

РЕШЕНИЕ

№ 4280

гр. София, 04.10.2011 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 33 състав, в публично заседание на 27.09.2011 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Мария Ситнилка

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **6101** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и сл. от Административно-процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/.

Образувано е по жалбата на К. А. Г. - Д., А. Г. А. и Н. М. А. против заповед № РД-40-9/07.06.2011 г. на кмета на Столична община, с която на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21 и чл. 25, ал. 1 от ЗОБС е отчуждена реална част от ПИ № 21, кв. 1, м. „О. 2”, с площ на частта 344 кв.м., едноетажна жилищна сграда с площ от 76 кв.м., двуетажна жилищна сграда с РЗП 103 кв.м., сграда с офиси със ЗП 80 кв.м и дворни подобрения и е определено парично обезщетение общо в размер на 279 612 лева. Наведени са доводи за материална незаконосъобразност на оспорения административен акт, в частта му относно размера на определеното обезщетение. Твърди се, че то е занижено и не съответства на реалните пазарни цени на недвижимите имоти в този район на [населено място]. Претендира се отмяна на заповедта на кмета на Столична община в оспорената ѝ част и присъждане на направените по делото разноски.

Ответникът - кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата. Навежда доводи за необоснованост и неправилност на заключението от изслушаната по делото съдебно-техническа експертиза. Моли да се постанови решение, с което се остави в сила оспорената заповед на кмета на Столична община.

Настоящият съдебен състав, след като се запозна с доказателствата по делото, прецени доводите на страните и съобрази законосъобразността на оспорения административен акт, намира жалбата за ДОПУСТИМА, като подадена от надлежна страна-адресат на

оспорения индивидуален административен акт, в рамките на преклузивния срок по чл. 27, ал. 1 от ЗОБС.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

Приетите като доказателство по делото нотариални актове легитимират К. А. Г. - Д., А. Г. А. и Н. М. А. като собственици на поземлен имот с пл. № 21, кв. 1, м. „О. 2”, с площ по графични данни 641 кв.м., от които 296 кв.м. попадат в УПИ V-19,20,21,81,130, а 345 кв.м. попадат в улица, ведно с изградените в имота едноетажна жилищна сграда с площ от 76 кв.м., двуетажна жилищна сграда с РЗП 103 кв.м. и сграда с офиси със ЗП 80 кв.м.

С оспорената в настоящото производство заповед, кметът на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21 и чл. 25, ал. 1 от ЗОБС е наредил отчуждаването на реална част от имота с площ от 344 кв.м. и изградените в него едноетажна жилищна сграда с площ от 76 кв.м., двуетажна жилищна сграда с РЗП 103 кв.м., сграда с офиси със ЗП 80 кв.м. и дворни подобрения във връзка с изграждането на трасето на Втори Метродиаметър – I етап, съгласно влязъл в сила ПУП и е утвърдил, изготвената в хода на административното производство експертна оценка. При изготвянето на оценката, одобрена с оспорената заповед, пазарната стойност на земята /реална част с площ от 344 кв.м. / е изчислена по метода на Сравнителната стойност, въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания. Използвани са данните от две сделки, обективирани в Договор за прехвърляне на собственост по ЗУТ № РД-564-343/17.12.2010 г. между Столична община и [фирма]. Стойността на отчуждаваната част от поземлен имот № 21 с площ от 344 кв.м. е определена в размер на 104 413.00 лв. /348.68 лв./кв.м./. Размерът на обезщетението за отчуждаваните сгради в имота е определен по методите: „Вещна стройност” и „Приходна стойност” в резултат, на което е определена следната стойност на отчуждаваните сгради: за сграда с площ от 76 кв.м. – 47 880 лева; за сграда с РЗП 103 кв.м. - 67 164 лева и за сграда с площ от 80 кв. в. – 56 191 кв.м. Дворните подобрения са на стойност 3 964 лева.

По делото е изслушано заключение от съдено-техническа експертиза, при изготвянето, на което, вещото лице е използвало данните от същите две сделки, които са използвани и при изготвяне на експертната оценка, одобрена с оспорената заповед. Средната пазарна стойност на един кв.м. е изчислено, че възлиза на 348.68 лева. Определената от вещото лице стойност на паричното обезщетение възлиза на 119 947 лева / 344 кв.м. x 348.68 лева/. Оценката на сградите е извършена по Закона за местните данъци и такси - Приложение № 2 и възлиза на следните стойности: за сграда с площ от 76 кв.м. – 41 058.87 лева; за сграда с РЗП 103 кв.м. - 67 906.46 лева и за сграда с площ от 80 кв. в. – 62 981.60 кв.м. Дворните подобрения не са оценявани от вещото лице.

Въз основа на изложеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав прави следните правни изводи:

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОБС. С оспорената заповед кметът на Столична община е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 от ЗОБС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект-публична общинска собственост, съгласно одобрен и влязъл в сила ПУП. Същата е подробно мотивирана, като съобразно разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС са посочени основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която се внася обезщетението, и датата, след която започва

изплащане на обезщетението по сметката на правоимащите.

Спорният по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на оспорения акт е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждения имот.

Законодателно въведените в чл. 22 от ЗОБС критерии при определяне на равностойното парично обезщетение държат сметка за предназначението на отчуждаваните имоти по ЗОБС преди влизане в сила на подробния устройствен план и пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот /ал. 5/. Съобразно съдържащата се в § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС легална дефиниция "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.

Одобрената с оспорената заповед експертна оценка и заключението на вещното лице се базират на едни и същи сделки, обективирани в Договор за прехвърляне на собственост по ЗУТ № РД-564-343/17.12.2010 г. между Столична община и [фирма], поради което съвсем резонно е съвпадането на определената и в двете заключения пазарна цена на един кв.м. /348.68 лв./кв.м./. Разликата в размера на обезщетението за отчуждаваната реална част от недвижимия имот с пл. № 21 с площ от 344 кв.м., възлизащ по експертна оценка на стойност 104 413 лева, респ. по заключението от съдебно-техническата експертиза на стойност 119 947 лева, се дължи на прилагането на нормата на чл. 22, ал. 9 от ЗОБС, съгласно която извън случаите по чл. 16 от Закона за устройство на територията, когато с план по чл. 21, ал. 1 се предвижда отчуждаване на част от неурегулиран поземлен имот, а останалата от имота част се урегулира и в нея се предвижда застрояване, размерът на равностойното парично обезщетение се определя като разлика между цената на отчуждаваната част от имота и повишената стойност на урегулираната част от имота. Като взе предвид приложимостта на хипотезата на чл. 22, ал. 9 от ЗОБС, предвид обстоятелството, че предмет на отчуждаване в настоящия случай е част от поземлен имот /неурегулиран/ пл. № 21, останалата част от който се урегулира в УПИ V-19,20,21,81,130, настоящият съдебен състав намира, че експертната оценка, одобрена с оспорената заповед, в частта ѝ за определяне на размера на обезщетението за отчуждаването на реална част от поземлен имот с площ от 344 кв.м. е изготвена в съответствие с материално правните разпоредби. По същите доводи заключението от изслушаната по делото съдебно-техническа експертиза в тази си част не следва да бъде кредитирано, тъй като същото не е съобразено с действащата към момента нова разпоредба на ал. 9 на чл. 22 от ЗОБС /ДВ бр. 15/2011 г./.

В административното производство, а и в съдебното производство не бяха представени доказателства за пазарните цени на сгради, сходни на отчуждаваните по смисъла на чл. 22, ал. 5 във връзка с § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС, поради което и при определяне на размера на обезщетението за тяхното отчуждаване следва да се съобрази нормата на чл. 22, ал.

12 от ЗОБС, съгласно която 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 Закона за местните данъци и такси за имоти в урбанизираните територии. Прилагайки тази норма, вещото лице в заключението си от съдебно-техническата експертиза е определило следните стойности на отчуждаваните сгради: за сграда с площ от 76 кв.м. – 41 058.87 лева; за сграда с РЗП 103 кв.м. - 67 906.46 лева и за сграда с площ от 80 кв.м. – 62 981.60 кв.м. Прилагането на методите на „Вещна стройност” и на „Приходна стойност” при изготвяне на експертната оценка, одобрена с оспорената заповед, които методи не са предвидени в ЗОБС, противоречи на материалния закон и има за последица опорочаване на оспорения административен акт до степен на материална незаконосъобразност в частта му относно размера на обезщетението за отчуждените сграда с площ от 76 кв.м., сграда с РЗП 103 кв.м. и сграда с площ от 80 кв. м. Доколкото обаче, определената в заключението от съдебно-техническата експертиза стойност на сградата с площ от 76 кв.м. /41 058.87 лева/ е по – малка от определената с експертната оценка стойност за същата сграда /47 880 лева/, предвид забраната за влошаване на положението на оспорващия, настоящият съдебен състав намира, че размерът на паричното обезщетение за визираната сграда следва да бъде определен съобразно стойността ѝ по експертната оценка, одобрена с оспорената заповед.

С оглед на изложеното, настоящият съдебен състав намира, че справедливия размер на паричното обезщетение за отчуждената реална част от ПИ № 21, кв. 1, м. „О. 2”, с площ на частта 344 кв.м., едноетажна жилищна сграда с площ от 76 кв.м., двуетажна жилищна сграда с РЗП 103 кв.м., сграда с офиси със ЗП 80 кв.м следва да бъде определен като аритметична стойност между стойността на земята, определена в експертната оценка, одобрена с оспорената заповед /104 413 лева/, стойността на сграда с площ от 76 кв. м., определена в експертната оценка, одобрена с оспорената заповед /47 880 лева/ и стойностите на двуетажната жилищна сграда с РЗП 103 кв.м. и сградата с офиси със ЗП 80 кв.м., определени в изслушаното и прието по делото заключение от съдебно – техническа експертиза /67 906.46 лева и 62 981.60 кв.м./. Към така определената сума следва да се прибави стойността на дворните подобрения /3 964 лева/, определена с експертната оценка, одобрена с оспорената заповед.

Предвид изложеното общата стойност на отчуждената реална част от ПИ № 21, кв. 1, м. „О. 2”, с площ на частта 344 кв.м., едноетажната жилищна сграда с площ от 76 кв.м., двуетажната жилищна сграда с РЗП 103 кв.м., сградата с офиси със ЗП 80 кв.м и дворните подобрения е в размер на 287 145.06 лева, изчислена както следва: $104\,413 + 47\,880 + 67\,906.46 + 62\,981.60 + 3\,964 = 287\,145.06$.

Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката, определена в административното производство и размера на обезщетението, установен по делото води до извода за материалноправна незаконосъобразност на оспорената заповед-отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК.

Изложеното дава основание на настоящият състав да приеме, че оспорената заповед следва да бъде отменена в частта ѝ относно размера на определеното парично

обезщетение, за да се постигне нейното съответствие с материално правните норми. С оглед изхода на спора и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, ответникът ще следва да бъде осъден да възстанови на жалбоподателя направените по делото разноси, изразяващи се в заплащането на държавна такса, депозит за съдебно-техническа експертиза и адвокатско възнаграждение. С оглед своевременно направеното от процесуалния представител на ответника искане за намаляване на размера на адвокатското възнаграждение, на основание чл. 78, ал. 5 от ГПК, приложим по силата на чл. 144 от АПК в административното производство, разноските за адвокатско възнаграждение ще следва да бъдат намалени, съобразно действителната фактическа и правна сложност на делото.

Предвид изложените съображения, Административен съд София-град, Второ отделение, 33-ти състав, на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 6 от ЗОБС

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ заповед № РД-40-9/07.06.2011 г. на кмета на Столична община в частта, с която сумата от 279 612 лева е определена за общ размер на паричното обезщетение за отчуждена реална част от ПИ № 21, кв. 1, м. „О. 2”, с площ на частта 344 кв.м. земя, едноетажна жилищна сграда с площ от 76 кв.м., двуетажна жилищна сграда с РЗП 103 кв.м., сграда с офиси със ЗП 80 кв.м и дворни подобрения и вместо нея постановява:

ОПРЕДЕЛЯ парично обезщетение в общ размер на 287 145.06 лева /двеста осемдесет и седем хиляди сто четиридесет и пет лева/ за отчуждена реална част от ПИ № 21, кв. 1, м. „О. 2”, с площ на частта 344 кв.м. земя, едноетажна жилищна сграда с площ от 76 кв.м., двуетажна жилищна сграда с РЗП 103 кв.м., сграда с офиси със ЗП 80 кв.м и дворни подобрения, разпредено както следва:

К. А. Г. - Д. – $\frac{1}{2}$ ид.ч. – 143 572.53 лева

А. Г. А. и Н. М. А. – $\frac{1}{2}$ ид.ч. – 143 572. 53 лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на К. А. Г. – Д., А. Г. А. и Н. М. А. разноси по делото в размер на 380 /триста и осемдесет/ лева, от които 150 /сто и петдесет/ лева адвокатско възнаграждение, определено съобразно чл. 78, ал. 5 от ГПК във връзка с чл. 144 от АПК.

Решението е окончателно.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: