

РЕШЕНИЕ

№ 7664

гр. София, 07.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,
в публично заседание на 15.11.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилска

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **7527** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и сл. от Административно-процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 45, ал. 3 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/.

Образувано е по жалбата на Р. Л. Х. и Л. Р. Х. чрез пълномощник адв. И. Т. против решение № 481/15.06.2023 г. на Столичния общински съвет, с което на основание чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОБС във връзка с чл. 55, ал. 1, т. 3 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА е дадено съгласие да се прекрати съсобствеността между Столична община и оспорващите в поземлен имот с идентификатор 68134.607.586, представляващ УПИ III-586, кв. 335а, м. „бул. Ботевградско шосе-рамка“, [населено място], находящ се в [населено място], район „П.“, [улица] чрез изкупуване от страна съсобствениците на общинските 18,22 %, равняващи се на 90/494 ид.ч. от поземления имот, по пазарна оценка към деня на извършване на оценката, но не по-ниска от пазарната оценка, определена от сертифициран оценител в размер на 38 055.60 лв. или 422.84 лв./кв.м. без ДДС. Обосновават се съображения за незаконосъобразност, поради противоречие с материално правните разпоредби и целта на закона. Оспорва се размерът на пазарната оценка, доколкото същата не е обоснована с реално осъществени разпоредителни сделки между несвързани лица за сходни имоти съгласно чл. 22 от ЗОБС, а с офертни цени. Изтъква се и обстоятелството, че получената осреднена пазарна стойност на използваните аналози е с включен ДДС, докато в крайната пазарна оценка не е включен ДДС, т. е. една и съща данъчна ставка е използвана два пъти, което реално

увеличава стойността с 40%. Посочва се и, че при изготвяне на оценката оценителят не е отчетел реалните показатели за застрояване на имота, както и че не е отчетел изградената в имота сграда, която е частна собственост. Подробни съображения за незаконосъобразност на оспореното решение са изложени и в депозираните по делото писмени бележки. Претендира се отмяна на оспореното решение в частта му, с която е определена пазарната оценка и произнасяне по съществуващото на спора с определяне на справедлива пазарна оценка съобразно събраните по делото доказателства. Моли за присъждане на разноски по приложен списък по чл. 80 от ГПК.

Ответникът (Столичния общински съвет), чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата по съображения, подробно изложени в депозираните по делото писмени бележки. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Настоящият съдебен състав, след като се запозна с доказателствата по делото, прецени доводите на страните и съобрази приложимите правни норми, намира жалбата за ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като подадена от надлежна страна-адресати на оспорения индивидуален административен акт.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

Приетите като доказателство по делото нотариален акт за дарение на недвижим имот вх. № 53262/15.07.2022 г., акт № 55 и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот вх. № 53263/15.07.2022 г., акт № 54 легитимират Л. Х. и Р. Х. като собственици на 404/494 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 68134.607.586, заедно с построената в имота сграда с идентификатор 68134.607.586.1.

Столична община се легитимира като собственик на 18.22%, равняващи се на 90/494 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 68134.607.586, целия с площ 494 кв.м., представляващ УПИ III-586, кв. 335а, м. „бул. Ботевградско шосе-рамка“, [населено място], находящ се в [населено място], район „П.“, [улица], за които е съставен АОС (частна) № 3284/28.08.2019 г.

Производството е образувано по депозирано заявление от Л. Р. Х. и Р. Л. Х., в качеството им на съсобственици на имот с идентификатор 68134.607.586 за прекратяване на съсобствеността чрез изкупуване на общинската идеална част. Образувана е преписка с вх. № към РПД20-ГР94-1031-/11/29.07.2022 г.

Съгласно становище № РПД 20-ГР94-1031-/6/09.08.2021 г. на главния архитект на район „П.“, Столична община, презаверено на 02.09.2022 г. за УПИ III-586 е предвидено следното застрояване:

По действащия ПУП, одобрен със заповед №РД-09-50-263/27.05.1997 г. на главния архитект на С., потвърдена с решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС е предвидено изграждане на средноетажна жилищна сграда на четири етажа на калкан със застрояването на в УПИ IV-585 и едноетажно допълващо застрояване на калкан със застрояването в УПИ IV-585 и УПИ XVI-580,581,582. По ОУП имотът попада в зона СМф-смесена многофункционална със следните параметри: плътност – 37.74 %, К. – 1.38, мин. Озел. – 40 % и кота корниз – 15 м.

На 14.11.2022 г. е изготвена оценка за определяне на пазарната стойност на общинската идеална част. Определената стойност е в размер на 23 315.45 лв. или 259.06 лв./кв.м.

На 17.02.2023 г. е изготвена нова оценка за определяне на пазарната стойност на общинската идеална част със срок на валидност 17.08.2023г. Определената стойност е в размер на 38 055.60 лв. или 422.84 лв./кв.м. При изготвяне на оценката са

съобразени правилата на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, като са използвани сравнителния подход, остатъчния метод (метод на развитието) и метод, който отчита предвиденото застрояване при оценка на незастроени имоти. При прилагане на сравнителния метод са използвани офертни цени поради липсата на информация за реално осъществени продажби, като са приложени корекционни коефициенти за привеждане в съответствие на офертните цени с пазарните, за местоположение, за използваемост на площта и за приравняване на застроената площ на имота. Използвани са оферти за три парцела, находящи се в кв. Л..

Срещу оценката е депозирано възражение от Р. Л. Х. на 01.03.2023 г. Оспорват се използваните от оценителя методи, приложените градоустройствени показатели и офертните цени.

С доклад от 13.04.2023 г. кметът на район „П.“ е внесъл в Столичния общински съвет проект на решение за прекратяване на съсобствеността между Столична община и Р. Л. Х. и Л. Р. Х. в поземлен имот с идентификатор 68134.607.586, представляващ УПИ III-586, кв. 335а, м. „бул. Ботевградско шосе-рамка“, [населено място], находящ се в [населено място], район „П.“, [улица] чрез изкупуване от страна съсобствениците на общинските 18,22 %, равняващи се на 90/494 ид.ч. от поземления имот, по пазарна оценка към деня на извършване на оценката, но не по-ниска от пазарната оценка, определена от сертифициран оценител в размер на 38 055.60 лв. или 422.84 лв./кв.м. без ДДС. Посочено е, че данъчната оценка на имота е 3 789 лв., съгласно представено удостоверение за данъчна оценка с изх. № [ЕГН]/09.02.2023 г. на дирекция „Общински приходи“, отдел „П.“.

Изготвено е становище от заместник-кмета на Столична община и главния архитект на Столична община изх. № СОА23-ВК08-5696/30.05.2023 г., което е разгледано и прието от Постоянната комисия по устройство на територията, архитектура и жилищна политика и от Постоянната комисия по финанси и бюджет на Столичния общински съвет.

Преписката е разгледана на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 15.06.2023 г. С решение по т. 71 по протокол № 78 от 15.06.2023 г. е дадено съгласие за прекратяване на съсобствеността и е одобрена изготвената повторно оценка. Решение е взето с мнозинство 37 от общо 38 присъстващи общински съветници.

Въз основана на така проведеното административно производство, Столичният общински съвет е приел оспореното решение, с което с което на основание чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОБС във връзка с чл. 55, ал. 1, т. 3 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА е дадено съгласие да се прекрати съсобствеността между Столична община и оспорващите в поземлен имот с идентификатор 68134.607.586, представляващ УПИ III-586, кв. 335а, м. „бул. Ботевградско шосе-рамка“, [населено място], находящ се в [населено място], район „П.“, [улица] чрез изкупуване от страна съсобствениците на общинските 18,22 %, равняващи се на 90/494 ид.ч. от поземления имот, по пазарна оценка към деня на извършване на оценката, но не по-ниска от пазарната оценка, определена от сертифициран оценител в размер на 38 055.60 лв. или 422.84 лв./кв.м. без ДДС.

По делото е прието заключение от съдебно-оценителна експертиза, от което се установяват следните релевантни за спора факти и обстоятелства: По ОУП от 2019 г. имотът попада в зона Смф - смесена многофункционална, предимно за комплексни

центрове по главните градски булеварди, със следните параметри: плътност – 60 %, К. – 3.5, мин. озел. – 40 %. По действащия ПУП (Частичен квартално застроителен и силуетен план за м. „Б. шосе – рамка“, кв. 335А, одобрен със заповед № РД09-161/13.08.1998 г.) имотът е със следните показатели: плътност – 37.74%, К. – 1.38, мин. озел. – 40 %. Процесният имот е с площ 494 кв.м. по КК и 491 кв.м. по нотариален акт. Максимално допустимото застрояване по ПУП е 231 кв.м, а по ОУП е 296.4 кв.м. При изготвяне на заключението вещото лице е приложило метода на пазарните аналози, като е използвало сделки сключени по реда на чл. 35, ал. 1, т. 2 от ЗОБС. Въз основа на тях е определило пазарната оценка в размер на 28 045.8 лв. без ДДС или 311.62 лв./кв. м.

В съдебно заседание вещото лице е пояснило, че за даденото УПИ не могат да се постигнат максималните параметри за застрояване, като при изготвяне на заключението е съобщило, че в имота има изградена сграда.

Заключението не е оспорено и е прието.

Въз основа на изложеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Решението е издадено от компетентен орган в рамките на законоустановените му правомощия по чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, вр. чл. 35, ал. 3 и чл. 41, ал. 2 от ЗОС, както и чл. 55, ал. 3 от Наредбата за общинската собственост. Спазени са изискванията за форма и съдържание на акта, като в него са посочени фактическите и правните основания за издаването му, което позволява осъществяването на съдебния контрол за законосъобразност. Решението е прието на редовно проведено заседание на общинския съвет по мотивирано предложение на главния архитект и заместник-кмета на общината, с необходимия кворум и мнозинство.

Спорният по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на оспорения акт е свързан с допуснатото нарушение на материалния закон

С оспореното решение е одобрена пазарна цена на имота за целите на разпоредителна сделка по чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС. Съгласно тази разпоредба, 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: (т. 2) продажба на частта на общината. По силата на чл. 55, ал. 3 от Наредбата за общинската собственост, съсобствеността върху имоти между Столична община и физически или юридически лица се прекратява по предложение на съсобствениците до кмета на СО или по инициатива на кмета на СО, с решение на СОС.

Съгласно чл. 41, ал. 2 от ЗОС, изр. второ, приложим по отношение на оценката, одобрена с оспореното решение, пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители. Наредбата не съдържа правила, способности и методи за начина на определяне на пазарните оценки. Правила в ЗОБС относно методите и начините за определяне на пазарна оценка общо за целите на разпоредителните сделки с общинско имущество също липсват, поради което съдът намира, че приложение съответно следва да намерят правилата на чл. 22 от ЗОБС, и по-специално, изискването оценката да бъде определена въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Това се налага от необходимостта оценката да отговаря на пазарните условия и да бъде обоснована с цените на

действителни разпоредителни сделки между несвързани лица за сходни имоти, каквото е и изискването на възложителя на оценката към оценителя - да бъде определена справедлива пазарна стойност. Съдът приема, че одобрената с оспореното решение оценка не отговаря на тези изисквания и не е обоснована с реално осъществени разпоредителни сделки, а с офертни цени с малко данни, които да позволят сравнение между характеристиките на имотите. Оценката на имота е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания за одобряване на продажната цена. Несъответствието между оценката на имота, подлежащ на продажба по реда на чл. 36, ал. 1, т. 2, ЗОБС, определена в административното производство, и неговата пазарна стойност, води до извод за незаконосъобразност на решението на СОС в оспорената част за одобряване на размера на оценка.

При изготвяне на оценката, одобрена с оспореното решение не е отчетено, че разпорежданията с общинско имущество в хипотезата на чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС не могат да бъдат квалифицирани като сделки, сключени при нормални, свободни пазарни условия, за да бъдат сравнявани с такива сделки, още по-малко пък с офертни цени. Причината е, че възможни купувачи могат да бъдат само лицата, които са съсобственици с общината. Ако не желаят да придобият земята, съсобственикът в лицето на общината не може да свободно да се разпорежи със земята при пазарни условия в полза на трети лица, освен частично в изключителни случаи, например при възможност за обособяване от земята на повече самостоятелни урегулирани имоти. Ето защо, като особен вид разпореждане с недвижим имот общинска собственост, относимият пазар на земя в съсобственост, спрямо който може да се определи действително справедлива пазарна стойност, е пазарът на продажба, осъществена при условията на чл. 36, ал.1, т. 2 от ЗОБС. Предвид това, съдът счита, че в конкретния случай, най-достоверна пазарна цена би дал методът на пазарните аналози, при който следва да бъдат използвани сделки извършени по реда на чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОБС. Именно методът на пазарните аналози е използван от вещото лице при изготвяне на заключението от приетата по делото съдебно-оценителна експертиза, което от своя страна налага същото да бъде изцяло кредитирано. По тези съображения, съдът възприема като обективна и компетентно дадена и отразяваща посочените особености на разглеждания имот приета по делото съдебно - оценителна експертиза. При нея е определена стойността на процесната част от недвижимия имот, чрез използване като аналози на реално извършени сделки по чл. 35, ал. 1, т. 2 от ЗОБС, а не офертни цени. При така използваният метод пазарната оценка на процесния имот е определена от експертизата в размер на 28045.8 лв. или 311.62 лв./кв.м

Изложеното обосновава извод за основателност на жалбата, което налага отмяна на оспореното решение на Столичния общински съвет в частта му, с която е определена цената на 18.22%, равняващи се на 90/494 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 68134.607.586, целия с площ 494 кв.м., представляващ УПИ Ш-586, кв. 335а, м. „бул. Ботевградско шосе-рамка“, [населено място], находящ се в [населено място], район „П.“, [улица], за които е съставен АОС (частна) № 3284/28.08.2019 г.

Настоящият съдебен състав намира за неоснователно искането на оспорващите за произнасяне по съществото на спора, като се измени

оценката за недвижимия имот. Съгласно нормата на чл. 173, ал. 1 от АПК съдът решава делото по същество, когато въпросът не е предоставен на преценката на административния орган. Съгласно чл. 41, ал. 2 от ЗОБС разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, се извършват по пазарни цени, но не по-ниски от данъчните им оценки. Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от общинския съвет въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, определени по реда на чл. 22, ал. 3, освен ако в закон е предвидено друго.

Общинският съвет, като колективен орган на местното самоуправление, действа при условията на оперативна самостоятелност и съобразно чл. 21, ал. 1, т. 8 ЗМСМА решава дали да се разпорежи със съответния имот или вещно право и при каква цена, съобразявайки се с нормите на ЗОБС относно начина на определяне на пазарната стойност на имота. В този случай съдебният контрол е ограничен в пределите на чл. 169 АПК, което налага в конкретния случай делото да се върне като преписка на Столичния общински съвет за ново произнасяне при съобразяване на задължителните указания на съда по тълкуването и прилагането на закона. Административният орган следва да определи оценката на имота, съобразно правилото на чл. 41, ал. 2 от ЗОБС във връзка с § 1, ал. 1, т. 1 - т. 3 от ЗОБС.

Предвид изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, ответната страна следва да бъде осъдена да заплати на оспорващите сторените по делото разноски.

По изложените съображения, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав, на основание чл. 172, ал. 2 и чл. 173, ал. 2 от АПК

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ по жалбата на Р. Л. Х. и Л. Р. Х. решение № 481/15.06.2023 г. на Столичния общински съвет В ЧАСТТА МУ, с която е определена пазарната цена за изкупуване на 18,22 %, равняващи се на 90/494 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 68134.607.586, представляващ УПИ III-586, кв. 335а, м. „бул. Ботевградско шосе-рамка“, [населено място], находящ се в [населено място], район „П.“, [улица] за сумата от 38 055.60 лв. или 422.84 лв./кв.м. без ДДС.

ВРЪЩА административната преписка на Столичния общински съвет за ново произнасяне по пазарната оценка за изкупуване от Л. Х. и Р. Х. на 18,22 %, равняващи се на 90/494 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор

68134.607.586, представляващ УПИ III-586, кв. 335а, м. „бул. Ботевградско шосе-рамка“, [населено място], находящ се в [населено място], район „П.“, [улица].

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Р. Л. Х. и Л. Р. Х. разноси по делото в размер на 4110 (четири хиляди сто и десет) лева.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ: