

РЕШЕНИЕ

№ 1487

гр. София, 04.03.2013 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 36 състав,
в публично заседание на 07.02.2013 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Весела Андонова

при участието на секретаря Виктория Вълчанова, като разгледа дело номер **11354** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и сл. от Административно-процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалбата на Г. М. Я. от [населено място] подадена чрез процесуалния му представител адв. Д. против заповед № РД-40-193 от 28.09.2009 г. на ВРИД кмет на Столична община, с която на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21 и чл. 25, ал. 1 от ЗОС е отчуждена реална част от ПИ № 1474, кв. 7, м. „НПЗ Хладилника – В.“, с площ на частта от 482 кв.м., отредена за обект „Главен канализационен колектор Г” – етап I по ул. Д. Б. от ДСК до ул. Ф. К., предвиден по влязъл в сила ПУП, в частта му, с която е прието, че собственика е неустановен и относно размера на определеното обезщетение. Твърди се, че обезщетението е занижено и не съответства на реалните пазарни цени на недвижимите имоти в този район на [населено място]. В съдебно заседание жалбата се поддържа от адв. Д., която моли да се отмени заповедта в обжалваната ѝ част по съображения подробно изложени в депозираните по делото писмени бележки. Претендират се разноски. Ответникът - кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата. Навежда доводи за необоснованост и неправилност на заключението от изслушаната по делото съдебно-оценителна експертиза. Моли да се постанови решение, с което се остави в сила оспорената заповед на кмета на Столична община. Претендират се разноски. Представен е и списък на разноските.

Заинтересованата страна [фирма], чрез процесуалния си представител намира

жалбата за неоснователна по съображения подробно изложени в депозирано по делото писмено становище.

Настоящият съдебен състав, след като се запозна с доказателствата по делото, прецени доводите на страните и съобрази законосъобразността на оспорения административен акт, намира жалбата за ДОПУСТИМА, като подадена от надлежна страна, в рамките на преклузивния срок по чл. 27, ал. 1 от ЗОС (в приложимата на закона редакция към ДВ, бр. 54/2008 г.) и доколкото по делото не са представени доказателства за надлежно връчване на оспорваната заповед на жалбоподателя.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА по следните съображения: Жалбоподателят се легитимира като собственик на реална част от ПИ № 1474, кв. 7, м. „НПЗ Хладилника – В.”, с площ на частта от 482 кв.м., по нотариален акт № 93, т. V, рег. № 23720 по д. № 944/2001 г. и нотариален акт за поправка № 66, т. I, рег. № 2891, д. 59/2011 г.

Със Заповед № РД-57-86/08.02.1996 г. на кмета на С., имота на жалбоподателя, част от който е и процесния имот, е деактуван, като от приетата и неоспорена от страните повторна СТЕ, изготвена от вещото лице Ч., се установява, че ПИ № 1474 е идентичен с деактувания имот в полза на Г. М., представляващ част от ПИ 245 по кадастралния план от 1939 г. С решение по гр.д. № 5687/1995 г. на СГС, II б отд., влязло в сила на 14.04.2008 г., е осъдена СО да предаде владението на недвижим имот с площ от 43220 кв.м. в м. „Хладилника”, сега м. „Хладилника – В.”, представляващо имот с пл. № 245 – стар.

Видно от същата СТЕ, съгласно ПУП одобрен със Заповед № РД-09-50-41 от 22.01.1999 г. и заповед № РД-09-50-649/05.11.1999 г. и този утвърден с решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС за цялостен кадастрален и улично – регулационен план на м. „НПЗ Хладилника – В.” за ПИ 1474 са образувани два бр. УПИ: УПИ I-1474 и УПИ III-1474 в кв. 7 по плана на м. НПЗ Хладилника – В. и е потвърдена уличната регулация от о.т. 121 до о.т. 122 – заемаща северната част от ПИ 1474. Съгласно заключението за ПИ 1474 понастоящем е в сила ПУП, с който за имота са отредени УПИ I-1474 и УПИ III-1474 от кв. 7 по плана на С., като площта на посочените УПИ-та е редуцирана по отношение на размера на ПИ № 1474 поради попадане на части от него в улична регулация и сервитута на река Драгалевска. Видно от обстоятелствената част на СОЕ, изготвена от вещото лице П., която настоящия съдебен състав кредитира като обективно и компетентно изготвена, се установява, че ПИ 1474 е с площ по скица от 7502 кв.м., от които 482 кв.м. попадат в [улица], останалата част от имота попада в УПИ I-1474 и УПИ III-1474 от кв. 7. Това обстоятелство се установява и от представената по делото комбинирана скица на ПИ 1474. По отношение на процесния имот не е налице спор за материално право, тъй като от приетото и неоспорено от страните допълнително заключение на вещото лице Ч., се установява, че процесната отчуждена реална част от ПИ 1474, попадаща в [улица] и възлизаща на 482 кв.м. не се засяга от предмета на гр.д. № 1796/2002 г. на СГС, II В състав посочен в удостоверението на СГС (л.227). С оглед изложеното се установява по категоричен начин, че собственик на отчуждената реална част от имота е именно жалбоподателя.

С оспорената в настоящото производство заповед, ВРИД кметът на Столична община на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21 и чл. 25, ал. 1 от ЗОС е наредил отчуждаването на реална част от ПИ № 1474, кв. 7, м. „НПЗ Хладилника – В.”, с площ на частта от 482 кв.м., отредена за обект „Главен канализационен колектор I” – етап I,

съгласно влязъл в сила подробен устройствен план и е определил равностойно парично обезщетение в размер на 161 894 лева. Равностойното парично обезщетение е определено на база оценката, изготвена в хода на административното производство, като пазарната стойност на земята е изчислена по сравнителен метод, въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Използвани са данните от две решения на АССГ и три акта за общинска собственост (частна), които не са представени с административната преписка. Стойността на земята е определена в размер на 161 894 лв. /335,88 лв./кв.м./. Издателят на заповедта въз основа на изготвена в административното производство оценка на посочената част от имота, е определил парично обезщетение в размер на 161 894 лева.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС (в приложимата редакция на закона към ДВ бр. 70/2008 г.). С Решение № 492/29.07.2009 г. Столичният общински съвет избира за вр. и. д. кмет на Столична община г-н М. Г.. С оспорената заповед врид 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, съгласно одобрен и влязъл в сила ПУП. Същата е подробно мотивирана, като съобразно разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС са посочени основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът на обезщетението, търговската банка, в която се внася обезщетението, като в съответствие с чл. 29, ал.2 от ЗОС, обезщетението е внесено в банката по сметка на общината, тъй като е прието, че собственика на имота е неустановен.

В съответствие с чл. 22 от ЗОС оценките се извършват по пазарни цени. Когато пазарната оценка на имота е по-ниска от данъчната, обезщетението е в размер на данъчната оценка. 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. Съобразно съдържащата се в § 1, т. 2 от ДР на ЗОС (в редакцията преди изм. с бр. 15/2011 г.) легална дефиниция "Пазарни цени на имоти с подобни характеристики" са 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. В съответствие §1, т.3 от ДР на ЗОС, имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

По делото е приета съдебно-оценителна експертиза, изготвена от вещното лице П.. От приетата и оспорена от ответника СОЕ, се установява, че сделките, които съответстват на изискванията на §1, т.1 до т. 3 от ДР на ЗОС и са извършени в периода 05.03.2008 г. – 05.03.2009 г. са тези по НА № 104, т. II, рег. № 4181, д. № 221/2008 г. от 03.07.2008 г.; НА № 154, т. IV, рег. № 6497, д. № 682/2008 г. от 17.04.2008 г. и НА № 63, т. I, рег. № 5329 по д. № 62/2008 г. от 25.02.2009 г. Вещното лице е изготвило

заклучението си във два варианта: I вариант – при условие, че срока по § 1 от ЗОС е от 06.07.2008 г. до 06.07.2009 г.С, обезщетението следва да бъде в размер на 350 970 лева, като в този случай следва да се има предвид само НА № 63/25.02.2009 г.; II вариант – при условие, че периода по §1 от ДР на ЗОС е от 05.03.2008 г. до 05.03.2009 г. обезщетението следва да бъде в размер на 338 804 лева, като в този случай и трите НА попадат в процесния период.

За дата на възлагане на оценката съдът намира, че следва да се приеме датата на приложеното на л. 58 от делото възлагателно писмо от кмета на Столична община – 06.07.2009г. и за релевантен период следва да се приемат 12-те месеца преди тази дата, а именно, от 06.07.2008г. до 06.07.2009г. С оглед изложеното съдът кредитира заключението на приетата по делото СОЕ във вариант № I, с което е определен размер на обезщетението в размер на 350 970 лева, тъй като процесния имот и имота по НА № 63/2009 г. попадат в една и съща ценова зона съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община.

Възприетата от административния орган оценка не е изготвена съобразно определенията и критериите на чл.22 от ЗОС, във вр. с §1 от ДР на ЗОС (в приложимата редакция към датата на издаване на процесната заповед). Видно е от оценката, че експертът я е определил въз основа на решения на АССГ и АОС, които не са сделки по смисъла на § 1, т.2 от ДР на ЗОС (в приложимата редакция).

По изложените съображения съдът приема, че размерът на обезщетенията е бил незаконосъобразно определен.

Заповедта на кмета на Столична община по чл.25, ал.2 от ЗОС е индивидуален административен акт - властническо волеизявление, пораждащо правни последици едностранно. Това административно решение следва да бъде издадено при спазване на императивните изисквания на чл.59, ал.2 от АПК за форма и съдържание на административния акт. Съдържанието на заповедта по 25, ал.2 от ЗОС (редакция бр. 54/2008 г.) включва основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която се внася обезщетението, и датата, след която започва изплащане на обезщетението по сметката на правоимащите.

Посочването в акта на кмета на общината на действителния собственик на отчуждавания имот гарантира спазването на прогласения в чл.7 АПК принцип на истинност при издаването на административните актове. Погрешното посочване на собственика на отчуждавания имот, съответно на това, че имотът е с неустановен собственик не следва да се приравнява на липса на волеизявление на административния орган, защото липсата на адресат на акта в извършваната административна процедура по глава трета от ЗОС няма да доведе до отпадане на общинската нужда, за която е отчужден недвижимият имот- частна собственост. Административното решение ще породи целеното от административния орган действие, независимо от това дали е бил известен собственикът на отчуждавания имот- допуснатото нарушение не е съществено и няма да повлияе върху последиците на административния акт /чл.29, ал.2 от ЗОС/. Затова заповедта не е нищожна. / ТР№ 5 от 20.07.2010 г. на ВАС по т. д. № 2/2010 г./ Действителният собственик на отчуждавания имот, който не е посочен в заповедта по чл.25, ал.2 от ЗОС, е активно легитимиран да обжалва заповедта, защото обжалването е насочено към премахване на неблагоприятни правни последици при наличие на пряк и личен интерес за този жалбоподател. Действителният собственик на имота не е адресат на акта на кмета на

общината поради незаконосъобразно протичане на административното производство, но процесуална предпоставка за придобиване на качеството "страна" или "заинтересована страна" е наличието на обективен и законен интерес. Тази процесуална предпоставка за непосочените в заповедта на кмета на общината собственици на отчуждаваните имоти е налице, защото акта уврежда правата им поради нарушаване на закона от административния орган при издаването на акта. В случая, с оглед липсата на данни за съобщаване на оспорения акт на жалбоподателя по реда на чл.25, ал.3 от ЗОС в приложимата му редакция / преди изм. ДВ, бр.87/05.11.2010г./, съдът прие жалбата за подадена в преклузивния 14-дневен срок, а разгледана по същество, за основателна. Непосочването на действителния собственик е нарушение на приложимия закон и при съдебен контрол за законосъобразност, заповедта на кмета на общината подлежи на отмяна и връщане на преписката на административния орган за ново провеждане на процедурата по отчуждаването на имота от действителния собственик на имота. /ТР№ 5 от 20.07.2010 г. на ВАС по т. д. № 2/2010 г., както и предвид аналогичните процедури за отчуждаване по ЗДС и ЗОС/

При новото произнасяне, следва да се посочи действителният собственик на процесния имот - жалбоподателят Г. М. Я. и да се определи размера на дължимото му обезщетение чрез възлагане извършването на нова оценка и при съобразяване с критериите на ЗОС за нейното определяне.

С оглед изхода на спора, в съответствие с чл. 143, ал.1 от АПК ответника следва да заплати на жалбоподателя сторените по делото разноски в размер на 1610 лева, от които 10 лева платена държавна такса, 1000 лева платено адвокатско възнаграждение по Договор за правна защита и съдействие от 21.11.2011 г. и 600 лева платени възнаграждения за вещи лица.

Предвид изложените съображения, Административен съд София-град, Второ отделение, 36-ти състав, на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 6 от ЗОС

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед № РД-40-193 от 28.09.2009 г. на ВРИД кмета на Столична община, В ЧАСТТА Й, с която е прието, че собственика на реална част от ПИ № 1474, кв. 7, м. „НПЗ Хладилника - В.“ отреден за обект „Главен канализационен колектор I” – етап I по плана на [населено място], с площ на частта за отчуждаване 482 кв.м. е неустановен и е определено парично обезщетение в размер на 161 894 лева.

ВРЪЩА ПРЕПИСКАТА, в отменената част на Заповед № РД-40-193 от 28.09.2009 г., за ново произнасяне при спазване на дадените в мотивната част на решението указания по тълкуването и прилагането на закона.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Г. М. Я. от [населено място], разноски по делото в размер на 1610 (хиляда шестстотин и десет) лева.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: