

РЕШЕНИЕ

№ 4048

гр. София, 17.06.2013 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 29 състав,
в публично заседание на 16.01.2013 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Красимира Милачкова

при участието на секретаря Петя Кръстева, като разгледа дело номер **9248** по описа за **2012** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на Д. Х. И. и Б. П. Д. против заповед № РД-40-71/24.08.2012г. на кмета на Столична община (СО), в частта на заповедта относно определения размер на паричното обезщетение за отчуждаван имот. Жалбоподателите намират, че последното е незаконосъобразно определено; поради това молят заповедта да бъде отменена или изменена, а размерът на обезщетението да бъде увеличен съобразно събраните доказателства по делото. Ответникът чрез процесуалния си представител оспорва жалбата. Заинтересованата страна [фирма] не изразява становище относно допустимостта и основателността на жалбата.

След като обсъди доводите на страните и приетите по делото доказателства, съдът в настоящия състав приема следното от фактическа и правна страна.

Жалбата е допустима, като подадена в законоустановения за това срок от лица, които имат правен интерес от оспорването. Процесната заповед е обявена в Неофициалния раздел на ДВ бр.68/04.09.2012г.; съгласно поставения щемпел, жалбата е подадена на 17.09.2012г. и следователно, е в срок. Разгледана по същество, тя е неоснователна.

Жалбоподателите са съсобственици на незастроен поземлен имот с идентификатор 68134.4354.203, бивш № 2674, кв.53, м. ”Л. 2 м. р.”, [населено място]. С процесната заповед от този ПИ е отчуждена част с площ 1059 кв. м. (по-нататък – имотът), попадаща в реализация на обект „Пробив на [улица]и изграждане на уличен водопровод, съгласно влязъл в сила подробен устройствен план (ПУП). Тъй като

заповедта е оспорена само относно размера на определеното обезщетение, останалите обстоятелства не следва да се обсъждат.

Съгласно чл.22, ал.5 ЗОС, „Равностойното парично обезщетение (РПО) се определя в съответствие с предназначението на имотите преди влизането в сила на ПУП по чл. 21, ал. 1 въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания. Оценките се изготвят не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта по чл. 25, ал. 2”. Съгласно §1, т.2 и т.3, б.”а” от Допълнителните разпоредби (ДР) на ЗОС, "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”; "Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот" са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии” – приложима за случая хипотеза, доколкото имотът се намира в такава територия, с оглед наличния ПУП.

В производството пред административния орган обезщетението е било определено чрез оценка, която не е изготвена съобразно определенията и критериите на чл.22, ал.5 във вр. с §1 от ДР на ЗОС. Видно е от оценката, че експертът я е определил въз основа на три сделки, описани в таблицата на л.66 от делото:

- нотариален акт (НА) от 09.11.2011г., приложен на л.88-90 от делото;
- договор от 24.06.2011г., приложен на л.83-85 от делото;
- НА от 20.06.2011г., приложен на л.86 от делото.

Предвид цитираната по-горе разпоредба на §1, т.2 от ДР на ЗОС и възлагането на оценката с писмо от 18.06.2012г., релевантният период за източниците на данни за определяне на РПО за имота е от 18.06.2011г. до 18.06.2012г. Горепосочените три сделки са сключени в рамките на този период и за имоти в същата зона. Вторият от тях обаче не е сключен при пазарна цена, съобразно изискването на закона. Фактическата равностойност на обезщетението законът цели да постигне, като предвижда РПО да се определя по цените на сделките, осъществили се на свободния пазар, и чиито елементи са надлежно обективирани чрез вписването им в публичен регистър. Поради това, в случаите на продажба от общините е приложимо специалното изискване в §1, т.2 от ДР на ЗОС - тази продажба следва да е осъществена чрез търг, за да бъде допустим източник на данни за определяне на РПО. В случая вторият договор е сключен в административно производство за доброволно прилагане на подробен устройствен план по § 8, ал.2, т.1 и ал. 3 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията (ПР на ЗУТ), цената по която не е

пазарна – постигната чрез търг за общинска собственост. Ето защо, така съставената експертна оценка е определила РПО в несъответствие със специалните разпоредби на ЗОС.

В открито съдебно заседание на 28.11.2012г. е прието заключение на съдебно-оценителна експертиза. Съдът в настоящия състав възприема това заключение като обективно и компетентно в частта, в която представлява експертни констатации на вещото лице и е съответно на останалите обстоятелства по делото, и не възприема в частта, в която заключението не съответства на последните. Крайния си извод за стойността на РПО вещото лице е основало върху данните от горепосочените три сделки и още два НА от 14.06.2012г. Същите са от релевантния период и имат за предмет ипотека върху ПИ с обща площ 7921 кв. м. Тези имоти са посочени в НА като обезпечение на кредит в общ размер на 330 000 евро, които по фиксирания курс на БНБ от 1.95583 лв. за 1 евро се равняват съответно на 645423,90лв. При тази обща стойност, цената на 1 кв. м. възлиза на $645423,90/7921 = 81,48$ лв. Посочената от вещото лице цена от 222,96 лв. без ДДС за 1 кв. м. не съответства на писмените доказателства и е необоснована. За същите имоти са представени и по-ранни НА за предходни ипотeki (от 01.06.2011г.). Същите не могат да бъдат взети предвид, тъй като са извън релевантния период. Съгласно изричното отбелязване в двата НА от 14.06.2012г., описаните във всеки от тях имоти служат за обезпечение на допълнителните суми в размер съответно 250 000 евро и 80 000 евро.

Установява се от заключението и, че е налице само още 1 сделка с имот с подобни характеристики, представляваща допустим източник на данни по определенията на § 1 от ДР на ЗОС – цитираният по-горе НА от 20.06.2011г., цената по който е 133,76лв. за кв. м. При така установените сравними сделки, осреднената стойност възлиза $(81,48+133,76)/2 = 107,62$ лв.

Тъй като тази стойност е под определената от административния орган, предвид принципа за забрана за влошаване положението на жалбоподателя, съгласно чл.271, ал.1, изр.2 от Гражданския процесуален кодекс във вр. с чл.144 АПК, РПО не следва да бъде изменяно. С оглед изхода на спора, разноските по делото остават за жалбоподателите така, както са направени и следва да бъде уважено своевременно направеното от страна на ответника искане за юрисконсултско възнаграждение. Последното съдът определя в размер на 150 лв. на основание чл.7, ал.1, т.4 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Д. Х. И., с ЕГН [ЕГН], и Б. П. Д., с ЕГН [ЕГН], против заповед № РД-40-71/24.08.2012г. на кмета на Столична община, в частта на заповедта относно определения размер на паричното обезщетение.

ОСЪЖДА Д. Х. И., с ЕГН [ЕГН], и Б. П. Д., с ЕГН [ЕГН], да заплатят на Столична община общо сумата 150 (сто и петдесет) лева – разноски по делото.

Решението е окончателно.

Съдия: