

РЕШЕНИЕ

№ 24844

гр. София, 26.11.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,
в публично заседание на 31.10.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Дилиана Николова

при участието на секретаря Евелина Пеева, като разгледа дело номер **8432** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на „МИКРОН – 1“ ЕООД срещу Решение № 430/26.07.2024г. на Столичния общински съвет /СОС/, с което на основание чл.35, ал.3 от Закона за общинската собственост /ЗОС/, чл.46, ал.1 и чл.47, ал.1 от Наредбата за общинската собственост /НОС/ и чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация /ЗМСМА/ не е приет Доклад № СОА24-ВК08-4589/26.03.2024г. на кмета на Район „Надежда“-СО и предложени проект за решение.

Жалбоподателят моли за отмяната на оспорения акт като незаконосъобразен като поддържа, че са налице всички основания за извършване на продажбата на имота – частна общинска собственост. Отказът на СОС намира и за нищожен, тъй като приемането на решение по чл.35, ал.3 ЗОС е от компетентността на кмета на общината. Претендира направените по производството разноси. В съдебно заседание изложеното в жалбата и направеното с нея искане се поддържат чрез адв.Б..

Ответникът по оспорването, чрез служител с юридическо образование Д., моли за отхвърлянето на жалбата като неоснователна и недоказана. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Възражава срещу прекомерността на заплатеното от оспорвания адвокатско възнаграждение. В писмения отговор на жалбата, представен с административната преписка, са мотивирани съображения за недопустимост на оспорването като насочено срещу акт, представляващ част от административното производство, който не подлежи на самостоятелно оспорване и

поради липса на правен интерес, тъй като не засяга правната сфера на жалбоподателя пряко и непосредствено.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Съдът, като се запозна с изложеното в жалбата, становището на ответника и доказателствата по делото, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Страните не спорят и от доказателствата по делото се установява, че жалбоподателят с договор за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост от 22.10.2002г. е придобил собствеността върху ресторант „Св.Г.“, находящ се в [населено място], район „Надежда“, [улица], ъгъла с [улица], до [жилищен адрес] със ЗП 260 кв.м, с установен траен градоустройствен статут в съществуващия му вид, нанесен в кадастралния план като имот пл.№ 928 – за основната сграда и пл.№ 929 – за складовото помещение, заедно със съответното право на строеж върху терена – общинска собственост, съставляващ поземлен имот кв.12, отреден за ОЖС, магазини, училище, ОДЗ и озеленяване.

Видно от представените по делото доказателства, сградата е изпълнена в този вид въз основа на Разрешение за строеж № 204/08.12.1992г., издадено от главния архитект на ТОО „Надежда“, Акт за узаконяване № 22/17.12.1997г. на главния архитект на район „Надежда“ и Разрешение за строеж № 14/15.03.2005г. на главния архитект на район „Надежда“. Съгласно действащия към момента регулационен план сградата се намира в УПИ Х-КОО, кв.12, м.„Надежда 2а и 2б“.

Със заявление вх.№ РНД23-ТД26-523/27.07.2023г. жалбоподателят поискал на основание чл.35, ал.3 ЗОС да му бъде продаден поземленият имот, в който се намира сградата.

С Доклад изх.№ РНД23-ТД26-523/9/26.03.2024г., изготвен от кмета на район „Надежда“ и Т. Г. – общински съветник, е предложено на Столичния общински съвет да даде съгласие Столична община да продаде на жалбоподателя поземлен имот с идентификатор 68134.1382.2191 с площ от 454 кв.м, за който е отреден УПИ Х-КОО, кв.12, м.„Надежда 2а и 2б“. Видно от изложеното в него, за общинския имот няма данни за реституционни претенции, вещни тежести и висящи съдебни производства за вещни права. Изготвена е експертна оценка от сертифициран оценител за определяне на пазарната стойност на имота, която след приспадане на реализираното право на строеж е в размер на 148 379 лева без включен ДДС. Оценката е изготвена на 08.09.2023г., актуализирана със срок на валидност до 30.06.2024г. От страна на Район „Надежда“ е изразено положително становище като е отправено искане средствата, получени от продажбата на имота да бъдат предвидени като разход за придобиване на имоти чрез принудително отчуждаване по предложени от района обекти за 2024г.

Докладът и придружаващите го документи са разгледани от СОС на заседание, проведено на 26.07.2024г. – т.76 от дневния ред, като проведените разисквания и решението, предмет на оспорване са обективирани в Протокол № 16. Видно от него, отказът е по целесъобразност като е изразено мнение, че придобивайки имота дружеството ще промени статута му и в съответствие с устройствената зона по ОУП, в която попада, ще бъде застроен с жилищна сграда. За решението на СОС жалбоподателят е уведомен с писмо изх.№ РНД23-ТД26-523-/14/ от 07.08.2024г. Жалбата, по която е образувано настоящото производство е заведена в районната

администрация на 21.08.2024г.

Същата съдът приема за допустима и основателна, по следните съображения:

Съгласно разпоредбата на чл.21, ал.1, т.8 ЗМСМА /едното от посочените в оспореното решение правни основания за приемането му/, общинският съвет приема решения за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и определя конкретните правомощия на кмета на общината и кметовете на райони и кметства.

В процесния случай СОС е отказал да разреши придобиването от жалбоподателя на собствеността върху имота, в който е построена собствената му сграда. С оглед това решението му има характеристиките на индивидуален административен акт по см. на чл.21, ал.1 АПК – властническо волеизявление, с което пряко и непосредствено се засяга правната сфера на оспорващия. В този смисъл за него е налице и правен интерес от оспорването. Жалбата е подадена в 14-дневен срок от датата на писмото, с което той е уведомен за приемането му, като следва да се отчете и обстоятелството, че в решението не е посочен редът и сроса за оспорването му, при което приложение намира разпоредбата на чл.140, ал.1 АПК, предвиждаща удължен на 2 месеца срок за обжалване.

Основателно намира съдът оплакването за нищожност на оспорения акт.

Съгласно разпоредбата на чл.35, ал.1 ЗОС, продажба на имоти и вещи - частна общинска собственост, се извършва след решение на общинския съвет от кмета на общината чрез публичен търг или публично оповестен конкурс. Изключение от това правило е предвидено в ал.3 на с.р., която предвижда, че продажба на земя - частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл.8, ал.2. На основание последната разпоредба, с Решение № 210 на СОС по Протокол № 87 от 14.04.2011г., е приета Наредба за общинската собственост /НОС/. Съгласно чл.46, ал.1 от нея, продажбата на общински имот, представляващ урегулиран поземлен имот или поземлен имот в урбанизираната територия на СО, върху който физически или юридически лица притежават законно построена сграда, се извършва от кмета на общината, без решение на СОС и без търг или конкурс.

Следователно и в закона, и в издадената въз основа на него наредба, липсва изискване за приемане на решение от общинския съвет за извършване на продажбата – компетентността за това в случая принадлежи единствено на кмета на общината. Това изключение, регламентирано в чл.35, ал.3 ЗОС и чл.46, ал.1 НОС, е съобразено с обстоятелството, че лицето, което иска да закупи имота – частна общинска собственост, е собственик на законно изградена в имота постройка.

В контекста на горното е без значение обстоятелството колко от общинските съветници са гласували „за“ и колко „против“ направеното предложение за продажба от кмета на района, нито дали е бил налице кворум на проведеното заседание, в каквато насока са изложени съображения в писмения отговор на жалбата. Нищожността на оспорения акт е обусловена от липсата на материална компетентност на административния орган за приемане на решения от вида на процесното – в този см. Решение № 3862/01.04.2024г. по адм.д. № 12020/2023г. на IV отд. на ВАС.

За пълнота следва да се посочи, че отказът е и материално незаконосъобразен. От анализа на разпоредбата на чл.35, ал.3 ЗОС и чл.46 НОС следва извод, че при продажбата на имот – частна общинска собственост на собственика на законно построената в него сграда, кметът на община действа в условията на обвързана компетентност и следва единствено да прецени дали са налице изискуемите от закона

предпоставки, а именно документ, удостоверяващ право на собственост и документи, доказващи законността на сградата – разрешение за строеж или акт за узаконяване.

В случая тези предпоставки са налице като жалбоподателят надлежно е доказал пред общинската администрация правото си на собственост върху сградата, представляваща ресторант „Св.Г.“ и законосъобразното ѝ изграждане. При това положение кметът на Столична община е следвало да издаде заповед за извършване на продажбата, въз основа на която да бъде сключен договор.

По изложените съображения следва да бъде обявена нищожността на обжалвания отказ като преписката по заявлението на жалбоподателя бъде изпратена за произнасяне на компетентния административен орган – кмета на Столична община.

При този изход на делото на жалбоподателя се следват разноските по производството, доказани в общ размер на 1250 лева, от които 50 лева за заплатена държавна такса и 1200 лева за заплатено адвокатско възнаграждение. Последното съдът намира за прекомерно, с оглед нормата на чл.8, ал.3 от Наредба № 1/09.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения и фактическата и правна сложност на делото и приема, че следва да бъде присъдено в минимално предвидения в посочената правна норма размер от 1000 лева.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, чл.173, ал.2, чл.174 и чл.143, ал.1 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

РЕШИ:

ОБЯВЯВА по жалбата на „МИКРОН – 1“ ЕООД нищожността на Решение № 430 на Столичния общински съвет по Протокол № 16 от заседание, проведено на 25.07.2024г., продължено на 26.07.2024г.

ИЗПРАЩА делото като преписка на кмета на Столична община за произнасяне по заявлението на жалбоподателя с вх.№ РНД23-ТД26-523/27.07.2023г. по описа на Район „Надежда“-СО, в 14-дневен срок от влизане в сила на настоящото решение, при съобразяване на дадените в мотивите му указания по тълкуването и прилагането на закона.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „МИКРОН – 1“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], сумата в размер на 1050 /хиляда и петдесет/ лева, представляваща разноски по производството.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му, чрез Административен съд София-град пред Върховния административен съд.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: