

РЕШЕНИЕ

№ 6742

гр. София, 06.11.2013 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 30.10.2013 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Цонка Вретенарова, като разгледа дело номер **11097** по описа за **2012** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.197-201 от Административно-процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на М. И. Т., В. И. Д., С. И. Г. и Л. И. Г., всички от [населено място] срещу Заповед №РД-40-31 от 12.04.2012г. на кмета на Столична община за отчуждаване на реална част от поземлен имот /ПИ/ 618, кв.37, местнок „К. вада”, м.”Ю. парк – IV част”, с площ на отчуждаваната част от 22 кв.м., отредена за улица, във връзка с изграждането на обект – публична общинска собственост „Трасе на Главен канализационен колектор – клон I и клон по [улица]до [улица]– II етап.”

Жалбоподателите оспорват заповедта изцяло като незаконосъобразна. Твърдят, че площта на отчуждаваната част е по-голяма от посочената в административния акт. Твърдят, че в нарушение на закона определеното обезщетение за отчуждавания имот е по-ниско от пазарните цени на земята. Считат, че следва да се изплати обезщетение и за засегнатите от отчуждаването сграда и трайни насаждения. Навеждат довод за търпимост на постройката и продължителното ѝ използване за срок повече от 25 години без противопоставянето на държавните и общинските органи. В тази връзка черпят аргументи от чл.1 от Протокол 1 към Конвенцията за защита правата на човека и основните свободи и от мотивите на Европейския съд по правата на човека по решение от 30.11.2004г. по дело №48939/1999г. О. срещу Турция (О. v.Т.). Претендират разности.

Ответникът Столична община чрез процесуалния си представител моли

жалбата да не се разглежда жалбата като недопустима поради просрочие, алтернативно да се отхвърли като неоснователна. Твърди, че отчуждаването се извършва въз основа на влязъл в сила регулационен план, въз основа на който по графичен начин е изчислена площта на отчуждаваната част. Счита, че постройката не подлежи на обезщетяване, тъй като е незаконно построена. Претендира разноски.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства и доводите на страните, прие за установено следното:

Жалбата е процесуално допустима като подадена от лица с правен интерес срещу акт, който подлежи на обжалване, в срок, възстановен с определение на съда по чл. 161 ал.1 от АПК.

Разгледана по същество, тя е неоснователна.

От приложената към делото административна преписка и събраните доказателства от фактическа страна се установява следното:

Жалбоподателите представят нотариален акт за продажба на недвижим имот, вписан под №85 том XXXI дело №5089 от 1974г., и удостоверение за наследници на И. С. Д. №1196/А от 01.08.2001г., издадено от СО, район „Л.“, с които се легитимират като собственици на дворно място в [населено място]- Д., м.С., ул. „283“ №1, с площ от 490 кв.м. и на построената в него едноетажната жилищна сграда с площ от 75 кв.м.

Регулационният статут на поземления имот и на сградите бе установен със съдебно-техническа експертиза (основно и допълнително заключение) от вещо лице геодезист, която не е оспорена от страните и се цени от съда като обективна и компетентна. За територията са налични кадастрален план от 1956г. и кадастрален план от 1975г. Кадастралният план от 1975г. е послужил като основа за регулационният план за територията на кв.37 и прилежащите улици, одобрен със Заповед №РД-09-50-521 от 12.08.1999г. на главния архитект на [населено място] и Решение №85 по Протокол №56 от 06.08.2003г. на Столичен общински съвет. Този регулационен план е първи за имота и е бил действащ и към момента на издаване на обжалваната заповед и отчуждаването се извършва въз основа на него. За реализиране на предвидената [улица]се отнемат 22 кв.м. от ПИ №618. Площта е определена въз основа на данните от кадастралния и регулационен план за местността. Фактическото положение на място се различава от кадастралния план. Северната граница на имота е преместена по начин, при който попадащата в улицата част се увеличава с още 10 кв.м. В приобщената част са изградени навес и постройка, които не са нанесени в кадастралния план, както и трайни насаждения – два броя дървета, от които едното е орехово. Извършено е частно геодезическо заснемане на имота по съществуващите на място граници, видно от което площта на засегнатата от отчуждаването част е 32 кв.м.и в нея попадат навесът и постройката, Представените Позволителен билет №69 от 09.03.1968г. и Строителен протокол №10 от 21.03.1968г. се отнасят за постройка, която не е идентична с постройките, които се засягат от отчуждаването.

За постройките, засегнати от отчуждаването, не са представени строителни книжа. От разпита на свидетеля И. С. Т., син на жалбоподателката М. Т., се установява, че постройките са ползвани повече от двадесет и пет години – първоначално като спално помещение и баня, а сега – като мазе или склад. Свидетелят сочи, че общинските и държавните контролни органи не са предприемали действия

по премахване на постройките – доказателства в обратния смисъл по делото не са представени, няма и наведени такива твърдения.

В административното производство по отчуждаване на имота е изготвена оценка от лицензиран оценител като е определено обезщетение за отчуждаваната част в размер на 1087лв (556 евро) при приета средна пазарна цена на земята от 49,41лв/кв.м. (25,264 евро/кв.м.) Оценката е възложена с възлагателно писмо от 14.12.2011г. За земята оценката е изготвена по сравнителен метод като за пазарен аналог оценителят е използвал една покупко-продажба на недвижим имот, вписана в Службата по вписванията в релевантния период. За постройките, засегнати от отчуждаването, не е изготвяна оценка от административния орган.

По делото е изготвена съдебно-оценителна експертиза за имота. Заключение си относно земята вещото лице е изготвило въз основа на договорна ипотека върху урегулиран поземлен имот, заедно с учреденото му право на строеж. След приспадане на стойността на учреденото вещно право вещото лице е определило пазарна стойност на отчуждаваната част с площ 22 кв.м. в размер на 6 140 лева при приета средна пазарна цена на земята в размер на 279 лв/кв.м. По отношение на трайните дървета вещото лице, като е взело предвид обстоятелството, че орехът е в период на плододаване, е определило обезщетение в размер на 300 лева. По отношение на сградите, засегнати от отчуждаването, вещото лице след оглед на място е установило, че те са в много лошо състояние и неизползваем, както и не отговарят на строителните норми, тъй като са с височина 1,65м. Изготвена по метода на вещната стойност, оценката на навеса е в размер на 211 лв, а на сградата - 285лв.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните изводи:

Заповедта е издадена от компетентния административен орган, в установената форма при спазване на административно-производствените правила по глава III от ЗОС, в съответствие с материално-правните разпоредби и с целта на закона.

Възраженията на жалбоподателите относно размера на отчуждаваната част не намират опора в закона. С нормата на чл.21, ал.1 и ал.3 от ЗОС е създадена възможност, имоти и части от имоти - собственост на физически или на юридически лица, да бъдат принудително отчуждавани, за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, на основание влязъл в сила ПУП, предвиждащ изграждане на обекти - публична общинска собственост. Законът не дава легално определение на понятието „имот” което използва. Поради това, съдът приема, че следва да се приложи разпоредбата на чл.46, ал.1 от Закона за нормативните актове и понятието „имот” да се тълкува в смисъла, който му е придаден в Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР) и Закона за устройство на територията (ЗУТ). Съгласно чл.23 ЗКИР недвижими имоти са: поземлените имоти; сградите, включително изградени в груб строеж и самостоятелните обекти в сградите. Чл.24, ал.2 ЗКИР и т.2 на §5 ДР ЗУТ дефинират понятието „поземлен имот” като част от земната повърхност, включително и тази, която трайно е покрита с вода, определена с граници, съобразно правото на собственост. С разпоредбата на чл.115, ал.2 ЗУТ императивно е установено, че данни за местоположението, границите, размерите, трайното предназначение и начина на трайно ползване на поземлените имоти се извличат от кадастъра и имотния регистър. Мотивиран от горното, съдът приема, че „имот” по смисъла на чл.21, ал.1 ЗОС - като предмет на отчуждително производство,

може да бъде само „поземлен имот“, който съществува като кадастрална единица и е определен със своите граници, размери, трайно предназначение и начин на трайно ползване. В случая площта на отчуждаемата част следва да се определи по нанесената в кадастралния план северна граница на имота и тя съответства на посочената в обжалваната заповед площ от 22 кв.м.

Попадащите постройките и трайни насаждения извън тази площ от 22 кв.м. не подлежат на обезщетяване, тъй като те са извън имота, предмет на отчуждаване. Това е достатъчно основание да се отхвърли искането на жалбоподателя в тази връзка. Отделно от това съгласно чл.22 ал.14 от ЗОС не се дължи обезщетение за незаконни строежи в поземления имот - предмет на отчуждаване. Обстоятелството, че постройките са използвани в период повече от 25 години без противопоставянето на общинската органи по контрол на строителството е без правно значение в случая и не може да дерогира цитираната императивната разпоредба на закона.позоваването на ответника на общия принцип на правото, че никой не може да черпи права от неправомерно поведение, е основателно.

Решение на ЕСПЧ от 30.11.2004г. по дело №48939/1999г. О. срещу Турция (О. v.T.), на което се позовават жалбоподателите, освен че няма обвързваща сила, е неотносимо към случая. Цитираното съдебното решение се отнася за обезщетяване на неимуществени и имуществени вреди, изразяващи се в загуба на близки хора и имущество (включително и незаконно построено), настъпила в резултат на противоправно бездействие, небрежност и неполагане на дължима грижа на компетентните държавни органи да предотвратят възникване на опасности за живота, здравето и имуществото на гражданите. Предпоставките за обезщетението по отчуждителното производство са различни от предпоставките за обезщетяване вреди, причинени от държавата или общината.

Оплакването на жалбоподателя, че оценката на отчуждавания поземлен имот е по-ниска от пазарната му цена, е недоказано.

Съгласно чл.22 ал.4 и 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.

В разглеждания случай се установи, че преди одобряването на плана, въз основа на който се извършва отчуждаването, имотът е бил неурегулиран. Следователно сделки с урегулирани поземлени имоти, каквато е използвана от вещото лице в съдебното производство, не може да служи като пазарен аналог. По изложените съображения съдът не приема предложената от експертизата по-висока пазарна цена на отчуждаваната част от имота.

Оспорената заповед е законосъобразна и жалбата срещу нея следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора разноските са в тежест на жалбоподателя, който следва да заплати на ответника възнаграждение за процесуален представител в размер на 150 лева , определено на основание и по реда на чл.143 ал.4 от АПК .

Така мотивиран и на основание чл.27 ал.6 от ЗОС, чл.172 ал.2 и чл.143 ал.1от АПК Административен съд София-град, 38-ми състав,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на М. И. Т., В. И. Д., С. И. Г. и Л. И. Г., всички от [населено място] срещу Заповед №РД-40-31 от 12.04.2012г. на кмета на Столична община.

ОСЪЖДА М. И. Т., В. И. Д., С. И. Г. и Л. И. Г. да заплатят на Столична община да сумата 150 (сто и петдесет) лева, възнаграждение за процесуален представител

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: