

РЕШЕНИЕ

№ 16577

гр. София, 15.05.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав, в
публично заседание на 14.04.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разглежда дело номер **6263** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Съдебното производство е по реда на чл. 145-178 от Административно- процесуалния кодекс във връзка с чл. 35, ал.3 и ал.6 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалба на Е. С. С., Ц. Г. С., С. Г. С. и Б. Г. С., всички с постоянен адрес в [населено място], срещу Заповед №РД-170 от 14.05.2024г. на кмета на [община] и срещу Решение №23 по Протокол №2/29.02.2024г. на Общински съвет Г..

С оспорената заповед е наредено да се продаде на жалбоподателите урегулиран поземлен имот (УПИ) ХХХ-16, находящ се в кв.2 по действащия план на [населено място], [община], частна общинска собственост, в който жалбоподателите притежават жилищна сграда (вила), построена въз основа на отстъпено право на строеж върху държавна земя. Определена е продажната цена на имота в размер на 26 220 лева, без включен ДДС, приета с оспореното решение на Общинския съвет.

Жалбоподателите Е. С. С., Ц. Г. С., С. Г. С. и Б. Г. С. оспорват заповедта като незаконосъобразна в частта на определената пазарна цена. Твърди, че изготвената оценка е завишена и не е съобразена с пазарната цена на имота. Считат, че е нарушено правото им на участие в административното производство, тъй като не са били уведомени за решението на Общинския съвет, с което е определена продажната цена, и съответно не са могли да изложат възраженията си. В съдебното заседание жалбата се поддържа от адвокат Ц. С., лично за себе си и като пълномощник на останалите жалбоподатели. Заявена е претенция за разноски и за присъждане на адвокатско възнаграждение по реда на чл.38 от Закона за адвокатурата .

Ответникът Общински съвет Г., представляван от председателя на съвета, оспорва жалбата в писмено становище. Счита, че жалбата е просрочена, тъй като решението е оповестено на

страницата на ОС-Годеч на 07.03.2024г., от която дата тече срокът за обжалването ѝ. Претендира заплащане на възнаграждение за процесуален представител.

Ответникът [община], чрез пълномощника си адвокат И. Л., оспорва жалбата. Поддържа мотивите, изложени в оспорените административни актове. Счита, че оспорването на определената цена е недопустимо, тъй като оценката е извършена от лицензиран оценител и не подлежи на преразглеждане, включително в съдебното производство.

СЪДЪТ, след преценка на събраните по делото доказателства, приема за установено следното:

Жалбата е процесуално допустима. Разгледана по същество, тя е основателна.

Установени факти:

Всички относими към спора факти се установяват от приложената към делото административна преписка и събраните доказателства, включително от заключението на съдебно-оценителната експертиза, което не оспорено от страните и се цени от съда като обективно, компетентно и добросъвестно.

Жалбоподателите са наследници на Т. Г. С., като са придобили по наследство жилищна сграда (вила) в УПИ XXX-16, находящ се в кв.2 по действащия план на [населено място], [община], построена въз основа отстъпено право на строеж върху държавна земя с Решение №26 от 30.08.1967г. на ИК на ОБНС, [населено място], Софийски окръг, Договор за отстъпване на право на строеж от 1967г. и Строително разрешение от 22.11.1969г.

Към настоящия момент имотът е актуван като частна общинска собственост с АЧОС №3356/16.08.2023г.

Административното производство е започнало по молба на жалбоподателите до кмета на [населено място], с вх.№94-Е-63 от 04.07.2023г., с което са поискали да закупят УПИ XXX-16, с площ от 805 кв.м..

С Решение №39 по Протокол №5/28.12.2023г. ОС – Годеч е дал съгласие за продажба на имота и е упълномощил кмета на [община] да възложи изготвяне на пазарна оценка от лицензиран изпълнител.

Оценката е изготвена към 07.02.2024г. от лицензиран оценител въз основа на офертни цени и сравнителни еталонни обекти, тъй като не е открита информация за реално сключени сделки. Определената пазарна цена на имота, без сградата в него, е в размер на 26 220 лева.

Оценката е одобрена от ОС-Годеч с Решение №23 по Протокол №2/29.02.2024г.

Въз основа на решението на ОС-Годеч кметът на [община] е издал оспорената заповед, като е определил цената в размер на 31 464,00 с включен ДДС.

Съдебната експертиза дава заключение за пазарна цена на отчуждавания имот в размер 18 007,85 лева въз основа на три пазарни аналога за сключени сделки в периода октомври 2023г. – март 2024г.

Правни изводи:

В изпълнение на правомощията си по чл.168 от АПК съдът извършва пълна самостоятелна проверка по законосъобразността на административните актове, като не е ограничен от изложените от страните аргументи. Съдът може да прогласи нищожност на административен акт и без да има направено искане за това.

По допустимостта на жалбата

Като гаранция за опазване на обществения интерес при разпореждане с общинска собственост законодателят е въвел изискването продажбите да се извършват след решение на общинския съвет и проведен търг или публично оповестен конкурс – чл.35, ал.1 от ЗОС.

Изключение от това правило е допуснато по отношение на продажба на земя - частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда, като е предвиден облекчен

ред без провеждане на търг или конкурс и е делегирана компетентност на общинските съвети в наредба да определят условията за продажбите.

В чл.41, ал.1 от Наредба №8 от 25.06.2020г. за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество на територията на [община], приета от ОС-Годеч, е предвидено продажбата на земя частна общинска собственост на собственика на законно построена върху нея сграда да се извършва без търг или конкурс и без решение на общинския съвет. В ал.3 на същия член обаче е предвидено, че продажбата се извършва по пазарна цена, определена по реда на чл.39 – въз основа на оценка, изготвена от лицензиран оценител и одобрена от общинския съвет.

При тази правна уредба и по аргумент от чл.21, ал.5 от АПК Решение №23 по Протокол №2/29.02.2024г. на Общински съвет Г. за одобряване на изготвената оценка няма характер на индивидуален административен акт, подлежащ на самостоятелно оспорване, тъй като той е част от производството по издаване на заповедта на кмета по чл.35, ал.3 от ЗОС и неговата законосъобразност се преценява в рамките на производство по оспорване на тази заповед.

По тези съображения жалбата срещу Решение №23 по Протокол №2/29.02.2024г. на Общински съвет Г. се оставя без разглеждане като недопустима на основание чл.159, т.1 от АПК.

Жалбата срещу заповедта на кмета на [община] е допустима като подадена от адресатите на заповедта в законоустановения срок.

По основателността на жалбата

Заповедта е издадена от компетентния административен орган по чл.35, ал.6 във връзка с ал.3 от ЗОС, в установената форма при спазване на административно-производствените правила, но в противоречие с материално-правните разпоредби и с целта на закона.

Разпоредбата на чл.41, ал.3 от Наредба №8 от 25.06.2020г. на ОС-Годеч изрично предвижда продажбата да се извърши по пазарна цена. Нито ЗОС, нито наредбата поставят законови изисквания за реда за определяне на пазарните цени на имотите в случаите на продажба по облекчения ред, но приложение следва да намерят по аналогия критериите за определяне на пазарни цени при отчуждаване на имотите за задоволяване на общински нужди. Това тълкуване на закона е в съответствие с принципа за пропорционалност в административната дейност, който задължава органите да упражняват правомощията си по разумен начин, добросъвестно и справедливо – чл.6, ал.1 от АПК. Като се вземе предвид, че имотът частна общинска собственост, върху който законно е изградена постройка въз основа на отстъпено право на строеж, е ниско ликвиден, тъй като интерес от закупуването му имат само собствениците на постройката, определянето на цена, по-висока от пазарната, е непропорционална мярка и представлява злоупотреба с правомощия. Аналогично, за определяне на пазарната цена приложими са критериите, които законодателят е въвел в чл.22, ал.5 и ал.11 от ЗОС за определяне на обезщетенията за отчуждаване - въз основа на реално сключени сделки за имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до имот, предмет на сделката, но не по-малко от данъчната оценка на имота. Целта на ЗОС е не само да охранява общинската собственост, но и да спазва баланса между обществен и частен интерес, като не допуска засягане на частния интерес в по-голяма степен от необходимото.

Одобрената оценка в административното производство е изготвена само по офертни цени, поради което тя не отговаря на тези критерии. Както се установи в съдебното производство, налице са сключени сделки, които могат да служат като пазарен аналог. Съдът приема посочената от съдебно-оценителната експертиза пазарна цена като обективна и справедлива.

Тъй като имотът е урегулиран, съгласно чл.45, ал.5 от ЗДДС върху родажната цена се дължи ДДС, но общината, действаща в случая като равнопоставен частноправен субект, има право да го начислява и събира само ако е регистрирана по ЗДДС. От мотивите на административния акт и от

представената преписка не става ясно дали това е така и съдът е препятстван да упражни контрол върху заповедта в тази ѝ част.

Оспорената заповед се отменя като незаконосъобразна на основание чл.146, т.4 и т.5 от АПК и преписката се изпраща обратно на кмета на [община] за повторно разглеждане. При новото разглеждане на преписката кметът на [община] трябва да съобрази заключението на съдебно-оценителната експертиза, което определя пазарна цена на имота в размер на 18 007,85 лева.

Трябва също да се посочи дали [община] е регистрирано лице по ЗДДС.

В изпълнение на правомощието си по чл.174 от АПК съдът определя повторното разглеждане на преписката и издаването на индивидуалния административен акт да се извърши в 14-дневния срок по чл.57, ал.1 от АПК.

Разноски:

При този изход на спора разноските са в тежест на ответника. Жалбоподателят представя доказателства за разноски в размер на 994 лева за държавна такса и експертиза, които следва да му бъдат възстановени от бюджета на [община].

На основание чл.38, ал.1, т.3 от Закона за адвокатурата на адвокат Ц. С. се следва възнаграждение в размера на 2 747 лева, определено на основание чл.7, ал.2 във връзка с чл.8, ал.1 от Наредбата за възнаграждения за адвокатска работа, платимо от бюджета на [община].

Така мотивиран и на основание чл.160, ал.1, чл.172, ал.2 и чл.143, ал.1 от АПК, Административен съд София-град, 38-ми състав,

Р Е Ш И:

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалбата на Е. С. С., Ц. Г. С., С. Г. С. и Б. Г. С. срещу Решение №23 по Протокол №2/29.02.2024г. на Общински съвет Г. и ПРЕКРАТЯВА съдебното производство в тази част.

Решението в тази му част подлежи на обжалване пред Върховния административен съд с частна жалба, подадена чрез Административен съд София-град в 7-дневен срок от съобщаването му.

ОТМЕНЯ Заповед №РД-170 от 14.05.2024г. на кмета на [община].

ИЗПРАЩА административната преписка на кмета на [община] за ново разглеждане при спазване на задължителните указания, дадени с настоящото решение, и постановяване на административен акт в 14-дневен срок от влизане в сила решението.

ОСЪЖДА [община] да заплати на Е. С. С., Ц. Г. С., С. Г. С. и Б. Г. С. сумата 994 (деветстотин деветдесет и четири) лева, представляваща признати по делото разноски.

ОСЪЖДА [община] да заплати на адвокат Ц. Г. С. възнаграждение за адвокатска работа в размер на 2 747 лева.

Решението в тази му част подлежи на обжалване пред Върховния административен съд с касационна жалба, подадена чрез Административен съд София-град в 14-дневен срок от съобщаването му.

Съдия: