

РЕШЕНИЕ

№ 4062

гр. София, 17.06.2013 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав,
в публично заседание на 12.06.2013 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Камелия Миладинова, като разгледа дело номер **11579** 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) връзка с чл.104 АПК.

Образувано е по жалба на [фирма] срещу ЗАПОВЕД № РД-40-77/5.10.2012г. на Кмета на Столична община в ЧАСТТА с която се оставя непроменена Заповед № РД-40-39 от 12.04.2012г.на Кмета на СО относно размера на паричното обезщетение от 21 099 лв. за отчуждена реална част с площ от 427 кв.м. от ПИ 1383 кв.11, м. „К. вада”, Ю. парк-IVч. Навеждат се доводи за материална незаконосъобразност на обжалвания акт и съществено нарушение на административно производствените правила. Сочи, че оценката не е изготвена въз основа на задължителните критерии визирани в чл.22 , ал.5 от ЗОС, §1 т.1 и т. 2 от ДР на ЗОС. Твърди, че между двете цитирани заповеди е изтекъл значителен период от време, което е налагало административният орган да назначи повторна експертиза, което не е сторено, както и че пазарната стойност на сходни имоти в района надвишавало значително сумата определена от административния орган за кв.м.

Ответникът- Кмета на Столична община, в придружителното писмо и чрез процесуалния си представител в с.з. изразява становище за неоснователност на жалбата и моли да се отхвърли.

СГП редовна призована не взема становище.

С оглед задължителните указания на ВАС дадени с определение от 6.02.2013г. по адм.д № 1414/ 2013г. съдът съобрази следното:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД-С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбата е ДОПУСТИМА, подадена от надлежна страна-адресат на индивидуален административен акт. Жалбоподателят се легитимира като собственик на отчуждената реална част с площ от 427 кв.м. от ПИ 1383 кв.11, м. „К. вада”, Ю. парк-IVч с нот.акт № 25, том II, рег.№ 1410, дело № 208 от 2004г.

Предмет на оспорване в случая е единствено размера на определената за отчуждения имот оценка, тоест предмета на делото се изчерпва с преценка на законосъобразността на определянето ѝ.

Със Заповед № РД 40-39 от 12.04.2012г. 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 с площ от 427 кв.м. от ПИ 1383 кв.11, м. „К. вада”, Ю. парк-IVч във връзка с реализацията на обект "Трасе на Главен канализационен колектор – клон I и клон по [улица]до [улица]- II етап, съгласно влязъл в сила ПУП и е утвърдил, изготвената в хода на административното производство експертна оценка.

Изготвената експертна оценка от лицензиран оценител е приложена в преписката. Имотът е оценен като незастроен, отреден за Жс, Жм, С. и ЖмЗ. При изготвянето на оценката е използван метода на сравнителните продажби, който се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти. Въз основа на така приложени метод е определена (формирана) предложената от оценителя сума на обезщетението на отчуждаващата се част от ПИ 1383 с площ от 427 кв.м. в размер на 21 099 лв. Посочената сума е определена от кмета на СО с цитираната по- горе Заповед № РД 40-39 от 12.04.2012г. за равностойно парично обезщетение.

По делото са изслушани основна С. и повторна С.. Съдът цени повторната С. , като обективно и компетентно дадена изготвена въз основа на сравнителни проучвания за пазарни цени на поземлени имоти в същата и в съседни местности от минали периоди по водени административни дела, касаещи отчуждавания по глава III от ЗОС и извършени справки в Агенция по вписванията, на база поземлен имот, която ще коментира по- долу при формиране на правните изводи.

Спорният по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на обжалвания акт е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждаващата се част от имота. Съгласно чл.22 ал.5 от ЗОС размерът на равностойното парично обезщетение за имотите, предвидени за отчуждаване, 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. Според ал.10 размерът на равностойното парично обезщетение се определя не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта по чл. 25, ал. 2. § 1 т.1, т.2 и т.3 от ДР на ЗОС дават определение на понятията „равностойно парично обезщетение”, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики” и „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот".

Доколкото не се твърди и установява друго, съдът приема, че датата на възлагане на оценката е посочената в доклада на лицензирания оценител дата на

възлагателното писмо – 14.12.2011г.; следователно, за релевантен период следва да се приемат 12-те месеца преди тази дата, а именно, от 14.12.2010г. до 14.12.2011г.

Определената в обжалваната заповед оценка е извършена въз основа на метода на сравнителните продажби по пазарни цени. Посочено е , че са използвани данни от нот.акт за покупко продажба на недвижим имот № 41, том I, рег. № 1947, дело № 38/ 2011г , както и че оценката е определена въз основа на местоположението на имота, екология, инфраструктура и транспорт. При цитираните по- горе разпоредби даващи дефиниции на понятията „равностойно парично обезщетение”, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики” и „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот" следва да се приеме, че за определяне на "равностойното парично обезщетение" по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС и § 1, т. 1 т. 2 и т.3 от ДР на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики:

- възмездни сделки - посочени са 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, но след като е налице и добавката "други възмездни сделки", значи изброяването не е изчерпателно;

- те да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. в урбанизираните територии в една и съща ценова зона;

- да са сключени между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните да е търговец, т.е. изключени са сделки, по които нито една от страните не е търговец;

- да са извършени в определен период - в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката;

- да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота;

- имотът, предмет на сделката да е с устройствен статут и предназначението съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждението.

Т.е. за да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози следва да отговарят на горните условия.

Преди всичко, съдът намира, че посочените от оценителя показатели като местоположение, екология, инфраструктура и транспорт не са във връзка със законоустановения начин на определяне на обезщетението в този случай. Съгласно цитираните разпоредби, посочените обстоятелства не могат да служат като основа за определяне на равностойното парично обезщетение по смисъла на чл.22, ал.5 ЗОС. Това обезщетение е цената, определена по реда на същия закон - § 1, т.1 от ДР на ЗОС.На следващо място от така цитирания нот.акт № 41, том I, рег. № 1947, дело № 38 / 2011г и направеното в табличен вид описание на сделката послужила като база за сравнение не може да бъде извършена проверка дали при изготвянето на оценката е спазено изискването на чл. 22, ал. 5 от ЗОС – в т.ч. и. дали приетата за аналогова сделка е сключена между между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните да е търговец, дали има за предмет имот с подобни характеристики и находящ се в близост до отчуждавания имот /респ. в същата устройствена и ценова зона на [населено място]/. Предвид това, заключението по тази оценка не може да бъде прието като такова за определяне на пазарната стойност на отчуждавания имот и на дължимото се равностойно парично обезщетение съобразно определенията и

критериите на чл.22, ал.5-8 във вр. с §1, т.1 т.2 и т.3 от ДР на ЗОС.

Приетото по делото заключение на повторната съдебно-оценителна експертиза в I-ви вариант, което съдът по изложените по-горе критерии възприема, като изготвено въз основа на пазарни цени от реално осъществени сделки с имоти със сходни характеристики в същата ценова зона, в която попада отчуждавания се имот, като стойността е определена за 12 месечния времеви обхват преди датата на възлагане на оценката, дава обезщетение в размер на 175 062 лева. Същото е съобразено с правилото на ал. 5 на чл. 22 от ЗОС и критериите за преценка съдържанието на понятията "пазарна цена на имоти с подобни характеристики" и "Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания се" по смисъла на § 1, т. 2 и т. 3 от ДР на ЗОС. Вещото лице е използвало метода на пазарния аналог, като е взело предвид действително извършена сделка с нот. акт № 74, т. II, рег. №7311, д. № 242/17.12.2010 г. вписан в АВ и касаещ незастроен ПИ между ФЛ и ЮЛ за продажба на имот в близост до отчуждавания, тоест в същата ценова зона, тоест сделката послужила за пазарен аналог отговаря на всички цитирани по-горе условия.Изложеното дава основание на настоящият състав да кредитира изцяло заключението на в.л. П. в I-ви вариант.

Във връзка с възражението на ответника в насока оценяването на имота като земеделски, е необходимо да се отбележи следното. Както беше посочено по-горе, съгласно чл.22, ал.5 ЗОС, размерът на равностойното парично обезщетение за имотите, предвидени за отчуждаване, 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. Смисълът на разпоредбата е да уреди начина за определяне стойността на имота или частта от него, попадаща в трасето на колектора, предвидена с влезлия в сила ПУП. В този смисъл е и чл.25, ал.1, т.1 ЗОС – обявява се предназначението на имота съобразно ПУП – т. е., за реализиране на кое обществено мероприятие се отчуждава имота (или част от имот). Елементите на публичната инфраструктура, какъвто е и обектът в случая, не са предмет на гражданския оборот, те не могат да бъдат обект на покупко-продажба и поради това стойността им не може да бъде определена въз основа на сделките, посочени в §1, т.2 от ДР на ЗОС. Ето защо, за този имот, или част от имот, се определя стойност така, както ако не е налице предвиждане за елемент на публичната инфраструктура – т. е., положението на имота преди отреждането му за колектор или друго обществено мероприятие. Визираното в разпоредбата на чл.22, ал.5 ЗОС „предназначение на имота, тоест преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план” има този смисъл и цел; то се отнася само до тази част от имот (или имот в цялост, ако изцяло попада в реализацията) – т. е., сравнението с подобни имоти се извършва, както ако върху отчуждавания имот (или част от такъв) няма предвиждане за публична инфраструктура. По изложените съображения съдът в настоящия състав намира, че дори подробният устройствен план (ПУП) да представлява първа регулация за имота, това обстоятелство само по себе си не е предпоставка за оценяването му като земеделска земя. Във всички случаи (какъвто е и настоящият), в урбанизирани територии равностойното парично обезщетение (РПО) се определя съобразно §1, т.1-3 от ДР на ЗОС, а при липса на такива сделки – съгласно чл.22, ал.12, т.1 ЗОС.

Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите

основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката за частта от имота, подлежаща на отчуждаване, определена в административното производство и неговата пазарна цена, установена от приетото по делото и кредитирано от съда повторно експертно заключение води до извода за материалноправна незаконосъобразност на оспорената заповед - отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК.

Изложеното дава основание на настоящия състав да приеме, че оспорената част от Заповед РД 40-77 от 5.10.2012г следва да се отмени, като с оглед естеството на акта и за привеждането му в съответствие с горепосочените изисквания заповед РД-40-39 / 12.04.2012г – да се измени в частта ѝ относно определеното равностойно парично обезщетение съобразно установената по делото негова стойност.

Относно разноските:

С оглед изхода на спора и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, ответникът следва да бъде осъден да възстанови на жалбоподателя направените по делото разноски в размер общо на 2 050 лв. включващи д.т. в размер на 50 лв., депозит за вещи лица в размер общо на 800 лв. и заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 1200 лв.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ ЗАПОВЕД № РД-40-77/5.10.2012г. на Кмета на Столична община в ЧАСТТА с която се оставя непроменена Заповед № РД-40-39 от 12.04.2012г.на Кмета на СО относно размера на паричното обезщетение от 21 099 лв. за отчуждена реална част с площ от 427 кв.м. от ПИ 1383 кв.11, м. „К. вада”, Ю. парк-IVч. и вместо нея постановява:

ИЗМЕНЯ Заповед № РД-40-39 от 12.04.2012г. на Кмета на Столична община, в частта на заповедта, с която се определя сумата на паричното обезщетение за отчужден имот, представляващ реална част от поземлен имот № 1383 , кв.11, м. „К. вада”, Ю. парк, IV част, с площ на отчуждаваната част от 427 кв. м., която попада в реализацията на обект "Трасе на Главен канализационен колектор – клон I и клон по [улица]до [улица]- II етап, като УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение по същата заповед от 21 099 лева на 175 062 лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на [фирма] сумата от 2050 лв. разноски по делото.

Решението не подлежи на обжалване.

Препис от решението да се изпрати на страните.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: