

РЕШЕНИЕ

№ 455

гр. София, 31.01.2012 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав, в
публично заседание на 25.01.2012 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Катя Аспарухова

при участието на секретаря Елеонора Стоянова, като разгледа дело номер **5402** по описа за **2010** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 21 и сл. от Закона за общинската собственост.

Образувано е по жалба на Н. Д. К. и В. Д. К. и двамата от [населено място] СРЕЩУ ЗАПОВЕД №РД-40-10 от 03.06.2010г. на Кмета на Столична община, с която е ОТЧУЖДЕН ПИ №2347 кв.4 и в улица, м.С. парк-гrobiщен парк „Бакърена фабрика” с площ от 793кв.м., попадащ в обект „Реконструкция на бул.Л. шосе” трасе на II-ри Метродиаметър” във връзка с влязъл в сила ПУП одобрен с решение №350 протокол 40 от 21.05.2009г., като е ОПРЕДЕЛЕНО обезщетение от 272 071лв. поправено на 262 071лв. като явна фактическа грешка със заповед РД-40-50 от 11.11.2010г. на 262 071лв., която също се оспорва.

Заповедта се обжалва само в частта за определеното обезщетение по съображения, че същото е занижено и не представлява равностойно парично обезщетение по смисъла на чл.22, ал.5 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/. С оглед изложеното се иска да се измени заповедта като се определи обезщетение по пазарна оценка на имота.

В съдебно заседание жалбоподателката К. лично поддържа жалбата си, както и жалбоподателят К. чрез пълномощника си- дъщеря си Т. К.. Претендират се разноси.

Ответникът, чрез процесуалния представител юрк.К., оспорва жалбата и моли за нейното отхвърляне, като алтернативно иска намаляване на оценката на данъчната оценка на имота. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София град като съобрази обстоятелствата по делото намери за установено следното:

Съдът е сезиран само с твърдения за незаконосъобразност на заповедта в частта ѝ за

определеното обезщетение.

По въпроса са изслушани няколко съдебни експертизи, като преди да се обсъдят заключенията им следва да се съобрази следното: видно от чл.17, ал.5 на Конституцията-принудително отчуждаване на собственост за държавни и общински нужди може да става само въз основа на закон при условие, че тези нужди не могат да бъдат задоволени по друг начин и след предварително и равностойно обезщетение.

Видно от специалната норма на чл.22, ал.5 ЗОБС- размерът на равностойното парично обезщетение за имотите 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. Съгласно §1 т. 2 от закона- "Пазарни цени на имоти със сходни характеристики" са 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. Видно от т.3 - "Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот" са имотите, които се намират: а) в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии; б- в едно и също землище с отчуждавания имот - в земеделските територии и в горските територии.

Следователно- трябва да се определи дали оценката за имота от 262 071лв. е съобразена с чл.22, ал.5 вр. с §1., т.2 и т.3 от ЗОБС предвид това, че същата е възложена с писмо от 07.04.2010г. и е изготвена м.април 2010г., като видно от доклада на инж.А. /л.22/ при определяне на оценката за съобразени следните два аналога: договор от 10.11.2009г. вписан в Агенция по вписванията за прехвърлянето на ПИ 836 , част от УПИ I-836 кв.75 бул.Л. шосе, като е посочено, че пазарната цена е 70 000лв. за 125кв.м..Вторият аналог е договор от 14.09.2009г. отново за ПИ част от УПИ III кв.266 [улица] кв.м. продадени за 15 647лв. или е определена средна цена за кв.м. от 330,48лв. или общо 262 071 лв. за всичките 793кв.м..

Относно оценявания имот- оценителят на ответника е посочил, че ПИ 2347 е с площ от 793кв.м. и попада в част за улица, както и в УПИ I-1789 кв.1 т.е. характеристиките на имота са, че е поземлен имот, а не урегулиран поземлен имот.

От друга страна -съдът съобразява заключенията на 3 единични /2+1 допълнителна/ и 1 тройна ССЧЕ, от които се установява следното:

Видно от заключението от 19.10.2010г. на в.л.Ч.- за експертизата си в.л. е подбрало от Агенция по вписванията 24 имота с лице към бул.Л. шосе /както и процесния/ в близост до същия посочени таблично като в.л. получава усреднена стойност от 303,40лв.. или 240 600лв..В.л. е посочило имоти, които са ПИ, а не УПИ. Не е съобщило дали

имотът на жалбоподателите е УПИ -видно от заявеното в с.з. на 27.10.2010г.. Възражението на ответника е, че преди да влезе в сила ПУП-а за реконструкцията имотът не е урегулиран, а понастоящем е част от УПИ I-1789 -отреден за озеленяване и това възражение не се приема, доколкото от самата преписка и отчуждителна заповед е видно, че имотът е ПИ, а не УПИ. Друг е въпросът, че е част от УПИ, който обаче не е изцяло собственост на жалбоподателите, поради което не е отчужден и в този му вид като УПИ.

Видно от допълнителното заключение от 20.05.2011г. на инж.Ч.- да съобрази и аналози УПИ- са взети предвид още три аналога за ПИ -части от УПИ- част от УПИ II-2108, ПИ 1704 част от УПИ IV и ПИ 1705 част от УПИ IV кв.4 /последните два включени в тройната експертиза/ като за тях пазарната цена е 300,64лв.. Посочено е, че ПИ 1704 и 1705 са съседни на процесния имот, както и 2108. В.л. е направило и оценка въз основа на данни от агенции за недвижими имоти по два сравнителни метода е по тях е посочило средна цена от 244.48лв. и 361,83лв. или между трите средни стойности една обща по сравнителния метод от 308,22лв. за кв.м..

Видно от заключението от 12.07.2011г. на тройната ССЧЕ- съобразени са 7 прехвърляния за имоти- ПИ част от УПИ, придадени към УПИ или само ПИ като е определена средна цена от 305,36лв. за кв.м. или за целия имот 242 150лв..

След тройната ССЧЕ- от жалбоподателите са представени допълнително 8 писмени доказателства за по-висока оценка-решения на СОБС както следва: -решение №414 от 11.06.2009г., решение №461 от 25.06.2009г., решение №836 от 02.12.2010г., решение №26 от 13.01.2011г., решение №685 от 02.12.2010, решение №740 от 20.12.2010г., решение №220 от 29.04.2010г., решение №275 от 28.04.2011г..

В.л. В. П. -част от тройната ССЧЕ- е имала задача да съобрази тези нови доказателства. Видно от заключението ѝ от 23.11.2011г. имотите под №1,3,4,5,6,7 и 8 не попадат в периода от 07.04.2009г. до 06.04.2010г., а само попада №2, но този имот се намира в друга ценова зона в III-та, докато процесният имот попада в IV-та ценова зона.

Съдът съобрази следното: имот под №1 е договор за прехвърляне на НИ от 17.11.2010г., поради което правилно е изключен. Под №3 е представено решение №684 от 02.12.2010г. на СОС и отново правилно е изключен. Под №4-решение №26 от 13.01.2011г. също извън периода. №5-решение №685 от 02.12.2010г. , №6 решение №740 от 20.12.2010г., №7-решение №220 от 29.04.2010г., №8 решение №275 от 28.04.2011г. - също всичките са извън периода от 07.04.2009г. до 06.04.2010г..

Не се приемат възраженията с молба на л.207, че аналогът под №1 следва да се ценикасае се за договор за прехвърляне от 17.11.2010г.. В действителност решението на СОБС за прехвърлянето на имота е №414 от 11.06.2009г. т.е. в периода, но следва да се има предвид, че се отчита последният елемент от завършването на сложния фактически състав по прехвърлянето т.е. следва да се има предвид самият договор, който има вещно-транслативно действие и подлежи на вписване. Следователно и двата елемента от този сложен фактически състав или най-малкото завършващият, който има прехвърлящо действие, трябва да са в периода. По отношение на възраженията за аналог №2- същият в.л. П. изключва, докато тройната експертиза ползва като аналог. Съдът намира, че досежно този аналог следва да кредитира не тройната, а единичната експертиза, доколкото ясно се вижда в кой период попада. Включването на този аналог редом с останалите още 6 аналога –само води до повишаване на оценката, а не до нейното намаляване и въпреки това средната цена отново е под тази определена от ответника.

По възраженията в писмените бележки на жалбоподателите: твърди се, че заповедта е незаконосъобразна и се иска нейната отмяна, но не се доказва по –високо от определеното обезщетение. Не се приема твърдението, че лицата са собственици на УПИ 2347, тъй като подобен УПИ няма. Отчуждителната заповед е съобразно документа за собственост /н.акт.53/2003г./, който е за поземлен имот 1789, а не за урегулиран поземлен имот УПИ I-1789 без оглед на това как е изписано в н.акт. По преписката има представени две скици и от скицата от 13.04.2009г. е видно, че част от УПИ I-1789 е на СО, а друга на част на жалбоподателите. Скицата от 06.01.2010г. потвърждава изложеното, че УПИ I включва ПИ 2347. Следователно към момента на отчуждаването -лицата са собственици на ПИ и същият впоследствие не е самостоятелно урегулиран, а е включен като част от УПИ I -1789. Скицата, на която лицата се позовават отразява именно същото- че ПИ 2347 е включен в УПИ I-1789 т.е. част е от същият. В случая не се отчуждава УПИ-1789, на който да са собственици жалбоподателите, а се отчуждава ПИ 2347. Касае се за поземлен имот №2347 /1789/ част от УПИ I-1789, поради което правилно както допълнителната СЕ на в.л. Ч., така и тройната и тази на в.л.П. –са ползвали за аналози сделки с предмет ПИ част от УПИ. Не се приема, че следва да се ценят само като аналози решение №414 от 11.06.2009г. за УПИ I- 1905 и решение №461 от 25.06.2009г. за ПИ 836, които да формират средна цена от 430лв. или обезщетение от 340 990лв.. Следва да се има предвид, че ПИ 836 е бил аналог в тричленната СЕ и видно от същата е формирал най-висока цена -511лв. при средни за останалите аналози около 300лв. /вкл. има три аналога с цени под 100лв./, но останалите аналози също са относими и правилно вещите лица са ги съобразили. Защитната теза на страната на жалбоподателите изисква да се поддържа този аналог даващ им най-висока стойност, но при други 8 с различни и по-ниски стойности, правилно вещите лица не са ги игнорирали и са ги съобразили за общата си оценка, която отново се установява, че е по-ниска от определеното обезщетение. Същото се отнася и за имот 1905, който е бил аналог в основната експертиза на инж.Ч. ведно с още 24 аналога.

Следователно- жалбоподателите не доказаха по-висока цена от определената от ответника. Изслушаните 3 единични и една тройна експертиза водят до извода, че каквито и да е аналози да се ползват цената е по-ниска, с оглед на което жалбата е неоснователна и като такава следва да се отхвърли. Не се споделя възражението на юрк.К., че цената следва да се намали на данъчна оценка, тъй като подобна законодателна регламентация липсва без оглед на това има или не такава практика на АССГ, която след като не е тълкувателна не е задължителна.

По заповедта за поправка на ЯФГ- същата е законосъобразна. Издадена е от компетентния орган, за да приведе действителната му правилна воля с изразената неправилно –а именно определеното обезщетение от лицензияния оценител не е 272 071лв., а 262 071лв..

По разностите юрк.К. претендира юрк.възнаграждение, което следва да ѝ се присъди в размер на 150лв. по Наредба №1 за минималните адвокатски възнаграждения.

Водим от гореизложеното съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ като неоснователна жалбата на Н. Д. К. и В. Д. К. и двамата от [населено място] СРЕЩУ ЗАПОВЕД №РД-40-10 от 03.06.2010г. на Кмета на Столична община, с която за ПИ №2347 кв.4, м.С. парк-гrobiщен парк „Бакърена фабрика” с площ от 793кв.м., попадащ в обект „Реконструкция на бул.Л. шосе” трасе

на II-ри Метродиаметър”, е ОПРЕДЕЛЕНО обезщетение от 272 071лв. поправено на 262 071лв. като явна фактическа грешка със заповед РД-40-50 от 11.11.2010г. на 262 071лв., като и отхвърля жалбата срещу последната заповед.

ОСЪЖДА жалбоподателите да заплатят 150лв. юрисконсултско възнаграждение.

Решението е окончателно на основание чл.27, ал.6 от ЗОБС.

Съдия: