

РЕШЕНИЕ

№ 2702

гр. София, 23.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 82 състав,
в публично заседание на 25.03.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вената Кабурова

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **11916** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е във връзка с изпратено по компетентност адм. дело № 1340/2023 г. по описа на Административен съд София-област, образувано по подадена жалба от С. Г. Г. от [населено място] чрез адв. К. Н. срещу Решение № 911, обективирано в протокол № 52 от заседание на Общинския съвет – Ихтиман, проведено на 20.09.2023 г., в частта му по т. 1, с която на основание чл. 41, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и чл. 42, ал. 1, т. 1 и чл. 45, ал. 1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество /НРПУРОИ/ се одобрява пазарната оценка на земя – частна общинска собственост, представляваща УПИ II, кв. 5 по регулационния план на [населено място], одобрен със заповед № АБ-281/1986 г., с площ от 615 кв.м., в размер на 50 232 лева.

В жалбата се твърди, че цената за имота е необосновано завишена, немотивирана и определена при неправилно приложение на материалния закон. Посочва се, че при определянето на пазарната оценка не са взети предвид реално осъществени разпоредителни сделки, а за аналози са използвани обяви от интернет сайта imot.bg, като не са съобразени изискванията на § 1, т. 2 от ДР на ЗОС. Акцентира се върху обстоятелството, че разпорежданията на основание чл. 35, ал. 3 от ЗОС не могат да се квалифицират като сделки, сключени при нормални пазарни условия, тъй като законът ограничава възможните купувачи само до лицата, които притежават построената в имота законна сграда.

В съдебно заседание жалбоподателят не се явява и не се представлява.

Ответникът – общински съвет [населено място], редовно призован, не изпраща представител и не взема становище по делото.

Административен съд София – град, след като прецени събраните по делото доказателства, доводите и съображенията на страните, приема за установено от фактическа страна следното:

Производството пред органа е образувано във връзка със заявление вх. № Гр-99/11.01.2023 г. от С. Г. Г. до кмета на [община], с което е поискал да му бъде разрешено да закупи земя – частна общинска собственост, представляваща УПИ II, кв. 5 по плана на [населено място], [община] с площ от 615 кв.м. За посочения парцел заявителят имал отстъпено право на строеж, видно от договор № 345/05.06.1987 г. за право на строеж върху държавна земя, сключен между Общински народен съвет [населено място] и С. Г.. Въз основа на разрешение за строеж № 60/1988 г. върху земята била построена сграда, за която впоследствие на заявителя бил издаден нотариален акт за собственост на недвижим имот № 32, том IV, рег. № 4906, дело № 556/2023 г.

По повод на така подаденото заявление било възложено на лицензиран оценител изготвянето на оценка за определяне на пазарната стойност на УПИ II, кв. 5 по действащия регулационен план на [населено място], [община] с площ от 615 кв.м. Съгласно изготвената на 13.09.2023 г. експертна оценка, при която бил използван сравнителният метод за определяне на пазарната стойност на недвижимия имот и въз основа на публикувани в интернет страницата на imot.bg обяви за продажба, пазарната стойност на горепосочения ПИ била определена на 41860 лева без ДДС. Видно от удостоверение изх. № [ЕГН]/09.08.2023 г. по чл. 264, ал. 1 ДОПК, данъчната оценка на процесния имот е в размер на 1476 лв. С предложение № 9500-360/11.09.2023 г. до председателя на общински съвет Ихтиман, кметът на [община] предложил проект за решение, с което да се одобри пазарната оценка на земята в размер на 50232 лева с ДДС.

Предложението било разгледано на заседание на общинския съвет от 20.09.2023 г., на което присъствали всички съветници. С Решение № 911 на Общински съвет – Ихтиман, обективизирано в протокол № 52 от 20.09.2023 г., на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, чл. 41, ал. 2 от ЗОС и чл. 42, ал. 1, т. 1 и чл. 45, ал. 1 от НРПУРОИ била одобрена пазарната оценка на земя – частна общинска собственост, представляваща УПИ II, кв. 5 по регулационния план на [населено място], одобрен със заповед № АБ-281/1986 г., с площ от 615 кв.м., в размер на 50 232 лева с ДДС. С т. 2 от процесното решение Общински съвет – Ихтиман възложил на кмета на [община] да издаде заповед и сключи договор за покупко-продажба на описания недвижим имот. Въз основа на това решение кметът издал заповед № 1516/11.10.2023 г., с която нареждал да се продаде на С. Г. процесният недвижим имот срещу заплащане на сумата от 50232 лева. Тази заповед била връчена на жалбоподателя на 30.10.2023 г.

При така установеното от фактическа страна, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е допустима. Оспорването е направено от легитимирано лице срещу акт, подлежащ на съдебно обжалване и контрол за законосъобразност. Продажбата на земя – частна общинска собственост по реда на чл. 35, ал. 3 ЗОС е сложен фактически състав, който съдържа в себе си административни и граждански правоотношения. В административната фаза на правоотношението участват общинският съвет и кметът на общината със строго регламентирани и разграничени функции. Тази фаза е

свързана със спазване на законоустановена процедура, като при гласуване на решение, с което се одобрява пазарната оценка на земя, общинският съвет не действа като равнопоставен субект в гражданско правоотношение, а като административен орган - разпоредител с общинската собственост. В тази връзка, решението съдържа волеизявление на административен орган, с което се създават права и задължения, и съответно непосредствено се засягат права, свободи или законни интереси на страните по сделката. Ето защо, разглеждано като начало на цялостната процедура, решението на общинския съвет разкрива белезите на административен акт и подлежи на съдебен контрол за законосъобразност. Във втората фаза кметът на общината издава заповед, в условията на обвързана компетентност, и сключва съответния договор за покупко-продажба, който по правната си същност е облигационен. По тези съображения и по аргумент от разпоредбата на чл. 8, ал. 11 от ЗОС и разрешението, дадено с ТР № 5/10.12.2008 г. на ОС на ВАС, настоящият съдебен състав приема, че жалбата е подадена срещу акт, за който е предвидена възможност за съдебен контрол и от лице, чиито права и законни интереси са пряко и непосредствено засегнати от оспореното решение на общинския съвет, с оглед твърдението на жалбоподателя, че посочената в решението цена е завишена и не е определена съгласно изискванията на закона. Следва да се приеме, че жалбата не е и просрочена. Ответникът не представя доказателства за дата на съобщаване на оспореното решение. Индивидуалните административни актове следва да бъдат съобщени на заявителя по реда на чл. 61 от АПК. Изпълнението на това задължение не може да се приеме за дерогирано от разпоредбата на чл. 22, ал. 2 от ЗМСМА, задължаваща общинския съвет да разгласява приетите от него актове на населението в седмодневен срок от приемането им. Изискването за публично оповестяване на приетите от органа на местното самоуправление решения чрез тяхното разгласяване по начините, посочени в чл. 22, ал. 2 ЗМСМА /каквото в случая е било извършено с публикуването на Решение № 911 от 20.09.2023 г. на общински съвет Ихтиман на интернет страницата на [община] на 21.09.2023 г./, е различно от въведеното в чл. 61 АПК императивно изискване за съобщаване на издадения индивидуален административен акт на заинтересованите лица. Поради липсата на данни Решение № 911 от 20.09.2023 г. на общински съвет Ихтиман да е било съобщено на адресата му и настоящ жалбоподател, подадената жалба до Административен съд София-град не е просрочена.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

Съгласно чл. 35, ал. 3 ЗОС 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 от ЗОС. В случая това е Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, приета от ОС-Ихтиман, в която в чл. 47, ал. 1 е записано, че „продажбата на имот – частна общинска собственост се извършва без публичен търг или публично оповестен конкурс след решение на общинския съвет, когато сделката е между общината и държавата, или между общината и друга община/и или когато лицата, на които може да се извърши продажба, са определени в закон“. На следващо място в чл. 41, ал. 2 от ЗОС е посочено, че „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“.

Предвид горепосочената нормативна уредба оспореният административен акт е издаден от компетентен орган – общинския съвет на [населено място], в рамките на законоустановените му правомощия, в предвидената за това писмена форма. В производството пред административния орган не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, като са спазени изискванията на глава седма от НРПУРОИ, уреждаща процедурата при разпореждането с имоти и вещи – общинска собственост.

Съдът счита, обаче, че е налице нарушение на материалния закон по следните съображения:

От приетото заключение на допуснатата по делото съдебно – оценителна експертиза се установява, че вещото лице е използвало същите методи на оценяване - метода на пазарни сравнения (аналози), при заложените аналогични показатели - местоположение, инфраструктура, при които е получена пазарна стойност на имота в размер на 12213,90 лв. или стойност на 1 кв.м. – 19,86 лв. При изготвянето на заключението са използвани аналози на сделки, сключени по реда на чл. 35, ал. 3 от ЗОС. Настоящия състав кредитира изцяло заключението на вещото лице, доколкото са посочени източниците, от където е черпена информацията, посочени са конкретно сключени сделки в населени места (5 броя), които се намират в непосредствена близост до селото, в което се намира процесният имот, извършена е обстойна проверка на пазара на недвижими имоти и след прилагане на съответния корекционен коефициент е дадено обективно заключение. Всичко това дава основание да се приеме, че определената от вещото лице пазарна стойност следва да се кредитира, тъй като е определена и в съответствие с § 1, т. 2 и т. 3 от ДР на ЗОС във вр. с чл. 22 от ЗОБС.

С оглед на гореизложеното приетата от ответника пазарна оценка на процесния имот в размер на 50 232 лева с ДДС е в завишен размер и като такава е материално незаконосъобразна. Тъй като оценката на имота е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, защото обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера му, то несъответствието между оценката за имота, определена в административното производство и неговата пазарна цена, установена от приетото по делото и кредитирано от настоящия съдебен състав експертно заключение, води до извода за материалноправна незаконосъобразност на оспореното решение, което е отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК. Ето защо, Решение № 911 от 20.09.2023 г. на общински съвет Ихтиман като незаконосъобразно следва да бъде отменено.

Съгласно нормата на чл. 173, ал. 1 от АПК съдът решава делото по същество, когато въпросът не е предоставен на преценката на административния орган. Общинският съвет, като колективен орган на местното самоуправление, действа при условията на оперативна самостоятелност и съобразно чл. 21, ал. 1, т. 8 ЗМСМА решава, дали да се разпорежи със съответния имот или вещно право и при каква цена, съобразявайки се с нормите на ЗОС относно начина на определяне на пазарната стойност на имота. В този случай съдебният контрол е ограничен в пределите на чл. 169 АПК, което налага в конкретния случай делото да се върне като преписка на общински съвет Ихтиман за ново произнасяне при съобразяване на задължителните указания на съда по тълкуването и прилагането на закона. Административният орган следва да определи оценката на имота, съобразно правилото на чл. 41, ал. 2 от ЗОС във връзка с § 1, ал. 1, т. 1 - т. 3 от ДР на ЗОС.

Предвид изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, ответната страна следва да бъде осъдена да заплати на жалбоподателя сторените по делото разноски, които са своевременно поискани с молба от адв. Н. и представляват: 2000 лева заплатено адвокатско възнаграждение, 400 лева – платен депозит за съдебно-оценителна експертиза и 10 лева – държавна такса.

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 и чл. 173, ал. 2 от АПК, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение № 911, обективирано в протокол № 52 от заседание на Общинския съвет – Ихтиман, проведено на 20.09.2023 г., в частта му по т. 1, с която се одобрява пазарната оценка на земя – частна общинска собственост, представляваща УПИ II, кв. 5 по регулационния план на [населено място], одобрен със заповед № АБ-281/1986 г., с площ от 615 кв.м., в размер на 50 232 лева с ДДС.

ВРЪЩА административната преписка на Общински съвет - Ихтиман за ново произнасяне по пазарната оценка за земя – частна общинска собственост, представляваща УПИ II, кв. 5 по регулационния план на [населено място], одобрен със заповед № АБ-281/1986 г., с площ от 615 кв.м.

ОСЪЖДА [община] да заплати на С. Г. Г., ЕГН: [ЕГН] разноски по делото в размер на 2410 (две хиляди четиристотин и десет) лева.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му.

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: