

РЕШЕНИЕ

№ 1326

гр. София, 04.03.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,
в публично заседание на 22.02.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **304** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и следващи от АПК.

Делото е образувано по жалба от [фирма], [населено място], и от К. А. В. срещу мълчалив отказ на Кмета на Столична община да издаде Заповед за сключване на договор за учредяване на право на строеж на основание чл. 183, ал.3 от ЗУТ и чл. 81 от Наредбата за общинска собственост на СО въз основа на Решение № 882/20.10.2018г. на СОС.

Считат, че органът следва да действа в условията на обвързана компетентност и да издаде акта предвид изпълнения фактически състав. Намира, че законът и Наредбата не предвиждат във фактическия състав на сделката съгласуване от районния кмет, което органът сочи за липсваща предпоставка за приключване на процедурата и издаване на акта.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателите се представляват от адв. К. и адв. К.. Поддържат жалбата, молят да бъде уважена и претендират разноските по списък.

Ответникът – Кмет на СО не изпраща представител. Депозирано е писмено становище, с което твърдят, че недовършената процедура е вследствие на липсата на съгласуване от страна на Кмета на район „К. село“ СО, което е многократно изискано от тях.

Съдът, на база данните по делото, становищата на страна и действащата нормативна уредба, намира следното:

Жалбата е допустима и основателна.

По фактите няма спор, като се установява:

Столична община е собственик на 443/543 идеални части, съответстващи на 81.58 % идеални части от УПИ VII-176, 177, кв. 17, м. „Лагера“, попълнен в действащата КККР с идент. № 68134.201.72, целият с площ от 543 кв.м., за което е съставен АОС 1739/2017г. на район „К. село“ СО.

Останалите идеални части от имота са собственост на К. А. В., съгласно нотариален акт от 2005г. Същият е сключил договор със [фирма] за предприемане на действия по учредяване на право на строеж на собствените му идеални части в полза на дружеството, което се задължава от негово име да предприеме действие по отношение на СО за учредяване на право на строеж за идеалните части, общинска собственост.

С Решение № 882 по протокол №67 / 20.12.2018г. на СОС е дадено съгласие да се учреди право на строеж на [фирма] върху общинската част от имота за построяване на жилищна сграда срещу предоставяне в собственост на Столична община на равностойни самостоятелни обекти в новопостроената сграда при определени в решението условия, като е възложено на Кмета на СО да издаде заповед и сключи договор в нотариална форма за учредяване на право на строеж на основание чл. 183, ал.3 от ЗУТ и чл. 81, ал.1 и ал.2 от Наредбата за общинската собственост на СОС.

Инвеститорът [фирма] е представил инвестиционен проект, част „Архитектура“, одобрен на 13.08.2019г. от Директор Дирекция „ОСК“ при „НАГ“, заедно с планообразуване по проекта, одобрен от СО Дирекция „Общинска собственост“, като на 17.01.2020г. е представен и технически проект – част „Архитектура“, одобрен на 03.12.2019г. от Директор Дирекция „ОСК“. За обезщетение на СО, дружеството е определило самостоятелни обекти в бъдещата сграда с площи, съобразени с решението на СОС. Същите са разгледани от Комисия при СО и са одобрени на заседание, обективизирано в Протокол №13/10.09.2019г.

Подготвена е проекто заповед в изпълнение на решението на СОС и на основание чл. 37, ал.7 от ЗОС от страна на Кмета на СО.

Същата е изпратена за съгласуване на Кмета на район „К. село“, в който е ситуиран имотът, с писма от 11.03.2020г., 03.06.2020г. и 22.12.2020г.

Не е спорно, че съгласувано от районния кмет не е направено, поради което и не е издадена исканата заповед за учредяване на право на строеж от страна на Кмета на СО при условията, предвидени в Решението на СОС.

Спорен по делото е въпросът нужно ли е исканото съгласуване от районния кмет като предпоставка за довършване на предвидения сложен фактически състав на сделката, респ. налице ли са предпоставките за издаване на исканата заповед.

Съгласно чл. 183, ал.3 от ЗУТ, когато държавата или общината е съсобственик на урегулиран поземлен имот, договорите по ал. 1 и 2 се сключват в писмена форма. Когато държавата или общината е собственик на имот в сграда - етажна собственост, съгласието по ал. 2 е в писмена форма. Условиата и редът за сключване на договорите от държавата и общините по ал. 1 и 2, както и за даване на съгласие по ал. 2, се определят съответно с правилника за прилагане на Закона за държавната собственост

и с наредбата по чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост. Когато държавата или общината е съсобственик на урегулиран поземлен имот, договорите по ал. 1 и 2 се сключват в писмена форма. Когато държавата или общината е собственик на имот в сграда - етажна собственост, съгласието по ал. 2 е в писмена форма. Условието и редът за сключване на договорите от държавата и общините по ал. 1 и 2, както и за даване на съгласие по ал. 2, се определят съответно с правилника за прилагане на Закона за държавната собственост и с наредбата по чл. 8, ал. 2 от Закона за общинската собственост.

В процесния случай това е Наредбата за общинската собственост на СОС. Съгласно чл. 81 от същата, Кметът на СО учредява право на строеж върху съсобствени имоти без провеждане на търг или конкурс, на основание чл. 183, ал. 3 от ЗУТ. Цената на правото на строеж за общинската част от имота може да се заплати и чрез предоставяне в собственост на обекти в новопостроената сграда или други готови обекти. Процедурата по ал. 1 започва по предложение на съсобственик, в което са посочени начинът на заплащане и субектът, на който да се учреди правото на строеж. Субектът може да бъде както съсобственик, така и трето лице, с което съсобствениците са сключили предварителен договор за учредяване право на строеж. Към предложението се прилагат документи за собственост, актуална скица за имота и сключеният предварителен договор с третото лице. Пазарната оценка и предложеният пазарен процент на обезщетение, изготвени от оценител, се докладват от Секретаря на СО в Постоянната комисия по финанси и бюджет на СОС, която определя процента на обезщетение. Комисия, назначена със заповед на кмета на СО, въз основа на съгласуван идеен инвестиционен проект и площообразуване за бъдещата сграда, определя конкретните обекти, които се предоставят в собственост на СО. Когато обектите са в друга сграда, не могат да бъдат по-малки по площ и с по-ниска пазарна стойност от обектите в бъдещата сграда. В случаите, когато правото на строеж по ал. 1 се учредява на трети лица, договърът се сключва в нотариална форма.

Видно от описаните изисквания е, че в процесния случай всички те са изпълнени. Не е налице предвидено изискване за съгласуване с Кмета на съответния район. Касае се за учредяване на право на строеж на нова сграда в съсобствен имот, а не за надстрояване и пристрояване, за което са компетентни районните кметове с оглед облекчение на процедурата и липса на изискване за намеса на Кмета на СО. Съгласието на Кмета на района не е условие за реализиране на сделката.

Поради това, жалбата се явява основателна. Налице са всички изисквания за довършване на фактическия състав за учредяването на строеж на съсобственика на имота- настоящ жалбоподател, при посочените решението на СОС параметри.

Съгласуването от Кмета на район „К. село“, което е търсено и не е реализирано, не е сред елементите на фактическия състав, поради което липсата му не представлява пречка за довършването му чрез издаване на заповедта.

Така формираният отказ следва да бъде отменен, а делото да бъде изпратено като преписка на Кмета на СО за издаване на исканата заповед при параметрите, установени в Решението на СОС.

При този изход на спора, в полза на жалбоподателя следва да бъдат присъдени направените и претендирани разноски. Поради липса на възражение на прекомерност

на договорения адвокатски хонорар, той следва да бъде присъден така, както е заявен и доказан.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал.2, предл. Второ и чл. 173 и чл. 143 от АПК, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ мълчалив отказ на Кмета на Столична община да издаде заповед за учредяване на право на строеж на основание чл. 183, ал.3 от ЗУТ и чл. 81 от Наредбата за общинската собственост на СОС, въз основа на Решение №882/20.12.2018г. на СОС.

ВРЪЩА преписката на Кмета на СО за издаване на заповед за учредяване на право на строеж на основание чл. 183, ал.3 от ЗУТ и чл. 81 от Наредбата за общинската собственост на СОС, въз основа на Решение №882/20.12.2018г. на СОС в едномесечен срок.

ОСЪЖДА Столична община да заплати в полза на [фирма] и К. А. В. в размер на 3060 / три хиляди и шестдесет/ лева, от които 10 лева държавна такса и 1500 лева адвокатски хонорар в полза на К. В. и 50 лева държавна такса и 1500 лева адвокатски хонорар в полза на [фирма].

Решението подлежи на оспорване пред ВАС в 14-дневен срок от връчването му на страните.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: