

РЕШЕНИЕ

№ 7180

гр. София, 20.12.2012 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав, в публично заседание на 26.11.2012 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Антоанета Аргирова

при участието на секретаря Ина Андонова, като разгледа дело номер **5034** по описа за **2012** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на Т. С. С. срещу Заповед №РД-40-15/11.05.2012 г. на кмета на СО, с която е отчуждена реална част от ПИ №767, кв.1,1а, м."Ц. шосе 7-ми-11-ти км.", В ЧАСТТА относно определеното на жалбоподателя обезщетение, което е 1/4 част от размера на цялото обезщетение за отчуждаваната реална част от 815 кв.м. от съсобствения имот. Изложени са твърдения, че определеното обезщетение е крайно занижено и не е съобразено с конкретното предназначение на имота по действащия ПР и ПЗ преди влизане в сила на ПУП, одобрен с Решение №416 по Протокол №109/15.05.2007 г. на СОС. Искане се съдът да постанови решение, с което да измени процесната заповед в частта относно размера на определеното на жалбоподателя обезщетение, като го увеличи до размера на действителното равностойно парично обезщетение за притежаваната от него част. Претендира се и присъждането на направените за производството разноски.

В с.з. пред Административен съд-София град, жалбоподателят се представлява от адв. П., която поддържа жалбата и моли за уважаването ѝ.

Ответникът се представлява от юрисконсулт Б., която оспорва основателността на жалбата и моли за отхвърлянето ѝ.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище за законосъобразността на заповедта, в оспорената ѝ пред съда част.

Административен съд-София град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства по реда на чл.235 от ГПК, вр.чл.144 от АПК и служебно, на основание чл.168, ал.1, вр.чл.146 от АПК, провери изцяло законосъобразността на акта, в обжалваната му част, намира следното от фактическа и правна страна:

1. В производството пред административния орган е била изготвена експертна оценка от лицензиран оценител, приложена в преписката. Видно от доклада за оценка, експертът я е определил въз основа на следните осъществени сделки- нот.акт от 29.04.2011 г. за продажба №024, т.І, рег. №1009, дело №024/2011 г. на недвижим имот-УПИ II-513, кв.76 по плана на [населено място], м. „ж.к.”Д.-1”, кв.76 и нот.акт от 18.03.2011 г. за учредяване на договорна ипотека №119, т.І, рег.№3151, дело №102/2011 г. върху УПИ IV-1177, кв.30а по плана на [населено място], м.”ж.к.”Д. 2”.

2. Съгласно чл.22, ал.5 ЗОС, в редакцията му, действаща към датата на издаване на оспорената заповед, „размерът на равностойното парично обезщетение за имотите, предвидени за отчуждаване, се определя съобразно конкретното им предназначение, което са имали преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл.21, ал.1 и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот.”

3. Конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен ПУП, е предназначението им, определено с предходен ПУП, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на ПУП по чл.21, ал.1 ЗОС-чл.22, ал.6 от ЗОС.

4. Съгласно чл.22, ал.8 от ЗОС /нова-ДВ, бр.15 от 2011г./, размерът на равностойното парично обезщетение по ал. 5 за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване.

5. В случай, че не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията, равностойното парично обезщетение се определя по реда на приложение № 2 към чл. 20 от ЗМДТ - за имоти в урбанизираните територии.

6. Легалното определение на понятието „пазарни цени на имоти със сходни характеристики” се съдържа в § 1, т.2 от ДР на ЗОС- ”осреднените цени от всички сделки с имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, които имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване и/или установен начин на трайно ползване с 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. Ако в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката в службата по вписванията по местонахождението на имота са вписани повече от двадесет сделки, при определяне

на пазарната цена се вземат предвид последните вписани двадесет сделки.”

7. „Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания” са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии-§ 1, т.3, б.”а” от ДР на ЗОС.

8. За установяване размера на равностойното парично обезщетение, съобразно горе посочените законови критерии, са допуснати и извършени две съдебно-оценителни експертизи /СОЕ/-първоначална и повторна. Заключениета на двете ВЛ са еднопосочни относно това, че от използвания от ответника за определяне на оценката нот.акт за покупко-продажба №024, т I, рег №1009, дело №024/2011г от 29.04.2011г. за сграда и терен /1/, поради това, че в него липсва разделяне на продажната стойност за всеки от обектите, не може да се изведе единична стойност за кв.м на незастроен поземлен имот. С оглед на това и в съответствие с критериите по § 1, т.2 от ДР на ЗОС, ВЛ изключват използването на тази сделка, като аналог, при определянето размера на равностойното парично обезщетение; Вторият нот. акт- за учредяване на договорна ипотека №119, т I, рег №3151, дело №102/2011г от дата 18.03.2011 г. /2/, е за имот в същата трета ценова зона, като процесния; в релевантния 12-месечен срок от възлагане на оценката и третира имот с подобни характеристики. Имотът служи за вещно обезпечение на кредитна линия и определената стойност съгласно банковите условия реално следва да е в размер на 70-90 % от пазарната стойност на обезпечението. Заключениета на ВЛ са противоречиви единствено относно това дали Постановление за възлагане от дата 09.01.2012 г. по изп дело №20118410407066/2011 г. по описа на ЧСИ Н. М. /3/ е годен аналог за определяне размера на равностойното парично обезщетение. Постановлението за възлагане е за ПИ имот №62, с площ от 3318 кв.м и ПИ №63, с площ от 3317 кв.м., попадащи в кадастрален лист 483, по плана на [населено място] , район „Искър", планоснимачен район „Г. Искър" и промишлен район първа и втора част, за сумата от 1807187 лева и 301197,10 лева-ДДС.

Заключението по първоначалната СОЕ е оспорено от ответника, а приетото заключение по повторната СОЕ /на ВЛ С. К./ не е оспорено от нито от една от двете насрещни страни по делото. Поради това и предвид обстоятелството, че жалбоподателят не доказва по категоричен начин с други доказателствени средства, че имота по постановлението за възлагане попада в трета ценова зона, съдът кредитира заключението по повторната СОЕ. Въз основа на него приема само сделката за учредяване на договорна ипотека с нот.акт №119, т I, рег №3151, дело №102/2011г от 18.03.2011 г. за годен аналог при определяне размера на дължимото при отчуждаването обезщетение, поради което за цялата отчуждавана част от 815 кв.м. обезщетението следва да се определи в размер на 129 446.45 лева /158.83 лв/кв.м. /, а за притежаваната от жалбоподателя 1/4 ид. част от нея-в размер на 32 361.61 лева.

При така приетото за установено от фактическа страна, съдът обуславя следните правни изводи:

Жалбата е допустима.

Подадена е срещу акт, който може да бъде оспорен по съдебен ред, от лице, което има правен интерес от оспорването и в законоустановения преклузивен 14-дневен срок по чл.27, ал.1 от ЗОС.

Разгледана по същество, жалбата е основателна:

Обжалваната заповед е издадена от компетентен орган, но в оспорената ѝ пред съда част е издадена в противоречие с материалния закон:

При спазване на установените в ЗОС критерии-чл.22, ал.5, ал.6, ал.8 и §1, т.2 и т.3 от ДР на ЗОС и в съответствие с приетото за установено от фактическа страна, съгласно заключението на вещото лице по повторната СОЕ, пазарната цена на отчуждаваната реална част от 815 кв.м. от ПИ №767 е в размер на 129 446.45 лева, а за притежаваната от жалбоподателя 1/4 ид. част от нея-в размер на 32 361.61 лева. Като е използвал сделка, която е негоден пазарен аналог, съобразно законово установените критерии и е определил парично обезщетение общо в размер на 76676 лева, съответно за жалбоподателя в размер на 19169 лева, административният орган е постановил незаконосъобразен акт, който в тази му част следва да бъде изменен.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 от АПК, искането за присъждането на разноски на жалбоподателя е основателно и следва да бъде уважено за доказвания им общ размер от 660 лева.

Мотивиран така и на основание чл.172, ал.2, предл.4, чл.143, ал.1 от АПК , Административен съд-София град, II отделение, 23-ти състав

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ, по жалба Т. С. С., Заповед №РД-40-15/11.05.2012 г., издадена от кмета на Столична община, В ЧАСТТА за определеното на Т. С. С. парично обезщетение, като го увеличава от 19 169 лева на 32361.61 лева /тридесет и две хиляди триста шестдесет и един лева и шестдесет и една стотинки/.

ОСЪЖДА СТОЛИЧНА ОБЩИНА да заплати на Т. С. С., [ЕГН] сумата в размер на 660 /шестстотин и шестдесет/ лева, представляващи направени по делото разноски.

Решението е окончателно и не може да бъде обжалвано.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 от АПК.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: