

РЕШЕНИЕ

№ 3715

гр. София, 18.11.2010 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, II отделение 22 състав, в
публично заседание на 22.10.2010 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Наталия Ангелова

при участието на секретаря Албена Рибарска и при участието на
прокурора, като разгледа дело номер **4511** по описа за **2009**
година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството по реда на чл. 145-178 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано по жалба на „И. Б. П. Г.” Е., представлявано от Д. Х.
И. срещу **ЗАПОВЕД № РД-40-156/02.06.2009** г. на Кмета на С. О..

Съдържащите се в жалбата твърдения за незаконосъобразност на
административния акт могат да бъдат отнесени към основанието за
оспорване по чл. 146 т. 4 от АПК - неправилно приложение на
материалния закон. Претендира се от съда да се измени оспорената
заповед, да се определени размер на дължимото обезщетение на стойност
от 62 477.22 лева и присъди направените по делото разноски. Подробни
съображения по основателността на подадената жалба са изложени в
писмено становище от 26.10.2010г.

Ответникът – Кмета на С. О., чрез процесуалния си
представител адв.П изразява становище за неоснователност на жалбата.

СОФИЙСКА ГРАДСКА ПРОКУРАТУРА не изпраща
представител, който да даде заключение по основателността на жалбата.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД – С.- град, след като прецени доводите на

страните и събраните по делото и обсъди писмените доказателства по см. на чл.235 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят „И. Б. П. Г.” Е. притежава правото на собственост върху поземлен имот, съставляващ пл.сн.№ 517, кв.9 с площ от 1 763 кв.м., съгласно действащия план за регулация на ж.к.”Дружба-2”, видно от Нотариален акт № 41, том I, рег.834, дело № 34/2007г., във формата на който е сключен договор за покупко-продажба от 28.02.2007г.

С оспорената в настоящото производство **ЗАПОВЕД № РД-40-156/02.06.2009г.** Кметът на С. О., на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21 и чл. 25, ал. 1 от Закона за общинската собственост, е наредил отчуждаването на част от поземления имот № 517, кв. 9, местност ж.к.”Дружба-2” с площ от 78 кв.м., които попадат изцяло в реализацията на обект „Реконструкция на БУ. „К” /БУ. „Универсиада”/ от БУ.”Искърско шосе” до БУ.”Цариградско шосе на територията на район И- I етап”.

Издателят на заповедта, въз основа на изготвена в административното производство оценка, възложена на 09.04.2009г. на Г А Т на посочената част от имота, е определил парично обезщетение на „И. Б. П. Г.” Е. в размер на 16 823 лв.

По делото е прието експертно заключение на вещото лице Т. В. Т.. Според данните от него и съобразно критериите за оценка, установени с чл. 22, ал. 5 във връзка с § 1, т. 1, 2 и 3 от ДР на ЗОС, отчуждена част от земята с площ от 78 кв.м. е оценена на 23 595 лв. или 302.50 лв. за 1 кв.м. Вещото лице е определило оценката на основата на направена справка в службата по вписвания за сключени сделки със съпоставими имоти, намиращи се в района на процесния, и със сравними характеристики. Размерът на равностойното парично обезщетение е изчислен чрез използването на метода на интерполацията, т.е. на средната аритметична стойност между материалния интерес на описаните сделки.

Това становище на вещото лице е оспорено от жалбоподателя, като е допусната тричленна съдебно-техническа експертиза, изработена от вещите лица Т. Д., О. С. и Т. Т., според които оценката на отчуждаваните 78 кв.м. от имот № 517, кв.9, местност „Дружба-2” е дадена в три варианта, съответно по 782.33 лв. за 1 кв.м. или общо 61 021.74 лв., по 1 096.99 лв. за 1 кв.м. или 85 565.22 лв. и по 767.42 лв. за 1 кв.м. или 59 858.76 лв.

В процеса е допуснато и заключение на повторна съдебно-техническа експертиза по искане на ответната страна, изготвена от вещото лице инж.С. К., от което се установяват следните релевантни за предмета на спора факти: Според експерта средната пазарна цена за 1 кв.м. е 602.74 лв.,

поради което равностойното парично обезщетение за отчуждаваната част от имота е 47 014 лв.

При така установената фактическа обстановка, **АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД- С.- град** достига до следните правни изводи:

Жалбата е *допустима* – подадена е от надлежна страна и в предвидения от чл. 27, ал. 1 от ЗОС 14-дневен преклузивен срок за обжалване от връчването на заповедта.

Разгледана по същество, жалбата е **ОСНОВАТЕЛНА**.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед Кметът на С. О. е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 от ЗОС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект –публична общинска собственост, а именно: „реконструкция на БУ.”К”/БУ.”Универсиада”/ от БУ.”Искърско шосе до БУ.”Цариградско шосе” на територията на район „И-І етап”. В постановеният административен акт-**ЗАПОВЕД № РД-40-156/02.06.2009г.** е посочено основанието за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението на имота, неговия собственик, размера на обезщетението и датата, на която започва изплащането му по сметката на правоимащото юридическо лице.

Съгласно чл. 21, ал. 1 от ЗОС имоти - собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост след предварително и равностойно парично обезщетение. Следващата алинея уточнява кои точно имоти могат да се отчуждават за изграждането и експлоатацията на обектите по ал. 1 от чл. 21 от ЗОС - тези, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство или които стават негодни за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност. Идеята на законодателя е, че отчуждаване за общински нужди се допуска само ако е налице влязъл в сила ПУП, който има предвиждане за изграждане на нов обект публична общинска собственост и тази идея е доразвита в разпоредбите на чл. 22, ал. 1 и чл. 25, ал. 1, т. 1 от ЗОС. При това положение, съдът обосновава извод, че е налице главната материално-правна предпоставка на закона, а именно: част от имот № 517 от кв.9 с площ от 78 кв.м. е предвидена за изграждането и реализирането обект на техническата инфраструктура на територията на С. О.. Между страните по делото не съществува спор

относно законосъобразността на предвиденото отчуждаване на частта от терена, като възникналият спор се свежда само до размера на предвиденото обезщетение за това от 16 823 лева, което според жалбоподателя е занижено.

На следващо място, нормативната разпоредба на чл.21 ал.3 ЗОС определя, че части от имоти могат да се отчуждават само когато остатъкът от имота отговаря на изискванията, определени в закон, съобразно неговия вид, местонахождение и предназначение. В процесното спорно административно правоотношение от имот № 517 се отчуждават само 78 кв.м., като безспорно е, че останалата част от него с площ от 1 685 кв.м. отговаря на условията на чл.19 ал.1 т.1 ЗУТ- има минимално изискуемите по закон лице и площ. Напълно аналогична е и нормата на чл.206 ал.2 ЗУТ, според която също части от поземлени имоти се отчуждават само когато от остатъка може да се образува УПИ в съответствие с изискванията на чл.19 ЗУТ. И на това основание, съдът не констатира нарушение на правилата на материалния закон, което да обуслови отмяна на административния акт, в частта относно разпореденото отчуждаване.

Оспорената **ЗАПОВЕД № РД-40-156/02.06.2009г.** на Кмета на С. О. е материално-правно незаконосъобразна в частта относно размера на определеното парично обезщетение, като от събраните в процеса писмени доказателствени средства, съдът приема по категоричен начин, че същият възлиза на 62 477.22 лева.

Оценката на частта от имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаването на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката на имота, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство, и неговата пазарна стойност, установена от приетото по делото и кредитирано от съда експертно заключение, води до извода за незаконосъобразност на оспорената заповед, която може да бъде квалифицирана като противоречие с материално-правните разпоредби – основание за отмяна на административния акт по чл. 146, т. 4 от АПК.

Съгласно чл.22 ал.4 ЗОС оценките на недвижимите имоти, предмет на отчуждаването се извършват по пазарни цени, като равностойното парично обезщетение съгласно ал.5 се определя и зависи от тяхното предназначение преди влизане в сила на ПУП и въз основа на пазарни цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до тях.

Разпоредбата на §1 т.2 от ДР на ЗОС дефинира понятието „пазарни цени на имоти с подобни характеристики”, като при анализ на същото и относимо към предмета на настоящото дело релевантния период който трябва да се изследва е 09.04.2008г.-09.04.2009г. Определената с атакуваната заповед оценка от 16 823 лева е извършена по реда на чл.22 ал.3 и ал.4 ЗОС и е по пазарни цени, като са използвани методите „вещна стойност”, „остатъчна стойност”, „сравними продажби” и Наредбата за реда за определяне на цени на земеделските земи. Въведените в ЗОС правила при определяне на равностойното парично обезщетение налагат прилагането на метода на пазарния аналог, при който се отчита информация за реално извършени сделки относно съпоставими имоти, намиращи се в същия район и имащи подобни характеристики. При изготвяне на оценката от ответната страна този метод е един от четирите метода, които са използвани, като са посочени три реални сделки с недвижими имоти, но не е съобразен времеви период, който е заложен в §1 т.2 ДР на ЗОС /посочения нотариален акт №30, том VIII, рег.№18459, дело № 1298/2007г. е за 2007г., от другия посочен нотариален акт № 87, том II, рег.№ 12795, дело № 277/2008г. не е ясно на коя дата през 2008г. е сключен договора за покупко-продажба / и не е видно, дали посочените сделки имат за предмет имоти с подобни характеристики и находящи се в близост на отчуждавания имот. При съвкупната преценка на всички събрани по делото писмени доказателства, съдът приема, че следва да формира своите изводи на нотариален акт, вписан в службата по вписвания вх.рег. № 52272/15.07.2008г., акт № 65, том I, дело № 35680/2008г. със средна пазарна стойност за 1 кв.м. от 898.08 лева, нотариален акт №15, том III, рег.№ 3584, дело № 386/2008г. със средна пазарна стойност от 752.45 лева за 1 кв.м. и нотариален акт № 14, том III, рег.№ 3583, дело № 385/2008г. със средна пазарна стойност от 752.45 лева. При използване на метода на интерполацията- средна аритметична стойност между цената за 1 кв.м. площ, съгласно правните сделки по трите нотариални акта се получава стойност от 800.99 лева за кв.м. или общо за отчуждаваните 78 кв.м. стойността е 62 477.22 лева и същият следва да бъде определен, като равностойното парично обезщетение, дължимо на „И. Б. П. Г.” Е.. Съдът не може да кредитира изводите на вещото лице С. К. в частта относно приетите от нея цени за 1 кв.м. от 76 лв. и 684.50 лева, защото по делото не са приети, като доказателства посочените нотариален акт № 87, том II, рег.№ 12795, дело № 277/08.07.2008г. и нотариален акт № 95/11.07.2008г. На същия нотариален акт № 87, том II, рег.№ 12795, дело № 277/08.07.2008г. и договор, сключен по реда на ЗУТ от 26.11.2008г. се е позовало и вещото лице инж.Т. Т., но след като същите не са приети, като

писмени доказателства в процеса е недопустимо изводите на съда да се базират на тях.

Изложеното дава основание на съда да приеме, че обжалваният акт следва да бъде изменен в частта относно определеното парично обезщетение, като се увеличи същото на 62 477.22 лева, защото при извършения от съда цялостен контрол по см. на чл.168 АПК във вр.чл.146 АПК се констатираха основания за отмяната му, поради незаконосъобразност и в частност нарушение на материалния закон- чл.22 ал.5 ЗОС и § 1 т.2 и т.3 ДР на ЗОС.

Предвид изхода на делото и направеното искане за присъждане на разноски, ответникът следва да бъде осъден да заплати на жалбоподателя сумата от 950 лева, като се уважи възражението на процесуалния представител на С. О. с правно основание чл.78 ал.5 ГПК във вр.чл.144 АПК и се присъди размер на адвокатското възнаграждение от 450 лева, заплатената държавна такса е 50 лева, а хонорара за вещите лица, който е внесен от жалбоподателя е в общ размер на 450 лева.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 6 от ЗОС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД- С.- град, II-ро отделение, 22 състав

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ по жалбата на „И. Б. П. Г.” Е., представлявано от Д. Х. И., със седалище и адрес на управление: Г.С., У.”Узунджовска” №7-9 **ЗАПОВЕД № РД-40-156/02.06.2009** г. на Кмета на С. О. в частта относно определеното парично обезщетение в размер на сумата от 16 823 лева, като **УВЕЛИЧАВА** същото в размер на сумата от 62 477.22 лв. /шестдесет и две хиляди четиристотин седемдесет и седем лева и двадесет и две стотинки/.

ОСЪЖДА С. О. с адрес: Г.С., У.”М.” № 33 да заплати на „И. Б. П. Г.” Е., представлявано от Д. Х. И., със седалище и адрес на управление: Г.С., У.”Узунджовска” №7-9 сумата от 950 (деветстотин и петдесет) лева на основание чл.143 АПК.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване.

ПРЕДСЕДАТЕЛ: