

РЕШЕНИЕ

№ 21005

гр. София, 23.10.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 74 състав,
в публично заседание на 14.10.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Младен Семов

при участието на секретаря Теменужка Стоименова, като разгледа дело номер **6376** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 95 ДОПК.

Образувано е по жалба на Й. Г., [ЕГН], с адрес: [населено място] [улица] посочен съдебен адрес: гр. С., [улица], офис № 1 срещу отказ за издаване удостоверение за данъчна оценка по чл. 264 ал. 1 ДОПК с изх. № [ЕГН]/17.05.2024 г. на Х. Д., в качеството и на орган по приходите, отдел „Общински приходи“ С. - Т. към Столична Община, потвърден с Решение № СОФД24-РД28-199 от 09.06.2024 г. на директора на дирекция „Общински приходи“ към направление „Финанси и здравеопазване“ при Столична община.

Твърди се незаконосъобразност на оспореният акт, тъй като:

Съгласно ЗМДТ и Приложение № 2 ЗМДТ изисканите от административния орган документи-заверен от общинска/районна администрация архитектурен проект или влязло в сила разрешение за строеж не представляват необходим реквизит на заявление за данъчна оценка на право на строеж. Всички допълнителни документи извън установените в ЗМДТ и Приложение № 2 към закона изисквани от административния орган са лишени от равно основание и постановеният отказ на това основание е незаконосъобразен. Чл. 22 от приложението определя начина на формиране данъчната оценка, а чл. 3 от Приложение № 2 поставя изискване за подаване декларация с попълнени характеристики на бъдещата сграда с оглед определяне стойността на оценката.

На следващо място се твърди, че административния орган действа в условията на обвързана компетентност а не по целесъобразност, респ. дали може да се учреди право на строеж е в правомощията на нотариуса и съдията по вписване.

Като продължение твърди, че приложената от него виза за проектиране, съгласно чл.140 ал.2 изр. първо от ЗУТ представлява годно основание за учредяване право на строеж, респ. следва да бъде приложимо и по отношение искането за издаване данъчна оценка, респ. доводите третиращи невъзможността визата да бъде определена като достатъчно основание за издаване данъчната оценка за право на строеж са неправилни и незаконосъобразни.

Успоредно с това – твърденията, че представените таблица за площообразуване и обяснителна записка не могат да послужат за определяне РЗП поради факта, че са лишени от необходимите заверки и съгласувания от СО р-н С. и НИНКН счита за неправилно, предвид факта, че е изпълнено изискването на чл.180 ЗУТ. В този смисъл поставянето незаконосъобразни изисквания от страна на АО е основание за отмяна на оспорваният акт.

Ответната страна изразява становище за неоснователност за жалбата и моли същата да бъде отхвърлена.

Жалбата е редовна и допустима като подадена в срок, от активно легитимирано лице, срещу подлежащ на обжалване акт, при липса на отрицателни процесуални предпоставки, в съответствие с изискванията за форма, съдържание и приложения.

По съществуващото на спора, с оглед твърденията на страните и предмета на служебна проверка, съдът съобрази и приема:

С депозирано искане за издаване удостоверение за данъчна оценка № 34424/15.05.2024г. жалбоподателят е поискал да му се издаде удостоверение за данъчна оценка за учредяване безсрочно право на строеж върху недвижим имот, находящ се в [населено място], р-н С., [улица]. Посочено е, че оценката е необходима за да послужи изповядване на сделка пред нотариус. Към искането са приложени – документ за собственост, декларация по чл.143МДТ, пълномощно, скица, таблица площообразуване и виза за проектиране.

В постановеният, оспорван отказ от 17.05.2024г., органа по приходите Х. Д. е посочила, че съгласно приложение № 2 ЗМДТ за издаване исканото удостоверение за данъчна оценка на право на строеж е необходимо да се приложи заверен от общинска/районна администрация архитектурен проект или влязло в сила разрешение за строеж.

По делото е приложена Заповед № САО23-РД09-2483 от 17.11.2023г. на кмета на СО с която са определи служители от състава на столична общинска администрация да извършват производства по установяване, обезпечаване, събиране и контрол на публични общински вземания за МДТ, като имат правата и задълженията на административни органи по местни приходи и упражняват компетентност на органи

по приходите в производствата по чл.4 ал.1,ал.3 и чл.9б ЗМДТ.

В т.6 от заповедта са посочени инспекторите в отдел „Общински приходи“...

Представено е и допълнително споразумение за увеличение индивидуалната основна заплата без промяна на длъжността от 16.04.2024г., от което се установява, че издателят на заповедта заема длъжност „старши инспектор“ в отдел „общински приходи Т. и С.“ към дирекция „Общински приходи“,направелние „Финанси и здравеопазване“ при СО.

В този смисъл оспореният акт е постановен от компетентен орган.

Същият е в съответствие с изискване за форма и съдържание при изложени фактически основания и тяхната правна квалификация обосновава така постановеният отказ.

Във връзка с наличието на допуснати процесуални нарушения и съответствието на акта с материалния закон съдът съобрази:

Съгласно чл. 20 от ЗМДТ данъчната оценка на недвижимите имоти на гражданите се определя от служител на общинската администрация по норми съгласно приложение № 2 в зависимост от вида на имота, местонахождението, площта, конструкцията и овехтяването и се съобщава на данъчно задължените лица.

Раздел I „Общи положения“ от приложение № 2 към ЗМДТ регламентира реда и условията за определяне и издаване удостоверение за данъчна оценка.Сред тях не присъстват никъде изисквания за заверен от общинска/районна администрация архитектурен проект или влязло в сила разрешение за строеж.

Разбира се,такова изискване би могло да се изведе контекстуално от вида данъчна оценка,чието определяне се иска и нейните специфики.В този смисъл относима е нормата на чл.22 от Приложение № 2 към ЗМДТ определяща формулата по която се определя оценката, а именно:

$$\text{ДОПС} = \text{РЗП} \cdot 0.25 \cdot \text{БС} \cdot \text{Км} \cdot \text{Ки} \cdot \text{Кс},$$

където:

РЗП е разгънатата застроена площ на сградата в кв. м;

БС - базисната данъчна стойност в зависимост от конструкцията и предназначението на сградата. Ако конструкцията е неизвестна, се приема М2. За предназначение се приема преобладаващото (над 50 на сто);

Км - коефициент за местонахождение според предназначението;

Ки - коефициент за инфраструктура, определен съгласно раздел IV;

при учредяване право на строеж върху земеделски земи

Ки се определя по същия начин;

Кс - коефициент, отчитащ срока, за който е учредено правото, с точност

до три знака след десетичната запетая.

-п

$K_s = (1 - 1,05^{-n})$, където "n" е броят години, за които е учредено

правото. За над 100 години коефициентът приема значение единица.

Безспорно в този смисъл определяне РЗП на сградата е съществен елемент без яснота за който не може да бъде извършена услугата.

Столична община, на своята интернет страница и във връзка с предоставяне услугата описвайки необходимите документи във връзка с предоставяните услуги е посочила / виж <https://www.sofia.bg/sample-documents/>:

IV. При издаване на Удостоверение за данъчна оценка:

1. Молба по образец
2. Документ за собственост (оригинал и копие)
3. Удостоверение за наследници
4. Констативен протокол за етапа на завършеност на обекта от техническата служба на общината (ако имотът е в незавършен вид)
5. Декларация по чл. 14 от ЗМДТ (ако данъчната оценка е за право на строеж, при незавършен вид или е собственост на фирма)
6. Скица
7. Удостоверение от Нотариус (при завещание)
8. Нотариално заверено пълномощно.

Успоредно с това обаче на същата страните изрично е отбелязано, че „общинските служители имат право да изискват и други документи на основание чл. 12, ал. 1, т. 7 от ДОПК“.

В този смисъл, ответника не е оповестил публично и с преклузия своя административна практика, от която не може да се отклони под риск от нарушение на принципите на правна сигурност, оправдани правни очаквания и добра администрация, а е посочил изрично възможността за всеки случаи и по преценка да бъдат изисквани и други документи.

В конкретния казус спорът е може ли да бъде установено РЗП на база представените

от жалбоподателя документи.

Видно от нормата на чл.3 ал.3 от приложение № 2 към ЗМДТ когато не е подадена декларация за облагане на имота с данък върху недвижимите имоти или са настъпили промени в декларираните характеристики, с искането се подава и декларация по образец.

Безспорно е, че за процесния имот не е подавана декларация, като такава е подадена заедно с искането. В нея е посочено РЗП на обекта при предназначение жилищна сграда. В този смисъл органа по приходите е следвало да посочи ясно защо не приема така декларираните данни, наместо да изисква други документи от жалбоподателя.

По делото, освен това е наличен и предварителен договор за учредяване право на строеж видно от чийто чл.1 ал.3 предвидената РЗП на сградата е 2466м².

На този фон, извода на ответника, че визата за проектиране отразява параметрите на допустимото, а не на конкретното застрояване в даден имот се явява несъстоятелен доколкото и учредяването право на строеж само по себе си също отразява допустимото а не конкретното застрояване, което ще бъде изпълнено от строителя. Всяко отклонение от предвиденото РЗП, в т.ч. и от декларираното от лицето в декларацията по чл.14 ЗМДТ има своите законови последици, респ. хипотетичното отклонение не може да се приеме за законосъобразно основание за отказ.

По силата на чл.180 ЗУТ правото на строеж в поземлен имот се учредява в съответствие с влязъл в сила подробен устройствен план или виза за проектиране, издадена от главния архитект на общината (района) в предвидените от закона случаи.

Съгласно чл.181 ЗУТ - правото на строеж на сграда или на част от нея може да бъде предмет на прехвърлителна сделка от момента на учредяването му до завършване на сградата в груб строеж.

По своята същност правото на строеж е вещно право, по силата на което едно лице може да построи собствена сграда или обект върху чужда земя/арг. чл.92 и сл. от ЗС/.

Същият се сключва в нотариална форма/арг. чл.18 ЗЗД/, респ. и по арг. от чл.19 ЗЗД в нотариална форма следва да бъде сключен и предварителния договор за умредяване право на строеж.

От своя страна - липсата на подробен устройствен план, респективно на виза за проектиране, води до нищожност на договора за учредяване на правото на строеж, тъй като последният ще е с невъзможен предмет (чл. 26, ал. 2, предложение 1-во ЗЗД).

В този смисъл и процесната виза за проектиране е съществен елемент от действителността на договора за суперфиция, като наличният по преписката

предварителен договор, неясно защо не е кредитиран от АО с оглед вида и обема отстъпено право, респ. подлежащ на изграждане РЗП предвид нормата на чл.19 пар. 3 ЗЗД, а именно – възможността същият да стане окончателен и предвид факта, че макар и предварителен това е самостоятелен, пораждащ правни последици договор..

Така при постановяване процесният отказ остава неясно, а и административния орган не е обосновал, защо не приема представените и налични по преписката – декларация по чл.14 ЗМДТ с посочен РЗП на сградата и предварителен договор за строеж.

Като продължение и в съответствие с обявената от СО административна практика, общинските служители имат право да изискват и други документи на основание чл. 12, ал. 1, т. 7 от ДОПК. В тази хипотеза органа не е следвало да постановява отказ а да изиска да бъдат представени заверени и съгласувани представените от жалбоподателя „обяснителна записка“ и „таблица за площобразуване“ .Като не е дал указания да се представят документи в подходящ вид и форма а направо е постановил отказ от извършване услугата, административния орган е постановил незаконсьобразен акт.

На трето място обаче – постановеният отказ е обоснован с непредставени - заверен от общинска/районна администрация архитектурен проект или влязло в сила разрешение за строеж. Никъде,от данните по преписката не може да се установи изобщо такива документи да са изисквани от жалбоподателя-заявител. Успоредно с това – същите не са нормативно изискуеми а само по преценка на администрацията. Ето защо като е постановен отказ поради непредставяне на непоискани и нерегалментирани нормативно документи, ответника е постановил незаконосьобразен акт. Като контратеза – нормата на чл.3 ал.3 изр.второ от Приложение № 2 ъкм чл.20 ЗМДТ предвижда,че когато се иска

издаване на удостоверение за данъчна оценка на незавършено строителство, към искането се прилага констативен протокол на общинската (районната) администрация, удостоверяващ степента на завършеност на строежа, издаден не по-рано от 3 месеца преди датата на искането. В процесния казус обаче липсват данни такъв протокол да е изискван от жалбоподателя, както повелява нормата на чл.36 АПК а и всъщност не липсата му е посочено от органа като основание за постановяване оспорваният отказ.

Като следствие същият следва да се отмени а преписката да се изпрати за ново разглеждане.

При новото разглеждане, компетентният орган следва да установи налице ли са достатъчно данни относно РЗП на сградата за чието изграждане се изисква издаване удостоверение за данъчна оценка и при липса на такива данни – да предостави възможност и/или изиска конкретно от жалбоподателя да представи такива документи, без да ограничава едностранно и/или необосновано възможността РЗП да бъде установена само по един единствен начин.

При новото разглеждане на преписката органа следва да има предвид и нормата на чл.36 АПК регламентираща служебно събиране доказателства от страна на

административния орган.

При този изход от спора и предвид нормата на чл.143 ал.1 АПК основателна се явява претенцията на жалбоподателя за присъждане на адвокатско възнаграждение. Същият е бил надлежно представяван от адвокат в хипотезата на чл.38 ал.1 т.3 от ЗАдв.,който заявява, че същият му е близък – израстнали са заедно в един квартал,като във връзка с процесуалното представителство е представен и договор за правна защита и съдействие.

В процесният казус съдът счита, че Наредба № 1/2004 се явява приложим ориентир доколкото предоставената услуга е в специфичната хипотеза на чл.38 ал.1 т.3 от ЗАдв. и не е налице договорно заплатен антиконкурентен размер на адвокатското възнаграждение съобразно стандартите изведени в решение от 25 януари,2024г. по дело С- 438/22, „Ем акаунт БГ“ ЕООД, ECLI:EU:C:2024:71.

В този смисъл и предвид възражението за прекомерност съдът счита,че претендиращият размер от 480лв. с включен ДДС е под минимума по чл.8 ал.3 от Наредбата и следва да бъде уважен.Към него следва да се прибави и сумата от 10лв. заплатена държавна такса.

С оглед изложеното и на основание чл. 172 ал.2 АПК, Административен съд София-град,74 състав,

РЕШИ:

ОТМЕНЯ отказ за издаване удостоверение за данъчна оценка по чл. 264 ал.1 ДОПК с изх. № [ЕГН]/17.05.2024г. на Х. Д., в качеството и на орган по приходите, отдел „Общински приходи“ С. - Т. към Столична Община, потвърден с Решение № СОФД24-РД28-199 от 09.06.2024г. на директора на дирекция „Общински приходи“ към направление „Финанси и здравеопазване“ при Столична община.

ИЗПРАЩА преписката на Х. Д.,в качеството и на орган по приходите и упълномощена по силата на Заповед № САО23-РД09-2483 от 17.11.2023г. на кмета на СО за администриране и произнасяне по искане вх.№ 34424/15.05.2024г. подадено от Й. Г. за издаване удостоверение за данъчна оценка за учредяване безсрочно право на строеж върху недвижим имот, находящ се в [населено място],р-н С., [улица].

ОСЪЖДА Столична община да заплати на адв.И.-А. Ч. Н. – САК, №[ЕГН] в единния регистър на адвокатите, сумата от 490/четиристотин и деветдесет/ лева адвокатско възнаграждение за оказана безплатна адвокатска помощ на Й. Г.,[ЕГН],при условията на чл. 38, ал. 1, т. 3 от Закона за адвокатурата.

Решението е окончателно.

Съдия:

