

РЕШЕНИЕ

№ 1529

гр. София, 06.03.2013 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 13.02.2013 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Цонка Вретенарова, като разгледа дело номер **10831** по описа за **2012** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.197-201 от Административно-процесуалния кодекс във връзка с чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/.

Образувано е по жалба на А. Д. Ш., Х. Д. Х., Л. М. С., М. Т. С. и Е. Т. С. срещу заповед №РД-40-81 от 05.10.2012г. на кмета на Столична община за отчуждаване на поземлен имот №1166, кв.9, м."Гробищен парк М.", с площ 4 527 кв.м., във връзка с изграждане на обект „ Разширение на гробищен парк малашевци, кв.9, УПИ I- за гробищен парк”.

Жалбоподателите оспорват заповедта като незаконосъобразна в частта относно определения размер на обезщетението. Твърдят, че в нарушение на закона определеното обезщетение за отчуждавания имот е по-ниско от пазарните цени. В съдебно заседание се представляват от адв.Б.. Претендират разноски.

Ответникът Столична община чрез процесуалния си представител юрисконсулт Б. моли да се отхвърли жалбата като неоснователна.Твърди, че пазарната цена на имота е по-ниска от данъчната му оценка. Претендира заплащане на възнаграждение за процесуален представител.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства, прие за установено следното:

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

От приложената към делото административна преписка и събраните доказателства от фактическа страна се установява следното:

Жалбоподателите се легитимират кат собственици на поземлен имот пл.№1166, кв.9, м.Гробищен парк „М.“. Имотът е придобит по наследство от възстановените му в правата си собственици по реда на ЗСПЗЗ и давност – видно от представените нотариален акт за собственост върху недвижим имот, възстановен по ЗСПЗЗ и давност, №161 том VIII, дело 162181996г; удостоверение за наследници №000444/03.04.2012г., издадено от Столична община – район „Надежда” и удостоверение за наследници №000868/28.05.2012г., издадено от Столична община – район „С.”.

Имотът не е урегулиран с подробен устройствен план. По Общия устройствен план на С., приет с решение №960 на Министерски съвет от 16.12.2009г., имотът попада в устройствена зона Тгп /терени за гробищни паркове/.

В административното производство по отчуждаване на имота е изготвена оценка от лицензиран оценител като е определено обезщетение в размер на данъчната оценка 152 660 лева. Като пазарен аналог оценителят е използвал нотариален акт за продажба №116, том 29, дело №5824, вх.рег. 13313 от 05.04.2012г., с който е продаден неурегулиран поземлен имот с площ 2 458 кв.м., находящ се в същата местност, за цена от 77 612 лева – тоест по тази сделка стойността на 1 кв.м. е равна на 31,58лв, докато по данъчна оценка стойността на 1 кв.м. е 33,72лв. При това положение оценителят е приел, че обезщетението следва да се определи в размер равен на данъчната оценка.

По делото е изготвена съдебно-оценителна експертиза за имота. Като пазарен аналог за цената на земята вещото лице е използвало освен същата сделка и Договор от 04.10.2011г. за прехвърляне на собственост по реда на §8 ал.2 т.1 и ал.3 от Закона за устройство на територията/ЗУТ/, сключен между Столична община и физически лица, тъй като сделки с имоти, сходни с процесния и в непосредствена близост, не са били открити. Според вещото лице пазарната цена на отчуждавания имот е 103 лева за 1 кв.м.

Ответникът оспорва заключението на експертизата. Счита, че цената на отчуждавания имот следва да се определи по данъчна оценка предвид липсата на сделки със сходни имоти на по-висока цена.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните изводи:

Заповедта е издадена от компетентния административен орган, в установената форма при спазване на административно-производствените правила по глава III от ЗОС, в съответствие с материално-правните разпоредби и с целта на закона.

Оплакването на жалбоподателя, че оценката на отчуждавания имот е по-ниска от пазарната му цена, не бе доказано. Оценката на имота, приета от административния орган, е съобразена с разпоредбата на чл.22 ал.4 и ал.5 от ЗОС. Съгласно цитираната разпоредба оценките се извършват по пазарни цени като се вземат предвид цените на имоти с подобни характеристики. Съгласно разпоредбата на §1 т.2 от Допълнителните разпоредби на ЗОС "пазарни цени на имоти с подобни характеристики" са осреднените цени от сделки с имоти, намиращи се в близост до

отчуждавания имот, за покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, както и други възмездни сделки между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните е търговец, сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота. Договорите, сключени по реда на Закона за устройство на територията не попадат в приложното поле на §1 т.2 от Допълнителните разпоредби на ЗОС. Продажбата на общинска собственост в случая не е извършена чрез търг, както изисква цитираната разпоредба, и следователно не може да бъде използвана като база за определяне на пазарна цена на имота. Единственият пазарен аналог е сделката, обективизирана в нотариален акт за продажба №116, том 29 от 05.04.2012г. Ето защо съдът не приема предложената от вещото лице пазарна цена на имота.

Съгласно чл.22 ал.11 от ЗОС в случай че определеният размер на равностойното парично обезщетение е по-малък от данъчната оценка на имота, обезщетението се изплаща в размер, равен на данъчната му оценка.

Обезщетението е правилно и законосъобразно определено от административния орган. Заповедта за отчуждаване е законосъобразна в обжалваната част и жалбата срещу нея следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора разносните са в тежест на жалбоподателите, които следва да заплатят на ответника възнаградени еза процесуален представител в размер на 150 лева, определено на основание и по реда на чл.143 ал.4 от АПК.

По изложените съображения и на основание чл.27 ал.6 от ЗОС, чл.172 ал.2 и чл.143 ал.4от АПК Административен съд София-град, 38-ми състав,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на А. Д. Ш., Х. Д. Х., Л. М. С., М. Т. С. и Е. Т. С. срещу заповед №РД-40-81 от 05.10.2012г. на кмета на Столична община.

ОСЪЖДА А. Д. Ш., Х. Д. Х., Л. М. С., М. Т. С. и Е. Т. С. да заплатят на Столична община сумата 150 (сто и петдесет) лева, представляваща възнаграждение за процесуален представител .

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: