

РЕШЕНИЕ

№ 12825

гр. София, 25.07.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,
в публично заседание на 18.06.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Димитър Гальов

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **5854** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК и чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е жалба на Х. И. Б. и С. Б., със съдебен адрес: [населено място], [улица], представлявани от пълномощника- адвокат М. З. от САК, против Решение № 375 на Столичен общински съвет от 25.05.2023г. за определяне пазарна оценка на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ Ателие и Галерия № 2, с местонахождение- [населено място], район „Възраждане“, [жк], [жилищен адрес] с идентификатор 68134.303.56.1.177, с разгъната застроена площ от 226.41 кв.м., заедно с прилежащите се 1.503% идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху мястото, където е построена сградата с идентификатор 68134.303.56.1, а именно ПИ с идентификатор 68134.303.56, която оценка е в размер на 440 700.00 лева или по 1950 лева за 1 кв.м, без ДДС.

Оспорва се решението като материално и процесуално незаконосъобразно. Сочи се, че оценката е направена без да се съобразят налични три броя оценки в размер на 278 843 лева; 216 435 лева и 228 377 лева, дадени от съответен оценител, Оспорва се компетентността на ответния колективен орган да определи посочената пазарна оценка, при несъобразяване с цитираните оценки, застъпени и в доклад на кмета на район „Възраждане“, наличен на интернет- страницата на СОС. Сочи се нарушаване разпоредбата на чл.37, ал.2 от ЗОС. Изтъква се и наличие на бездействие на органите повече от 10 години, с което се забавя придобиване собствеността на имота на действителни пазарни цени, при положение, че още през 2016г. година е взето

решение за продажбата на общинския имот, а двамата жалбоподатели /наематели на имота/ са представили всички необходими документи за това.

Иска се отмяна на решението и определяне на пазарната оценка, съгласно посоченото в оценителния доклад.

В съдебно заседание, жалбоподателите, чрез пълномощник поддържат жалбата. Ангажират се писмени доказателства и извършването на СТОЕ. Претендират се разноските по делото.

Ответникът- Столичен общински съвет, се представлява от пълномощника-юрисконсулт Д.М.. Представя административната преписка. Оспорва жалбата, като неоснователна. В хода по същество и в писмени бележки изразява становище за законосъобразно определена пазарна оценка и се иска отхвърляне на жалбата и присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД- С.-ГРАД /АССГ/, 53 състав, намира оспорването за процесуално ДОПУСТИМО, като депозирано в законния срок и съобразно с изискванията на АПК, пред родово и местно компетентния административен съд, от лице с активна процесуална легитимация. Жалбата е насочена срещу индивидуален административен акт, по смисъла на чл.21 от АПК, който по съществото си е неблагоприятен за двамата оспорващи, доколкото се твърди необосновано завишаване на определената с решението пазарна оценка на имота, поради което жалбата следва да се разгледа по същество.

Съдът установи от фактическа страна следното:

Предмет на оспорване в настоящото производство е Решение № 375 на Столичен общински съвет от 25.05.2023г. за определяне пазарна оценка на недвижим имот – частна общинска собственост, представляващ Ателие и Галерия № 2, с местонахождение- [населено място], район „Възраждане“, [жк], [жилищен адрес] с идентификатор 68134.303.56.1.177, с разгъната застроена площ от 226.41 кв.м., заедно с прилежащите се 1.503% идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху мястото, където е построена сградата с идентификатор 68134.303.56.1, а именно ПИ с идентификатор 68134.303.56, която оценка е в размер на 440 700.00 лева или по 1950 лева за 1 кв.м, без ДДС.

Безспорно е обстоятелството, че процесният недвижим имот е частна общинска собственост и същият е предоставен на двамата жалбоподатели под наем, което се установява и от приетите по делото писмени доказателства.

Спори се по отношение размера на пазарната оценка, като всички страни се позовават на нормите на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти-общинска собственост., респективно разпоредбите на Закона за общинската собственост, но имат различна интерпретация на тези норми.

В оспореното решение на СОС се сочи, че е прието и по доклад № СОА16-ВК08-3085/15/15.07.2022г. и писмо № СОА16-ВК08-3085/18/ от 24.04.2023г., като в обстоятелствената част в раздел 2-ри е посочено, че определената цена от 440 700 лева се базира на изготвена пазарна оценка от сертифициран оценител сключил Рамков договор със Столична община, а именно „Консулт-2007“ЕООД.

Представено е и извлечение от Протокол № 77 от заседанието на СОС проведено на 25.05.2023г., където в т.58 е цитиран доклад от 15.07.2022г. на С. С. – кмет на

район „Възраждане“. В него е посочено, че водещата постоянна комисия подкрепя доклада с приложения нов проект за решение, внесен с вх.№ СОА16-ВК08-3085/18/ от 24.04.23г., като предлага в него да се направят следните изменения:

В т.1 да се заличи текста „...в размер на 271 657 лева, без ДДС, съответно 1199.84 лева / кв.м, на база актуализирана пазарна оценка от сертифициран оценител „Консулт 2007“ЕООД, сключил Рамков договор със СО. Сочи се, че изготвената оценка е със срок на валидност 6 месеца и ефективна дата на оценката и дата на доклада-20.04.2023г., като се впише текста 440 700 лева или по 1950 лева за 1 кв.м, без ДДС. Аналогични са и предложените промени в т.2, досежно актуализираната пазарна оценка.

Решението е прието с 30 гласа „за“, гласували „против“ няма, а „въздържали се“ - 5 гласа; посочени са членовете на съвета поименно, както и техният вот. Решението е подписано от Председателя на СОС и е положен печат.

Към преписката и по делото е представен доклад на водеща комисия /Постоянна комисия по икономика, собственост и дигитална трансформация/ относно определяне на пазарната оценка /л.19-20/, която на свое заседание е приела така цитирания нов проект на решение.

Съдържа се и становище на Постоянната комисия по финанси и бюджет, в същия смисъл, т.е. пазарната оценка да се промени от 271 657 лева на 440 700 лева.

Представен е доклада на кмета на район „Възраждане“ от 20.04.2023г. /л.25 от делото/, в който кмета на района се позовава на актуализирана пазарна оценка, изготвена от сертифициран оценител „Консулт-2007“ЕООД, изготвена при спазване на чл.37, ал.1 от наредбата за цените при сделките на недвижими имоти на СО, като се сочи, че е по пазарни цени.

На л.24 и сл. е приложен Доклад на оценителя за определяне на пазарната стойност за право на собственост на Ателие и Галерия № 2 с разгъната застроена площ от 226, 41 кв. м., заедно с посочените идеални части от общи части на сградата и от правото на строеж. Сочи се, че оценката е направена на 20.04.2023г. и е с валидност 6 месеца.

Видно от доклада на лицензиария оценител предлаганата пазарна стойност на правото на собственост на процесния недвижим имот е определена на 271 657 лева без ДДС, като е посочена и сумата в евро според официалният фиксинг на тази валута.

Конкретно са приложени два метода- метод на амортизираната възстановителна стойност, според който към посочената дата на оценката тази стойност е 126 069 лева, без ДДС, както и метод на посредственото сравнение, при който тази стойност възлиза на 417 244 лева, без ДДС.

В раздел 4-ти на доклада /л.46 от делото/ е обективизирано становището на независимия оценител, че при формиране на справедливата стойност на имота, всеки от двата описани метода е с тежест 50%, а крайната оценка изразена в неговата пазарна стойност се определя посредством зависимост, като е посочена съответната формула с отразяване на всеки от съдържащите се компоненти. При така направените изчисления и уточнения претеглената пазарна стойност на имота е 271 657 лева без ДДС.

При тези фактически констатации, съдът обоснова следните правни изводи:

Съгласно чл.41, ал.2 от закона за общинската собственост „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. Началните цени при провеждане на търгове или конкурси за разпореждане с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, не могат да бъдат по-ниски от цените, определени от общинския съвет“

В оспореното решение, колективният административен орган се позовава именно на чл.41, ал.2, изр.2-ро от ЗОС, според която хипотеза пазарните оценки се изготвят от оценители определени по реда на чл.22, ал.3.

По делото не е спорно, че съдържащият се в преписката доклад е изготвен именно от такъв независим оценител, с който СО има сключен рамков договор, които обстоятелства се цитират многократно с от самия ответник. Както вече бе посочено по-горе, при изготвяне на доклада са посочени стойностите по двата използвани метода, както и осреднената пазарна стойност, посочена като справедлива цена на имота.

Съгласно чл.37, ал.1 и ал.2 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти общинска собственост“, на които се позовава ответната страна при вземане на процесното решение „Продажбата на самостоятелни обекти в жилищните сгради, като: ателиета, помещения за творческа дейност, гаражи, административни помещения, клубове, детски заведения, летни кухни и други подобни с обслужващо предназначение извън жилищните сгради, се извършва по пазарни цени, доколкото друго не е предвидено в закон или специален подзаконов акт.

(2) Пазарните оценки се изготвят от сертифицирани оценители, определени по реда на [чл. 22 от ЗОС](#), при спазване на изискванията на общите разпоредби на тази наредба.

В контекста на правомощията си по чл.168 от АПК, във връзка с чл.146 от АПК, съдът взе предвид следното:

Решението е издадено от компетентен орган, в кръга на материалната му компетентност по закон – чл.41, ал.2 от ЗОС и с оглед териториалната компетентност на Столичния общински съвет, според местоположението на недвижимия имот, за който се сочи, че е предмет на разпоредителна сделка. Спазена е писмената форма на акта, съгласно чл.59 ал.1 от АПК и съдържа всички изискуеми реквизити, с оглед валидността на акта, респективно са налице задължителните реквизити по чл.59, ал.2 от АПК, включително фактически и правни основания за постановеното решение.

Съдът счита, че при издаване на заповедта са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила. Това е така, защото издаденият акт, е постановен въз основа на съответен оценителен доклад, който е цитиран както в решението, така и в предшестващите го междинни актове на комисии на съвета, вкл. в доклада на кмета на района цитиран в обстоятелствената част, но не е посочен механизмът, по който се стига до определяне на пазарната оценка в размер на 440 700 лева.

За удовлетворяване стандартите за законосъобразност на административния акт, в него следва да се съдържат ясни мотиви на ответния орган за определяне размера на процесната пазарна оценка, като същите могат да бъдат обективирани и в друг източник от преписката, с оглед съществуващата задължителна съдебна практика /ТР № 16 от 1975г. на ОСГК на ВС/.

Както по-горе вече бе посочено, от една страна ответният орган, а преди това и помощните органи /комисиите/ се позовават на изготвения оценителски доклад от

20.04.2023г., но не стават ясни фактическите констатации на тези помощни органи, а на следващо място и на ответния орган при вземане на оспореното решение, с което е изменена предложената в доклада стойност от 271 657 лева, без ДДС, като е посочена и определена значително по-висока стойност – 440 700 лева. Действително, колективният орган разполага с оперативна самостоятелност при вземане на решения от процесната категория, но същото следва да съдържа конкретни съображения защо се приема една или друга стойност. Такива обаче не се установяват от съдържанието на процесния административен акт, нито са налице в другите материали по преписката, за да се приеме, че са налице изискуемите мотиви при определяне на оценката обективирани от други източници в преписката.

Формалното спазване на процедурата по изготвяне на оценителски доклад и вземането на решение в съответствие с периода на неговата валидност- 6 месеца, не означават, че са спазени нормативните изисквания при определяне на тази пазарна оценка, защото не става ясно защо ответният орган приема в крайна сметка конкретната пазарна оценка, която не се основава на този доклад.

По отношение правилното приложение на материалния закон и съблюдаване целите на закона при постановяване на административен акт, съдът взе предвид следното:

По делото не се спори, че е осъществен стадия за изготвяне на оценителски доклад от 20.04.2023г., на който се базира оспореното решение, респективно е спазен и 6-месечният срок на неговата валидност, с оглед датата на оспореното решение-25.05.2023г. Обаче, посочената пазарна цена не се основава на предложеното с доклада, а дори не съответства като конкретна стойност на нито един от двата използвани и описани по-горе метода. Това е така, защото според първият използва метод /на амортизираната възстановителна стойност/, към посочената дата на оценката тази стойност е 126 069 лева, без ДДС, а според втория метод / на посредственото сравнение/, при който тази стойност възлиза на 417 244 лева, без ДДС.

При тези констатации, очевидно посочената стойност в решението на СОС не е съобразена с изискването на чл.41, ал.2 от ЗОС, след като в него са посочени съвсем различни стойности и дори са използвани два отделни методи и така индивидуализираната крайна пазарна оценка не съответства на техният среден показател. Нещо повече, тя не съответства на нито една от стойностите посочени в двата метода.

Вярно е, че законодателят е предоставил оперативна самостоятелност на колективния орган на местното самоуправление да вземе решение за определяне на тази стойност, но в тази връзка са поставени конкретни условия в закона, които в случаят не са изпълнени. Самото позоваване на доклада не може да изпълни нормативните изисквания, след като очевидно не е взета предвид стойността на пазарната оценка от лицензиран независим оценител, каквато принципно е ангажирана.

При тези констатации е безпредметно обсъждането на приетите по делото експертни заключения по СТОЕ, доколкото самият подход при определяне на пазарната оценка не съответства на нормативните изисквания, а освен това в хода на съдебното производство не биха могли да се допълват нито да се изменят съображенията /мотивите/ на ответния орган, обосновавали определянето на конкретната пазарна стойност за извършване на разпоредителна сделка.

Съдът не би могъл да определи такава пазарна оценка, доколкото този въпрос не е от неговата компетентност, но при осъщественият контрол за законосъобразност и констатираните основания за отмяна на оспорения административен акт, поради допуснати съществени процесуални нарушения и противоречие с нормите на материални закон, актът следва да бъде отменен, а преписката изпратена на ответника за ново произнасяне при съблюдаване на дадените указания по тълкуване и прилагане на закона.

При новото си произнасяне ответният орган следва да изложи конкретни съображения за посочената пазарна стойност и защо така приетата от него пазарна оценка не се основава на доклада на независимия оценител, респективно на какво основание този доклад не е кредитиран с доверие.

Обобщено, жалбата е **ОСНОВАТЕЛНА** и следва да бъде уважена, с оглед контекста на гореизложеното.

Разноски се претендират от жалбоподателите, а при този изход на спора и такива се дължат, като в това число следва да се включат всички направени разноски, вкл. платената държавна такса от 10 лева, която е внесена по сметка на АССГ, депозитите за вещи лица в размер на 1000 лева общо. По отношение на претендираното адвокатско възнаграждение, следва да се отбележи, че на л.156 от делото е представен договор за правна защита и съдействие от името на един от жалбоподателите- Х. Б., но е посочено, че уговореното адвокатско възнаграждение за представителство пред настоящата инстанция в размер на 1250 лева следва да бъде заплатено по банкова сметка. На л.157, както и на л.321 от делото са приложени пълномощни от двамата жалбоподатели, но в тях не се съдържат други уточнения относно евентуално платено адвокатско възнаграждение, а до приключване на устните състезания пред настоящата инстанция не са ангажирани доказателства за плащане на уговорения адвокатски хонорар по сметка. Съгласно съществуващата задължителна съдебна практика, когато адвокатското възнаграждение се заплаща по сметка /по банков път/ следва да се представят необходимите доказателства за осъщественото плащане, в противен случай фактът, че е платено остава недоказан. В този смисъл, в сумата за разноските следва се включат само внесените депозити за вещо лице в размер на 1000 лева и внесената държавна такса в размер на 10 лева или общо 1010 лева, която да бъде възстановена на жалбоподателите от Столична община.

Мотивиран от изложеното, на основание чл.172, ал.2, вр. с ал.1 от АПК, АССГ, Второ отделение, 53 състав

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Решение № 375 на Столичен общински съвет от 25.05.2023г. за определяне пазарна оценка на недвижим имот – частна

общинска собственост, представляващ Ателие и Галерия № 2, с местонахождение- [населено място], район „Възраждане“, [жк], [жилищен адрес] с идентификатор 68134.303.56.1.177, с разгъната застроена площ от 226.41 кв.м., заедно с прилежащите се 1.503% идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху мястото, където е построена сградата с идентификатор 68134.303.56.1, а именно ПИ с идентификатор 68134.303.56, която оценка е в размер на 440 700.00 лева или по 1950 лева за 1 кв.м, без ДДС, като НЕЗАКОНОСЪОБРАЗНО.

ИЗПРАЩА преписката по определяне пазарната оценка на описания недвижим имот на Столичния общински съвет за ново произнасяне, при съблюдаване на дадените указания по тълкуване и прилагане на закона.

ОСЪЖДА Столична община, да заплати на Х. И. Б. и С. И. Б. от [населено място] сумата от 1010 /хиляда и десет/ лева, разноси по делото за настоящата съдебна инстанция.

РЕШЕНИЕТО може да се обжалва с касационна жалба пред ВАС на РБ в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: