

РЕШЕНИЕ

№ 2579

гр. София, 18.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 23.03.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **9968** по описа за **2021** 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.

Образувано е по жалба на Ц. Ц. Г., Т. Ц. Г. и В. Ц. Г., всички от [населено място], срещу Отказ на заместник-кмета на Столична община да приключи производството по продажба на ведомствено жилище, обективиран в писмо изх.№СОА19-ГР94-5341 – [6]/27.09.2021г.

Жалбоподателите Ц. Ц. Г., Т. Ц. Г. и В. Ц. Г. оспорват административния акт като незаконосъобразен. Твърдят, че на родителите им е било разрешено да закупят ведомственото жилище, в което е било настанено семейството им, и са заплатили определената цена, но собствеността върху жилището не е прехвърлена, тъй като общината отказва да сключи договор за продажба. Считат, че за довършване на фактическия състав на прехвърлителната сделка, е приложим старият ред, съгласно §8 от ПЗР на Закона за общинската собственост (ЗОС). В съдебното заседание жалбата се поддържа от адв.Б. Б., пълномощник на Ц. Г., и адв. Н. А., пълномощник на В. Г.. Заявена е претенция за разноски.

Ответникът – заместник-кметът на Столична община, чрез процесуалните си представители юрисконсулт Б. Л. и К. Ж.-М. застъпва становище за неоснователност на жалбата Твърди, че няма нормативна възможност, предвид настъпилите законодателни промени, собствеността върху ведомственото жилище да бъде прехвърлена с договор от общината. Не оспорва обстоятелството, че цената на жилището е заплатена от родителите на жалбоподателите, но счита, че тъй като не е

извършена продажбата, е налице вещноправен спор, който следва да бъде разрешен по гражданскоправен ред.

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

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

Установени факти:

Жалбоподателите са наследници на Ц. Т. Г. и В. Г. В., видно от представеното Удостоверение за наследници №УН563/13.06.2007г., издадено на 19.03.2019г. от СО- район „М.“.

Със Заповед №1574/16.10.1978г., издадена от директора на Металургичен комбинат – К., семейството на Ц. Т. Г. е било настанено във ведомственото жилище, представляващо апартамент №37, в жилищен блок 307, вх.7, ет.7, в[жк]в [населено място].

С писмо изх.№61-00-587/30 от 09.05.1989г., адресирано до председателя на Б. районен съвет, директорът на металургичния комбинат е дал съгласие Ц. Т. Г. да закупи ведомственото жилище.

В Териториална общинска администрация (ТОА) „М.“ е образувана преписка №ДИ03-1258/91, по която е изготвен оценителен протокол и за жилището е определена продажна цена от 18 374 лева.

Със Заповед №1258/91 кметският наместник на ТОА „М.“ е заповядал жилището да се продаде на Ц. Т. Г. и В. В. Г. за сумата 18 374 лева и режийни разноски 183, 74 лева , които да се преведат по посочена сметка в Държавната спестовна каса (ДСК). В заповедта е посочено, че собствеността върху имота ще премине върху купувача след заплащането на продажната цена и сключване на договор за покупко-продажба. Заповедта е издадена на основание чл.13 от Закона за собствеността (ЗС) и чл.120 от Наредбата за държавните имоти (НДИ).

С вносни бележки №15880/011 и 15880/013 от 13.01.1994г. продажната цена и определените режийни разноски са внесени по посочената банкова сметка в полза на СО.

Не е спорно обстоятелството, че договор за покупко-продажба на жилището не е сключен.

Жалбоподателите представят 2 бр. Съобщение за дължими местни данъци и такси за 2014г.,издадени от район „М.“ на СО, от които се установява, че за жилището е подадена данъчна декларация вх.№15169/31.05.1998г. и са открити данъчни партии на Ц. Т. Г. и В. В. Г. като собственици на имота.

По делото са представени доказателства, че през 1999г. Ц. Т. и В. Г. са поискали да им бъде прехвърлена собствеността върху жилището, като се подпише договор за покупко-продажба. Във връзка с бездействието на районната общинска администрация е била подадена жалба до кмета на СО с вх.№ДЖ-В-37/11.06.1999г.

На 24.09.1999г. Ц. Т. е починал. Съпругата му В. Г. е починала на 04.06.2005г.

През 2007г. наследниците на Ц. Т. и В. Г. отново са поискали да им бъде прехвърлено правото на собственост върху жилището. По повод на искането е

направена справка в дирекция „Финанси“, при която е установено, че сумите 18 374 лева и 183,74 лева са получени по сметка на общината и не са възстановени на Ц. Т. и В. Г. – писмо изх.№408-15-33/30.07.200г. от дирекция „Финанси“ на СО.

Настоящото административно производство е започнало по Заявление с вх.№СОА19-ГР94-5341-[5] от 30.08.2021г., подадено от жалбоподателите до кмета на Столична община. Със заявлението е поискано да се довърши процедурата по прехвърляне на собствеността върху жилището, като се сключи договор между СО и жалбоподателите, в качеството им на наследници при равни квоти. Приложени са всички описани по-горе документи.

С оспорения административен акт заместник-кметът на СО е отказал да удовлетвори искането на жалбоподателите, с мотив, че предвид действащата правна уредба няма правна възможност да се прехвърли собствеността върху жилището.

По делото е изслушан свидетелят С. П. Т., племенник на Ц. Т. и В. Г., съответно братовчед на жалбоподателите, който потвърждава факта, че след заплащането на продажната цена В. Г., упълномощена от съпруга си да подпише договора, се явила в общинската администрация, влязла сама в стаята, подписала документ, но не получила екземпляр от него. Било й казано, че като се оформи окончателно договорът, ще бъдат информирани и ще им бъде предаден екземпляр от него. По-късно са търсили договора, но не са го намерили. Живеели са необезпокоявано в жилището без да плащат наем повече. Към настоящия момент в жилището живее жалбоподателят Ц. Г. със семейството си. Заплаща дължимите данъци, но не и наем.

Правни изводи:

Производството по закупуване на ведомственото жилище е започнало по реда на отменената Наредба за недвижими имоти (НДИ, отм. ДВ. бр.82 от 27 Септември 1996г..) Съгласно чл. 120, ал.1 от НДИ (отм) продажбата на жилището се извършва въз основа на заповед на председателя на изпълнителния комитет на общинския народен съвет.

Производствата, останали неприключени след отмяната на НДИ, се довършват по реда на § 12, ал.1 от Преходните и заключителните разпоредби на Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост (обн. ДВ. бр.82 от 27 септември 1996г., отм. ДВ. бр.78 от 26 септември 2006г.), според който незавършените преписки по продажба, замяна, учредяване на ограничени вещни права и делба на държавни имоти, образувани в общините, за които има извършено плащане до 31 май 1996 г. включително, се приключват в 3-месечен срок по реда, установен в Наредбата за държавните имоти, като договорите се сключват от датата на извършеното плащане. Към разпоредбите на НДИ (отм.) препраща и §8 от ПЗР на ЗОС, съгласно който започнатите производства за продажба, замяна, учредяване на вещни права върху имоти, които са частна общинска собственост, и за делба на такива имоти и вещи, притежавани от общината в съсобственост, се довършват по досегашния ред.

Производството по чл.120, ал.1 от НДИ (отм.) включва извършването на правни действия, каквито представляват издаването на заповед и подписването на договор за продажбата на имота на правоимащите лица от компетентния орган. При наличието на подадено от Ц. Т. и В. Г. искане за закупуване и извършеното от тях плащане на определената цена административният орган е бил длъжен да приключи

преписката, като сключи договор за продажбата на държавното (а в последствие общинско) жилище.

С подаване на заявлението от жалбоподателите за приключване на процедурата за административния орган възниква задължението по чл.9, ал.1 от АПК да започне, да проведе и да приключи административното производство, освен ако издаването на акта е предоставено на свободната му преценка. Законното предписание не е било изпълнено и въпреки изтеклия продължителен срок от образуването на преписката за продажбата на имота висящото правоотношение не е приключено. Не е бил сключен договорът, въз основа на които се прехвърля правото на собственост, въпреки че са били налице всички основания за това – въпреки че общината е получила продажната цена и получава дължимите данъци и такси за имота, откривайки партиди на наследодателите на жалбоподателите. Сключването на договора не е предоставено на свободната преценка на административния орган, който е обвързан от всички предходни актове и действия. Поради това следва да се приеме, че е налице нормативно задължение по чл.120, ал.1 от НДИ (отм), във връзка с §12, ал.1 от ПЗР на ППЗДС (отм.) и §8 от ПЗР на ЗОС за кмета на Район "М." да приключи преписка № ДИ-03-1258/91 г. като правоприменик на кметския наместник на ТОО „М.“, който е издал заповедта за продажба на жилището. Целта на преходните разпоредби, препращащи към досегашния ред за приключване на производствата по разпоредителните сделки с общински и държавни жилища по облекчения административен ред, е именно да се уредят окончателно отношенията към момента на плащането на цената, като се избегнат от една страна вещноправните спорове в бъдеще, а от друга – неоснователното обогатяване на общината. В този смисъл не може да бъде споделено разбирането на административния орган, че между жалбоподателите и СО съществува вещноправен спор, който трябва да бъде разрешен от гражданския съд. Налице е административно производство, което следва да бъде приключено и е недопустимо с бездействието си административният орган да създава предпоставки за водене на граждански спорове, разполагайки междуременно със сумата, представляваща продажната цена на имота.

Отказът на административния орган да завърши процедурата по продажба на имота нарушава принципа за съразмерност, който задължава административните органи да упражняват правомощията си по разумен начин, добросъвестно и справедливо – чл.6, ал.1 от АПК. Обективните принципи на законността и съразмерността в действията на административните органи са въздигнати в чл.41 от Хартата на основните права на Европейския съюз (ХОПЕС) в основно субективно право на добра администрация в основно право, като по този начин се утвърждава правото на гражданите да очакват определен стандарт на поведение от овластените с публична власт субекти - поведение, основано на върховенството на закона, и корелативното му насрещно задължение на публичните органи да имат това поведение, спазвайки установените форми и процедури.

Горното обосновава извод, че оспореният отказ е издаден от некомпетентен административен орган, в драстично противоречие с материалноправните разпоредби на закона и с целта му и с чл.41 от ХОПЕС. По тези съображения отказът се отменя като нищожен на основание чл.146, т.1, т.4 и т.5 и чл.168, ал.2 от АПК, а заявлението за приключване на преписка № ДИ-03-1258/91 се изпраща на кмета на район „М.“- СО за произнасяне в съответствие със задължителните указания по тълкуването и прилагането на закона.

При разглеждането на заявлението кметът на район „М.“ – СО следва да съобрази приложението на чл.120, ал.1 от НДИ (отм), във връзка с §12, ал.1 от ПЗР на ППЗДС (отм.) и §8 от ПЗР на ЗОС, както и да установи наследствените права на жалбоподателите в съответствие с чл.5, ал.1 от Закона за наследството, които ги легитимират като правоимащи да сключат договора за покупко-продажба.

В изпълнение на правомощието си по чл.174, във връзка с чл.57, ал.1 от АПК, съдът определя 14-дневен срок за разглеждане на Заявление с вх.№СОА19-ГР94-5341-[5] от 30.08.2021г. и приключване на преписка № ДИ-03-1258/91.

Разноски:

При този изход на спора разноските са в тежест на ответника – чл.143, ал.1 от АПК, и следва да бъдат възстановени на жалбоподателите от бюджета на СО. Тъй като жалбоподателите не представят доказателства за платени адвокатски възнаграждения, въпреки че бяха представлявани пред съда от адвокати, на жалбоподателя Ц. Ц. Г. се присъждат разноски само в размер на 35 лева - за заплатената от него държавна такса в размер на 30 лева и 5 лева банкова такса.

Така мотивиран и на основание чл.173, ал.2, чл.174 и чл.143 ал.1от АПК Административен съд София-град, 38-ми състав,

РЕШИ:

ОБЯВЯВА НИЩОЖНОСТ на Отказа на заместник-кмета на Столична община, обективиран в писмо изх.№СОА19-ГР94-5341-[6]/27.09.2021г., да приключи производството по преписка № ДИ-03-1258/91.

ИЗПРАЩА Заявление с вх.№СОА19-ГР94-5341-[5] от 30.08.2021г. на кмета на район „М.“ - Столична община за разглеждане и приключване на преписка № ДИ-03-1258/91 в съответствие със задължителните указания по прилагането и тълкуването на закона в 14-дневен срок от влизане на съдебното решение в сила

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Ц. Ц. Г. разноски в размер на 35 (тридесет и пет) лева.

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

СЪДИЯ: