

# РЕШЕНИЕ

№ 2073

гр. София, 24.06.2010 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 30 състав, в публично заседание на 17.06.2010 г. в следния състав:**

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Любка Стоянова**

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **2475** по описа за **2010** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

**Производството е по реда на чл. 126 – чл. 178 от Административно Процесуалния Кодекс /АПК/, във връзка с чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.**

Образувано е по жалба на „Р.“, със седалище в гр. С. срещу Заповед № РД-40-30 от 28.08.2008 г. на Кмета на С. О. за отчуждаване на имот, собствен на жалбоподателите, а именно – ПИ № 3726, К. 5а, 5в, местност ЗРП „БУ. А М“, с площ от 1187 К.м.

Жалбоподателите в съдебно заседание се представляват, навежда доводи за незаконосъобразност на оспорения акт в частта му, касаеща оценката на отчуждавания имот. Представят и писмени бележки, претендират разноски.

Ответникът – Кмет на С. О., в съдебно заседание се представлява и счита, че следва да се отхвърли жалбата поради нейната неоснователност и законосъобразността на процесната заповед. Претендира разноски.

**Административен съд** – С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл.168 ал.1 от АПК събраните и приети по делото писмени доказателства и законосъобразността на оспорвания административен акт като цяло, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Намира жалбата за процесуално допустима, като подадена от лица с правен интерес от оспорването. Същата е подадена в предвидените в чл. 149, ал. 1 от АПК срокове. Разгледана по същество, жалбата се явява **частично ОСНОВАТЕЛНА**.

По делото, административната преписка се намира в дело № 5808/08 г. на 26 състав, АССгр., тъй като същото с влязло в сила решение на ВАС № 1376/03.02.2010 г. е отменено и е върнато за ново разглеждане от друг състав на АССгр.

С атакувания административен акт - срещу Заповед № РД-40-30 от 28.08.2008 г. на Кмета на С. О. е наредено отчуждаване на имот, собствен на жалбоподателите, а именно – ПИ № 3726, К. 5а, 5в, местност ЗРП „БУ. А М”, с площ от 1187 К.м. за изграждане на обект „Продължение на БУ. Сахаров от БУ. А М до о.т. 8г и пробив на БУ. А Ляпчев, от БУ. А М до БУ. Цариградско шосе по одобрената улична регулация, включваща и трасе на I-ви Метродиаметър“, отредена за улица, публична общинска собственост. Имотът е отреден за трасе на предвидения обект с влязъл в сила подробен устройствен план по Решение № 416 по протокол № 109/15.05.2007 г. на СОС /видно от приложената по дело № 5808/08 г. на 26 състав, на стр. 30, 31 и 52, решение на СОС, справка и скица на имота/.

По възлагателно писмо №1124-00-1351/07/16.06.2008 г. е изготвена в определения тримесечен срок по чл. 22, ал. 5 от ЗОБС преди издаване на заповедта оценка от лицензиран оценител, който е определил стойността на обезщетението като 643 855 /шестстотин четиридесет и три хиляди осемстотин петдесет и пет/ лева за целия имот.

Страните не спорят по хода на процедурата на извършеното отчуждаване и определяне на обезщетение, както и по установената собственост, която се доказва и пред съда с нотариален акт № 183, том I, рег. № 3331, дело №165 от 2004 г. на нотариус В М, под № 053 в регистъра на НК. От представените доказателства е видно, че административния орган правилно обезщетява за целия имот жалбоподателите, тъй като, видно от неоспорената по делото справка имотът попада само в една част под предвиденото трасе – 1065 К.м., но на основание чл. 206, ал. 2 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/ не може да остане неотчужден остатък, който не отговаря на изискванията на чл. 19 от ЗУТ.

**На първо място**, съдът следва да прецени законосъобразността на процесната заповед в оспорената ѝ част на всички основания, посочени в чл. 146 от АПК. Ето защо следва да отбележи, че намира процесната заповед за издадена от компетентен орган, в рамките на неговите правомощия и в предвидената от чл. 59 АПК и чл. 25, ал. 2 от ЗОБС форма и съдържание.

**На второ място**, процесната заповед е издадена в съответствие с процесуално правните норми на ЗОБС и АПК. Производството е започнало след влизане в сила на решение за промяна на регулационния план на процесната местност. Същото законосъобразно се е развило съобразно правилата на чл. 21 и следващите от ЗОБС. Отчуждаването на имота за улица следва да се извърши именно по реда на ЗОБС, тъй като е приложима разпоредбата на чл. 205, т.2 от ЗУТ и предвиждането на устройствените планове се отнасят до реализацията на обект „Продължение на БУ. Сахаров от БУ. А М до о.т. 8г и пробив на БУ. А Ляпчев, до от БУ. А М до БУ. Цариградско шосе по одобрената улична регулация, включваща и трасе на I-ви Метродиаметър“, отредена за улица, публична общинска собственост по действащия ПУП.

На лицата е съответно съобщено за издаването на процесния акт. Същите са упражнили правото си на жалба в настоящото производство.

**На трето място**, административния орган не е издал оспорения акт в съответствие с материалния закон.

Съгласно нормата на чл. 21, ал. 1 от ЗОБС отчуждаването на имота или част от него подлежи на предварително и равностойно обезщетение, а съгласно нормата на чл. 22, ал. 4 от с.з. оценките следва да бъдат извършени по пазарни цени. Законът в чл. 22, ал. 5 посочва как точно се определя равностойното парично обезщетение, което се дължи

на собствениците на отчуждаваните имоти /в съответствие с предназначението на имотите преди влизането в сила на подробния устройствен план за отчуждаването по чл. 21, ал. 1 от ЗОБС – т. е. въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот/. Несъмнено следва да се имат предвид определенията дадени в точки от 1 до 4 на §1 от ДР на ЗОБС, които посочват реда за определяне на обезщетението. По този начин се изключва прилагането на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на С. О. /СО/ (Приета с Решение № 81 по Протокол № 7 от 28.02.2008 г., изм. и доп. с Решение № 217 по Протокол № 38 от 16.04.2009 г.), освен в частта ѝ за определяне на ценовите зони на недвижимите имоти за територията на СО, което е допустимо поради наличието на чл. 37, ал. 1 от Указ № 883 от 24.04.1974 г. за прилагане на Закона за нормативните актове.

Настоящият съдебен състав възприема становището, че съответствието на обжалваната в процеса заповед с материалния закон следва да бъде преценено с оглед на съдържанието на утвърдената с нея оценка за размера на обезщетението. Този извод се налага, с оглед обстоятелството, че правните последици от обжалваната заповед произтичат и от съдържанието на оценката, най-вече от определения с нея размер на обезщетението. Оценката, дадена от лицензиращия оценител по чл. 22, ал. 3 ЗОБС не подлежи на самостоятелно обжалване, тъй като е част от сложния фактически състав на производството по отчуждаване. Освен това процесната заповед е обжалвана единствено в тази си част. В този смисъл е важно да се посочи, че изготвената от лицензиращия оценител оценка на имота преди издаване на заповедта за определяне на обезщетение не е изготвена по предвидените от ЗОБС правила, които важат не само за съдебното производство, а и за административното производство. Прилагането на методика, различна от посочената в закона /по Наредбата за цените при сделки с недвижимите имоти на СО/ е опорочило изготвената оценка и е довело до неправилни изводи на оценителя, които са послужили за определянето на неправилно обезщетение за извършеното отчуждаване.

За отправна точка на определеното обезщетение трябва да се има предвид регулационния статут на имота преди приемане на процесното решение на СОС, с което имотът е загубил номера си като урегулиран поземлен имот и е предвиден изцяло за разширението на цитирания вече булевард. В този смисъл, съдът намира, че по делото са налице достатъчно данни да направи извода си, че имотът на жалбоподателите преди решението за приемане на действащия регулационен план от СОС е бил урегулиран поземлен имот /УПИ/, с предвидена част за отчуждаване, попадаща в улица. Това е видно от нотариален акт № 183, том № 1, рег. №3331, дело № 165/2004 г., с който дружеството –жалбоподател е закупило „Празен поземлен имот, находящ се в град С., район „Младост“, ж.к." Младост III ( трета част), съставляващ имот планоснимачен № 3686 ( три хиляди шестстотин осемдесет и шест), от квартали № 5 В ( пет в) и 5 Д ( пет Д), по плана на град С., местността „Булевард А М”, с площ от 3002( три хиляди и два) квадратни метра, за който имот съгласно регулационния план, одобрен със заповеди № РД-09-50-125/20.03.1997 г. и № РД-09-50-351/25.07.2000 г. са отредени два парцела, а именно - парцел 1-1834 ( първи, отреден планоснимачен номер хиляда осемстотин тридесет и четири ), с площ от 1820 ( хиляда осемстотин и двадесет) К.м., и парцел III - 1834 ( трети, отреден планоснимачен номер хиляда осемстотин тридесет и четири), с площ от 570 (петстотин и седемдесет) К.м., към който се придават 175( сто седемдесет и пет) К.м., с неуредени сметки по регулация за продаваемите 175 ( сто седемдесет и пет) К.м.”.

Последвалата покупко-продажбата на имота заповед на Кмета на район „М” № РД-06-221/17.06.2004 г. не променя по никакъв начин регулационния статут на имота на жалбоподателите. В нея изрично е посочено, че в кадастралната основа се нанасят два самостоятелни имота - № 3727 в К. 5в и № 3726, в К. 5а по плана на гр. С., м. „БУ. А М”, съгласно приложена скица. Същата скица /представляваща неразделна част от цитираната заповед и нейна графична част/ се намира по делото. От нея е видно, че за разделения имот № 3726, попадащ в квартал 5а е отредено УПИ III-1834, което означава, че въпреки промяната на кадастралния план по реда на §4 от ПЗР на ЗИДЗКИР /описано в мотивната част на Заповедта на кмета на район М/ и явяващ се кадастрална основа на съществуващия към онзи момент регулационен план, не се променя същия този действаш регулационен план, съответно не се променя и регулационния статут на процедираните имоти /в случая ПИ № 3726/. Нещо повече, в приложеното по делото решение на СОС, с което се предвижда изменението на регулацията изрично се посочва в т. 2.12, че се заличава К. 5Д и процесния УПИ III-1834 /който е отреден за процесния поземлен имот с пл. № 3726/. Ето защо, оценката от общинската администрация на отчуждавания имот е следвало да бъде извършена съобразно правилата на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС като се преценят пазарните аналози на сделки с УПИ, с предвидена част за отчуждаване, попадаща в улица, а не на сделки с ПИ.

От оценката на лицензиария оценител е видно, че имотът попада, съгласно ОУП на С. в зона СМФ /Смесена многофункционална зона/. Съгласно Закона за устройство и застрояване на С. О. за този тип зони се предвижда многофункционално предназначение за обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт и атракции и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделяния и влияния.

В този смисъл, съдът намира, че за определянето на равностойно обезщетение на процесния имот следва да изхожда от находящите се по двете дела – 5808/08 г. и настоящото нотариални актове, касаещи сключени сделки с урегулирани поземлени имоти в релевантния период - 1 година преди възлагането на оценката, а именно от **15.06.2007 г. до 16.06.2008 г.**

По делото е изслушано и прието заключение на вещо лице от допуснатата съдебна експертиза, което съдът не кредитира изцяло, доколкото при изготвянето му не е отчетено конкретното предназначение на имота и съответно са ползвани като пазарни аналози за определяне на следващото се обезщетение не само сделки с УПИ, с предвидена част за отчуждаване, попадаща в улица, но и такива само с УПИ и ПИ. Ето защо съдът следва да определи на база отделните релевантни сделки в едногодишния срок преди възлагането на оценката дължимото обезщетение.

Вещото лице, при проверка в Службата по вписвания е намерило един нотариален акт за сделка, отговаряща на изискванията на §1 от ДР на ЗОБС и извършена в едногодишния срок преди възлагането на оценката /**15.06.2007 г. до 16.06.2008 г.**/. Определянето на осреднена цена от сделки е възможно и при наличието само на една сделка, тъй като по определението на средно аритметично на  $n$  числа -  $a_1, a_2, \dots, a_n$  е сборът им, разделен на броя им. Следователно, при наличието на една сделка, нейната стойност се разделя на едно и служи за основа на определяне на осреднената цена.

За релевантна към предмета на делото сделка, съдът намира сделката, описана в заключението на вещото лице с нотариален акт № 180, т. V, р. № 4681, н.д. 169 от 18.12.2007 г., а именно на ред 5 от таблиците в допълнителното заключение на вещото

лице имот с размер от 2253 К.м., представляващ поземлен имот, урегулиран като УПИ III-1529,/видно от нотариалния акт, приложен към заключението/, с част предвидена за улица. Всички останали сделки, описани в заключението и/или находящи се като информация по делото са такива извън релевантния едногодишен период и извън съответстващия регулационен статут на имота преди отчуждаването.

Видно от заключението на вещото лице пазарната цена за квадратен метър е определена на 732,4 евро/К.м. за този имот, която оценка се възприема и от съда. Съответно, размерът на равностойното обезщетение изчислен в лева следва да бъде – 1432,45 лв./К.м. /732,4\*1,95583 курс на 1 евро към лева =1432,449892 лева за квадратен метър/ В резултат на посочените изчисления, за отчуждаването на имот с размер от 1187 К. м. при цена от 1432,45 лв./К.м. се дължи обезщетение в размер 1 700 318,15 лв. общо.

От всичко изложено до тук, съдът обосновава правния си извод за основателност на подадената жалба. В този смисъл, същата следва да бъде уважена, като на основание чл. 29, ал. 1 от ЗОБС, съдът следва да измени оспорваната заповед, в частта ѝ относно размера на обезщетението и определи ново, съобразно заключението на изслушаната съдебно техническа експертиза.

Ответникът на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, следва да бъде осъден да заплати на жалбоподателите направените от тях разноски в размер на 1150 лв. /хиляда сто и петдесет лева/, които представляват заплатените от жалбоподателите държавна такса за завеждане на настоящото дело и депозити за експертиза по настоящото дело и дело № 5808/08 г. на 26 състав, АССгр., за чието реално заплащане са представени доказателства в съдебно заседание.

При произнасяне на съда по актове на административни органи във връзка с отчуждаването и обезщетението на недвижими имоти и части от тях, на основание чл. 27 от ЗОБС, решението не подлежи на касационен контрол по реда на чл. 208 и сл. от АПК.

Водим от горното, Административен съд – С.-град, II отделение, 30 състав

### **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** по жалба на „Р.“, със седалище в гр. С. Заповед № РД-40-30 от 28.08.2008 г. на Кмета на С. О., **в частта, с която е определен размера на паричното обезщетение** за лицата от 643 855 /шестстотин четиридесет и три хиляди осемстотин петдесет и пет/ лева за целия имот, като вместо това постановява:

**Определя** като размер на паричното обезщетение на жалбоподателите за отчуждения им имот сумата от 1 700 318,15 лева /един милион седемстотин хиляди триста и осемнадесет лева и петнадесет стотинки.

**ОСЪЖДА** С. О. да заплати на „Р.“, със седалище в гр. С., ЕИК \* сумата от 1150 лв. /хиляда сто и петдесет лева/, която представлява заплатените от жалбоподателите държавна такса, съдебни и деловодни разноски.

**ОСЪЖДА** С. О. да заплати по сметка на Административен съд С.-град сумата от 45 /четиридесет и пет/ лева, която представлява изплатеното възнаграждение на вещите лица за повторното им явяване пред съда, при новото разглеждане на делото.

**РЕШЕНИЕТО е окончателно** и не подлежи на обжалване или протест.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ:**

