

# РЕШЕНИЕ

№ 7829

гр. София, 19.12.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,**  
в публично заседание на 29.11.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Адриан Янев**

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **4436** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – чл. 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба на Л. И. Ц. и С. А. Ц. срещу Заповед № СОА22-РД61-12 от 30.03.2022 г. на кмета на Столична община.

В жалбата се изразява несъгласие с определената цена на имот с идентификатор 04234.6966.3934 по КККР на [населено място]. Развиват се доводи за изготвена пазарна оценка на имота, според която е определена два пъти по – ниска цена и същата не е взета под внимание от органа.

Ответната страна – кметът на Столична община, чрез процесуалния си представител, изразява становище за неоснователност на жалбата и моли да се отхвърли.

Административен съд София – град, Второ отделение, 37 – ми състав, след като прецени събраните по делото доказателства, във връзка с доводите и съображенията на страните, приема за установено от фактическа страна следното:

Производството пред органа е образувано със заявление вх. № РП-20-ГР(\$-2725/27.08.2020 г. на Л. И. Ц. и С. А. Ц., с което на основание § 8, ал. 2, т. 2 и ал. 3 от ПР на ЗУТ са поискали доброволно прилагане на действащия план, за което е поискано сключване на договор за продажба на общински с площ от 43 кв. м., който да се придаде към собствения им УПИ № 04234.6966.3842, V – 50, кв. 20 по плана на [населено място], Столична община.

Процесният общински имот е с проектен идентификатор 04234.6966.3934, с площ от 43 кв. м. по скица – проект № 15-480368/09.06.2020 г., издадена от СГКК [населено

място]. Установява се, че имотът е частна общинска собственост, видно от приложения акт за частна общинска собственост № 7292/02.11.2020 г. От представената комбинира скица се установява още, че имотът е реална част от УПИ V – 50, кв. 20 по плана на [населено място], Столична община.

По преписката е налично удостоверение изх. № РПН-20-ГР94-2337/18.08.2020 г., издадено от началника на отдел „У.“ – Столична община, от което се установява, че за имота няма данни за предявени и удовлетворени реституционни претенции. От приложеното удостоверение от 18.08.2020 г. на главния архитект на Столична община е видно, че имотът попада в устройствена зона Ж, - жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване със следните устройствени показатели: плътност на застрояване  $\leq 40\%$ ; К.  $\leq 1,3$ ; минимална озеленена площ  $\geq 40\%$  и кота корниз  $\leq 10$  м.

Общинският имот с проектен идентификатор 04234.6966.3934 е данъчна оценка от 193,20 лева, видно от приложеното удостоверение по чл. 264, ал. 1 ДОПК.

По преписката е налична пазарна оценка на имот с проектен идентификатор 04234.6966.3934, изготвена през месец януари 2021 г. от независим оценител, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност. От същата се налага извод, че пазарна стойност на имота е 3000 лева. Същата оценка е презаверена на 15.10.2021 г., със срок на валидност – 15.04.2022 г.

Изготвен е доклад от 24.03.2021 г. на кмета на район „П.“ – Столична община, с който се предлага на Столичен общински съвет да вземе решение за сключване на договор по реда на § 8, ал. 2, т. 2 и ал. 3 от ПР на ЗУТ по отношение на имот с проектен идентификатор 04234.6966.3934 за сумата от 3000 лева.

Със становище от 07.06.2021 г. на заместник – кмета на Столична община и главния архитект на Столична община е предложено на Столичен общински съвет за сключване на горепосочения договор, като стойността да е по актуална пазарна цена, определена от сертифициран оценител, но не по – малко от 3000 лева.

Последвало е постановяване на Решение № 554/09.09.2021 г. на Столичен общински съвет, с което е дадено съгласие за доброволно прилагне на действащия план за регулация на УПИ V – 50, кв. 20 по плана на [населено място], Столична община, като на Л. И. Ц. и С. А. Ц. се прехвърли правото на собственост върху поземлен имот с проектен идентификатор 04234.6966.3934, с площ от 43 кв. м., представляващ реална част от УПИ V – 50, срещу актуална пазарна цена, определена от сертифициран оценител, но не по – малко от 6 235 лева. Със същото решение е възложено на кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор.

По делото не са приложени доказателства за съобщаване решението на Столичен общински съвет (СОС) на жалбоподателите, въпреки че на ответната страна са дадени указания за това. Във връзка с изискана информация, е постъпило писмо от 03.11.2022 г. на началник отдел „Правна координация“ към СОС, с което се посочва, че Решение № 554/09.09.2021 г. е оповестено по реда на чл. 22, ал. 1 ЗМСМА, а именно на интернет страницата на СОС.

След това е издадена оспорваната Заповед № СОА22-РД61-12 от 30.03.2022 г. на кмета на Столична община, с която на основание Решение № 554/09.09.2021 г. на Столичен общински съвет и на основание § 8, ал. 2, т. 2 и ал. 3 от ПР на ЗУТ, чл. 35, ал. 4, т. 2 ЗОС и чл. 21, ал. 1, т. 8 ЗМСМА е наредено Столична община да прехвърли на Л. И. Ц. и С. А. Ц. правото на собственост върху поземлен имот с проектен идентификатор 04234.6966.3934, с площ от 43 кв. м., представляващ реална част от УПИ V – 50, срещу заплащане на цена не по – ниска от 6235 лева.

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

Жалбата срещу процесната заповед е подадена в срок по чл. 149, ал. 1 АПК, срещу подлежащ на оспорване административен акт, от активно легитимирани лица, адресати на акта, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е основателна по следните съображения:

Според чл. 146, вр. чл. 168 АПК съдът следва да провери актът издаден ли е от компетентен орган и в предписаната от закона форма, спазени ли са материалноправните и процесуалноправните разпоредби и съобразен ли е актът с целта на закона. При проверката на административния акт, съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия.

Оспореният административен акт е издаден от компетентен орган – кметът на Столична община, който по реда на чл. 21, ал. 1, т. 8 ЗМСМА е овластен с решение № 554/09.09.2021 г. на СОС да издаде заповед оспорената заповед.

Оспорваният акт е надлежно мотивиран от фактическа и правна страна, като отговаря по форма на общите правила по чл. 59, ал. 2 АПК. Налице са ясни и конкретни мотиви и разпоредителна част. Вярно, че с акта се създава известна неяснота по отношение размера на продажната цена, доколкото е посочено „на цена, не по – ниска от 6235 лева“. Отразеното посочва единствено минималната цена и липсва конкретика за размера на продажната цена, но в случая е налице препращане към друг акт (решение № 554/09.09.2021 г. на СОС), според който продажната цена е „по актуална пазарна цена, определена от сертифициран оценител, но не по – малко от 6 235 лева“, т. е. налице са правила, позволяващи да се определи продажната цена.

Съдът не намира допуснати съществени нарушения на административно производствените правила при издаването на оспорваната заповед.

Налице е неправилно приложение на материалния закон.

Съгласно чл. 35, ал. 4, т. 2 ЗОБС продажба на имот - частна общинска собственост се извършва без търг или конкурс, по ред определен в наредбата по чл. 8, ал. 2 ЗОБС, тъй като лицето, на което може да се продаде имотът, е определено в закон. В случая това са собствениците по § 8, ал. 2, т. 2 от ПР на ЗУТ, които могат да поискат изменение на дворищнорегулационните планове, като се сключи договор за прехвърляне на собствеността – арг. § 8, ал. 3 от ПР на ЗУТ.

При издаването на заповед по чл. 35, ал. 6, вр. ал. 3 ЗОС кметът на общината действа при условията на обвързана компетентност, т. е. въз основа на решението на общинския съвет относно цената на придобиване на имота, кметът на общината издава процесната заповед и след това сключва договор. Кметът на общината е обвързан от решението на общинския съвет по въпросите дали да се извърши продажба на съответния недвижим имот и на каква цена. Този извод следва от разпоредбите на чл. 35, ал. 1 и 6 и чл. 41, ал. 2 ЗОС, както и от чл. 21, ал. 1, т. 8 от специалния ЗМСМА. Съответно едва след като решението на общинския съвет влезе в законна сила, чак тогава кметът на общината следва да издаде заповедта по чл. 35 ал. 6 от ЗОС (в този смисъл е Решение № 1168 от 29.01.2014 г. по адм. д. № 5692/2013 г. на Върховния административен съд).

Доколкото решението на общинския съвет е властническо волеизявление, взето от овластен орган на местното самоуправление в изпълнение на нормативно заложената му управленска функция във връзка с разпореждането с имоти общинска собственост, то представлява индивидуален административен акт. Съгласно чл. 61 АПК

индивидуалните административни актове следва да бъдат съобщени на заинтересованите лица. Изпълнението на това задължение не може да бъде дерогирано от разпоредбата на чл. 22 ал. 2 ЗМСМА, която изисква решенията на общинския съвет да се разгласяват в 7-дневен срок от приемането им. Тук следва да се направи разлика между използваните от законодателя термини, а именно „съобщаване“, т. е. информиране, даване на сведение и „разгласяване“, т. е. даване на гласност. Редът за съобщаване индивидуалния административен акт е посочен в чл. 61 АПК, като по делото липсват каквито и да са доказателства за съобщаване на решение № 554/09.09.2021 г. на СОС на двамата заявители (жалбоподателите), поради което актът на общинския съвет не влязъл в законна сила. Срокът по чл. 22 ал. 2 ЗМСМА е неотносим, тъй като се прилага в случаите когато решенията на общинския съвет се оспорват от лица които нямат качества на заинтересовани страни в административното правоотношение (в този смисъл е Определение № 10332/03.07.2019 г. по адм. д. № 7020 по описа за 2019 г. на ВАС).

В случая кметът на Столична община, действащ при обвързана компетентност, не се е съобразил с това, че решение № 554/09.09.2021 г. на СОС не е влязло в сила, а това задължителна предпоставка за издаване на оспорената заповед.

Горното налага извод за основателност на жалбата, поради което на основание чл. чл. 172, ал. 2, предл. второ АПК следва да се отмени оспорваната заповед. Преписката следва да се върне на органа, който да се произнесе при съобразяване с мотивите на съдебния акт

По разноските:

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 АПК двамата жалбоподатели имат право да получат направените разноски за държавна такса от 10 лева.

По изложените съображения и на основание и на основание чл. 172, ал. 2, предл. второ АПК, съдът

#### Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед № СОА22-РД61-12 от 30.03.2022 г. на кмета на Столична община.

ВРЪЩА преписката на кмета на Столична община, който да се произнесе при съобразяване мотивите на съдебния акт.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Л. И. Ц. сумата в размер на 10 лева, представляваща направени по делото разноски.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на С. А. Ц. сумата в размер на 10 лева, представляваща направени по делото разноски.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен административен съд в 14 – дневен срок от съобщаването му на страните.

Съдия: