

РЕШЕНИЕ

№ 7040

гр. София, 15.11.2013 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,
в публично заседание на 18.10.2013 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Силвиана Шишкова, като разгледа дело номер **11000** по описа за **2012** 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 Т. Х. К., Г. К. Х., Т. И. /С. К. И./, К. С. С., К. А. К., И. Й. С., В. И. С. срещу ЗАПОВЕД № РД-40-78 от 05.10.2012г. на Кмета на Столична община.

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. Жалбоподателите оспорват заповедта само в частта относно определеното парично обезщетение, като считат, че същото е занижено и не представлява равностойно парично обезщетение по см. на чл.22 ал.5 ЗОС във вр.§1 ДР на ЗОС. Претендира се от съда да се измени оспорената заповед, да се определени размер на дължимото обезщетение на стойност от 939 260.70 лева и присъди направените по делото разноски.

Ответникът – Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител юрк. Б. изразява становище за неоснователност на жалбата, като доводи за законосъобразността на акта са представени в депозирано по делото писмено становище изх. № 1111-00-149 от 13.11.2012г.

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:

На жалбоподателите, в качеството им на законни правоприменици на Й. Й. А. е възстановено правото на собственост, видно от Решение № 21/06.02.2004г., постановено по преписка по заявление вх.№ П21/10.01.1992г. на ОСЗГ „П.“ върху следният земеделски имот: ливада с площ от 6.273 дка, находящ се в землището на П., местността „Г.“, съставляваща имот № 538, № 538а от кад.лист № 273 по кадастрален план от 1956г.

Този недвижим имот понастоящем съставлява имот с пл.сн.№ 1137 от кв.9 по плана на [населено място], местност Гробищен парк „М.“ и същият е с площ от 6 273 кв.м. С оспорената в настоящото производство ЗАПОВЕД № РД-40-78 от 05.10.2012г. Кметът на Столична община, 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 № 1137 от кв.9, местност Гробищен парк „М.“ с площ от 5 141 кв.м., попадаща в обект „Разширение на гробищен парк „М.“, кв.9, УПИ I- „за гробищен парк“, съгласно влязъл в сила ПУП /утвърден със Заповед № РД-09-50-44/04.03.1996г. и Решение № 655 по Протокол № 49/15.10.2009г. на СОС/, предвиждащ изграждане на обект, публична общинска собственост, за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин. С този акт е определен размера на сумата на паричното обезщетение, възлизащ на стойност от 173 355 лева.

Издателят на заповедта, въз основа на изготвена в административното производство оценка, възложена на 17.08.2012г. на инж.Г. А. Т. на посочената част от имота, е определил парично обезщетение на жалбоподателите в размер на 173 355 лева.

По делото е прието експертно заключение на вещото лице инж. Ю. Я. П.. 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 5 141 кв.м. е оценена на 939 260.70 лева или 182.70 лева 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.

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

Жалбата е процесуално допустима – подадена е от надлежна страна и в предвидения от чл. 27, ал. 1 от ЗОС 14-дневен преклузивен срок за обжалване от обнародването на заповедта в ДВ. бр.79/2012г.

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 Столична община 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: „Разширение на гробищен парк „М.“. В постановеният административен акт- ЗАПОВЕД № РД-40-78 от 05.10.2012г. е посочено основаниято за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението на имота, неговия собственик, размера на обезщетението и датата, на която започва изплащането му по сметката на правоимащото физическо 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. При това положение, съдът обосновава извод, че е налице главната материално-правна предпоставка на закона, а именно: част от имот № 1137 от кв.9 с площ от 5 141 кв.м. е предвидена за изграждането и реализирането обект на техническата инфраструктура на територията на Столична община. Между страните по делото не съществува спор относно законосъобразността на предвиденото отчуждаване на частта от терена, като възникналия спор се свежда само до размера на предвиденото обезщетение за това от 173 355 лева, което според жалбоподателите е занижено.

Оспорената ЗАПОВЕД № РД-40-78 от 05.10.2012г. на Кмета на Столична община 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 939 260.70 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.5 ЗОС оценките на недвижимите имоти, предмет на отчуждаването се извършват по пазарни цени, като равностойното парично обезщетение 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”, а нормата на § 1 т.3 б.”а” от ДР на ЗОС определя параметрите на понятието „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания”, като при съобразяване със същите и относимо към предмета на настоящото дело релевантния период който трябва да се изследва е три месеца преди издаване на заповедта. Процесният недвижим имот, съгласно ПУП, одобрен със Заповед №

РД-09-50-44/04.03.1996г. на Главен архитект на С. и Решение № 655 по Протокол № 49/15.10.2009г. на Столичен общински съвет попада в устройствена зона Пс с параметри: плътност на застрояване- 55%, коефициент за максимална интензивност за застрояване- 1.5 и минимален процент на озеленяване- 30%. При извършения от експерта анализ на пазарните аналози на база осреднени цени за реално сключени сделки за имоти с подобни характеристики за визирания период е формирано становище, че за 1 кв.м. стойността възлиза на 182.70 лева или за отчуждаваната реална част от 5 141 кв.м. е 939 260.70 лева.

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 939 260.70 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 ДР на ЗОС. Развитите в обстоятелствената част на жалбата твърдения и съображения на жалбоподателите се споделят изцяло от съда, който ги намира за основателни и извежда своите правни изводи при прилагане на правилата на разпределение на доказателствената тежест в процеса по см. на чл.170 ал.1 АПК, защото ответника не доказва съществуването на фактическото основание посочено в акта и изпълнението на законовите изисквания, които са го мотивирали при неговото постановяване.

Предвид изхода на правния спор и направеното искане за присъждане на разноски, ответникът следва да бъде осъден да възстанови на жалбоподателите сумата от 2 925 лева.

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

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ по жалбата на Т. Х. К., Г. К. Х., Т. И. /С. К. И./, К. С. С., К. А. К., И. Й. С., В. И. С. със съдебен адрес: от [населено място], пл."П.Р.С." № 7, вх.В, ет.1, чрез адв.Н. С. и адв.Д. С. ЗАПОВЕД № РД-40-78 от 05.10.2012г. на Кмета на Столична община в частта относно определеното парично обезщетение в размер на сумата от 173 355 лева, като **УВЕЛИЧАВА** същото в размер на сумата от 939 260.70 лева /деветстотин тридесет и девет хиляди двеста и шестдесет лева и седемдесет стотинки/.

ОСЪЖДА Столична община с адрес: [населено място], [улица] да заплати на Т. Х. К., Г. К. Х., Т. И. /С. К. И./, К. С. С., К. А. К., И. Й. С., В. И. С. със съдебен адрес: от [населено място], пл."П.Р.С." № 7, вх.В, ет.1, чрез адв.Н. С. и адв.Д. С. сумата от 2 925.00 (две хиляди деветстотин и двадесет и пет) лева на основание чл.143 АПК.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл.27 ал.6 ЗОС.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

