

РЕШЕНИЕ

№ 975

гр. София, 21.02.2014 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав,
в публично заседание на 19.02.2014 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Камелия Миладинова, като разгледа дело номер **14394** по описа за **2012** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.6 ал.6 ЗОСОИ във вр.чл.145 и сл. АПК- втора съдебна фаза.

Образувано е по жалба на Р. Б. Л. – Ц., Д. Д. Б., П. Д. Д., В. Д. Б., Н. Б. Л. и Д. Б. Л. срещу Заповед № РД – 23 - 014 от 14.11.2012 г. на Областния управител на Област С., с която е утвърдена оценка, изготвена на основание Заповед № РД – 21 - 800/16.07.2012г. във връзка със Заповед № РД – 21 -800/13.07.1998г., с която е уважено искането на наследниците на С. Д. М. за обезщетение с компенсаторни записи, съгласно чл. 2, ал. 1, т. 3, във вр. с чл. 3, ал. 1, т. 3 ЗОСОИ, за недвижим имот, представляващ 1/4 идеални части от дворно място на [улица] [населено място], имот пл. № 17, кв. 181, м. „Западно направление”, с площ от 350 кв.м. в общ размер от 3 500 лева и са определени квотите за разпределение на обезщетението.

В жалбата се навеждат доводи за неправилност, незаконосъобразност и необоснованост на оспорената заповед. Твърди се, че административният орган не се е съобразил с действителната пазарна стойност на идеалните части от притежавания от жалбоподателите недвижим имот, която многократно надхвърля цената, определена за обезщетение с компенсаторни елементи. Дадена е многократно по-ниска оценка от пазарното предлагане на сходни имоти, тъй като при определяне на оценката не е взето предвид местоположението на имота, който се намира в идеалния център на [населено място], както и факта, че имотът е съсобствен и жалбоподателите имат право да бъдат обезщетени с идеални части от същия. Молят оспорената заповед да бъде отменена и да се върне преписката на административния

орган за ново произнасяне по искането за обезщетяване по реда на чл. 2, ал. 1 ЗОСОИ, чрез предоставяне на идеални части от съсобствения между страните недвижим имот или евентуално, в случай че преписката не може да бъде върната за ново произнасяне, да се постанови решение, с което да се отмени оспорената заповед и да се осъди ответника да заплати обезщетение с компенсаторни инструменти, в общ размер на 205 362.15 лева (по 1 200 евро за квадратен метър), за отчуждената 1/4 идеална част от недвижимия имот. Претендират разноски.

Ответникът – Областният управител на Област С. в писмено становище депозирано на 13.02.2013г, твърди че обжалваната Заповед е законосъобразна, а оценката, потвърдена с нея, е определена по правилата на чл. 4, ал. 3, т. 3, във вр. с § 3а ПЗР на ЗОСОИ и съобразно Приложение № 1 към ЗМДТ, считано от 2002 г. Посочва се, че определеното с оценителната експертиза обезщетение е законосъобразно и правилно, съобразено с императивните правила на посочените разпоредби, като при изчислението му на база „пазарни цени” не са относими пазарните цени към настоящия момент. Неоснователно е искането на жалбоподателите за обезщетение с идеални части от съсобствения между страните недвижим имот, тъй като във влязлото в сила Решение № 9610/09.07.2010 г. на ВАС по адм.дело № 461/2010 г. на Трето отделение, подробно са изложени съображения за неприложимост на разпоредбата на чл. 2, ал. 1 ЗОСОИ. Моли жалбата да бъде отхвърлена. Претендира разноски.

СГП не взема становище по жалбата.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД-С.-град, след като се запозна с приетите по делото писмени доказателства и ги обсъди по реда на чл. 235 ал.1 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбата е подадена в срок, от страни – адресати на акта, срещу акт, който подлежи на съдебен контрол. В тази връзка настоящият състав намира, че жалбата е процесуално допустима.

Със Заповед № РД – 21 - 800/13.07.1998г. на Областния управител на Област С. се уважава искането на наследниците на С. Д. М. за обезщетяване с компенсаторни записи, съгласно чл. 2, ал. 1, т. 3, във вр. с чл. 3, ал. 1, т. 3 ЗОСОИ, за одържавения имот, представляващ 1/4 идеални части от дворно място на [улица] [населено място]. Тази заповед е оспорена по съдебен ред, като с влязло в законна сила решение № 9610 от 09.07.2010г. по адм.д. № 461/2010г. на ВАС жалбата срещу заповедта е отхвърлена (л.67 от делото). Т.е. Заповед № РД – 21 - 800/13.07.1998г. на Областния управител на Област С. с която е определен начина за обезщетение, а именно с компенсаторни записи, а не с предоставяне на идеални части от съсобствения между страните имот е влязла в законна сила.

С молба вх. № 94РР/51 от 30.01.2012г. (л.56 от делото) двама от жалбоподателите в това производство Р. Л. и Д. Б. са поискали от Областния управител да бъде изпълнено отразеното в заповед № РД – 21 – 800 от 13.07.1998г. и да бъде наредено да бъдат оценени и да бъдат обезщетени за отразените в посочената заповед 1/4 идеална част за дворно място, посочено в тази заповед.

Въз основа на това искане е издадена оспорената в настоящото производство Заповед № РД – 23 - 014 от 14.11.2012 г. на Областния управител на Област С., с която е утвърдена оценка, изготвена на основание Заповед № РД – 21 - 800/16.07.2012г. във връзка със Заповед № РД – 21 -800/13.07.1998г., с която е уважено искането на наследниците на С. Д. М. за обезщетение с компенсаторни

записи, съгласно чл. 2, ал. 1, т. 3, във вр. с чл. 3, ал. 1, т. 3 ЗОСОИ, за недвижим имот, представляващ 1/4 идеални части от дворно място на [улица] [населено място], имот пл. № 17, кв. 181, м. „Западно направление”, с площ от 350 кв.м. в общ размер на 3 500 лева., наредено е да бъдат издадени компенсаторни инструменти на стойност полагащото им се обезщетение и са определени квотите за разпределение на обезщетението.

От приетата по делото СОЕ която съдът кредитира като обективно и компетентно дадена и неоспорена от страните, съобразно изискванията на чл. 4, ал. 3, т. 3 ЗОСОИ, във вр. с § 3а от ПЗР на ЗОСОИ, е определена оценка, съобразно отмененото Приложение № 1 от ЗМДТ, в размер на 2 362, 50 лева. Вещото лице е посочило, че съгласно Решение № 2 по Протокол № 44 от 8.06.1998г на СОС процесният имот попада по местоположение в III-та зона, при която коефициента за местоположение е 27. Според вещото лице разликата при определяне на оценката в оспорената заповед и определената от него в СОЕ се дължи на това, че при изготвяне на оценката, одобрена с оспорената заповед, административният орган е приел, че имота се намира в I зона, като му е даден коефициент 40, а в СОЕ процесният имот е определен като намиращ се в III-та зона, като му е даден коефициент 27 съгласно Приложение № 1. Вещото лице е категорично, че размера на действителната пазарна стойност на дължимото обезщетение чрез компенсаторни записи, за процесния имот определена при условията на чл.4 ал.3 т.3 ЗОСОИ възлиза на сумата от 2 362, 50 лева.

Съобразно задължението на съда по чл. 168, ал. 1 АПК, и като провери законосъобразността на оспорения административен акт на всички основания по чл. 146 АПК, настоящият състав установи, че оспорената заповед е издадена от компетентен орган в рамките на предоставените му правомощия, при спазване на установената от закона форма, като не са извършени съществени нарушения на административно производствените правила обуславящи отмяната ѝ.

Видно от заключението на СОЕ , кредитирано от съда като обективно и компетентно дадено, неоспорено от страните се определя действителна пазарна цена, съобразно изискванията на чл. 4, ал. 3, т. 3 ЗОСОИ, във вр. с § 3а от ПЗР на ЗОСОИ, по реда на отмененото Приложение № 1 от ЗМДТ, в размер на 2 362, 50 лева, тоест размера на дължимото обезщетение чрез компенсаторни записи за процесния имот според вл е по- малък от този посочен в оспорената заповед. Разликата, както посочихме се дължи на това, че при изготвяне на оценката, одобрена с оспорената заповед, административният орган е приел , че имота се намира в I зона, като му е даден коефициент 40, а в СОЕ процесният имот е определен като намиращ се в III-та зона, като му е даден коефициент 27 съгласно Приложение № 1 . СОЕ не е оспорена от страните. Съдът намира, че безспорно от приетата СОЕ, се установява, че имотът, предмет на заповедта, се намира във III зона, а не в I зона, както е посочено в одобрената с оспорената заповед оценка. Оттам се обосновава извода, че коефициента за местоположение е 27, а не – 40 (за имоти в I зона). Правилно е определената от вещото лице и базисната данъчна стойност, тъй като е установено, че процесният имот е незастроен.

Оценката е направена съобразно изискванията на чл. 4, ал. 3, т. 3 ЗОСОИ, във вр. с § 3а от ПЗР на ЗОСОИ, по реда на отмененото Приложение № 1 от ЗМДТ. Въз основа на гореизложеното и при преценката за законосъобразност на оспорената заповед и приетата с нея оценка, настоящият състав намира, че следва да се съобрази

и приетата със СОЕ оценка, която е по - ниска от тази определена от административния орган. Ето защо, неоснователни са доводите на жалбоподателите, че с оспорената заповед е дадена многократно по-ниска оценка от пазарното предлагане на сходни имоти. Понятието „пазарна цена” по ЗОСОИ не съответства на общоприетото понятие за пазарни цени. ЗОСОИ стриктно определя метода на изчисление на действителната пазарна цена. Неоснователно е възражението на жалбоподателите, че административният орган не се е съобразил с действителната пазарна стойност на идеалните части от притежавания от жалбоподателите недвижим имот, която многократно надхвърля цената, определена за обезщетение с компенсаторни елементи. В ЗОСОИ е възприета и разписана методика за определянето (изчисляването) на пазарна цена, която методика е различна от общоприетото гражданско понятие за пазарна цена. Съгласно правилата на ЗОСОИ – чл. 4, ал. 3, т.1 стойността на имуществата, срещу които се дават акции, дялове, компенсаторни записи или се определят идеални части в съсобственост, се определя по действителната пазарна цена към деня на влизането на този закон в сила – 1997 г., като в т.3 от посочената ал.3 на чл.4 е предвидено действителната пазарна цена по букви "а" и "б" на т. 1 да се определя по реда на § 3а, като получената стойност се удвоява. Според §3а от ПЗР на ЗОСОИ за висящите по този закон производства действителната пазарна цена по чл. 4, ал. 3, т. 3 се определя съгласно отмененото приложение № 1 към Закона за местните данъци и такси, считано от 1 януари 2002 г., като именно това е специалният ред и методика, по който се определя оценката. В тази връзка е невъзможно оценката да бъде определена по пазарна цена в общоразбираемия граждански смисъл. Това е така, тъй като ЗОСОИ разписва специални правила относно определянето на „пазарна цена”. Както посочихме вещото лице дава заключение за по- ниска оценка на процесния имот от тази посочена в обжалваната заповед, поради което и предвид забраната за влошаване положението на жалбоподателя, то жалбата е неоснователна и следва да се отхвърли.

Неоснователно е искането за обезщетяване по реда на чл. 2, ал. 1 ЗОСОИ, чрез предоставяне на идеални части от съсобствения между страните недвижим имот, поради това, че този въпрос е разрешен с влязло в законна сила решение № 9610 от 09.07.2010г. по адм.д. № 461/2010г. на ВАС. (л.66 и 67 от делото). Влязлото в сила решение разрешава въпроса със сила на присъдено нещо, обвързва съда и е недопустимо преразглеждането му в настоящото производство.

Въз основа на гореизложеното, че крайната обща сума в оспорената заповед надвишава оценката, дадена от вещото лице, поради различията възприети относно зоната в която се намира имота и коефициента на местоположение, и изведените от съда изводи, че оценката по оспорената заповед, е направена по грешно определен начин, относно зоната и базисната данъчна стойност, и от друга страна като се има предвид забраната за влошаване положението на жалбоподателите, то жалбата следва да се отхвърли и оспорената в това производство Заповед да се остави в сила.

Относно разноските:

Във връзка с изхода на спора, настоящият състав намира за неоснователно искането на жалбоподателите за присъждане на разноски, поради което същото не следва да бъде уважено. На основание чл. 143, ал. 3 и 4 АПК се присъждат разноски в полза на ответната страна, представляващи юрисконсултско възнаграждение в размер на 150 лв.

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

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалба на Р. Б. Л. – Ц., Д. Д. Б., П. Д. Д., В. Д. Б., Н. Б. Л. и Д. Б. Л. срещу Заповед № РД – 23 - 014 от 14.11.2012 г. на Областния управител на Област С..

ОСЪЖДА Р. Б. Л. – Ц., Д. Д. Б., П. Д. Д., В. Д. Б., Н. Б. Л. и Д. Б. Л. да заплатят на Областната управа на Област С. сума в размер на 150 (сто и петдесет) лева, представляваща разноски за тази инстанция.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба в 14 - дневен срок от съобщението му, чрез Административен съд София – град, пред Върховния административен съд.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: