

РЕШЕНИЕ

№ 43

гр. София, 05.01.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, XIX КАСАЦИОНЕН СЪСТАВ, в публично заседание на 01.10.2021 г. в следния състав:

ПРЕДСЕДАТЕЛ: Катя Аспарухова

**ЧЛЕНОВЕ: Мария Ситнилска
Елка Атанасова**

при участието на секретаря Спасина Иванова и при участието на прокурора Михаела Николаева, като разглежда дело номер **5608** по описа за **2021** година докладвано от съдия Елка Атанасова, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 208 и сл. от АПК във вр. с параграф 19 от ПЗР на ЗИД на АПК (обн.ДВ, бр. 39/2011 г., изм. ДВ,бр. 58/2017 г., в сила от 18.07.2017 г.) и във вр. с чл.. 36 ал.3 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ).

Образувано е по касационна жалба на Столичен общински съвет, чрез юрисконсулт Б. Г., срещу решение № 20097952 от 16.07.2021г. на Софийски районен съд (СРС), Гражданско отделение, 27 състав по гр.д. № 164 650 от 2020г., с което е изменено по жалбата на Г. А. С. Решение № 594/14.09.2017г. на Столичен общински съвет, относно определената цена за закупуване на 877 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 68134.4329.9445, за който имот е отреден УПИ-II-1044, кв.82, местност в.з. Горна баня - разширение на кв.Горна баня, като е намален нейния размер от 59 880,36 лв. без ДДС на 49 330 лв. без ДДС.

Касаторът твърди, че жалбата срещу посоченото решение на Столичен общински съвет (СОС) е недопустима, тъй като определянето на оценката и начина, по който е извършено това, не съставлява индивидуален административен акт. На следващо място се развиват доводи за решението на СОС е постановено в съответствие с материалния закон, а оценката на имота определена в съответствие с нормата на чл.36 ал.3 от ЗСПЗЗ. Иска се отмяна на решението на СРС и оставяне в сила на Решение № 594/14.09.2017г. на Столичен общински съвет по Протокол № 38/14.09.2017г. на

същия орган. В проведеното открито съдебно заседание касаторът се представлява от юрисконсулт Г., която поддържа касационната жалба и моли за отмяна на решението на СРС. Претендира юрисконсултско възнаграждение и прави възражение за прекомерност на разноските на ответната страна.

Ответникът по касация, в отговор на касационната жалба, чрез адв.С. С. от САК, поддържа неоснователност на касационната жалба, доколкото с посоченото решение на СОС оценката е определена неправилно по реда на чл.90 от Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост, по пазарен механизъм, съгласно наредба на СОС.

Представителят на Софийска градска прокуратура дава заключение за оставяне в сила на решението на СРС.

Съдът, като взе предвид релевираните с жалбата касационни основания по смисъла на чл.209 от АПК, провери изцяло валидността, допустимостта и съответствието на оспореното решение с материалния закон, намира за установено следното:

Касационната жалба е допустима. Подадена е от лице, имащо право на касационна жалба, срещу акт, подлежащ на касационен контрол и в законово установения за това преклузивен 14-дневен срок – на 05.05.2021г., при връчване на съдебното решение на 22.05.2021г. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Производството пред СРС по гр.дело № 64650/2020г. е образувано след като с Решение № 15 461/14.12.2020г. по адм.дело № 7557/2019г. на Върховен административен съд е обезсилено Решение № 2152/28.03.2019г. по адм.д.№ 12223/2017г. на Административен съд София - град и делото е изпратено на Софийски районен съд, по компетентност.

С протоколно определение от 18.03.2021г. СРС е приобщил към доказателствата по делото, доказателствата, събрани в производството по адм.д.№ 12223/2017г. по описа на АССГ и по адм.дело № 7557/2019г. по описа на ВАС.

Производството пред Административен съд София - град по адм.дело № 12223/2017г. е образувано по жалба на Г. А. С. от [населено място] срещу Решение № 594/14.09.2017г. по Протокол 0 38, т.41 от заседание на СОС, с което, на основание чл.36 ал.3 от ЗСПЗЗ във вр. с пар.4а ал.5 от ПЗР на ЗСПЗЗ, пар.31 ал.2 от ПЗР на Правилника за прилагане на ЗСПЗЗ (ППЗСПЗЗ) и чл.21 ал.1 т.8 от ЗМСМА е определена оценка в размер на 59 880,36 лв. без ДДС за поземлен имот с идентификатор 68134.4329.9445, за който имот е отреден УПИ-II-1044, кв.82, местност в.з. Горна баня - разширение на кв.Горна баня, формирана въз основа на експертна оценка, изготвена от независим лицензиран оценител. Преди приемането на решението на СОС е изготвено становище до Председателя на СОС от зам.кмет по направление „Зелена система, екология и земеползване“ в Столична община,, установяващо хронологията на действията по изготвяне на оценката на поземления имот.

Установено е в хода на производството, че с решение от 23.07.2012 г. на Софийски районен съд, постановено по гр. дело № 39936/2011 г., влязло в сила на 22.05.2013 г., със заповед № РОК17-РД09-118/31.03.2017 г. на кмета на район „О. купел“, Столична община, е признато правото на Г. А. С. да придобие собственост при условията на § 4а, ал. 5 от ПЗР на Закона за собствеността и ползването на земеделски земи върху незастроен поземлен имот, нанесен в кадастралната карта и кадастралните регистри с идентификатор 68134.4329.9445, с площ от 877 кв. м., за който е отреден УПИ II-1044, кв. 82 по регулационния план на м. „в. з. Горна баня“. С цитираната заповед е

възложено извършването на оценка на процесния имот на лицензиран оценител, сключил договор със Столична община. Експертната оценка е изготвена от инж.В. Д., оценител на недвижими имоти. При извършването на оценката са използвани метод „Н.“ – отчитащ предвиденото застрояване на имота, съобразно устройствения план, както и метода на сравнимите продажби и остатъчния метод.

Посоченият имот с идентификатор 68134.4329.9445 е с площ от 877 кв. м., незастроен за жилищни нужди. От приложено по адм.д.12223/2017г. на АССГ удостоверение за данъчна оценка изх. № [ЕГН]/21.07.2017 г. данъчната оценка на процесния имот е в размер на 18 482.80 лева (л.66).

Съгласно така изготвената оценка пазарната стойност на поземлен имот с площ от 877 кв. м. – общински имот с АОС № 3809/20.01.2017 г., за придобиване на право на собственост при условията на § 4а, ал. 5 от ПЗР на ЗСПЗЗ на Г. С., е 59 880.36 лева – по 68.28 лева на кв. м. В експертното заключение е посочено също така, че процесният имот попада в устройствена зона „Жм 1“ с максимална плътност на застрояване 20 % , максимален К. – 0.6, с минимална озеленена площ – 70 % и максимална кота корниз – до 7.00 м., както и че съгласно писмо на зам. кмета на Столична община цената на имота съгласно чл. 90 от ППЗДС следва да се определя по пазарен механизъм, съгласно Наредбите на Столична община.

Така определената оценка е била разгледана на заседание на Постоянната комисия по икономика и собственост от 13.09.2017 г. и заседание на Постоянната комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори от 12.09.2017 г., на които заседания единодушно е приета оценката, както и на проведено на 12.09.2017 г. заседание на Постоянната комисия по финанси и бюджет, на което с 11 гласа „за“ и един „въздържал се“ е подкрепена оценката. С доклад изх. № РОК16-ГР94-286/2017г. кметът на район „О. купел“, Столична община, е предложил на Столичен общински съвет да приеме решение, с което да определи пазарна оценка на общински имот с идентификатор 68134.4329.9445 в размер на 59 880.36 лева. Така изготвеният доклад е бил разгледан на проведено на 14.09.2017 г. заседание на СОС, на което е приета пазарната оценка на процесния недвижим /Протокол № 38/14.09.2017 г./. Във връзка с това е постановено и решение № 594/14.09.2017 г. на СОС, с което се определя оценка в размер на 59 880.36 лева, без ДДС, за поземлен имот с идентификатор 68134.4329.9445 с площ от 877 кв. м., за който имот е отреден УПИ II-1044, кв. 82, м. „в. з. Горна баня – разширение на кв. Горна баня“, формирана въз основа на експертна оценка, изготвена от независим лицензиран оценител.

В съдебното производство по адм.д.12223/2017г. на АССГ е допусната и приета съдебно-оценителна експертиза. Съгласно заключението на вещото лице А. Ж. А. (л.220-227 от адм.д.12223/2017) пазарната стойност на общинския имот с идентификатор 68134.4329.9445 с площ от 877 кв. м., определена в съответствие с изискванията на чл. 3, ал. 2 и ал. 3 от Наредбата за цените с недвижими имоти на Столична община, е в размер на 68 406 лева, без ДДС. При определяне на оценката вещото лице е използвало метод на Н., метод на остатъчната стойност и метод на сравнимите продажби, като е формирало цената от стойностите, получени от трите метода, всеки с еднаква тежест. При определяне на стойността на земята по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделски имоти вещото лице е определило цена на земята 258.28 лева.

Така изготвената експертиза е оспорена от жалбоподателя и по делото е допусната повторна съдебно-оценителна експертиза. Съгласно заключението на вещото лице С.

Б. К. оценката на процесния имот, целият с площ от 877 кв. м., е 44 262 лева или по 50.47 лева на кв. м. При определянето на оценката вещото лице е използвало три метода – на Н., по приходната стойност, на сравнимите продажби, като е изчислило стойността на имота при еднакви тежести на трите метода. При изчисляване на стойността на процесния имот по Наредбата за реда за определяне на цени на земеделски имоти вещото лице е определило оценка в размер на 502.96 лева. Заключение на тази експертиза е оспорено от ответника и по делото е допусната нова съдебно-оценителна експертиза. Съгласно заключението на вещите лица Р. Д. Ц. и Е. Б. С. (л.282-285) справедливата пазарна стойност на оценявания имот е в размер на 49 330 лева. При изготвяне на оценката вещите лица са се позовали на чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/ и Наредбата за определяне на цените при сделките с имоти на Столична община, като са използвали трите метода – на Н., на приходната стойност и на сравнимите продажби. При определяне на пазарната стойност на процесния имот вещите лица са приложили тежестният метод със съотношение: 30 %:30%:40 % между трите метода, в полза на метода на Н., като са приели, че същият има най-висока тежест при определяне на крайната стойност на имота.

По искане на жалбоподателя е допусната и нова съдебно-оценителна експертиза за изготвяне на оценка на процесния имот по реда на чл. 90 от ППЗДС. Съгласно заключението на вещото лице Р. Ц. справедливата пазарна стойност на оценявания имот е 36 472 лева, като вещото лице е използвало отново трите метода на оценка - на Н., на приходната стойност и на сравнимите продажби, като е дало тежест на този на Н..

При тази фактическа обстановка СРС е извел извод, че съгласно нормата на пар.4а ал.5 от ЗСПЗЗ (в редакцията, обн. в ДВ бр.99/22.10.2002г.) стойността на земята, върху която се придобива право на собственост, следва да се определи по цени, определени от МС по реда на пар.4 а ал.1 съгласно чл.36 ал.2 от ЗСПЗЗ, като последния текст препраща към наредба, приета от МС, а именно към Наредбата за определяне на цените на земеделските земи. Приел е, че съобразно момента на извършване на оценка в сила е била разпоредбата на чл.36 ал.3 от ЗСПЗЗ , която норма е специална по отношение на чл.36 ал.2 от ЗСПЗЗ и съобразно която „Оценките на общинските земи, върху които е било учредено право на ползване въз основа на актовете, посочени в § 4 от преходните и заключителните разпоредби, се определят с решение на общинския съвет по реда на Закона за общинската собственост. Определената от общинския съвет цена не може да бъде по-ниска от оценката, определена по реда на ал. 2.“ СРС е приел за приложим реда по чл.41 ал.2 от Закона за общинската собственост (ЗОС), съгласно която норма „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.“ При тази правна рамка СРС е кредитирал заключението на вещите лица Ц. и С. по изслушаната по адм.д. 12 223/2017г. оценителна експертиза, съгласно която справедливата пазарна стойност на оценявания имот е в размер на 49 330 лева, като при изготвяне на оценката вещите лица са се позовали на чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/ и са използвали трите метода – на Н., на приходната стойност и на сравнимите продажби. Извел е извод, че тази оценка е

по-висока от данъчната оценка на имота, както и по висока от оценката по реда на Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи (НРОЦЗЗ), при което е в съответствие с ч.41 ал.2 от ЗОС и чл.36 ал.2 и 3 от ЗСПЗЗ.

Във вр. с доводите в касационната жалба за недопустимост на жалбата срещу Решение № 594/14.09.2017г. на Столичен общински съвет настоящият касационен състав отбелязва, че по въпроса за допустимостта на оспорването се е произнесъл ВАС с решение № 15461/14.12.2020г. по адм.д.7557/2019г., като е приел, че посоченото решение на СОС е индивидуален административен акт по приложението на ЗСПЗЗ (т.2 б. б и б.в от мотивите на решението), като този акт не е типично волеизявление по реда на чл.8 ал.11 от ЗОС, подлежащо на контрол по реда на чл.45 от ЗМСМА.

На следващо място, съдът намира, че решението на СРС е постановено в съответствие с материалния закон.

Ответника по касация Г. С. е правоимащ по §4а от ПЗР на ЗСПЗЗ и е придобил право на собственост върху земята, предоставена му за ползване.

Съгласно вече посочения в решението на СРС ред, определен в пар.4а ал.5 от ЗСПЗЗ (в редакцията, обн. в ДВ бр.99/22.10.2002г.) стойността на земята, върху която се придобива право на собственост, следва да се определи по цени, определени от МС по реда на пар.4 а ал.1, съгласно чл.36 ал.2 от ЗСПЗЗ, като последния текст препраща към наредба, приета от МС, а именно към Наредбата за реда за определяне на цените на земеделските земи. Към момента на извършване на оценката на земята, в сила е разпоредбата на чл.36 ал.3 от ЗСПЗЗ, която норма правилно е определена като специална по отношение на чл.36 ал.2 от ЗСПЗЗ и съобразно която „Оценките на общинските земи, върху които е било учредено право на ползване въз основа на актовете, посочени в § 4 от преходните и заключителните разпоредби, се определят с решение на общинския съвет по реда на Закона за общинската собственост. Определената от общинския съвет цена не може да бъде по-ниска от оценката, определена по реда на ал. 2.“ Касационната инстанция споделя изводите на СРС по отношение на приложимия ред по чл.41 ал.2 от Закона за общинската собственост (ЗОС), съгласно която норма „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.“ В заключението на вещите лица Ц. и С. по п изслушаната по адм.д. 12 223/2017г. оценителна експертиза, е определена именно пазарната стойност на оценявания имот, която не е по-ниско от данъчната оценка на имота, като вещите лица са обосנוвали използваните 3 метода и определили справедливата пазарна стойност на оценявания имот в размер на 49 330 лева.

Съдът намира за неоснователни възраженията в касационната жалба, за оценката на процесния имот, приета в решението на СОС, е определена по метода, който е предвиден в чл.41 ал.2 от ЗОС, текста на която разпоредба е идентичен с текста на чл.90 от Закона за държавната собственост. Видно от съдържанието на експертната оценка /оценителния доклад на инж.Д. (л.38 -46) и заключителната му част, вкл. и от отразената забележка, че оценката е изготвена в съответствие с чл.3 ал.2 и 3 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО, приета с решение № 81 на СОС от 28.02.2008г. При тази оценка експерта е ползвал отново три метода – на Н., на сравнимите продажби и на остатъчната/приходната стойност, но заключението му е изведено на база усреднени стойности по трите метода, за разлика от заключението на експертната оценка от вещите лица Ц. и С., които са определили пазарната стойност на имота в съотношение 30%/30%/40% от трите метода, като са обосנוвали по-високата

тежест на сравнителния метод в крайната пазарна цена на имота.

Правилно СРС в решението си е определил спорния по делото въпрос относно законосъобразността на оценката, излагайки мотиви относно приложимите разпоредби от закона и спазения в заключението на вещите лица С. и Ц. начин за определяне на пазарната стойност на имота.

Предвид изложеното касационната инстанция, при извършения инстанционен съдебен контрол не се констатира съществуване на заявеното оплакване за допуснато нарушение на закона и приема, че районния съд правилно и законосъобразно е отменил обжалваната заповед.

При този изход на спора, на ответника по касация се дължат разноски за адвокатско възнаграждение, за заплащането на което, в размер на 1200 лв., са представени доказателства. Съдът намира за неоснователно направеното възражение от касатора за прекомерност на разноските за адвокатско възнаграждение, доколкото, съобразно материалния интерес по делото, то е в размер, определен под размера, предвиден в чл.8 ал.1 т.4 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

По изложените съображения и на основание чл. 221 ал. 2 от АПК, Административен съд София - град, XIX касационен състав

Р Е Ш И :

ОСТАВЯ В СИЛА Решение № 20097952 от 16.07.2021г. на Софийски районен съд, Гражданско отделение, 27 състав по гр.д. № 164 650 от 2020г.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Г. А. С. от [населено място], разноски по делото за адвокатско възнаграждение за настоящата инстанция в размер на 1 200 лв.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЧЛЕНОВЕ: 1.

2.