

РЕШЕНИЕ

№ 4834

гр. София, 03.11.2011 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав, в публично заседание на 03.10.2011 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Боряна Петкова

при участието на секретаря Мая Миланова, като разгледа дело номер **2699** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 – чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във връзка с § 42 от Преходните и заключителните разпоредби към Закона за изменение и допълнение на Закона за общинската собственост ДВ, бр.54/ 2008 г. (ПЗР ЗИД ЗОБС).

Образувано е по жалба на В. К. В. от [населено място], срещу ЗАПОВЕД № РД-561-240/ 25.05.2009г. на кмета на Столична община и във връзка с РЕШЕНИЕ № 2934/ 28.02.2011г. на Върховния административен съд, Трето отделение, постановено по адм. дело 10276/ 2010г. С оспорваната Заповед, на основание чл.35, ал.3 ЗОБС във вр. с чл.39, ал.5 и чл.46, ал.1 и ал.7 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ) е НАРЕДЕНО да се продаде на жалбоподателя В. правото на собственост върху имот, намиращ се в [населено място], район „В.” и съставляващ урегулиран поземлен имот (УПИ) XXXX – 290, кв.24, местността „в.з. Киноцентър I част”, целия с площ от 1215 кв.м., без изградената в имота едноетажна вилна сграда, за сумата от 329 000 лева, представляваща данъчната оценка на придобивания имот, увеличена с 20% на основание § 42 от ПЗР ЗИД ЗОБС (ДВ бр. 54/ 2008г.) в размер на 92 146 лева и пазарната стойност на правото на строеж между законно реализираното застрояване и предвиденото по влязъл в сила общ устройствен план на [населено място], в размер на 236 800 лева, определена от лицензиран оценител.

В жалбата са изложени доводи за недействителност на оспорваната Заповед, В ЧАСТТА, с която е определена продажната цена за процесния имот, поради

противоречието ѝ с материалния закон. Жалбоподателят претендира, че административният орган неправилно е определил стойността на земята като сбор от цената, определена по реда и при условията на §42 ПЗР ЗИД ЗОБС и пазарната стойност на правото на строеж между законно реализираното и предвиденото застрояване в имота по влезлия в сила общ устройствен план на [населено място]. Твърди, че по отношение на него са изпълнени изискванията на §42 и цената на земята е следвало да бъде определена на база на данъчната оценка, увеличена с 20 %. Моли съда да отмени ЗАПОВЕД № РД-561-240/ 25.05.2009г., в оспорваната част и да реши спора по същество като определи цената на процесния имот в размер на 92 146 лева. Не претендира за разноски.

Ответникът - кметът на Столична община (СО), чрез процесуалния си представител юрк. Н., прави възражение за недопустимост на жалбата, като подадена срещу акт който не е административен по смисъла на чл.21 АПК и евентуално я оспорва като неоснователна. Не претендира за разноски.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и събраните по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

С Нотариален акт № 118/ 09.10.1985г. за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане жалбоподателят се легитимира като собственик на едноетажна вилна сграда, намираща се в [населено място], вилна зона „Киноцентър I част”, построена върху държавна земя, съставляваща парцел VII-2, кв.24 по плана на [населено място], м. „Киноцентър I част”, целият с площ от 2158 кв.м.

С Договор от 08.10.1959г., приет и неоспорен по делото, на праводателя на настоящия жалбоподател възмездно е отстъпено право на строеж върху парцел VII-2, кв.24, м. „Киноцентър I част”. Не е спорно между страните обстоятелството, че правото на строеж е реализирано и имотът е застроен през 1960г. Първоначалната сградата е изпълнена като едноетажна, със застроена площ от 37 кв.м., а впоследствие пристроена и надстроена от жалбоподателя. Това обстоятелство се установява с приетите и неоспорени по делото Позволителен билет № 149/ 30.05.1961г. на Софийски градски народен съвет (СГНС) и Строително разрешение № 539/ 25.05.1987г. на СГНС.

Не е спорно между страните, че парцел VII-2 върху който е отстъпено правото на строеж е идентичен с урегулиран поземлен имот (УПИ) VII-290, с площ от 800 кв.м. и процесния УПИ XXXX-290, с площ от 1215 кв.м., кв. 24 по регулационния план на м. „в.з. Киноцентър I част”, одобрен със Заповед № РД-50-09-82/ 16.03.1990г. Това обстоятелство се установява и с приетата по делото Скица № 03-00-12-ДП/ 24.02.2005г. Предвид изричното изявление на процесуалния представител на ответника, направено в съдебно заседание на 03.10.2011г., съдът приема за безспорно установено и обстоятелството, че правото на строеж е реализирано в частта от парцел VII-2, идентична с УПИ XXXX-290 - предмет на оспорваната Заповед.

Административното производство е започнало по Молба на жалбоподателя с вх. № 03-00-12-ДП/ 22.02.2005г. за закупуване на парцел VII-2, кв.24 по плана на [населено място], м. „Киноцентър I част”, с административен адрес на [улица] (л.15 по делото). С придружително писмо от 01.08.2005г. молбата е изпратена на Столична община където е заведена под № 08-17-169/ 02.08.2005г. (л.14). Със Заявление вх. № 26-00-4431/ 07.08.2008г. жалбоподателят е потвърдил искането си от 2005г. да закупи земята върху която е отстъпено правото на строеж и е построена собствената му жилищна сграда, като в съответствие с действащия подробен устройствен план е

изразил съгласие да придобие имота върху който се намира сградата - УПИ ХХХХ-290, при условията на §42 ПЗР ЗИД ЗОБС, а останалата част от парцел VII-2, идентична с УПИ VII-290 - по пазарна оценка.

За изясняване на делото от фактическа страна по делото са приети относими писмени доказателства: Експертна оценка на недвижим имот от м. април 2009г.; Удостоверение изх. № 17-0019-01716/ 27.02.2009г. за данъчна оценка по чл.264 ДОПК за УПИ ХХХХ-290; Експертна пазарна оценка на недвижим имот - УПИ ХХХХ-290 от м. февруари 2008г.; Удостоверение рег. № 03-00-12/ 27.06.2007г. на район „В.“, които ще бъдат съответно коментирани при формиране на правните изводи.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Съдът приема, че оспорваната Заповед има характер на индивидуален административен акт по смисъла на чл.21, ал.1 АПК, тъй като съдържа волеизявление на административен орган, с което непосредствено се засягат права и законни интереси на жалбоподателя да придобие правото на собственост върху имот – частна общинска собственост, по реда и при условията, изрично предвидени в ЗОБС.

Жалбата е подадена от активно легитимирано лице – адресат на акта, и в преклузивния срок за оспорване на административните актове, установен в чл.149, ал.1 АПК.

Разгледана по същество жалбата е **ОСНОВАТЕЛНА**.

Като взе предвид изложените от жалбоподателя доводи за недействителност и извърши проверка на оспорвания административен акт, на всички основания за законосъобразност, съдът достигна до следните изводи:

Заповед № РД-561-240/ 25.05.2009г. е издадена от компетентен административен орган (чл.35, ал.3 ЗОБС), в предписаната от закона форма и при постановяването ѝ не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила.

Актът е постановен в противоречие с материално правните норми и с целта на закона, отменителни основания по чл.146, т.4 и т.5 АПК.

Настоящият състав приема, че по отношение на жалбоподателя са били налице всички законови предпоставки, да придобие правото на собственост върху процесния УПИ ХХХХ-290 по реда и при условията, изрично установени в специалната норма на §42 ПЗР ЗИД ЗОБС, ДВ бр. 54/ 2008г.

Съгласно тази разпоредба за неприключените производства за продажба на земя - частна общинска собственост, на собствениците на законно построената сграда, образувани по отменения §27 ПЗР ЗИД на Закона за собствеността (ЗС), за които има подадена молба до кмета на общината до деня на влизане в сила на този закон – 17.06.2008г., цената на земята се определя, като данъчната оценка се увеличи с 20 на сто. С нормата на §27, ал.1 ПЗР ЗИД ЗС е създадена възможност за лицата, придобили право на строеж върху държавен или общински терен до 13 юли 1991г. да придобият право на собственост върху земята върху която е построена сградата.

В процесния случай е безспорно установено обстоятелството, че праводателите на настоящия жалбоподател са придобили право на строеж върху общински имот през 1959г. - в срока по §27 ПЗР ЗИД ЗС. Установено е също, че правото на строеж е реализирано и процесната част от имота е била законно застроена през 1960г. и 1987г. С приетата и неоспорена по делото Молба вх. № 03-00-12-ДП/ 22.02.2005г. (заведена при ответника с рег. № 08-17-169/ 02.08.2005г.) се установява, че жалбоподателят е

сезирал кмета на общината с искане за закупуване на имота до деня на влизане в сила на ЗИД ЗОБС, ДВ бр. 54/ 2008г. При така установените факти следва да се приеме, че производството е образувано по отменения §27 ПЗР ЗИД ЗС и не е било приключило към датата на постановяване на оспорваната Заповед. Следователно и предвид императивната норма на §42 ПЗР ЗИД ЗОБС цената на земята се определя, като данъчната оценка се увеличи с 20 на сто.

В процесния случай от приетото по делото Удостоверение изх. № 17-0019-01716 се установява, че данъчната оценка за УПИ ХХХХ-290 за 2009г., определена по реда на чл.264 ДОПК е в размер на 76 788.00 лева. Увеличена с 20% е в размер на 92 146 лева, както правилно е приел и административният орган в оспорваната Заповед.

Съдът приема, че като е определил крайната цена за придобиване на правото на собственост върху процесния УПИ ХХХХ-290 по ред и при условия различни от императивно установените в §42 ПЗР ЗИД ЗОБС, административният орган е постановил един незаконосъобразен акт в противоречие с материалния закон, който следва да бъде отменен.

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал.2 и чл.173, ал.1 АПК, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, ВТОРО ОТДЕЛЕНИЕ, 25 състав,

РЕШИ

ИЗМЕНЯ ЗАПОВЕД № РД-561-240/ 25.05.2009г. на кмета на Столична община, В ЧАСТТА, с която е определен размер на продажната цена за правото на собственост върху УПИ ХХХХ-290, кв.24, местността „в.з. Киноцентър I част”, целия с площ от 1215 кв.м., без изградената в имота едноетажна вилна сграда, като: НАМАЛЯВА определеният размер на продажната цена за правото на собственост от 329 000 (триста двадесет и девет хиляди) лева на 92 146 (деветдесет и две хиляди сто четиридесет и шест) лева.

Решението може да се обжалва пред Върховния административен съд на РБългария, с касационна жалба, в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

АДМИНИСТРАТИВЕН

СЪДИЯ

Боряна Петкова