

РЕШЕНИЕ

№ 2487

гр. София, 07.05.2012 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав, в публично заседание на 23.04.2012 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Антоанета Аргирова

при участието на секретаря Ина Андонова, като разгледа дело номер **7967** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.25 от Закона за общинската собственост.

Със Заповед №РД-40-42/09.08.2011г., издадена от кмета на СО, на основание чл.25, ал.2, във вр. с чл.21 и чл.25, ал.1 от ЗОС е ОТЧУЖДЕНА РЕАЛНА ЧАСТ /незастроена/ от ПИ №574, кв.43-А, м."В." ВЕЦ С." по плана на [населено място], с площ на частта за отчуждаване-140 кв.м., попадаща в трасето на обект :”Трасе на улична мрежа от о.т.279, 280а, 280б, 280в, 281в, 281а, 283 до о.т.284 и от о.т.72 до о.т.73в, обслужващи кв.42, 43, 43а, 44, 47,49,51,52,63, м."В. ВЕЦ С.”, съгласно влязъл в сила ПУП, утвърден със Заповед №РД-09-50-132/30.03.1998г., потвърдена с Решение №85 по Протокол №56/06.08.2003г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост, за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин, съсобствен в равни идеални части между Х. Н. Ш., А. Н. С. и С. Н. С. И Е ОПРЕДЕЛЕНА ПАРИЧНО ОБЕЗЩЕТЕНИЕ в размер на 9729 лв. за първия от тях и 9 728 лева за всеки от останалите двама.

Така издадената заповед, В ЧАСТТА относно размера на определеното парично обезщетение, в срока и по реда на чл.27, ал.1 от ЗОС е била обжалвана от тримата съсобственици на имота, реална част от който е била отчуждена. Релевираното в жалбата основание е за нарушение на материалния закон поради неопределяне на паричното обезщетение в размер, съответстващ на действителната стойност на отчуждения имот.

В с.з. пред Административен съд-София град, жалбоподателят се представлява от адв. В., който поддържа жалбата и моли за уважаването ѝ съобразно приетото по делото

заключение на вещото лице Ю. П., както и за присъждането на направените по делото разноси.

Ответникът се представлява от юриконсулт Б., която оспорва жалбата и моли за отхвърлянето ѝ и за присъждането на направените в съдебното производство разноси. Административен съд-София град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства по реда на чл.235 от ГПК, вр.чл.144 от АПК и служебно, на основание чл.168, ал.1 от АПК, провери изцяло законосъобразността на акта, в обжалваната му част, намира следното от фактическа и правна страна:

Жалбата е допустима.

Подадена е срещу акт, който може да бъде оспорен по съдебен ред, от лице, което има правен интерес от оспорването и в законоустановения преклузивен 14-дневен срок.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

1.В производството пред административния орган е била изготвена експертна оценка от лицензиран оценител, приложена в преписката. Видно от доклада за оценка, експертът я е определил въз основа на осъществени сделки- договор №РД-567-271/21.12.2010г. за дарение на ПИ №1116, кв.37, м."ВЕЦ С.", район Л., вписан в книгите за вписване от 2010г., т.CLVIV, №110, вх.рег. №60892/22.12.2010г. и договор за прехвърляне на право на собственост върху недвижим имот, описан в т.П от същия, по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ № РД-561-42/31.03.2011г. на Столична община, вписан в книгите за вписване от 2011г. в т.XXXI, №87, вх.рег. №12786/06.04.2011г.

2.Съгласно чл.22, ал.5 ЗОС, в редакцията му, действаща към датата на издаване на оспорената заповед, „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.”

3. Конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен ПУП, е предназначението им, определено с предходен ПУП, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на ПУП по чл.21, ал.1 ЗОС

4. Съгласно чл.22, ал.8 от ЗОС /нова-ДВ, бр.15 от 2011г./, размерът на равностойното парично обезщетение по ал. 5 за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване.

5. 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 ЗМДТ - за имоти в урбанизираните територии.

6. Легалното определение на понятието „пазарни цени на имоти със сходни характеристики” се съдържа в §1, т.2 от ДР на ЗОС- ”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.”

7. „Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания” са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии-§1, т.3, б.”а” от ДР на ЗОС.

8. По делото е безспорно от фактическа страна, а се установява и от приетите по извършените СОЕ заключения на ВЛ арх.Цв.П. и Юл.П., че съгласно ОУП на СО, процесният ПИ №574 по пада в зона с параметри Пл.40%, кинт 2, к.к.14.5 м. и озеленяване 40 %.

9. Видно от приетото по делото заключение и устния доклад в о.с.з.на ВЛ- арх.Б. В., за процесния имот е одобрен Регулационен план-първа регулация със Заповед РД-09-50-132/30.02.1998г., потвърдена с Решение №85 по Протокол №56/06.08.2003г. на СОС, като за ПИ №574 е отреден УПИ III-574, кв.43а, м.”В.-ВЕЦ-С.”. С този план част от имота е отнета за [улица], разположена на западната страна на имота и за [улица], разположена от югоизточната страна на имота, която не са били реализирани. С Решение №44 от Протокол №24/30.03.2001г. на СОС е бил одобрен РП, съгласно който имот №574 попада в УПИ-573-574 и УПИ-572,573,574, кв.43а, м.”В.-ВЕЦ С.”, като по отношение отреждането на част от имота за улица, между двата плана има несъвпадение в южната част при о.т.239- по РП от 1998г. и о.т.281- по РП от 2001г. Касае се за разлика, измерена графично, от 9.20 кв.м., която е в рамките на допустимото отклонение /около 7 % от цялата площ/.

10. Като доказателства за вписани сделки, през релевантния 12-месечен период /от 30.05.2010г. до 30.05.2011г. /, по делото са приети: Договор №РД-567-271/21.12.2010г. за дарение на ПИ №1116, кв.37, м.”ВЕЦ С.”, район Л., вписан в книгите за вписване от 2010г., т.СLIV, №110, вх.рег. №60892/22.12.2010г.; договор за прехвърляне на право на собственост върху недвижим имот, описан в т.II от същия, по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 ЗУТ № РД-561-42/31.03.2011г. на СО, вписан в книгите за вписване от 2011г. в т.XXXI, №87, вх.рег. №12786/06.04.2011г.; Постановление за възлагане на недвижим имот от 05.04.2001г. на ЧСИ Р. М., а именно УПИ V-765-за офиси от кв.4 по плана на [населено място], Со-район „В.”, м.”В. ВЕЦ С.”, ЗАЕДНО с всички сгради, обекти, съоръжения и всички подобрения, които предстоят да бъдат построени върху този имот и за които е издадено Разрешение за строеж №74822.04.2009г., за сумата общо в размер на 1 650 044,25 лева; Н.акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот №84, дело №68/2010г. ; апортна вноска на правото на собственост върху УПИ с пл.№2293, с площ от 11 890 кв.м., кв.9 по плана на [населено място], район „Т.”, м.”Д. спирка” и УПИ с пл.№1907, кв.9 по плана на [населено място], район „Т.”, м.”Д. спирка”. Нито една от така установените сделки, вкл. и тези на които се позовава ответникът / виж: т.1/ не е относима към определяне размера на дължимото обезщетение за процесния ПИ, тъй като не отговаря на критериите, посочени в § 1,

т.-т.3 ДР на ЗУТ, вкл. и договорът за прехвърляне на право на собственост върху недвижим имот по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 ЗУТ, тъй като редът за извършване на оценките по ЗУТ и ЗОС е различен. /Решение 3865/23.03.2010г. по адм.д.№14364 / 2009 г. по описа на ВАС/. Поради това съдът не кредитира нито едно от трите заключения по извършените СОЕ, в частта им относно определения размер на обезщетение и приема, че поради липса на ангажирани по делото доказателства за извършени сделки, пазарните цени на имоти със сходни характеристики не са установени.

11. В този случай, равностойното парично обезщетение е следвало да се определи по реда на приложение № 2 към чл. 20 от ЗМДТ /по данъчна оценка/, а не въз основа на сделките, посочени в доклада за оценка, приет в административното производство. Така допуснатия порок по приложението на материалния закон обаче не обуславя основателност на жалбата, тъй като обратно на твърденията на жалбоподателя, обезщетението в действителност е било определено от административния орган в по-висок от дължимия размер. Поради това и поради действието на забраната за влошаване положението на обжалващия-чл.271, ал.1, изр.2-ро ГПК, вр.чл.144 АПК, допуснатото противоречие с материалния закон, не може да бъде отстранено по жалба на собствениците на имота, който се отчуждава.

12. По изложените съображения, като провери на основание чл.168, ал.1 АПК законосъобразността на оспорения акт, в обжалваната му част, съдът прие, че заповедта е издадена от компетентен орган, в установената форма, без съществени нарушения на административнопроизводствените правила, а допуснатото несъответствие с материалноправни разпоредби, не може да бъде отстранено по жалба на съсобствениците на отчуждаваната реална част от имота, тъй като е благоприятно за тях.

13. При този изход на спора, предмет на делото, и на основание чл.78, ал.8 ГПК, вр.чл.144 АПК, искането на ответника за присъждане на направените по делото разноски следва да бъде уважено за сумата общо в размер на 300 лева, от които: 150 лева-заплатено за възнаграждение за вещо лице и 150 лева-адвокатско възнаграждение за защита, осъществена от юрисконсулт.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК във вр. с чл.27, ал.6 ЗОС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, II-ро отделение, 23-ти състав

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на А. Н. С., Х. Н. Ш. и С. Н. С. срещу Заповед №РД-40-42/09.08.2011г., издадена от кмета на Столична община.

ОСЪЖДА А. Н. С., Х. Н. Ш. и С. Н. С. да заплатят на Столична община сумата в размер на 300 /триста/лева, представляващи разноски по делото.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: