

До г-н Илия Зюмбилев,
Областен управител
Областна администрация – Пловдив

СТАНОВИЩЕ

От адв. Тони Стойчева – член на Адвокатска колегия – Пловдив

ОТНОСНО: Решение № 257, взето с Протокол № 15/ 07.09.2023 г. на
Общински съвет – Пловдив

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ОБЛАСТЕН УПРАВИТЕЛ,

Във връзка с проведена среща между граждани и представители на Областна администрация, проведена на 12.09.2023 год., представям правно становище относно незаконосъобразността на Решение № 257, взето с Протокол № 15/ 07.09.2023 г. на Общински съвет – Пловдив.

Мотиви относно незаконосъобразност на Решение № 257, взето с Протокол № 15/ 07.09.2023 г. на Общински съвет – Пловдив:

1. С Решение № 1, взето с Протокол № 3 от 13.01.2023 год. на Общински съвет – Пловдив е дадено съгласие за стартиране на преговори относно придобиване от Община Пловдив на имот, собственост на „Тея инвест“ АД, представляващ **ПИ с идентификатор 56784.510.558 по КК и КР на гр. Пловдив с площ 81 263 кв.м., квартал 5 по плана на парк „Отдых и култура“.**

2. Със Заповед № 23 ОА-1390-1/12.06.2023 г. на Кмета на

Община Пловдив е допуснато изработване на проект за изменение на ПУП – план за регулация и застрояване на част от кв. 5 по плана на „Спортен комплекс „Отдых и култура“, гр. Пловдив в обхват УПИ II помпена станция и УПИ III-увеселителен парк. Този ПУП е одобрен, за което е издадена нарочна заповед на Кмета на Община Пловдив (не бих могла да цитирам номер).

С този ПУП, ПИ с идентификатор 56784.510.558 е разделен на два отделни поземлени имота с идентификатори съответно 56784.510.1284 и 56784.510 с площ 67 719 кв.м. и 56784.510.1283 с площ 13 545 кв.м.

Тези имоти НЕ СА предмет на Решение № 1 и не са включени в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти – общинска собственост за 2023 г.

Съгласно разпоредбата на чл.8, ал. 8 от Закона за общинската собственост: „Общинският съвет приема стратегия за управление на общинската собственост за срока на мандата си по предложение на кмета на общината. **Стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината и съдържа: 1. основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите-общинска собственост; 2. основните характеристики на отделните видове имоти, които могат да се предоставят под наем или да бъдат предмет на разпореждане; 3. нуждите на общината от нови имоти и способите за тяхното придобиване; 4. други данни, определени от общинския съвет.**

Тази стратегията определя политиката за развитие на общинската собственост и стопанската дейност на общината. В [чл.8 ал.9](#) от [ЗОС](#) е регламентирано правомощие на общинския съвет да приеме годишна програма за управление и разпореждане с имотите - общинска собственост, по предложение на кмета на общината. Приемането на програмата по [чл.8 ал.9](#) от [ЗОС](#), както и на нейните изменения и допълнения, е в изпълнение на стратегията по [чл.8 ал.8](#) от [ЗОС](#), като програмата по дефиниция съдържа основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост; прогнози за очакваните приходи и необходимите разходи, свързани с придобиването, управлението и разпореждането с имоти - общинска собственост; описание на имотите, които общината има намерение да предложи за предоставяне

под наем, аренда, концесия; за продажба, замяна, учредяване на вещни права и т.н. Програмата по [чл.8 ал.9](#) от [ЗОС](#) изразява основните цели, принципи и приоритети за придобиване, управление и разпореждане с имотите - общинска собственост и намеренията на общината да предложи конкретни имоти за предоставяне под различни форми на управление и разпореждане. В обобщение по същество програмата, респ. измененията на същата, представлява план за действие за периода на съответната календарна година /в случая 2023/ и **макар да не притежава белезите административен акт по смисъла на [чл. 21 АПК](#) е от основно значение за прозрачността и предвидимостта на управлението на общинското имущество.**

Имотът, предмет на Решението не е включен в стратегията за управление на общинската собственост и в Годишната програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост.

2. От представените документи към предложението не става ясно по какъв начин е определена цената на недвижимия имот, а съгласно [чл.41, ал.2](#) от [ЗОС](#) разпоредителните сделки с имоти се извършват въз основа на пазарни оценки, определени по реда на [чл.22, ал.3](#), изготвени от лицензиран оценител на имоти.

Предложението, респективно решението не са мотивирани относно необходимостта от закупуване на този имот на определената цена.

Предоставените от [чл. 21, ал. 1, т. 8 ЗМСМА](#) правомощия на общинския съвет могат да бъдат осъществени единствено и само по реда и при условията, визирани в специалните закони, с оглед вида на общинското имущество. Управлението на имотите и вещите общинска собственост е подробно регламентирано в [глава втора](#) от [ЗОбС](#) при спазване на задължението произтичащо от [чл. 11, ал. 1 от с. з. - в интерес на населението в общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин.](#)

В случая решението на общинския съвет не се основава на конкретни разпоредби от тази глава, в изпълнение на които да е прието. Тази на [чл. 8, ал.1 ЗОбС](#), посочена като правно основание за приемането му, според която управлението и разпореждането с имоти и вещи - общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет е обща, а не извежда конкретни условия и ред, при което правото на управление да е упражнено. В самото решение, а и в предложението на Кмета не се съдържат мотиви по същество, които да обуславят необходимостта от закупуване на точно този имот на определената цена, както и как тази огромна сума

би се отразила на бюджета на Общината. Част от смисъла на задължението за полагане на грижата на добър стопанин е да се мотивира смисълът от взимането на определени решения и какво ще бъде тяхното конкретно значение за града и неговите жители. Трябва да се вземе под внимание обстоятелството, че темата за този имот провокира широка обществена реакция, включително и против закупуването му на тази цена, която не е взета под внимание при приемане на Решението.

Следователно актът в оспорената му част е изцяло лишен от законно основание и като такъв се явява нищожен.

3. Правната норма на [чл. 59, ал.2, т.4](#) от [АПК](#) изисква административния акт да съдържа фактически и правни основания за издаване на акта. Вън от всяко съмнение е, че създавайки тази правна новела, нормотворецът е имал предвид правните и фактически основания за издаване на определен административен акт да бъдат в съзвучие. Изложените факти, които водят след себе си необходимостта от издаване на съответния административен акт, следва да бъдат относими към и регулирани от корелиращата с тези факти правна норма.

Оспорвания акт не е мотивиран съгласно изискването на [чл. 59, ал.2, т.4](#) от [АПК](#). Съгласно [чл. 59, ал.1](#) от [АПК](#), компетентният административен орган следва да издаде "мотивиран" акт. Административният акт трябва да бъде издаден в установената форма, като неспазването ѝ представлява основание за отмяна на административния акт. Когато административният акт се издава в писмена форма, той трябва да съдържа изчерпателно посочените реквизити в [ал.2 на чл. 59](#) от [АПК](#). Мотивите - фактическите и правните основания за издаване на акта, са задължителен реквизит на писмената форма на индивидуалния административен акт. Липсата на мотиви в акта представлява нарушаване на изискването за форма. Съдебната практика категорично приема, че неизлагането на мотиви е достатъчно основание за отмяна на административния акт като незаконосъобразен. Мотивите съдържат обосноваването на акта, съображенията, които са ръководили органа да издаде дадения правен акт, и то в този му вид и съдържание. Мотивирането 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 или върху административното правораздаване. Мотивите представят обяснението на съответния орган за конкретното му волеизявление, обективизирано в правния акт. 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. Съдебната практика приема, че се касае за липса на мотиви не само когато в акта не са изложени никакви съображения, но и когато такива съображения са от много общ характер или органът е изложил само правни основания без фактически обстоятелства и без да изложи конкретни съображения. Мотивирането на административните актове се дължи във всички случаи и неизлагането на мотиви води до отмяната им само на това основание. Мотиви по същество като правни основания не се съдържат и в предложението от Кмета на Общински съвет, послужило като основание за издаване на акта. А съдържанието на предложените е пренесено в оспорвания акт. Никъде в Решението не са посочени конкретните нужди на Общината от придобиване на точно този имот, предвид обстоятелството, че към настоящия момент не е с предназначение за озеленяване, което следва да бъде от съществено значение при приемане на решението и мотивиране на нуждата от закупуване му.

В Решението не се съдържат изискуемите се от закона мотиви за издаването му и съответно това води до нарушаване на императивното изискване за съдържанието на акта по [чл. 59, ал. 2, т. 4](#) от [АПК](#), като основание за неговата връщане от Областния управител.

На основание посоченото по-горе, считам, че са налице пороци в приетото Решение № 257, взето с Протокол № 15/ 07.09.2023 г. на Общински съвет – Пловдив, които го правят незаконосъобразно, поради което следва да бъде върнато.

С уважение: