

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - ПЛОВДИВ

РЕШЕНИЕ

№ 2189

гр.Пловдив, 04.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

Административен съд - Пловдив, трети състав, в публично заседание на девети ноември две хиляди двадесет и трета година в състав:

Административен съдия: Любомира Несторова

При секретаря М.Г.

Като разгледа докладваното АД № 2286 по описа за 2023 г., за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК, във връзка с чл. 45, ал. 3 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) и чл. 36, ал. 1, т. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалба на Д.П.А. с ЕГН *****, с адрес: **, депозирана чрез адвокат П., против Решение № 392 по протокол № 64 от Заседание на Общински съвет – Сопот, проведено на 25.07.2023 г., в частта за определената пазарна цена на 309/809 ид.ч. от ПИ с идентификатор 68080.466.562 по КККР на гр. Сопот.

В жалбата се поддържа, че определената цена за продажбата на 309/809 ид.ч от ПИ с идентификатор 68080.466.562 по КККР на гр. Сопот е незаконосъобразна, не отговаря на действителната пазарна оценка. Искане за изменение на решението в оспорената част и направените по делото разноски.

Ответникът – Общински съвет Сопот, чрез пълномощника си по делото, оспорва жалбата, намира оспореното решение на Общински съвет Сопот за законосъобразно. Излага доводи за спазена процедурата по формиране волята на принципала и законосъобразно определена цена. Моли жалбата да бъде оставена без уважение и претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение и за прекомерност на претендираното адвокатско възнаграждение от пълномощника на жалбоподателя.

Въз основа на съвкупна преценка на събраните по делото доказателства, съдът приема за установено следното от фактическа страна: За новообразуван ПИ с идентификатор 68080.466.562 по КККР на гр. Сопот, местност „Манастирски лозя“, целият с площ от 809 кв.м, трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – лозе, номер по предходен план 562, категория на земята-9, съгласно

Нотариален акт № 159, том четвърти, рег. № 8577, дело 610 от 2021г., вписан с акт № 198, т.16, дело № 3156/2021г. на СВ гр. Карлово, на Д.П.А. е признато право на собственост върху 500/809 ид.ч. от имота. Община Сопот е собственик на 309/809 ид.ч. от имота, съгласно Акт за частна общинска собственост № 784/16.02.2023г.

Производството по издаване на обжалваното решение е стартирало по заявление с вх. № С-749 от 03.02.2023г., подадено от Д.А., с което е изразила желанието си да закупи общинската част от ПИ идентификатор 68080.466.562 по КККР на гр. Сопот.

По повод на подаденото заявление е било възложено на лицензиран оценител изготвянето на оценка за определяне на пазарната стойност на земеделска територия 309/809 ид.ч от ПИ 68080.466.562 по КККР-лозе, местност "Манастирски лозя, в землището на гр. Сопот. Документ за собственост – Акт за частна общинска собственост № 784 от 16.02.2023г. Съгласно приложената експертна оценка от месец април 2023г., изготвен от „Пловдив инвест-21“ АД, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, както и сключен договор № Д-48 от 31.03.2023г. за възлагане на експертни оценки /л. 94/ справедливата пазарна стойност на недвижим имот 309/809 ид.ч. от ПИ с идентификатор 68080.466.562 по КККР на гр. Сопот е 20 085 лв. В експертната оценка не са посочени сделките, на базата на които е направена оценката.

Видно от удостоверение изх. № 6618006445 от 14.02-2023г. по чл. 264, ал. 1 ДОПК, данъчната оценка на притежаваните от общината идеални части от процесния имот е в размер на 16.30лв.

С Докладна записка от 23.06.2023г. кметът на община Сопот е предложил на Общински съвет Пловдив прекратяване на съсобствеността на ПИ 68080.466.562 по КККР на гр. Сопот. В мотивите на докладната записка е посочена и справедливата пазарна цена, определена от независим лицензиран оценител – „Пловдив инвест-21“ АД, която е 20 085.00лв. Приложени са скица на имота, копие от АЧОС № 784/16.02.2023г., доклад за пазарна оценка, Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал.1 от ДОПК.

Предложението е разгледано и прието от Общински съвет Сопот. С Решение № 392 на Общински съвет – Сопот, обективизирано в протокол № 64 от проведено на 25.07.2023г. заседание, на основание чл. 21, ал. 2 от ЗМСМА, чл. 36, ал.1, т.2 от ЗОС във вр. с чл. 107, ал.11, т.3, ал.7 и параграф 6, т.2 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост /НРПУРОС/ е дадено съгласие за прекратяване на съсобствеността в ПИ с идентификатор 68080.466.562 по КККР на гр. Сопот, чрез продажба на Д.П.А. на 309/809 ид.ч от ПИ с идентификатор 68080.466.562 по КККР на гр. Сопот, целият с площ от 809 кв.м. на цена от 20 085лв.

С т. 4 от процесното решение Общински съвет – Сопот упълномощава Кмета на Община Сопот на основание чл. 36, ал.3 от ЗОС и чл. 107, ал.9 от НРПУРОС да издаде заповед и сключи договор за продажба на описания в т.2 недвижим имот- частна общинска собственост.

Решението е прието единодушно от присъствалите на заседанието 15 общински съветници и е било разгласено чрез публикуването му на интернет страницата на общината.

За изясняване на обстоятелствата от значение за делото е допусната и назначена съдебно-оценителна експертиза /СОЕ/, изпълнена от вещото лице Б.Н., оспорена от процесуалния представител на ответника, която съдът

кредитира като обективно, безпристрастно изготвена и подкрепена с изброяване на НА за сходни реално сключени сделки.

Съгласно СОЕ размерът на равностойното парично обезщетение по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС на процесния имот, представляващ: 309/809 идеални части от ПИ 68080.466.562, област Пловдив, община Сопот, гр. Сопот, м. Манастирски лозя, вид собственост - съсобственост, вид територия - земеделска, категория 9, НТП лозе, площ 809 кв. м, стар номер 562, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-8/11.03.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, към 25.07.2023 г. е 2 140 лв. /две хиляди сто и четиридесет лева/.

При направеното изслушване в съдебно заседание вещото лице уточнява, че е описала в табличен вид използваните нотариални актове за покупко-продажба на недвижими имоти, идентични с процесния. Сочи, че не може да обясни на какво се дължи голямата разлика между нейната оценка и тази по административната преписка, тъй като в Доклада за пазарна оценка, приложен по делото, липсва информация за използвани реално сключени сделки, няма описани аналози.

Така установената фактическа обстановка мотивира следните правни изводи:

По допустимостта на жалбата:

Оспорването е направено от легитимирано лице - съсобственик с община Сопот на ПИ 68080.466.562, област Пловдив, община Сопот, гр. Сопот, м. Манастирски лозя, вид собственост - съсобственост, вид територия - земеделска, категория 9, НТП лозе, площ 809 кв. м., във връзка с прекратяването на която съсобственост върху имота ОбС - Сопот е определил продажна цена на частта от имота – общинска собственост и е решено да се продаде общинската част именно на оспорващата.

Жалбата е насочена против акт, подлежащ на съдебно обжалване и контрол за законосъобразност. Несъмнено прекратяването на съсобствеността между общината и физическото лице, чрез продажба на общинско имущество, 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, от една страна и от друга - физически или юридически лица. Тази фаза е свързана със спазване на законоустановена процедура и води до промяна в правната сфера на общината или съсобственика - физическо или юридическо лице и приключва със съответното решение за прекратяване на съсобствеността. Това решение не е "принципно", а винаги следва да е конкретно и да очертава точните параметри на сделката: описание на имота; купувач; цена; такси и разноски и т. н. При гласуване на такова решение 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 за продажба на общинско имущество разкрива белезите на административен акт и подлежи на съдебен контрол за законосъобразност. Гражданскоправни отношения между равнопоставени субекти се разкриват във втората фаза, в която 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 ЗОБС и разрешението, дадено с Тълкувателно решение № 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 оспорвания на приетото Решение № 392 от 25.07.2023г. /в случая е представена покана от 14.08.23г. до А.П. М., която е съсобственик с общината на друг имот, описан в решението- № по ред 9 в таблицата от решението, също и документ за проследяване на пратка –л. 10 и 11 по делото/. По аргумент на чл. 45, ал. 12 от ЗМСМА за неуредените въпроси следва да се приложат правилата на административното производство. Индивидуалните административни актове, какъвто по своята същност представлява оспореното решение, 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 № 392 от 25.07.23 г. на Общински съвет Сопот на интернет страницата на Община Сопот на посочената от ответника дата 27.07.2023г. /представени доказателства в хода на съдебното производство - л. 105 по делото/, е различно от въведеното в чл. 61 АПК императивно изискване за съобщаване на издадения индивидуален административен акт на заинтересованите лица. По делото липсват данни Решение № 392 от 25.07.2023г. на ОбС - Сопот да е било съобщено на адресата му – Д.А., инициирала процедурата по прекратяване на съсобствеността с Общината, поради което подадената на 11.09.2023 г. жалба до Административен съд – Пловдив не е просрочена. В подкрепа на допустимостта на оспорването е и постановеното определение № 15241/12.11.2019 г., постановено по адм. дело № 12870/2019 г. по описа на ВАС на Република България.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

Предмет на настоящото съдебно производство е Решение № 392 по протокол № 64 от Заседание на Общински съвет – Сопот, проведено на 25.07.2023 г., в частта за определената пазарна цена на 309/809 ид.ч. от ПИ с идентификатор 68080.466.562 по КККР на гр. Сопот.

Съгласно разпоредбата на чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС, прекратяването на съсобственост върху имоти между общината, държавата, физически лица или юридически лица се извършва след решение на общинския съвет по ред, определен с наредбата по чл. 8, ал. 2, като е предвидено, че това може да се осъществи чрез продажба на частта на общината. В тази връзка решението е взето от компетентен орган. При приемане на процесното решение е спазена процедурата, предвидена в ЗМСМА, както и в Правилника за организацията и дейността на общинския съвет. Заседанието е проведено при участие на необходимия брой общински съветници. В случая численият състав на общинските съветници в Общински съвет – Сопот е 17, а в проведеното гласуване са участвали 15, поради което за това решение е бил налице необходимият кворум, съгласно чл. 27, ал. 2 от ЗМСМА. Решението е

подкрепено от всичките гласували 15 общински съветници и следователно същото е взето с предвиденото в закона мнозинство.

Тъй като оспореното решение се отнася за разпореждане с имот, който е частна общинска собственост - прекратяване на съсобственост между общината и жалбоподателя, чрез продажба на частта на общината, в случая е приложима разпоредбата на чл. 41, ал. 2 от ЗОС. Последната предвижда разпоредителните сделки с имоти или с вещни права върху имоти - общинска собственост, да 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. От представената по делото административна преписка по приемане на оспореното решение се установява, че в хода на производството, инициирано по искане на жалбоподателя за закупуване на общинската част от ПИ с идентификатор 68080.466.562 по КККР на гр. Сопот, е била изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител, включен в публичния регистър на Камарата на независимите оценители. Видно от експертната оценка /л. 38 по делото/ справедливата пазарна стойност на 309/809 ид.ч от ПИ 68080.466.562 по КККР на гр. Сопот възлиза на 20 085лв.

Приетата с процесното решение цена в размер на 20 085 лв. обаче се отклонява съществено от посочената в СОЕ, приета по делото. В решението не са посочени никакви мотиви, наложили това отклонение от определената за продавания имот пазарна стойност. Такива съображения не са изложени и в предложението на Кмета на общината за вземането на решение. В Доклада за пазарната оценка на „Пловдив инвест-21“ АД не са посочени конкретни пазарни аналози, макар че е посочен използвания метод, а именно методът на пазарните сравнения. Изложеното води до извода, че посочената в обжалваното решение цена е произволно определена. При разпореждане с имоти – общинска собственост общинският съвет не може да се отклонява от изрично посочения в специалния закон обективен критерий - пазарна цена, поради което, ако предложената от независимия оценител оценка не удовлетворява титуляра на правото на собственост, следствие неспазване на изискванията на ЗОС при изготвянето ѝ, общинският съвет има възможност да не я одобри, като се мотивира надлежно и да възложи на кмета на общината изготвянето на нова оценка от оценител, определен по реда на чл. 22, ал. 3 от ЗОС. В конкретния случай, решението, в частта с определената продажна цена, страда от липса на мотиви. Такива не може да се извлекат и от съпътстващата решението административна преписка.

Аргумент за това, че посочената в обжалваното решение продажна цена се явява необоснована и определена при неправилно приложение на материалния закон, е изпълнената по делото съдебно-оценителна експертиза, установяваща действителна пазарна цена на процесния имот /2 140лв. /, която обаче значително се различава от одобрената от общинския съвет цена.

Както се посочи вече по-горе съдът кредитира заключението на вещното лице, изпълнило съдебно-оценителна експертиза, с която е определена пазарна стойност на 309/809 ид.ч от ПИ 68080.466.562 по КККР на гр. Сопот в размер на 2 140 лв.

Това е така, тъй като оценката е извършена въз основа метода на сравнителните продажби, който се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти. Съдът възприема заключението на експерта като обективно, основано на данни, отговарящи на допустимите от § 1, т. 2 от ДР на ЗОС източници на информация, като не възприема изготвената

в хода на административното производство експертна оценка, тъй като в същата не са посочени конкретни сделки, въз основа на което е определена цената. В случая определената от експерта пазарна цена на притежаваните от общината идеални части е по-висока от данъчната оценка.

Несъответствието между цената на частта от имота, подлежаща на продажба по реда на чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС, определена от Общински съвет – Сопот и действителната пазарната стойност на процесната част от имота -2 140лв, съгласно възприетото заключение на съдебно – оценителна експертиза, налага извод за незаконосъобразност на Решение № 392 от 25.07.2023г. в оспорената му част.

Предвид на това обжалваното решение следва да бъде изменено като се намали определената от Общински съвет – Сопот цена за закупуване от страна на Д.А. на общинската част от ПИ с идентификатор 68080.466.562 по КККР на гр. Сопот, представляваща 309/809 ид.ч от 20 085лв. на 2 140лв.

С оглед изхода на делото искането на пълномощника на жалбоподателя за присъждане на направените по делото разноски следва да бъде уважено, като Общински съвет - Сопот следва да бъде осъдена да заплати на Д.А. сумата от 3030 лв. /три хиляди и тридесет лева/ , от които 10 лв. внесена ДТ, 2500 лв. - изплатено адвокатско възнаграждение, 520 лв.- внесен депозит за вещо лице.

Съдът намира, че не е налице прекомерност на договореното адвокатско възнаграждение, тъй като същото съответства на осъщественият обем процесуални действия /подаване на жалба, явяване в съдебно заседание / и на фактическата и правна сложност на делото.

Воден от горните мотиви и на основание чл. 172, ал. 2, предложение трето от АПК, Административен съд Пловдив, трети състав,

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Решение № 392 по протокол № 64 от Заседание на Общински съвет – Сопот, проведено на 25.07.2023 г., в частта за определената пазарна цена на 309/809 ид.ч. от ПИ с идентификатор 68080.466.562 по КККР на гр. Сопот като **НАМАЛЯВА** същата от 20 085 лв. на 2 140 лв. / две хиляди сто и четиридесет лева/.

ОСЪЖДА Общински съвет - Сопот да заплати в полза на Д.П.А. с ЕГН ***** , сумата в размер на 3030 лв. /три хиляди и тридесет лева/, представляваща направените от жалбоподателя по делото разноски.

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

Административен съдия: /п/