

РЕШЕНИЕ

№ 190

гр. София, 09.01.2013 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав, в публично заседание на 17.12.2012 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Бранимира Митушева

при участието на секретаря Гургана Маринова, като разгледа дело номер **5444** по описа за **2012** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – 178 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/.

Образувано е по жалба на Б. Н. Н., Е. Н. Д. и М. И. Б. от [населено място] срещу заповед № РД-40-35/12.04.2012г. на кмета на Столична община в частта относно размера на определеното парично обезщетение за отчуждената реална част от поземлен имот /ПИ/ № 1810, кв. 39, м. „К. вада”, м. „Ю. парк – IV част”.

В жалбата са развити доводи за незаконосъобразност на обжалвания административен акт в частта относно размера на определеното обезщетение за отчуждения имот. Твърди се, че при определя размера на паричното обезщетение не са спазени разпоредбите на чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОБС, както и определеното обезщетение е в по-нисък размер от данъчната оценка на имота. Претендира се от съда да постанови решение, с което да измени обжалваната заповед в частта ѝ относно размера на обезщетението, като замени същото с установеното действително равностойно обезщетение, както и присъди направените по делото разноски.

Ответникът – КМЕТЪТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА – редовно призован, чрез процесуалния си представител в съдебно заседание оспорва жалбата.

Заинтересованата страна – [фирма] – редовно призована, не се явява, не изпраща представител и не изразява становище по жалбата.

СОФИЙСКА ГРАДСКА ПРОКУРАТУРА, редовно уведомена, не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и прецени събраните и приети по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Жалбоподателите се легитимират като собственици на процесния имот – част от ПИ № 1810, кв. 39, м. „К. вада”, м. „Ю. парк - IV част”, с площ на частта от 114 кв. м., с нотариален акт за собственост на недвижим имот № 156, том XII, дело № 2481/1995 г., Протокол от 27.06.1995 г. на СРС, ГК, 57 състав, по гр. дело № 6333 по описа от 1995 г., удостоверение за наследници № 1539/16.09.2011 г. и скица от 19.03.2004 г. за УПИ V-1810, издадена от район „Л.”, Столична община.

Не се спори между страните и съдът приема за установено по делото, че производството по отчуждаване на част от ПИ № 1810, с площ от 114 кв. м., е извършено на основание глава III от ЗОБС въз основа на влязъл в сила ПУП. Доколкото по делото не се оспорва законосъобразността на извършеното с процесната заповед отчуждаване съдът приема, че същото е влязло в сила.

В съответствие с изискването на чл. 22, ал. 3 от ЗОБС е извършена оценка за определяне на размера на равностойното парично обезщетение на частта от процесния недвижим имот, предмет на отчуждаването, възложена с писмо изх. № 1124-00-1129/08/14.12.2011 г. на кмета на Столична община. Оценката на отчуждената част от процесния имот е изготвена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти на 24.01.2012 г. по метода на сравнителните продажби, като при изготвянето на пазарната стойност са ползвани данни от нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 41, том I, рег. № 1947, дело № 38/2011 г., предоставен при справка от Имотен регистър – Служба по вписванията, за поземлен имот в съпоставим район, съгласно изискванията на чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОБС във връзка с § 1 от ДР на ЗОБС. Съгласно така изготвената оценка пазарната стойност на реалната част от процесния ПИ № 1810, попадаща в трасе на главен канализационен колектор, е определена на 2 880 евро.

Въз основа на така определения размер на паричното обезщетение и влезлия в сила ПУП и на основание чл. 25, ал. 2 от ЗОБС кметът на Столична община е издал оспорената в настоящото производство заповед № РД-40-35/12.04.2012 г. с предвиденото в закона съдържание. Заповедта е подписана от заместник-кмета на Столична [община] въз основа на заповед за заместване № РД-15-2230/10.04.2012 г. на кмета на Столична община.

За изясняване на делото от фактическа страна е допусната и приета съдебно-оценителна експертиза. Съгласно заключението на вещото лице Р. Д. Ц. пазарната оценка на отчуждената реална част от ПИ пл. № 1810, кв. 39, м. „К. вада”, м. „Ю. парк - IV част”, с площ от 114 кв. м., е в размер на 12 972 лева. Вещото лице е изготвило оценката си при съобразяване на разпоредбите на чл. 22 от ЗОБС и § 1 от ДР на ЗОБС, както и въз основа на сравняване на три поземлени имоти, сходни с процесния и попадащи в една и съща ценова зона. Така изготвената съдебно-оценителна експертиза е оспорена от процесуалния представител на ответника и по делото е допусната нова съдебно-оценителна експертиза. Съгласно заключението на вещото лице А. А. размера на равностойното парично обезщетение, определено по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОБС във връзка с § 1 от ДР на ЗОБС, на реална част от ПИ с пл. № 1810, с площ на частта 114 кв. м., е в размер на 7 182 лева. Вещото лице е изготвило оценката си при съобразяване на разпоредбите на чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОБС и § 1, т. 2, т. 3 и т. 8 от ДР на ЗОБС, както и въз основа на

един пазарен аналог, отговарящ на критериите по ЗОБС, а именно: договор за прехвърляне на собственост по реда на ЗУТ от 13.06.2011 г., вписан в службата по вписвания в том L., № 79, рег. № 79051 на 08.07.2011 г. /лист 91 от делото/. От цитираната сделка вещото лице е използвало чл. II съгласно, който Г. Ц. и В. Ц. прехвърлят на Столична община реалната част с площ от 7 кв. м. от ПИ с пл. № 590, попадащ по действащия ПУП в [улица] лева, като е изчислило стойност за кв. м. на терен /осреднена стойност/, съгласно чл. 22 от ЗОБС – 63.00 лева. Подробно и обоснова в заключението си вещото лице е изследвало и останалите налични по делото пазарни аналози /сделки/, като за всеки един от тях изчерпателно е посочено защо не отговаря на изискванията на ЗОБС. Разпитано в съдебно заседание вещото лице е посочило, че в съответствие с представеното по делото удостоверение за данъчната оценка на целия имот за квадратен метър цената е 54.98 лева или данъчната оценка за отчуждената част от процесния имот, с площ от 114 кв., е в размер на 6 268.17 лева.

По делото от жалбоподателите е представено и удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК на дирекция „ПАМДТ”, отдел „Л.”, съгласно която данъчната оценка за 2012 г. на процесния имот, целият с площ от 1 035 кв. м., е в размер на 56 908.40 лева. По делото е приложено и писмо изх. № 09-06-00/0206/18.10.2012 г. на дирекция „ПАМДТ”, отдел „МДТ” - Л., съгласно която данъчната оценка за 2012 г. за частта от процесния имот с площ от 144 кв. м. е в размер на 6 825.60 лева.

По делото е представена и заповед № РД-40-84/16.10.2012 г. на кмета на Столична община, с която е поправена допусната техническа грешка в изписването на името на жалбоподателя Б. Н. Н. в процесната заповед.

При така установените факти, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима – подадена е от надлежни страни в срока по чл. 27, ал. 1 от ЗОБС. Процесната заповед е обнародвана в „Държавен вестник”, бр. 34 от 04.05.2012 г., като жалбата срещу нея е депозира до съда, чрез кмета на Столична община, на 16.05.2012 г., видно от поставения върху нея регистрационен индекс 11ДЖ-0-12, т. е. в законоустановения 14-дневен срок.

Разгледана по същество, след проверка на административния акт съгласно чл. 168, ал.1 от АПК във връзка с чл. 146 от АПК, същата е основателна по следните съображения:

Обжалваната в настоящото производство заповед е издадена от компетентен административен орган – кметът на Столична община, в съответствие с изричната разпоредба на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС, както и въз основа на заповед за заместване № РД-15-2230/10.04.2012 г. на кмета на Столична община. Заповедта е издадена и в предписаната от закона форма – мотивирана писмена заповед, като при издаването ѝ не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила.

В частта обаче досежно определеното обезщетение оспорената заповед е в противоречие с материално-правните разпоредби и не е съответна на целта на закона, а именно – ведно с осъществяването на мероприятиято с обществено значение, заради което се извършва отчуждаването, да бъдат равностойно парично обезщетени собствениците на принудително отчуждаваната част от имота. С оглед на това, че се касае до принудително отчуждаване законът е предвидил изплащане на равностойно парично обезщетение, определено по пазарни цени с цел защита интересите на собственика, тъй като той е лишен от възможността да се разпорежда свободно с

имота си. Настоящият съдебен състав приема, че в тази си част, която е и оспорена от жалбоподателите, процесната заповед противоречи на материалния закон – чл. 21, ал. 1 и чл. 22, ал. 5 от ЗОБС във връзка с § 1 от ДР на ЗОБС.

В конкретния случай, от приетите по делото доказателства, безспорно се установява, че определената от административния орган сума на парично обезщетение на отчуждената реална част от ПИ № 1810, кв. 39, м. „К. вада”, м. „Ю. парк - IV част”, с площ от 114 кв. м., не представлява равностойно парично обезщетение на процесния имот. В тази връзка по отношение на размера на дължимото парично обезщетение настоящият съдебен състав изцяло кредитира приетата по делото и неоспорена от страните съдебно-оценителна експертиза на вещото лице А. А., като компетентно и обективно изготвена. Съгласно заключението на вещото лице размера на дължимото обезщетение за отчуждената част от ПИ № 1810, кв. 39, м. „К. вада”, м. „Ю. парк - IV част”, с площ от 114 кв. м., е 7 182 лева. Така изготвената пазарна оценка е съобразена и е извършена в съответствие с разпоредбите на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС и § 1 от ДР на ЗОБС. В тази връзка следва да се има предвид, че правилно вещото лице е използвало като годен пазарен аналог само имота по чл. II от Договор за прехвърляне на собственост по реда на ЗУТ от 13.06.2011 г., вписан в службата по вписвания в том L., № 79, рег. № 79051 на 08.07.2011 г., тъй като той е поземлен имот, не е включен в УПИ, както и попада по действащия ПУП в улица, поради и което има сходни характеристики с процесната отчуждена част от имот пл. № 1810 – реална част от поземлен имот, попадаща в улица.

Оценката на частта от имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаването на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката на имота, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство, и неговата пазарна стойност, установена от приетото по делото и кредитирано от съда експертно заключение, води до извода за незаконосъобразност на оспорената заповед, която може да бъде квалифицирана като противоречие с материалноправните разпоредби - основание за отмяна на административния акт по чл. 146, т. 4 от АПК. Предвид на това, стойността на дължимото парично обезщетение /оценката/ следва да се измени съобразно приетата по делото съдебно-оценителна експертиза на вещото лице А. А., като определеният в процесната заповед размер на паричното обезщетение се замени със сумата от 7 182 лева, представляваща пазарната оценка на отчуждената част от процесния имот.

Предвид изхода на делото и направеното искане от жалбоподателите за присъждане на разноските по делото, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, ответникът следва да бъде осъден да заплати на жалбоподателите сумата в размер на 280 лева, представляваща внесен депозит за вещото лице в размер на 250 лева и внесена държавна такса общо в размер на 30 лева.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд София-град, 24-ти състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ заповед № РД-40-35/12.04.2012 г. на кмета на Столична община в частта, с

която е определен размер на паричното обезщетение за отчуждената част с площ от 114 кв. м. от ПИ № 1810, кв. 39, м. „К. вада”, м. „Ю. парк - IV част”, като:

УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение от 5 633 /пет хиляди шестстотин тридесет и три/ лева на сумата от 7 182 /седем хиляди сто осемдесет и два/ лева.

ОСЪЖДА СТОЛИЧНА ОБЩИНА да заплати на Б. Н. Н. с ЕГН: [ЕГН], Е. Н. Д. с ЕГН: [ЕГН] и М. И. Б. с ЕГН: [ЕГН], сумата в размер на 280 /двеста и осемдесет/ лева, представляваща разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ:

.