

РЕШЕНИЕ

№ 10729

гр. София, 18.03.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав, в публично заседание на 25.02.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Силвия Димитрова

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **7046** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от АПК.

Образувано е по жалба на „ВАЛЕНО 2000“ ЕООД, представлявано от В. А. К. – управител, срещу Решение №452/12.06.2025 г. на Столичния общински съвет /СОС/, с което на основание чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост /ЗОС/ и чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/ не е приет Доклад №СОА25-ВК08-5029/04.04.2025 г. на вр. и.д. кмета на Район „Искър“-СО, Становище № СОА25-ВК08-5029/2/08.05.2025 г. на зам.-кмета на СО и главният архитект на СО и предложени проект за решение. Жалбоподателят моли за отмяната на оспорения акт като незаконосъобразен като поддържа, че са налице всички основания за извършване на продажбата на имота – частна общинска собственост по реда на чл.35, ал.3 ЗОБС. Претендира направените в производството разноси. Жалбата се поддържа в съдебно заседание от процесуалния представител на оспорващото дружество адв. П. А..

Ответникът, Столичен общински съвет, чрез процесуалния си представител юриконсулт Д. М., в съдебно заседание изразява становище, че обжалваното решение на СО следва да бъде оставено в сила. В съпроводителното писмо, с което е представена административната преписка, е застъпено становище за неоснователност на жалбата, поради което се иска да бъде оставена без разглеждане на основание чл.159, т.1 АПК, евентуално – да бъде отхвърлена.

По делото са събрани писмени доказателства. Приложено е заверено копие от образуваната административна преписка.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

Страните не спорят и от доказателствата по делото се установява, че оспорващото дружество с договор за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост от 17.04.2002 г. /л.17/ е придобил собствеността върху обект представляващ „Магазин за хранителни стоки“, находящ се в [населено място],[жк]– I част, изграден в парцел II /втори/ - отреден за комплексно обществено обслужване, от квартал 1а, местност ж.к.“Д. – I част“, по план на [населено място], одобрен със Заповед РД-09-05-436/27.10.2000 г. на Гл. архитект на С., с установен постоянен градоустройствен статут в въз основа на ЧИЗРП – група III, №1 по т. 13 от дневния ред, със застроена площ за обекта, в т.ч.тераса 151,56 кв.м, заедно със съответното право на строеж върху парцел II – общинска собственост.

С молба №РИС18-ГД26-435/6//24.04.2024 г., подадена до Кмета на Район „Искър“ В. А. К. в качеството му на управител на „ВАЛЕНО 2000“ ЕООД, е поискало да закупи терена, прилежащ към сградата, т.е. му бъде продаден поземленият имот, в който се намира сградата.

С Доклад изх.№ СОА25-ВК08-5029/04.04.2025 г., изготвен от вр.и.д. Кмета на Район „Искър“ /л.11 и сл./, е предложено на Столичния общински съвет да даде съгласие Столична община да продаде на жалбоподателя поземлен имот с идентификатор 68134.1500.2720 с площ от 421 кв.м, за който е отреден УПИ П_{2720,2721}, кв.1а, м.“ж.к. Д. 1“. Изготвена е експертна оценка от сертифициран оценител за определяне на пазарната стойност на имота, която след приспадане на реализираното право на строеж е определена в размер на 153 003 лева без включен ДДС или 78 229 евро. Оценката е изготвена на 03.02.2025 г., със срок на валидност от шест месеца. От страна на Район „Искър“ е изразено положително становище по искането за продажба.

Докладът и придружаващите го документи са изпратени и разгледани от СОС на заседание, проведено на 16.06.2025г. – т.68 от дневния ред, като проведените разисквания и решението, предмет на оспорване, са обективирани в Протокол № 40. Предложеният проект на решение да се даде съгласие Столична община да продаде на В. А. К. недвижимия имот – частна общинска собственост, подробно описан, на основание чл.35, ал.3 от ЗОС и чл.21, ал.1, т.8 ЗМСМА, не е приет с оспореното решение. Видно от протокола, отказът е по целесъобразност като е изразено мнение, че придобивайки имота дружеството ще изгради пет-шест етажна сграда.

Решението на СОС е обявено на 19.06.2025 г. на сайта на СОС /л.48 и сл./. Жалбата, по която е образувано настоящото производство е заведена в районната администрация на 02.07.2025г.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е допустима, като подадена от надлежна страна, адресат на неблагоприятен за нея административен акт, в законоустановения за това срок. Съгласно разпоредбата на чл.21, ал.1, т.8 ЗМСМА /едното от посочените в оспореното решение правни основания за приемането му/, общинският съвет приема решения за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и определя конкретните правомощия на кмета на общината и кметовете на райони и кметства. В процесния случай СОС е отказал да разреши придобиването от жалбоподателя на собствеността върху имота, в който е построена сграда, негова собственост. С оглед на това решението му има характеристиките на индивидуален административен акт по см. на чл.21, ал.1 АПК – властническо волеизявление, с което пряко и непосредствено се засяга правната сфера на оспорващия. В този смисъл за него е налице и правен интерес от оспорването. Жалбата е подадена в 14-дневен срок от датата на обявлението на решението на сайта на СОС, като следва да се отчете и обстоятелството, че в решението не е посочен редът и срока за оспорването му, при което приложение намира разпоредбата на чл.140, ал.1 АПК, предвиждаща удължен на 2 месеца срок за обжалване.

Разгледана по същество, настоящият съдебен състав счита, че същата е и ОСНОВАТЕЛНА, но по съображения различни от изложените в нея.

Съгласно разпоредбата на чл.35, ал.1 ЗОС, продажба на имоти и вещи - частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. Изключение от това правило е предвидено в ал.3 на същата разпоредба, която предвижда, че продажба на земя - частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл.8, ал.2. По законова делегация е предоставено на общинския съвет на всяка община да определи в наредба реда, по който ще стане продажбата. Това са процедурните правоотношения, които са предоставени на самостоятелна регламентация за всяка отделна община. В случая на основание последната разпоредба, с Решение № 210 на СОС по Протокол № 87 от 14.04.2011 г., е приета Наредба за общинската собственост /НОС/. Съгласно чл.46, ал.1 от нея, продажбата на общински имот, представляващ урегулиран поземлен имот или поземлен имот в урбанизираната територия на СО, върху който физически или юридически лица притежават законно построена сграда, се извършва от кмета на общината, без решение на СОС и без търг или конкурс.

Следователно и в закона, и в издадената въз основа на него Наредба, липсва изискване за приемане на решение от общинския съвет за извършване на продажбата – компетентността за това в случая принадлежи единствено на кмета на общината. Това изключение, регламентирано в чл.35, ал.3 ЗОС и чл.46, ал.1 НОС, е съобразено с обстоятелството, че лицето, което иска да закупи имота – частна общинска собственост, е собственик на законно изградена в имота постройка.

Кмета на Район „Искър“, който е сезиран с искането за продажба, не е съобразил разпоредбата на чл.46, ал.5 от НОС, според която районната администрация следва да окомплектова преписката, като приложи към нея изчерпателно описаните документи, а именно: договор за учреденото право на строеж или удостоверение за признато право на строеж в случаите по § 6 от преходните правила на Закона за собствеността; документ за собственост върху сградата или обект в сградата, или констативен акт от общинската администрация, че сградата е завършена в груб строеж; документ за законно учредено право на строеж на роднини по права линия, ако е налице такова; удостоверение за наследници; разрешение за строеж или акт за узаконяване на строежа; удостоверение за вписване, отбелязване и заличаване от службата по вписванията за сградата или обекта и в тридневен срок (съгласно чл. 41, ал. 1 от АПК) и да я изпрати за решаване на компетентния административен орган – Кмета на СО. Съгласно чл.46, ал.8 от Наредба на столичен общински съвет за общинската собственост продажбата се извършва от Кмета на СО, който издава заповед и сключва договор. Следователно, правомощията на Кмета на Район „Искър“ във връзка с така отправеното искане се свеждат до приемане на подаденото заявление за закупуване, окомплектоване на преписката и изпращане по компетентност на Кмета на Столична община, който да предприеме съответните действия по продажба по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС. Вместо това преписката неправилно е изпратена на СОС, който извън компетентността си и в несъответствие с разпоредбите на чл.35, ал.3 от ЗОБС, вр. чл.46, ал.1 от НОС, която изрично предвижда, че продажба от вида на процесната се извършва без решение на СОС, е разгледал предложението и е приел оспореното решение. Следователно същото се явява нищожно, прието без наличие на материална компетентност.

Предвид горното е без значение обстоятелството колко от общинските съветници са гласували „за“ и колко „против“ направеното предложение за продажба от кмета на района, нито дали е бил налице кворум на проведеното заседание, в каквато насока са изложени съображения в становището, инкорпорирано в придружителното писмо, с което е изпратена административната преписка. Нищожността на оспорения акт е обусловена от липсата на материална компетентност

на административния орган за приемане на решения от вида на процесното..

По изложените съображения съдът намира, че следва да бъде обявена нищожността на обжалваното решение на СОС, като преписката по заявлението на жалбоподателя бъде изпратена за произнасяне на компетентния административен орган по смисъла на чл.46, ал.8 от НОС и чл. 35, ал.3 от Закона за общинската собственост, който е Кмета на Столична община, като цитираните разпоредби не предполагат делегиране на това правомощие.

При този изход на делото и на основание чл.143, ал.1 АПК основателно се явява своевременно направеното от жалбоподателя искане за присъждане на разноски. Видно от доказателствата по делото оспорващият е внесъл държавна такса от 50 лева. Същият е заплатил и адвокатско възнаграждение в размер на 1200 лева, уговорено и платено по приложения на лист 62 от делото договор за правна услуга пред съда. Предвид това ответникът следва да бъде осъден да заплати разноски в общ размер от 1250 лева. Съгласно чл.3-5 от Закона за въвеждане на еврото в Република Б. (ЗВЕРБ), Решение (ЕС) 2025/1407 на Съвета от 8 юли 2025 г. относно приемането на еврото от Б., считано от 1 януари 2026 г. и Регламент (ЕС) 2025/1409 на Съвета от 8 юли 2025 г. за изменение на Регламент (ЕО) № 2866/98 по отношение на валутния курс към еврото за Б., към настоящия момент официална парична единица е еврото, равностойно на 1,95583 български лева. Поради това, сумата на разноските следва да се превалутира по правилата на чл.12-13 от ЗВЕРБ и съответно възлиза на 639,11 евро.

Водим от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2, чл.173, ал.2, чл.174 и чл.143, ал.1 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 52 състав

РЕШИ:

ОБЯВЯВА нищожността на Решение №452/12.06.2025 г. на Столичния общински съвет, взето по Протокол № 40 от заседание, проведено на 16.06.2025 г.

ИЗПРАЩА преписката по молба №РИС18-ТД26-435/6//24.04.2024 г. по описа на Район „Искър“-СО, подадена от В. А. К. в качеството му на управител на „ВАЛЕНО 2000“ ЕООД, на Кмета на Столична община за произнасяне по същата, в 14-дневен срок от влизане в сила на настоящото решение.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „ВАЛЕНО 2000“ ЕООД, сума в размер на 639,11 евро, представляваща разноски по производството.

Решението подлежи на обжалване пред ВАС в 14-дневен срок от уведомяване на страните, на които на основание чл.138, ал.3 АПК да се изпрати препис от същото.

СЪДИЯ: