Цитираната разпоредба би имала приложение, ако предмет на продажба е някой от обектите, за които има специално приложение на гл. VI, р. I от ППЗДС - обособен жилищен имот, гараж или ателие. Предвид обстоятелството, че предмет на искането е разпоредително действие за незастроен съсобствен поземлен имот, възражението за недопустимост на жалбата е несъстоятелно по съдържание, но е основателно поради липсата на краен индивидуален

административен акт, от който за жалбоподателите да настъпват вредни, засягащи техните правни интереси последици.

Процедурата пред административния орган е започнала по молба /вх. № 94-00-364/09 г./ на П.П., като в уводната част изрично е посочено, че съсобствениците - физически лица на част от процесния имот са трима наследника на Михаил П. М. \*\*\*, а към молбата е приложено удостоверение за наследници. Искането по молбата е за откриване на процедура по закупуване, от тримата наследника, на идеалната част, собственост на държавата от ПИ с идентификатор 06286.501.1352, целия с площ от 488 кв.м., гр. Брезник, обл. Перник.

Неоснователно е оплакването, развивано от жалбоподателите, чрез пълномощник, че е налице нарушение на материалния закон. Това е така, защото нормативно предвидения съдебен контрол за законосъобразност е допустим и възможен по отношение на индивидуален административен акт, но не и спрямо акт, непритежаващ реквизитите на такъв по смисъла на чл. 21 от АПК. Освен това ЗДС в специална разпоредба чл. 45<sup>a</sup> нормативно е уредил възможността за прекратяване на съсобственост между държавата и други лица какъвто е конкретния случай. В четири отделни точки закона е предвидил няколко различни начини за прекратяване на съществуващата съсобственост (делба, продажба на частта на държавата, замяна и откупуване частта на физическите или юридическите лица) като право на областния управител, със своето решение, е да прецени конкретно най-изгодния начин за държавата при спазване на ЗС и ГПК. В глава седма, раздел I от ППЗДС, в която са установени правила за определяне цените на имотите - държавна собственост, при разпореждане, законодателят не е постановил административните заповеди, с които се определя цената на тези имоти, да подлежат на съдебен контрол за законосъобразност по реда на АПК.

Съдебното обжалване на административните актове винаги трябва да се основава на нормативно овластяване, и то със закон, още повече, че с разпоредбата на чл. 75, ал. 2 ППЗДС е постановено, че заповедите на областните управители, с които се определят купувачите, цената на имота и другите дължими плащания, не подлежат на обжалване.

Заповедта на областния управител, с която се определя цената на имот (земя) - частна държавна собственост, не е индивидуален административен акт, а представлява елемент от договор за продажба на имот (сделка), който се сключва при съвпадение на интересите между равнопоставени страни.

С оспорената заповед е разпоредено да се продаде на П. \*\*\*П. идеалната част от имота, частна държавна собственост по изготвената от лицензиращия оценител експертна оценка.

Съгласно чл. 45а от ЗДС, прекратяването на съсобствеността на държавата и физически лица върху имоти се извършва по реда на чл. 34 - 36 от Закона за собствеността.

Съгласно чл. 36 от ЗС, съсобствеността между държавата и общината може да бъде прекратена освен чрез делба и чрез продажба на частта на държавата, чрез отстъпване на съсобствениците на друг равностоен имот или чрез откупуване на тяхната част при условия и по ред, определени от МС.

Съгласно чл. 61, ал. 6 от ППЗДС, Областният управител възлага на независим оценител да изготви пазарната оценка на заменяемите имоти, а съгласно чл. 66 от ППЗДС, правилата за замяна се прилагат и при извършването на доброволна делба на съсобствен между държавата и физически лица недвижим имот, както и в случаите на изкупуване по реда на

чл. зботЗС.

Съгласно чл. 75, ал. 1 <sup>от</sup> ППЗДС, за продажбата или замяната на недвижимите имоти Областният управител издава заповед, която съдържа данни за купувача, определената цена на имота и другите дължими плащания. В заповедта могат да се посочат и допълнителни условия за извършването на продажбата.

Разпоредбата на чл. 75, ал. 2 от ППЗДС гласи: "Заповедта на областния управител по ал. 1 се връчва по реда, предвиден в ГПК и не подлежи на обжалване.

Съдебното обжалване на заповедта на областния управител е изключено с разпоредбата на чл. 75» ал. 1 от ППЗДС, като по своя характер тази заповед не представлява индивидуален административен акт.

Касае се до определяне на оценка във връзка със сключването на гражданскоправен договор, при което страните са равнопоставени. Издадената заповед не задължава императивно жалбоподателите да извърши плащането по нея, нито същото се събира принудително, тъй като съгласно чл. 76, ал. 2 от ППЗДС, ако в едномесечен срок от връчването на заповедта купувачът не внесе дължимите суми, счита се, че се е отказал от сделката и преписката се прекратява.

Право на избор на някой или на всички жалбоподатели е дали да плати и придобие собствеността върху имота или да се откаже от сделката, при което не е нарушена равнопоставеността между държавата и частните лица, като страни по сделка.

Законодателят е предвидил различни способи за прекратяване на съсобствеността, които са приложими по преценка на заинтересованите страни.

Процедурата пред административния орган започва по искане на жалбоподателите и като краен резултат се цели: "желаем да закупим". След като от жалбата есенциално се вади извод, че оценката според тях е завишена, на тяхна преценка е финализирането на сделката - дали да има продажба или не. В крайна сметка, смесения фактически състав на продажба на част от имот - ЧДС предполага настъпването на правните последици на вещно правна сделка, гарантирана от свободни за преценка на обстоятелствата равнопоставени правни субекти. Изложените доводи, че се определя оценка по "софийски показатели" са достатъчно популистки за да се отговаря, че съда не е арбитър по сделка и подобни съждения не го ангажират.

Независимо от изложеното, съдът констатира достатъчно пороци на заповедта предмет на жалба, които при евентуалната ѝ допустимост биха довели до отмяна на акта.

Независимо, че е безспорна съсобственост върху незастроен поземлен имот, административния орган прилага разпоредби, имащи отношение към продажбата на земя, върху която има законно построена сграда. Липсата на законодателно уреждане на въпроса за продажба на част от имот, незастроен, частна държавна собственост, предполага да се ликвидира тази съсобственост по някой от другите способи, предвидени от законодателя.

Нарушена е процедурата по изготвяне на оценката, тъй като липсват данни, тя да е утвърдена от областния управител. Липсват данни за данъчна оценка на имота, наличието на която е законов реквизит за приемане на пазарна оценка, основателни са възраженията за неправоен метод при определяне на оценката, развити от представител на жалбоподателите.

В крайна сметка съдът стига до извода, че е налице недопустима жалба по отношение на незаконосъобразен административен акт. Предвид това следва да

се отмени определението, с което е даден ход на делото по същество и жалбата се остави без разглеждане, а производството по делото да се прекрати. В тежест на жалбоподателите се поставят и разноски 150 лева за юрисконсултско възнаграждение.

По изложените съображения съдът

#### **ОПРЕДЕЛИ**

ОТМЕНЯ определение за даване ход по същество от 5-Х.2010 г.

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалба на П.М.П., Е.П.Р. \*\*\* против заповед № РД - 2/6.1.2010 г., на Областен управител на област Перник.

ПРЕКРАТЯВА производството по адм. дело № 125/2010 по описа на Административен съд Перник.

ОСЪЖДА П.М.П., Е.П.Р. \*\*\* - \*7 да заплатят на Областен управител на област Перник сумата 150 лева деловодни разноски.

Определението подлежи на обжалване с частна жалба пред ВАС в седмодневен срок от съобщението до страните.

Съдия: /п/