

РЕШЕНИЕ

№ 3726

гр. София, 18.11.2010 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав, в публично заседание на 28.10.2010 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Миглена Недева

при участието на секретаря Даниела Иванова, като разглежда дело номер **6149** по описа за **2010** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – чл.178 от Административно- процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл.27, ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОбС).

Образувано е по жалба вх. № 11ДЖ-0-13 / 02.08.2010 г. при ответника от Т. П. Б. С. А. Б и М Д. Б. срещу Заповед № РД-40-20 / 13.07.2010 г. на Кмета на С. О..

С оспорения административен акт на основание чл.25, ал.2, вр. чл.21 и чл.25, ал.1 от ЗОбС се отчуждава реална част от ПИ № 1550, попадащи в изградена улица между кв. 19, 20, 25, м. „В. ВЕЦ Симеоново”, район „Лозенец”, с площ на частта от 1160 кв.м., и се приема оценка за отчуждаваната част от имота в размер на 65 248 лв. (шейсет и пет хиляди двеста четиресет и осем лева) и се определя размер на парично обезщетение за всеки съсобственик, съгласно притежаваните от него идеални части, както следва – за М Д. Б., 1/2 ид.ч. – 32 624 лв., за Т. П. Б. j ид.ч. – 16 312 лв. и за С. А. Б. j ид.ч. – 16 312 лв.

Жалбоподателите твърдят, че процесната заповед е незаконосъобразна като цяло и молят да бъде отменена, алтернативно да бъде изменена в частта ѝ, с която е определен размер на обезщетение за собствениците. Считат, че определеният със заповедта размер на парично обезщетение за отчуждаваната част от имота е силно занижен.

Ответникът по жалбата, чрез процесуален представител, оспорва жалбата. Излага съображения за законосъобразност на оспорения акт.

По делото не е конституирана като заинтересована страна инвеститор на обекта, съгласно чл.27, ал.4 от ЗОбС, различен от ответника, доколкото такъв е именно С. О., представлявана от кмета.

С градска прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител и не изразява становище по жалбата.

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу подлежащ на съдебен контрол административен акт, съгласно изричната разпоредба на чл.27, ал.1 ЗОБС, от надлежни страни – лица с активна процесуална легитимация, адресати на акта, и в 14-дневния срок, спазването на който съдът установи при съпоставка на датата, на която е била връчена заповедта на заинтересованите лица, 19.07.2010 г., и датата на подаване на жалбата чрез ответника с вх. № 11ДЖ-0-13 / 02.08.2010 г.

Разгледана по същество, жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Административен съд С. – град, II а.о., 35 състав, като взе предвид доводите на страните и прецени доказателствата по делото, с оглед заявените в жалбата основания за незаконосъобразност и извършена на основание чл.168, ал.1 АПК служебна проверка на процесния административен акт приема за установено от ФАКТИЧЕСКА и ПРАВНА СТРАНА следното:

Конкретното административно производство по отчуждаване на част от имота, в размер на 1160 кв.м., се извършва по реда и на основание Глава трета „Принудително отчуждаване на имоти – частна собственост за общински нужди” от ЗОБС въз основа на влязъл в сила ПУП, одобрен с Протокол № 56, Решение № 85 / 06.08.2003 г. и Протокол № 24, Решение № 44.2 / 2001 г. на СОС, попадащ в улица между кв. 19, 20, 25, м. „В. ВЕЦ С”, район „Л”.

Заповедта е издадена от компетентен административен орган – кметът на С. О., съгласно изричната норма на чл.25, ал.2 ЗОБС.

Актът е в предписаната от закона форма – мотивирана писмена заповед. Фактическите и правни основания за издаването са коректно посочени в акта, съответно в административната преписка, която предхожда издаването му.

Влезлият в сила ПУП е одобрен от Столичния общински съвет, предвид чл.21, ал.6 от ЗОБС.

Предвид изложеното, съдът приема, че са налице условията за отчуждаване, съгласно чл. 21 от ЗОБС. Става въпрос за отчуждаване на имот – собственост на физически лица, налице е влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обект - публична общинска собственост / улична мрежа/ и имотът е необходим за задоволяване на общински нужди, като попада именно в реализацията на това мероприятие.

Съдът, като проследи процедурата, по която е извършено отчуждаването по предвидените в Глава трета „Принудително отчуждаване на имоти – частна собственост за общински нужди” от ЗОБС правила, и обсъди доказателствата по делото приема, че при издаване на процесната заповед не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, обуславящи отмяна на акта.

Спазени са изискванията, свързани с обявяване на началото на процедурата по чл.25, ал.1 от ЗОБС, за което са представени са обявления, съдържащи реквизитите по тази разпоредба, публикувани във в. „24 часа”, в. „Труд” от 17.05.2010 г. и във в. „С вестник” в броя от 13-19.05.2010 г.

След обявяването е издадена и процесната Заповед № РД-40-20 / 13.07.2010 г. на Кмета на С. О. по чл.25, ал.2 от ЗОБС при спазен срок по изр. първо от този член не по-рано от един месец след публикуване на обявлението.

След като заповедта е връчена на заинтересованите собственици по реда на АПК, е

публикувно и обявление в два централни и един местен ежедневник, както и на интернет страницата на общината, с което са уведомени собствениците на имотите в коя банка е внесено обезщетението, определено в заповедта, и за началната дата, от която започва изплащането му, съгласно чл.25, ал.4 от ЗОБС, видно от приложените извадки от в. „24 часа“, в. „Труд“ от 09.08.2010 г. и в. „С вестник“ в броя от 5-11.08.2010 г.

Съгласно чл.21, ал.1 от ЗОБС отчуждаването става „след предварително и равностойно парично обезщетение“. В този смисъл, законосъобразността на оценката на имота, съответно на посоченото в заповедта обезщетение е от съществено значение при определяне на законосъобразността на самия административен акт.

В случая, оценката на отчуждаваната част от имота е изготвена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти, притежаващ лиценз от Сертификат № */14.12.2009 г. от КНОБ, въз основа на възлагателно писмо изх. № 1194-М-23/07 от 07.04.2010 г. от Кмета на СО, съгласно чл.22, ал.3 от ЗОБС и договор за възлагане на обекта от същата дата.

Според отбелязаното върху самата оценка, тя е изготвена 15.04.2010 г., т.е. в рамките на тримесечния срок преди издаването на заповедта за отчуждаване / 13.07.2010 г./, при спазване на текста на чл.22, ал.5, пр.2 от ЗОБС.

По отношение на размера на оценката на имота, съответно на определените парични обезщетения, съдът прави следните изводи:

Целта на закона, при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди, е собствениците да бъдат компенсирани с „равностойното парично обезщетение“.

В тази връзка, ЗОБС установява начина на определяне на „равностойното парично обезщетение“. Съгласно изричната разпоредба на чл.22, ал.4, ал.5 и ал.6 от ЗОБС, във връзка с §1, т.1, т.2 и т.3 от ДР на ЗОБС (последно изменение с ДВ, бр.54 от 13.06.2008г., т.е. и към извършване на оценката, одобрена с процесната заповед) оценките се извършват по пазарни цени.

Изключение се допуска, само когато пазарната оценка на имота е по-ниска от данъчната и когато не могат да се определят пазарните цени на имоти с подобни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията /чл.22, ал.6 от ЗОБС/. Доколкото законът казва „липса“, т.е. нито една сделка, отговаряща на законовите изисквания, съдът приема, че оценка по предвидения в закона ред по метода на пазарните аналози би могла да се направи и при наличието само на един такъв аналог.

„Равностойното парично обезщетение“ се определя „в съответствие с предназначението на имотите преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждението“, въз основа на пазарните цени на имоти с „подобни характеристики“, намиращи се „в близост до отчуждавания“ / чл.22, ал.5 от ЗОБС/.

Според §1, т.1 от ДР на ЗОБС „равностойно“ ще е паричното обезщетение, когато цената на отчуждавания имот или на съответната част от него е определена именно по реда на този закон, т.е. ако спазени критериите за определянето му, посочени в закона. Законът дава и легална дефиниция и на това, какво разбира под „пазарни цени на имоти с подобни характеристики“ / §1, т.2 от ДР на ЗОБС/. За такива се приемат 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, а „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот” в урбанизираните територии /§1, т.2 от ДР на ЗОБС/ са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с него. При горните дефиниции следва да се приеме, че за определяне на „равностойното парично обезщетение” по реда на чл.22, ал.5 от ЗОБС и §1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики:

- възмездни сделки – посочени са 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, но след като е налице и добавката „други възмездни сделки”, значи изброяването не е изчерпателно;
- те да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. в урбанизираните територии в една и съща ценова зона;
- да са сключени между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните да е търговец, т.е. изключени са сделки, по които нито една от страните не е търговец;
- да са извършени в определен период – в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката;
- да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота;
- имотът, предмет на сделката да е с устройствен статут и предназначението съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждението.

Т.е. за да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози следва да отговарят на горните условия.

В случай, че не се установят такива, т.е. няма нито една подобна сделка, изчисляването на „равностойното парично обезщетение” следва да се извърши по реда на чл.22, ал.6 от ЗОБС.

Със заповедта е приета оценка за отчуждаваната част от имота в общо размер на 65 248 лв. (шейсет и пет хиляди двеста четиресет и осем лева) и се определя размер на парично обезщетение за всеки съсобственик, съгласно притежаваните от него идеални части, както следва – за М Д. Б., 1/2 ид.ч. – 32 624 лв., за Т. П. Б. j ид.ч. – 16 312 лв. и за С. А. Б. j ид.ч. – 16 312 лв.

Като метод за оценка оценителят сочи, че не е направил това по пазарни цени, а е използвал Приложение № 2 към чл.20 от ЗМДТ, т.е. по данъчна оценка. Мотивът за това решение на оценителя, според приложената към заповедта оценка е, че следният: След проучване в Агенцията по вписване последният е посочил три нотариални акта за сделки с подобни характеристики на имоти, намиращи се в близост до оценявания за последните 12 месеца. Не се твърди, че това са всички вписани в агенцията сделки за периода и не е извършвана такава проверка. По трите подбрани от оценителя сделки, без да е ясно по какви показатели е станало това, се сочи, че „няма цена по-висока от тази по данъчна оценка”, затова експертът е решил, че следва да извърши и възложената оценка по Приложение № 2 към чл.20 от ЗМДТ.

Горното решение, настоящият състав счита за незаконосъобразно.

Съгласно цитирания по-горе текст на чл.22, ал.6 от ЗОБС изчисляването на равностойно парично обезщетение по реда на Приложение № 2 към чл.20 от ЗМДТ е допустимо само и единствено в случай, че не се установят сделки, отговарящи на горните критерии, при липса на такива, т.е. няма нито една сделка, която да може да се използва като пазарен аналог по посочените в закона критерии.

Оценителят никъде не отбелязва, че няма нито една подобна сделка в Агенцията по вписвания.

Напротив, обратното е установено по приетото без оспорване от страните заключение по назначена по делото съдебно – оценителна експертиза.

Вещото лице установява осем сделки за този период, като за седем от тях сочи обосновано причините да не могат да се използват в заключението. Тези основания се споделят напълно от съда, доколкото са съобразени с изброените по-горе критерии, които могат да се използват за сделки – пазарни аналози по реда на чл.22, ал.5 от ЗОБС и §1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОБС.

Една от тях, обаче, е напълно приложима. Става въпрос за Договор за прехвърляне на собственост по реда на ЗУТ от 08.10.2009 г., с която С. О. прехвърля на търговец част от недвижим имот. Сделката е възмездна и при неизчерпателното изброяване на закона е напълно приложима. Отнася се за имот в близост до очтуждавания, т.е. в урбанизираните територии в една и съща ценова зона, извършена е в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката, вписана е в службата по вписванията по местонахождението на имота и съответства на устройственния статут и предназначението оценявания имот преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждението.

Следователно, при наличието на установен пазарен аналог, отговарящ на критериите на чл.22, ал.5 от ЗОБС и §1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОБС, няма никакво основание за прилагане на чл.22, ал.6 от ЗОБС.

С оглед на горното оспорената заповед, в частта ѝ касаеща определеното с нея обезщетение, следва да бъде отменена като незаконосъобразна на основание чл.146, т.4 от АПК.

Доколкото настоящият съд, по реда на чл.27 от ЗОБС следва да реши спора по същество, трябва да приеме оценка, съответно да определи законосъобразен размер на дължимото обезщетение, отговарящо на изисквания на чл.22, ал.4, ал.5 и ал.6 от ЗОБС, във връзка с §1, т.1, т.2 и т.3 от ДР на ЗОБС.

Изслушаното и прието по делото експертно заключение във вариант първи дава оценка на имота, в размер на 434 026 лв., използвайки метода на пазарните аналози, съобразно цитирания по-горе Договор за прехвърляне на собственост по реда на ЗУТ от 08.10.2009 г. и във вариант втори – по приложение № 2 към чл.20 от ЗМДТ, в размер на 58 650 лв.

Настоящият състав с оглед обсъдените по-горе мотиви, счита, че оценката по вариант първи напълно съответства на законовите изисквания за определяне на „равностойното парично обезщетение“ по реда на чл.22, ал.5 от ЗОБС и §1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОБС.

При определянето на „равностойно парично обезщетение“ при отчуждаване на имот за реализиране на обществени нужди са налице два еднакво значими интереса: този на гражданите, чийто имот се отнема, поради което следва да получат обезщетение, с което евентуално да могат да придобият подобен имот, и този на обществото, от чиято полза би бил реализираният проект. В този смисъл, определянето на прекалено ниско

обезщетение не би могло да компенсира собствениците по горния начин, а определянето на прекалено завишено такова, би довело до неоснователното им обогатяване за сметка на бюджета, необходим и за изпълнение на предвиденото мероприятие.

Настоящият състав смята определената от вещото лице оценка на имота, в размер на 434 026 лв., и за справедлива такава, още повече, че би следвало С. О. и изобщо администрацията да използва еднакви критерии при извършване на оценка на сходни имоти, когато става въпрос за продажба от страна на общината, и когато последната следва да плати обезщетение на засегнати лица, а в случая разликата е фрапантна.

В допълнение и в потвърждение на обстоятелството, че оценката на имота по заповедта, в размер на 65 248 лв., е твърде занижена, следва да се отбележи и доклад от главния архитект на С. № 1194-М-23 / 21.04.2010 г. до заместник кмета на С. О., в която последният сочи, че за обезщетяване на собствениците на този имот ще е необходима приблизителна сума в размер на 700 000 лв.

Предвид всичко изложено, съдът следва да отмени заповедта в частта ѝ, касаеща оценката на имота и определеното обезщетение, и да определи обезщетение в законоустановения размер, съответстващ на нормите и целта на закона, или да измени заповедта в горния смисъл, като увеличи размера на обезщетението.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, чл.173, ал.2 от АПК, и чл.27 от ЗОБС, Административен съд С. – град, П а.о., 35 състав,

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ по жалба на Т. П. Б. С. А. Б и М Д. Б. Заповед № РД-40-20 / 13.07.2010 г. на Кмета на С. О., в частта, с която е определен размера на паричното обезщетение, *като го УВЕЛИЧАВА* на 434 026 лв. (четиристотин трийсет и четири хиляди и двайсет и шест лева), разпределено между съсобствениците както следва: за М Д. Б., 1/2 ид.ч. – 217 013,00 лв., за Т. П. Б. j ид.ч. – 108 506,50 лв. и за С. А. Б. j ид.ч. – 108 506,50 лв. и **ПОТВЪРЖДАВА** заповедта в останалата ѝ част.

Препис, на основание чл.138 от АПК, да се изпрати на страните.

Решението е окончателно и не подлежи на касационно обжалване.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: