

РЕШЕНИЕ

№ 5365

гр. София, 05.08.2013 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав,
в публично заседание на 14.03.2013 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Миглена Недева

при участието на секретаря Даниела Иванова, като разгледа дело номер **2589** по описа за **2012** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл.27, ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОбС).

Образувано е по жалба от И. П. Д. срещу Заповед № РД-40-35 / 15.09.2010 г. на Кмета на Столична община.

С оспорения административен акт на основание чл.25, ал.2, вр. чл.21 и чл.25, ал.1 от ЗОбС се отчуждава реална част с площ от 780 кв.м. от ПИ № 1153, кв.4а, м. Н. „Х.Д. – М.“, отреден за улица, по която ще се изгражда обект „Дубльор на ляв В. колектор” и се приема оценка за отчуждаваната част от имота / парично обезщетение за собственика/ в размер на 21 918 лв. (двайсет и една хиляди деветстотин и осемнайсет лева), като на основание чл.29, ал.2 от ЗОбС се разпорежда паричното обезщетение на неустановения собственик да се внесе по определена сметка на СО в [фирма].

Жалбоподателят И. П. Д., чрез адв. Т. твърди, че процесната заповед е нищожна и незаконосъобразна, като моли да бъде обявена за нищожна, алтернативно – да бъде отменена в частта, в която е записано, че собственикът е неустановен, както и да бъде изменена в частта ѝ, с която е определен размер на обезщетение. Счита, че определеният със заповедта размер на парично обезщетение за отчуждаваната част от имота е силно занижен.

Ответникът по жалбата, Кметът на Столична община, чрез процесуален представител юрк. Б., оспорва жалбата. Излага съображения за законосъобразност на оспорения акт. Заинтересована страна, Е. Х. Г., посочена като съсобственик с жалбоподателя в

представения от него нотариален акт, редовно уведомена, не се явява и не изразява становище по жалбата.

По делото не е конституирана като заинтересована страна инвеститор на обекта, съгласно чл.27, ал.4 от ЗОБС, различен от ответника, доколкото такъв е именно Столична община, представлявана от кмета.

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител и не изразява становище по жалбата.

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу подлежащ на съдебен контрол административен акт, съгласно изричната разпоредба на чл.27, ал.1 ЗОБС.

Съдът приема, че жалбата е подадена в срок, предвид липсата на доказателство за съобщаване на акта.

Приема и, че същата е подадена от лице с активна процесуална легитимация, въпреки, че като адресат на акта е посочен „неустановен собственик”, с оглед задължителните за настоящия състав указания в определение № 9617 / 03.07.2012 г. на Върховен административен съд по а.д. № 5403 / 2012 г. и т.1 от приетото без оспорване от страните заключение по изслушаната съдебно – техническа експертиза на в.л. Р. К., с което се установява частична идентичност и припокриване между имотът по документ за собственост жалбоподателя / Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 127, том III, рег. № 31151, дело № 514 от 27.07.2006 г. на нотариус Ал.Ч., рег. № 310 в НК, с район на действие СРС /. От експертизата се установява, че имотът по нотариалния акт, записан с пл. № 1199, кв. 4а по плана на С., м. „Н. Х. Д. – М.”, който се оказва проектен, т.е. по отменена впоследствие Заповед № РД-09-168 / 20.06.2004 г. на кмета на район „С.” за нанасяне на имот в кадастралната основа, обхваща имоти с номера ПИ 52, 53 и 55 от кв.4а, като имотът, предмет на заповедта за отчуждаване пл. № 1153 е идентичен с част от ПИ 55 – отчужденият имот се съдържа в ПИ 55.

Това се потвърждава и от представените по делото от жалбоподателя издадени в хода на висящото съдебно производство допълнения на горния нотариален акт, а именно Нотариален акт за допълнение на нотариален акт за продажба на недвижим имот № 79, том I, рег. № 10356, дело № 78 от 20.04.2012 г. и Нотариален акт за допълнение допълнение на нотариален акт за продажба на недвижим имот № 141, том I, рег. № 17397, дело № 140 от 02.07.2012 г. на нотариус Ал.Ч., рег. № 310 в НК, с район на действие СРС. С последните след израза „имот пл. № 1199” се допълват изразите „който е идентичен с имоти №№ 52, 53 и 54 от кв.4а”, „идентичен с ПИ 1153, ПИ 1196 по плана от 1990 г. и по Заповед № РД-57-261 / 22.06.2005 г. и Заповед № РД-57-160 / 28.04.2005 г.”.

При горното съдът следва да приеме, че за жалбоподателя е налице правен интерес от обжалване на заповедта.

Разгледана по същество, жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Административен съд София – град, II а.о., 35 състав, като взе предвид доводите на страните и прецени доказателствата по делото, с оглед заявените в жалбата основания за незаконосъобразност и извършена на основание чл.168, ал.1 АПК служебна проверка на процесния административен акт приема за установено от ФАКТИЧЕСКА и ПРАВНА СТРАНА следното:

Конкретното административно производство по отчуждаване на част от имота, в размер на 780 кв.м. кв.м., се извършва по реда и на основание Глава трета „Принудително отчуждаване на имоти – частна собственост за общински нужди” от

ЗОбС въз основа на влязъл в сила ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-780 / 30.12.1999 г. и Заповед № 50-09-232 / 04.07.1990 г. на главния архитект на С., по които тази част попада в реализацията на обект публична общинска собственост отреден за улица, по която ще се изгражда обект „Дубльор на ляв В. колектор”.

Заповедта е издадена от компетентен административен орган – кметът на Столична община, съгласно изричната норма на чл.25, ал.2 ЗОбС.

Актът е в предписаната от закона форма – мотивирана писмена заповед. Фактическите и правни основания за издаването са коректно посочени в акта, съответно в административната преписка, която предхожда издаването му.

Влезият в сила ПУП е одобрен от Столичния общински съвет, предвид чл.21, ал.6 от ЗОбС.

Предвид изложеното, съдът приема, че са налице условията за отчуждаване, съгласно чл. 21 от ЗОбС. Става въпрос за отчуждаване на имот – собственост на физически лица, налице е влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обект - публична общинска собственост / улична мрежа/ и имотът е необходим за задоволяване на общински нужди, като попада именно в реализацията на това мероприятие.

Съдът, като проследи процедурата, по която е извършено отчуждаването по предвидените в Глава трета „Принудително отчуждаване на имоти – частна собственост за общински нужди” от ЗОбС правила, и обсъди доказателствата по делото приема, че при издаване на процесната заповед не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, обуславящи отмяна на акта.

Твърденията на жалбоподателя за нищожност, респективно незаконосъобразност на заповедта, поради обстоятелството, че същата е издадена за отчуждаване на имот с „неустановен собственик”, са неоснователни.

Съгласно чл.29, ал.3 от ЗОбС имотът се смята за отчужден от датата на плащане на обезщетението от общината. Плащане на парично обезщетение на несобственик, или на лице, за което не е сигурно, че е собственик на отчуждения имот, не би имало желаниа и предписан по закон отчуждителен. По тези съображения административният орган не би могъл да посочи като собственик на имота лице при представяне на документи за собственост, които пораждаат съмнение относно идентичността на имота по документ за собственост с отчуждавания такъв или при наличие на спор за собственост между различни лица.

Именно за тези случаи е създадена и разпоредбата на чл.29, ал.2 от ЗОбС, която правилно е приложена в процесния случай „ Когато собственикът на имота не може да бъде установен или е с неизвестен адрес, както и в случаите, когато съществува спор между няколко лица за правото върху дължимото обезщетение или за права върху отчуждавания имот, обезщетението се внася в банката по сметка на общината. В тези случаи банката изплаща обезщетението на лицето, което установи правата си по съдебен ред, по нареждане на кмета на общината.”

Следва да се отбележи, че изслушаната по делото съдебно – техническа експертиза за установяване на частична идентичност между имота по нотариален акт и по процесната заповед служи единствено за признаване качеството на заинтересована страна на жалбоподателя с оглед вероятността същият да е собственик на процесния имот.

Въпреки това, нито административният орган в проведеното производство, нито съда в настоящото съдебно – административно производство може да решава спорове за

собственост или да установява наличието на такава, когато не са представени съответните документи, с които по закон същата се установява / валиден нотариален акт, установяващ по безспорен начин собствеността, или влязло в сила съдебно решение на граждански съд в рамките на общото исково производство по реда на ГПК, във връзка с решен собственически иск/.

Освен това, законосъобразността на оспорения административен акт се преценява с оглед нормативната уредба и юридическите факти към датата на издаването му.

Към издаване на процесната заповед от 15.09.2010 г., единствения титул за собственост, с която разполага жалбоподателя е Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 127, том III, рег. № 31151, дело № 514 от 27.07.2006 г. на нотариус Ал.Ч., рег. № 310 в НК, с район на действие СРС. Със същия се доказва право на собственост върху имот с пл. № 1199, кв. 4а по плана на С., м. „Н. Х. Д. – М.“. Такъв имот се оказва несъществуващ, като номерът е проектен, определен в хода на процедура по нанасяне в кадастралната основа по реда на чл. 53 и чл.54 от ЗКИР в, която т.е. по отменена впоследствие издадена Заповед № РД-09-168 / 20.06.2004 г. на кмета на район „С.“. Към издаване на процесната заповед за отчуждаване, заповедта за нанасяне на имота в кадастралната основа не е влязла в сила, тъй като е оспорена от [фирма], [населено място] поради наличието на спор за граници, който е спор за материално право. Заповедта е отменена с Решение от 14.05.2010 г. на СГС по ад. 05214 / 2006 г., потвърдено с Решение от 09.05.2011 г. на ВАС по ад. № 13893 / 2010 г., именно с този мотив и неспазване на процедурата за съставяне на акт за непълноти и грешки, в хода на която се установява дали е налице спор за материално право.

Към издаване на процесната заповед от 15.09.2010 г. не са били налице и съставените по късно, съответно представени в хода на настоящото съдебно производство нотариални актове за допълнение на нотариален акт за продажба на недвижим имот № 79, том I, рег. № 10356, дело № 78 от 20.04.2012 г. и за допълнение допълнение на нотариален акт за продажба на недвижим имот № 141, том I, рег. № 17397, дело № 140 от 02.07.2012 г. на нотариус Ал.Ч., рег. № 310 в НК, с район на действие СРС.

При тези фактически обстоятелства, административният орган правилно и законосъобразно е издал заповедта за отчуждаване на недвижим имот на „неустановен собственик“, като е разпоредил при условията на чл.29, ал.2 от ЗОБС превеждане на сумата за обезщетение по сметка на Столична община.

Разбира се, това е депозитна сметка, при която, след установяването на собствеността на имота и представянето на съответните документи, установяващи собствеността върху имота по безспорен начин, плащането на определеното обезщетение по разпоредяване на кмета на общината ще се извърши именно на собственика.

В този смисъл, макар и заповедта да е законосъобразно издадена с оглед наличните към онзи момент документи и да не се налага нейната отмяна, респ. изменение в тази и част, кметът на общината при изпълнението ѝ ще е длъжен да се съобрази и с доказателствената сила на издадените впоследствие нотариални актове от 2012 г.

В същото време, твърденията за незаконосъобразност на заповедта, в частта ѝ относно размера на определеното с нея обезщетение поради занижаване на същото, съдът приема за частично основателни по следните съображения:

Съгласно чл.21, ал.1 от ЗОБС отчуждаването става „след предварително и равностойно парично обезщетение“. В този смисъл, законосъобразността на оценката на имота, съответно на посоченото в заповедта обезщетение е от съществено значение при определяне на законосъобразността на самия административен акт.

В случая, оценката на отчуждаваната част от имота е изготвена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти, въз основа на възлагателно писмо изх. № 1124-00-243 от 15.07.2010 г. от Кмета на СО, съгласно чл.22, ал.3 от ЗОБС.

Според отбелязаното върху самата оценка, тя е изготвена 16.07.2010 г., т.е. в рамките на тримесечния срок преди издаването на заповедта за отчуждаване / 15.09.2010 г./, при спазване на текста на чл.22, ал.5, пр.2 от ЗОБС.

По отношение на размера на оценката на имота, съответно на определените парични обезщетения, съдът прави следните изводи:

Целта на закона, при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди, е собствениците да бъдат компенсирани с „равностойното парично обезщетение”.

В тази връзка, ЗОБС установява начина на определяне на „равностойното парично обезщетение”. Съгласно изричната разпоредба на чл.22, ал.4, ал.5 и ал.6 от ЗОБС, във връзка с §1, т.1, т.2 и т.3 от ДР на ЗОБС (в редакция с последно изменение с ДВ, бр.54 от 13.06.2008г., т.е. и към извършване на оценката, одобрена с процесната заповед) оценките се извършват по пазарни цени.

Изключение се допуска, само когато пазарната оценка на имота е по-ниска от данъчната и когато не могат да се определят пазарните цени на имоти с подобни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията /чл.22, ал.6 от ЗОБС/. Доколкото законът казва „липса”, т.е. нито една сделка, отговаряща на законовите изисквания, съдът приема, че оценка по предвидения в закона ред по метода на пазарните аналози би могла да се направи и при наличието само на един такъв аналог.

„Равностойното парично обезщетение” се определя „в съответствие с предназначението на имотите преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждението”, въз основа на пазарните цени на имоти с „подобни характеристики”, намиращи се „в близост до отчуждавания” / чл.22, ал.5 от ЗОБС/.

Според §1, т.1 от ДР на ЗОБС „равностойно” ще е паричното обезщетение, когато цената на отчуждавания имот или на съответната част от него е определена именно по реда на този закон, т.е. ако спазени критериите за определянето му, посочени в закона. Законът дава и легална дефиниция и на това, какво разбира под „пазарни цени на имоти с подобни характеристики” / §1, т.2 от ДР на ЗОБС/. За такива се приемат осреднените цени от сделки с имоти, намиращи се в близост до 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, а „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот” в урбанизираните територии /§1, т.2 от ДР на ЗОБС/ са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с него.

При горните дефиниции следва да се приеме, че за определяне на „равностойното парично обезщетение” по реда на чл.22, ал.5 от ЗОБС и §1, т.1 и т.2 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.

В случай, че не се установят такива, т.е. няма нито една подобна сделка, изчисляването на „равностойното парично обезщетение” следва да се извърши по реда на чл.22, ал.6 от ЗОБС.

Със заповедта е приета оценка за отчуждаваната част от имота в общо размер на 21 918 лв.

Оценката по изслушаната по делото и неоспорена от страните по предвидения процесуален ред съдебно – оценителна експертиза на в.л. Р. К. се разминава с посочената в заповедта.

В същото време, вещото лице прави оценка в два варианта:

Разликата между двата варианта е в „предназначението на имота”.

В първия вариант, при който определя оценка в размер на 313 450 лв., вещото лице прави това, като приема, че предназначението на имота се определя според фактическото му ползване – авторемонтна работилница, като имот от промишлен и многофункционален тип.

Във втория вариант, при който определя оценка в размер на 32 838 лв., вещото лице оценява имота според отреждането му по плана, действал преди този ПУП, за който се извършва процесното отчуждаване. Вещото лице сочи, че процесният имот и преди ПУП, за който се извършва отчуждаването и по силата на който е предвиден за улица, по която ще се изгражда обект „Дубльор на ляв В. колектор”, вкл. и по плана одобрен със Заповед № 1319 от 12.03.1956 г. този имот не е бил предвиден за застрояване, а е попадал в терен за улици и озеленяване. В този смисъл, поради липсата на пазарни аналози с подобни характеристики, вещото лице е извършило оценката по реда на чл.22, ал.6 от ЗОБС и е използвало Приложение № 2 към чл.20 от ЗМДТ, т.е. по данъчна оценка.

Съдът счита, че изготвената оценка в първи вариант от експертизата е незаконосъобразна, тъй не е налице законово основание като предназначение на имота да се съобразява начина му на фактическо ползване. Това е възможност, предвидена в закона след издаване на процесната заповед от 15.09.2010 г. Разпоредбите на чл.22, ал.7 и ал.8 от ЗОБС са нови, приети едва с изменение на

закона, обн. ДВ, 15 от 2011 г.

В този смисъл без значение е и забележката на процесуалния представител на ответника, че аналозите не били съобразени с изискванията на § 1, т.7, б. „б” от ДР на ЗОБС, тъй като и тези изисквания са приети със същото изменение, обн. ДВ, 15 от 2011 г.

От значение е редакцията на закона към ДВ, бр.54 от 13.06.2008 г., именно с тази редакция в чл.22 е създадена нова ал. 5, която предвижда, че „равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с предназначението на имотите преди влизането в сила на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1 въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания”, без още да са налице уточненията и изключенията на ал.ал. 6, 7 и 8, приети едва с бр. 15 от 2011 г.

При горната уредба правилно, вещото лице в заключението си във вариант 2 е търсило пазарни аналози, като е съобразявало предназначението на имота по чл.22, ал.5 в редакция към ДВ, бр.54 от 13.06.2008 г. в съответствие с предназначението на имотите преди влизането в сила на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1 и като не е открило такива, също така, правилно е приложило чл.22, ал.6 от ЗОБС и е определил паричното обезщетение в размер на 32 838 лв.

Предвид всичко изложено, съдът следва да отмени заповедта в частта ѝ, касаеща оценката на имота и определеното обезщетение, и да определи обезщетение в законоустановения размер, съответстващ на нормите и целта на закона, или да измени заповедта в горния смисъл, като увеличи размера на обезщетението.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, чл.173, ал.2 от АПК, и чл.27 от ЗОБС, Административен съд София – град, II а.о., 35 състав,

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ по жалба на И. П. Д. Заповед № РД-40-35 / 15.09.2010 г. на Кмета на Столична община, в частта, с която е определен размера на паричното обезщетение, като го **УВЕЛИЧАВА** на 32 838 / тридесет и две хиляди осемстотин тридесет и осем/ лв. и **ОТХВЪРЛЯ** жалбата в останалата ѝ част.

Препис, на основание чл.138 от АПК, да се изпрати на страните.

Решението е окончателно и не подлежи на касационно обжалване.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: