

РЕШЕНИЕ № 626

гр. Перник, 10.10.2014 год.

В И М Е Т О Н А Н А Р О Д А

Административен съд – Перник, в публично заседание проведено на двадесет и пети септември две хиляди и четиринадесета година в състав:

СЪДИЯ: Емилия И.

при секретаря А.М., като разгледа докладваното от съдията адм. дело №260 по описа за 2014 г. на Административен съд – Перник, за да се произнесе, взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на **К.Д. *****, **Д.К.Д.,***** и **М.К.Д.,*****, чрез процесуален представител адв.З.С., срещу заповед №433/21.03.2014 г. на Кмета на Община Перник. С атакуваната заповед е разпоредено на жалбоподателите да се продаде УПИ III-7183 в кв.24, с площ от 727 кв.м., частна общинска собственост. Определената цена на земята е 31 988 лв. Аргументите на оспорването се изразяват в твърдения, че при издаването на заповедта са допуснати нарушения на производствените правила и на Наредбата за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, съгласно чл. 8, ал. 2 от ЗОС, като изтъкват, че цената на земята е изчислена неправилно и незаконосъобразно

Иска се отмяна на заповедта и присъждане на разноски.

Ответникът по жалбата – Кметът на Община Перник, чрез процесуалния си представител оспорва жалбата и намира издадената заповед за правилна и законосъобразна.

Моли да бъде потвърдена и претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд – Перник, като съобрази доводите на страните и представените по делото доказателства, от фактическа и правна страна намира следното:

Придобиването на право на собственост върху земя – общинска собственост не става с еднократен акт на принципала на собствеността. То се предхожда от законоустановена процедура и осъществяването на сложен фактически състав в административната фаза на производството. Последната включва на първо място подаването на молба от активно легитимирани лица до кмета на Общината по местонахождението на имота, към която следва да са приложени изискуемите документи/ договор за отстъпено право на строеж, доказателства за законно построена сграда въз основа на това вещно право и т.н./ Когато е сезиран с молба Кметът на общината действа в качеството си на административен орган и в кръга на предоставените му правомощия при условията на обвързана компетентност. Той може да разреши продажбата или да откаже мотивирано. В тази фаза правоотношението не е между равнопоставени субекти, в него кмета е оправомощен да вземе решение за разпоредителна сделка не формира свободно волята си, а като носител на власт действа в изпълнение на закона. Затова издадените заповеди са индивидуални административни актове и подлежат на съдебен контрол. В настоящото производство жалбата е подадена в законоустановения срок, срещу акт който подлежи на съдебен контрол и от лица, чиито права и интереси са засегнати от него, поради което е процесуално допустима и се дължи разглеждането ѝ по същество.

Производството пред административния орган е започнало със заявление вх. № ОС-113 от 11.11.2013 г., подадено от К.Д.Д.***, с което моли да му бъде разрешено закупуването на земя в парцел III 7183, кв. 24 по плана на гр. Перник – Изток, към заявлението прилага доказателства под опис.

В отговор на подаденото заявление Кметът на община Перник, в докладна записка вх. № 20/23.01.2014 г. предлага проект за решение, съобразен с оценка от изготвен от експерт отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, като земята е оценена на стойност от 31 988 лв. с ДДС.

На свое заседание, проведено на 13.03.2014 г. Общински съвет – Перник, с решение №678 приема оценката и дава съгласие за продажбата на горе цитирания имот и възлага на кмета на община Перник да извърши необходимата процедура, съгласно законовите разпоредби.

Със заповед № 433/21.03.2014 г., на Кмета на Община Перник, К.Д.Д., Д.К.Д. и М.К.Д. ***са определени за купувачи на УПИ – частна общинска собственост, за който съгласно РП на гр. Перник, кв. Изток е отреден УПИ III-7183 в кв. 24 с площ 727 кв. м, за който е необходимо да заплатят цена 31 988 лв. В акта са посочени срокове и условия при които продажната цена следва да се заплати, както и последствията в случай, че указанията на административния орган не се изпълнят.

Обжалваният административен акт е издаден от компетентен административен орган, в предписаната от закона форма. Но при осъществяването от съда проверка относно спазването на административно производствените правила и правилното приложение на материалния закон се констатираха следните нарушения:

Процедурата, която следва да бъде спазена при осъществяване на сделка по придобиване на земята върху която купувачите имат отстъпено право на строеж е регламентирана в чл.35, ал.3 от ЗОС, като законодателя е предоставил възможност в местната Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество издадена по реда на чл.8, ал.2 от ЗОС да се разпише подробно процедурата. Правилното прилагане на относимите нормативни актове би следвало да е от общите към конкретните, като последните посочват изрично правомощията на административните органи при разпореждането с общинско имущество. Вписаното обаче в заповед № 433/21.03.2014 г. на Кмета на Община Перник не отговаря на това изискване. Посочения чл.35, ал.3 от ЗОС, дава възможност за продажба на земя - частна общинска собственост, на собственика на законно построена върху нея сграда да се извършва от кмета на общината без търг или конкурс по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2. Т.е. това са законови разпоредби, които не дават конкретни правила за поведение и не съдържат в диспозицията си правомощия, те имат значение когато са свързани правилно с детайлни разпоредби от местната наредба приета от ОбС, по силата на законова делегация.

Приложената по делото Наредба за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество /приета от ОбС-Перник по реда на чл.8, ал.2 от ЗОС/, предвижда възможност български граждани придобили право на строеж върху общински дворищно регулационен парцел, за задоволяване на жилищни, или здравни нужди, както и за друг вид обекти преди 13.07.1991 г., както и техните наследници да могат да подадат молба за закупуване на правото на собственост върху земята до Кмета на общината. Молбата следва да е придружена от документ за собственост върху постройката, скица на имота и обяснителна записка от която да е видно, че сградата е построена при спазване на строителните правила и норми, удостоверение за търпимост на сградата или друго, което да доказва, че същата е законно построена.

В конкретния случай жалбоподателите са депозирали по надлежния ред молба

вх.№13/ОС-113/11.11.2013 г., с която са заявили желанието си да закупят УПИ III-7183 в кв.24 с площ от 727 кв.м., върху който притежават законно построена сграда. Административният орган е започнал процедура, като е приел, че същата следва да се осъществи по чл.61, ал.1 от НПУРОИ. Това е посочено в заповед №433/21.03.2014 г. правно основание и се поддържа и в приложените по делото писмени бележки. От мотивите на заповедта става ясно, че изискванията на чл.61 от НПУРОИ са съобразявани при произнасянето на административния орган и поради обстоятелството, че е прието решение №678/13.03.2014 г. по протокол №3 от Общински съвет – Перник. С него е дадено съгласие Кмета на общината да се разпорежи с имота, при конкретно посочени параметри. Позовавайки се на приложимите законови разпоредби освен бланкетните такива от ЗМСМА и ЗОС, общинският съвет е посочил и чл.65, ал.1 от НПУРОИ.

Описаното до тук обосновава извод, че компетентният орган при разглеждането на преписката не е определил правилно приложимата процедура. Започнал е такава по чл.61, ал.1 от НПУРОИ, но не е съобразил, че собствениците на законно построени сгради въз основа на учредено право на строеж до 1991 г. се ползват с възможността да закупят земята при преференциални условия. Тези условия са предвидени в чл.63 от НПУРОИ. Според тази норма не е необходимо решение на Общинския съвет, а е достатъчно кмета на общината да издаде заповед с която да определи имота предмет на сделката, цената на земята, размера и начина на плащане. При произнасянето си Кмета на общината не е съобразил, че правото на строеж по силата на което жалбоподателите претендират да закупят земята е сключен на 01.04.1970 г., което го задължава да приложи изричната норма на чл.63 от НПУРОИ.

Другото цитирано правно основание в административната преписка – чл.65, ал.1 от НПУРОИ също е неотносимо, тъй като изрично от приложното поле на тази норма са изключени случаите на лицата придобили право на строеж върху общински имоти преди 1991 г.

При произнасянето си административният орган е смесил две различни по вид административни процедури относими към различни категории лица, които желаят да закупят общинска земя. Констатираното избирателно прилагане на правните норми, налага извод за незаконосъобразно проведено производство, което е финализирано със заповед, която подлежи на отмяна.

Освен констатираните по горе нарушения следва да се отбележи, че в заповедта с която се определя купувач при условията на чл.63, ал.2 от НПУРОИ не е посочено как да бъде определена продажната цена. ОбС Перник в решението си /което не е било необходимо да приема/ е приел предложената цена в докладната на Кмета. Това обстоятелство обаче не означава, че тя е съобразена с изискванията на НПУРОИ. В относимата правна норма- чл.63, ал.2 от НПУРОИ не фигурира изискване сделката да бъде осъществена по пазарни цени. С други думи, в акта с който се определя тя е необходимо да се изложат мотиви защо и как е определена цената на земята. Такива мотиви по отношение на цената изобщо не се излагат в атакувания административен акт, нито в преписката послужила за издаването му.

По делото бе изслушана и приета неоспорена от страните съдебно техническа експертиза от която е видно, че с оглед избрания метод цената на имота е различна и варира от 52 лв. за един кв м до 27 лв за кв м. Освен това от заключението е видно, че при различни методики на определяне на цената/ с приспадане на законно построените сгради и заплатеното вече право на строеж/ сумата определена за продажна цена намалява значително. Тези констатации на вещото лице разколебават определената от административния орган цена за имота, тъй като при определянето ѝ той не е изложил

собствени мотиви защо и как е определил цена на имота 31 988 лв. Обстоятелството, че това е цената посочена от лицензиран оценител не е достатъчно за да замести мотивите на административния акт, които следва да са изложени от органа който го издава.

Предвид горното, съдът намира административното производство, завършило със заповед № 433 от 21.03.2014 г. на Кмета на Община Перник за абсолютно незаконосъобразно, като проведено в пълно несъответствие и противоречие с приложимите материалноправни разпоредби и при смесване на административните процедури. Компетентният орган вместо съобразно правилото на чл. 35 от АПК да се произнесе с акт, след като изясни фактите и обстоятелствата от значение за случая е прилагал избирателно части от правни норми, които освен всичко друго са и неотнормирани към подаденото заявление от жалбоподателите.

Изложеното налага атакувания административен акт да бъде отменен, като преписката бъде върната на административния орган за ново произнасяне съгласно мотивите на настоящото решение.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал. 1 от АПК Община Перник ще следва да понесе направените от жалбоподателите разноски в производството, съгласно приложен списък на същите общо в размер на 970 лв. състоящи се в 10 лв. държавна такса за образуване на дело, 160 лв. заплатен хонорар за изготвяне на експертиза и 800 лв. адвокатско възнаграждение.

Мотивиран така и на основание чл. 172, ал. 2, предл. второ от АПК,
Административен съд – Перник

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ заповед №433/21.03.2014 г. на Кмета на Община Перник, с която е разпоредено на К.Д.Д., Д.К.Д. и М.К.Д. да се продаде УПИ III-7183 в кв.24, с площ от 727 кв.м., частна общинска собственост, за сумата от 31 988 лв.

ВРЪЩА преписката на Кмета на Община Перник за ново произнасяне по молба вх.№13/ОС-113/11.11.2013 г., съгласно мотивите на настоящото решение.

ОСЪЖДА Кмета на Община Перник, да заплати на К.Д.Д. ЕГН *****,***; М.К.Д. ЕГН*****,*** и Д.К.Д. ЕГН *****,***, сумата от 970 лв. представляваща направени по делото разноски.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен административен съд на Република България в 14-дневен срок от съобщението до страните, че е изготвено и обявено.

СЪДИЯ:/п/