

РЕШЕНИЕ

№ 2198

гр. София, 24.04.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,
в публично заседание на 06.02.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Снежанка Кьосева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **7922** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административно-процесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл. 39, ал. 6 ЗОБС. Образувано е по жалба на [фирма] срещу Заповед № 503/30.05.2019г. на Кмета на [община].

С жалбата се твърди, че оспорената заповед е незаконосъобразна, постановена в нарушение на административно-производствените правила и на материалния закон. Твърди се, че не е спазена законовата процедура по определянето на цената за заплащане на учреденото право на ползване на всички поземлени имоти /ПИ/ и че същата е силно завишена. Сочи се, че Решение 583 по Протокол № 43/30.08.2018г. на Общински съвет /ОС/ М. не е връчено на жалбоподателя, поради което не е влязло в сила. Иска се отмяна на оспорената заповед.

Ответникът – Кметът на [община], оспорва жалбата. В писмен отговор твърди, че при издаване на заповедта са спазени административно-производствените правила и материалният закон е приложен правилно. Сочи, че решението на ОС Мездра е връчено на жалбоподателя с № на товарителница[ЕИК]/02.05.2019г., както и че същото е публикувано на сайта на ОС Мездра в раздел "Решения". В 14-ет дневният срок не са постъпили мнения, становища и възражения по спорното решение, за което е съставен протокол. С последващи действия е издадена оспорената заповед. Моли за отхвърляне на жалбата.

Софийска градска прокуратура - редовно призована, не участва в производството по делото.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства, прие за установено от фактическа страна следното:

С искане до Кмета на [община], рег. № 54-00-104/30.07.2018г. на [община], оспорващият е поискал сключване на договор за отдаване правото на ползване на общинска земя за срока на сключения между тях концесионен договор, влязло в сила Решение за ОВОС на РИОСВ, [населено място] и одобрени ПУП-ПЗ за находище за добив на скално-облицовъчни материали варовици от находище „Голия връх“, участък запад в землището на [населено място] и [населено място], общ М..

С докладна записка до ОС Мездра, рег. № 61-00-169/20.08.2018 г. на [община], въз основа на отправеното искане, кметът на общината е поискал от ОС да вземе решение да се учреди възмездно право на ползване на концесионера [фирма] [населено място], за срок до 17.11.2052г. на земеделски имоти от общинския поземлен фонд, попадащи в границите на концесионната площ, включваща площта на утвърдените запаси на находище „Голия връх“, участък запад, разположено в землището на [населено място] и землището на [населено място], общ. М., обл. В., за „Кариера за добив на подземни богатства по чл.2, ал.1, т.6 от Закона за подземните богатства /ЗПБ/ - скалнооблицовъчни материали – варовици“ за 12 подробно описани земеделски имота при посочени цени.

С Решение № 583 по Протокол № 43/30.08.2018г. на ОС Мездра е дадено съгласие да се учреди възмездно право на ползване на жалбоподателя за срок до 17.11.2052г. на земеделски имоти от общинския поземлен фонд, попадащи в границите на концесионната площ, включваща площта на утвърдените запаси на находище „Голия връх“, участък запад, разположено в [населено място] и землището на [населено място], общ. М., обл. В., за „Кариера за добив на подземни богатства по чл.2, ал.1, т.6 от ЗПБ - скалнооблицовъчни материали – варовици“ за 12 ПИ и при посочване за всеки един от тях конкретна, индивидуална пазарна стойност. С решението е упълномощен кметът на Общината да издаде заповед и да сключи договор за учредяване на вещни права - право на ползване с концесионера [фирма] [населено място] за земите общинска собственост със срок до 17.11.2052 г.

Решението е било съобщено на 02.05.2019 г. на жалбоподателя, видно от приложена обратна разписка за връчване на /л.21 по адм. д. 471/19г./. Няма данни същото да е обжалвано, поради което съдът приема, че е влязло в сила.

С оспорената заповед, на основание взетото Решение № 583 по Протокол № 43/30.08.2018 г. на ОС Мездра, е наредено да се учреди възмездно право на ползване на концесионера [фирма] за срок до 17.11.2052г. за 12 броя поземлени имоти частна общинска собственост при обща пазарна стойност в размер 40 866,46 лева, идентична с пазарната стойност определена в решението на общинския съвет. Заповедта е връчена на жалбоподателя на 04.06.2019 г., съгласно приложена обратна разписка /л.25 по адм. д. 471/19г./. Процесната заповед е обжалвана на 14.06.2019 г., видно от входирана жалба в общ. М. с рег. № Ж-48/14.06.2019г.

По делото е приета и представена съдебно-оценителна експертиза на вещото лице инж. С. Б., с което е определена пазарната цена на процесните 12 ПИ. Определя се средна пазарна цена на процесните имоти, която отразява становището на оценителя за възможната пазарна реализация на оценяваните обекти в условията на свободен пазар. За изготвяне на оценката вещото лице е използвало сравнителният метод /„метода на аналога“/, като е извършено сравнение с продажните цени на подобни имоти в района. Данни за пазара на недвижими имоти вещото лице е

получило от „Служба по вписванията“ - [населено място], с аналози, при които поне единият участник в сделката да е юридическо лице. Със сравнителен коефициент са отчетени разликите и приликите между аналозите и оценяваните имоти. Съобразени са разпоредбите на § 1. т.2 от ДР на ЗОБС за пазарни цени като осреднени цени на сделки с имоти, вписани в Службата по вписванията. при които поне едната страна е юридическо лице, сключени в рамките на 12 месеца преди възлагането на оценката, в случая преди издаването на заповедта - 30.05.2019г. За землището на [населено място] не са намерени сключени сделки за горния период, поради което са ползвани две сделки, сключени след датата на оспорваната заповед, но в същата година, които могат да се приемат за аналози, като се има предвид, че цените на земеделските земи проявяват инертност и са постоянни в близки периоди от време: Например от н.а. №5/12.01.2018г, вписан с акт №8. т.1. юридическото лице [фирма]-гр.С. е придобило от частни лица използвана ливада, девета категория, в землището на [населено място]. м. „Т. глава“ - № 016085 по КВС, с площ 4.661 дка, за сумата 4661.00 лева или при цена от 1 лева/м². Тази тенденция се е запазила и след датата на заповедта, за землището на [населено място] за закупена земеделска земя - ливади, шеста и девета категория, за цена от 1 лв/м².

При проучване на местонахождението на процесните имоти и това на аналогичните имоти вещото лице установило, че същите се намират в близост и са от двете страни на землищната граница между селата Горна К. и В.. Купувачите на аналогичните имоти: [фирма]-гр.С., [фирма]-гр.С. и жалбоподателят [фирма] - [населено място] имат сходен предмет на дейност: добив на скални материали. Последното означава, че районът, в който се намират процесните и аналогичните имоти, е богат на търсени скални материали и имотите няма да бъдат използвани като земеделска земя. т.е. обработвани като такива. Това обстоятелство обяснява цената на закупената земеделска земя - по 1 лв/м², без значение на начина на трайно ползване: ниви или ливади, както и без значение на категорията на земята - четвърта, шеста или девета. От посочената логика и тенденция в цената при извършените сделки следва, че при оценката на процесните имоти е използван сравнителен коефициент $K=0.90$, т.е. еднакви качества /местоположение, съдържание, бъдещо ползване/ за аналогичните и процесните имоти, но с разликата, че върху аналогичните имоти е придобита собственост, а върху процесните се учредява право на ползване. Тази разлика между имотите била приета за пазарна цена стойността от 0.90 лв/м², която не зависи от начина на трайно ползване и категорията на земята, а от местоположението и начина на придобиване.

След извършен анализ на получената информация и пазарната конюнктура, е изведена стойността на квадратен метър площ в табл. 1 - за [населено място] и в табл.2 - за [населено място]. ВЛ определило следните пазарни цени:

1.Пазарната цена на имот с идентификатор 16256.17.206 в землището на [населено място], с начин на трайно ползване - за животновъден комплекс, определена по метода на аналога, е следната: 1.506 дка x 900 лв/дка = 1355лв.

2.Пазарната цена на имот с идентификатор 16256.17.92 в землището на [населено място], м.“Равнището“, с начин на трайно ползване - ливада, девета категория, определена по метода на аналога, е следната: 2.654 дка x 900 лв/дка = 2389 лв.

3.Пазарната цена на имот с идентификатор 16256.17.98 в землището на [населено място]. м.„Л. туфа“, с начин на трайно ползване - ливада, девета категория,

определена по метода на аналога, е следната: $1.298 \text{ дка} \times 900 \text{ лв/дка} = 1168 \text{ лв}$.

4.Пазарната цена на имот с идентификатор 16)256.17.167 в землището на [населено място], м.,„Равнището“, с начин на трайно ползване -ливада, девета категория, определена по метода на аналога, е следната: $1.794 \text{ дка} \times 900 \text{ лв/дка} = 1615 \text{ лв}$.

5.Пазарната цена на имот с идентификатор 16256.17.173 в землището на [населено място], м.,„Манастира“, с начин на трайно ползване -ливада, девета категория, определена по метода на аналога, е следната: $2.119 \text{ дка} \times 900 \text{ лв/дка} = 1907 \text{ лв}$.

6.Пазарната цена на имот с идентификатор 16256.17.174 в землището на [населено място], м.,„Манастира“, с начин на трайно ползване -ливада, девета категория, определена по метода на аналога, е следната: $0.938 \text{ дка} \times 900 \text{ лв/дка} = 844 \text{ лв}$.

7.Пазарната цена на имот с идентификатор 16256.17.175 в землището на [населено място], м.,„Манастира“, с начин на трайно ползване -ливада, девета категория, определена по метода на аналога, е следната: $0.148 \text{ дка} \times 900 \text{ лв/дка} = 133 \text{ лв}$.

8.Пазарната цена на имот с идентификатор 16256.17.176 в землището на [населено място], м.,„Манастира“, с начин на трайно ползване -ливада, девета категория, определена по метода на аналога, е следната: $0.498 \text{ дка} \times 900 \text{ лв/дка} = 448 \text{ лв}$.

9.Пазарната цена на имот с идентификатор 16256.17.184 в землището на [населено място], м.,„Л. туфа“, с начин на трайно ползване -ливада, девета категория, определена по метода на аналога, е следната: $5.018 \text{ дка} \times 900 \text{ лв/дка} = 4516 \text{ лв}$.

10.Пазарната цена на имот с идентификатор 16256.17.186 в землището на [населено място], за м.,„Равнището“, с начин на трайно ползване -ливада, девета категория, определена по метода на аналога, е следната: $1.277 \text{ дка} \times 900 \text{ лв/дка} = 1149 \text{ лв}$.

11.Пазарната цена на имот с идентификатор 16256.17.193 в землището на [населено място]. м.,„Л. туфа“, с начин на трайно ползване -ливада, девета категория, определена по метода на аналога, е следната: $10.275 \text{ дка} \times 900 \text{ лв/дка} = 9248 \text{ лв}$.

12.Пазарната цена на имот с идентификатор 12704.11.69 в землището на [населено място]. м.,„Здравчов дол“, с начин на трайно ползване -ливада, девета категория, определена по метода на аналога, е следната: $6.099 \text{ дка} \times 900 \text{ лв/дка} = 5489 \text{ лв}$.

С обща пазарна цена на процесните имоти в размер на 30 261.00 лева.

ВЛ е определило и общия годишен пазарен наем/рента за процесните имоти в размер на 452 лв., съобразно сравнителния метод, като са сравнени наемните цени на подобни имоти в района за стопанската 2018/2019 г. по данни, получени от „Служба по вписванията“ - [населено място] и от сайта на Областна дирекция „Земеделие“ - [населено място].

ПРАВНА СТРАНА

Жалбата е допустима. Подадена е от надлежно легитимирано лице и в срок.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

Съобразно нормата на чл.39, ал.1 от ЗОБС, право на ползване върху имоти и вещи - частна общинска собственост, се учредява след решение на общинския съвет от кмета на общината, чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. Според ал.3 на същата разпоредба, в случаите, когато лицата, на които може да се учреди право на ползване, са определени със закон, то се учредява без търг или конкурс след решение на общинския съвет, по ред, определен в наредбата по чл.8, ал.2, какъвто е процесният случай. Съгласно чл.39, ал.6 от ЗОБС въз основа на решението на общинския съвет, кметът на общината издава заповед и сключва договор. Видно от горните разпоредби на ЗОБС. и предвид обстоятелството, че е налице влязло в сила Решение № 583 по Протокол № 43/30.08.2018 г. на ОС Мездра, с което се оправомощава кметът на [община] да издаде процесната заповед и съобразявайки нормата на чл.44, ал.1, т.7 от ЗМСМА, за това, че кметът организира изпълнението на актовете на общинския съвет, следва да се приеме, че оспорваната заповед е издадена от компетентен орган.

Поради това, че не са предвидени в ЗОБС. особени правила относно формата за издаване на индивидуалните административни актове по чл.39, ал.6 от него, то приложение намират общите правила по чл.59 от АПК. В заповедта са посочени фактически и правни основания за издаване на акта, както и разпоредителна част, с която се определят правата/задълженията, начинът и срокът за изпълнението, т.е съдържа диспозитивна част. Следователно оспорваната заповед е издадена в предписаната писмена форма и съдържа всички необходими реквизити.

Съдът не констатира съществени процесуални нарушения, извършени в хода на нейното издаване. Доводите на жалбоподателя за невлязло в сила решение на ОС на М. са изцяло неправилни. Видно от приложена обратна разписка за връчване на /л.21 по адм. д. 471/19г./ Решение № 583 е било съобщено на 02.05.2019г. на жалбоподателя. Доказателства за обжалването му не са представени. Още повече, че съдът е дал на жалбоподателя указания да докаже обстоятелствата, за които твърди, че са налице, което не е сторено от негова страна. При тези данни се налага извод, че решението на ОС Мездра е влязло в сила.

Процедурата по учредяване на вещно право на ползване се спазва като се приложат относимите разпоредби на ЗОБС и наредбата, към която препраща чл.39, ал.3 от ЗОБС – в случая Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета с Решение № 185 по протокол № 15/30.10.2008г. на ОС – Мездра. С Наредбата е постановено, че разпореждането с общинска собственост се осъществява чрез учредяване на вещно право на ползване – възмездно и безвъзмездно. Лицата, желаещи да придобият правата по чл.39, ал.3 от ЗОБС, подават молба до кмета на общината. Кметът на общината определя задължителните документи, които трябва да придружат молбата. Разпоредителните сделки с нежилищни имоти и вещни права – частна общинска собственост, се извършва въз основа на пазарни оценки, които са одобрени от общинския съвет и не могат да бъдат по-ниски от данъчните оценки / чл.48 от Наредбата/“. Посочената процедура е спазена. Подадена е молба от жалбоподателя, прието е решение на ОС и е издадена оспорената заповед.

Заповедта е в съответствие и с материалния закон, поради изложените по-долу съображения.

Процедурата по чл.39, ал.3 от ЗОБС включва един сложен фактически състав. На първо място необходимо е решение на общинския съвет за учредяване правото на ползване върху недвижими имоти-частна общинска собственост. На следващо място

се издава заповед от оправомощения с решението на ОС кмет и съобразно него се сключва договор, който според практиката представлява гражданско правоотношение и не подлежи на съдебен контрол, за разлика от заповедта на кмета, която го предхожда по време и не е изключена от съдебен контрол. Следователно за преценка на материалната законосъобразност на оспорената заповед съдът следва да съобрази нейното съответствие с Решение № 583 по Протокол № 43/30.08.2018 г. на ОС Мездра, с което ответникът е бил оправомощен за нейното издаване и за сключването на договор. /Решение по адм. д. № 10721/2010 г., III отд. на ВАС/.

При издаването на заповед по чл.35, ал.6 във вр. с ал.3 от Закона за общинската собственост кметът на общината действа при условията на обвързана компетентност, респ. кметът на общината е обвързан от решението на общинския съвет по въпросите дали да се предостави правото на ползване на съответния недвижим имот и на каква цена. Този извод следва от разпоредбите на чл.35, ал.1 и ал.6 и чл.41, ал.2 от ЗОБС, както и от чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА. В конкретния случай разпореденото с оспорената заповед съответства изцяло на решението на ОС, както по отношение на ПИ - /местност, площ/, така и по отношение на пазарната стойност.

Неоснователно е възражението на жалбоподателя относно цената на учреденото право на ползване. Определената пазарна стойност в решението на ОС Мездра е задължителна за кмета на [община]. Оспорването от страна на жалбоподателя на определената пазарна стойност като завишена за процесните 12 ПИ е следвало да се направи чрез оспорване на Решение № 583 по протокол № 43/30.08.2018г. на ОС Мездра, което като необжалвано е влязло в сила. Административното производство е било инициатирано от страна на жалбоподателя, поради което същият е бил заинтересован от това решение, защото го засяга и е било нужно да организира дейността си по такъв начин, че да направи своевременно възражение в срока за обжалване на същото. В настоящото производство, дори и инцидентно, съдът не може да се произнася по законосъобразността на цитираното решение на ОС, доколкото определянето на пазарните цени е въпрос, свързан с неговата материална законосъобразност. От своя страна кметът на [община] не е бил оправомощен от страна на общинския съвет, видно от съдържанието на решението на ОС, да определя самостоятелно пазарната стойност на процесните ПИ. В ЗМСМА и в ЗОБС не е предвидено правомощие кметът на общината да изменя решението на общинския съвет, което трябва да изпълни съгласно чл. 44, ал. 1, т. 7 ЗМСМА /Решение по адм. д. № 3897/2012 г., IV отд. на ВАС/. Поради всичко изложено дотук, съдът приема, че е неоснователно направеното искане от страна на жалбоподателя за отмяна на оспорената заповед, поради неправилно определена пазарна стойност на процесните 12 ПИ.

Предвид изложените съображения и заключението на съдебно-оценителната експертиза не е основание за отмяна на акта. Освен

това, в чл.48 от Наредбата е установено, че разпоредителните сделки с нежилищни имоти и вещни права – частна общинска собственост, се извършват въз основа на пазарни оценки, които са одобрени от общинския съвет и не могат да бъдат по-ниски от данъчните оценки, поради което и определените пазарни стойности на база метода на аналогията с експертизата не следва да бъдат приети в настоящия етап от производството образувано по искането на жалбоподателя до кмета на [община].

От изложените мотиви следва, че оспореният акт е издаден от компетентен орган, съобразно предвидената форма, в съответствие с материалноправните разпоредби и без допуснати съществени нарушения на административно-производствените правила. Жалбата е неоснователна.

Ответникът е претендирал присъждане на юрисконсултско възнаграждение в размер на 500,00 лв. Искането е неоснователно, тъй като в производството не е участвал юрисконсулт.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 от АПК, **СЪДЪТ**

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на [фирма], със седалище и адрес на управление: [населено място],[жк], [жилищен адрес] срещу Заповед № 503/30.05.2019г. на кмета на [община].

Решението може да се обжалва с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му на страните пред Върховния административен съд на Република България.

СЪДИЯ: