

РЕШЕНИЕ

№ 460

гр. София, 31.01.2012 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав, в публично заседание на 25.01.2012 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Цонка Вретенарова, като разгледа дело номер **5934** по описа за **2011** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на К. Т. Ж. срещу заповед №РД-40-10 от 07.06.2011г. на кмета на Столична община за отчуждаване на реална част (застроена) от поземлен имот №343, кв.22 и улица, м."бул. Разпределител север-юг", с площ на частта за отчуждаване 223 кв.м., едноетажна жилищна сграда с площ 111,60 кв.м. и дворни подобрения, попадащи в трасето на обект „Реконструкция на [улица]от пътен възел „Н.“ до [улица]във връзка с изграждане на трасе на II-ри Метродиаметър- I етап” по реда на глава III от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Жалбоподателката оспорва заповедта като незаконосъобразна. Заповедта е оспорена в частта относно определения размер на обезщетението – изрично заявено от жалбоподателката и процесуалния ѝ представител адв.К. в съдебното заседание на 19.10.2011г. Твърди, че в нарушение на закона определеното обезщетение за отчуждавания имот е по-ниско от пазарните цени. Жалбоподателката възразява срещу начина на изплащане на обезщетението – по сметка на Столична община, и моли обезщетението да бъде изплатено на нея. Претендира разноски.

Ответникът Столична община чрез процесуалния си представител юрисконсулт К. моли да се отхвърли жалбата като неоснователна. Счита, че жалбоподателят не е доказал каква е пазарната цена на имота, поради което обезщетението следва да се определи по данъчната му оценка. Възразява срещу претендирания от жалбоподателката размер на разноските като счита адвокатското

възнаграждение за прекомерно. Претендира заплащане на възнаграждение за процесуален представител.

Заинтересованото лице М. С. Ж. поддържа жалбата.

Заинтересованото лице [фирма] не изразява становище по жалбата.

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

Жалбата е процесуално допустима. Разгледана по същество, тя е основателна.

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

Жалбоподателката се легитимира като собственик на 5/6 идеални части поземлен имот №343, кв.22 по плана на местност[жк] [населено място], целият с площ от 471 кв.м., заедно с построената в него едноетажна жилищна сграда, състояща се от четири стаи с площ 92 кв.м. Имотът е придобит по дарение и наследство (нотариален акт за дарение , вписан в Службата по вписванията под акт.№19 том LVI дело №13725/1999г., вх.рег.№15514 от 1999г.; удостоверение за наследници №161/05.11.1993г., издадено от Столична община – район „В.“). Останалата 1/6 идеална част от имота и сградата е собственост на

Реална част (застроена) от имота с площ 233 кв.м. и от сградата с площ 118 557 кв.м. попадат в трасето на обект „Реконструкция на [улица]от пътен възел „Н.“ до [улица]във връзка с изграждане на трасе на II-ри Метродиаметър- I етап”

В административното производство по отчуждаване на имота е изготвена оценка от лицензиран оценител като е определено обезщетение в общ размер 142 269 лева, включващо: цена на земята 64 786 лв; цена на сградата 76 093 лв; цена на дворни подобрения 1 390 лв. Земята е оценявана по сравнителен метод като е използван договор за прехвърляне на собственост по реда на ЗУТ между Столична община и [фирма], рег.№РД-561-343/17.12.2010г. Цената на сградата е определена по метода на вещната и на приходната стойност. Като подобрения са оценявани само дворните подобрения - бетонова настилка и тухлен зид, като от стойността им е приспаднато тяхното овехтяване.

По делото е изготвена съдебно-оценителна експертиза за имота. Като пазарен аналог за цената на земята вещното лице е използвало оценката на сходни имоти по три отчуждителни процедури в Столична община, тъй като сделки с имоти, сходни с процесния и в непосредствена близост, не са били открити. Според вещното лице пазарната цена на отчуждаваната част от земята е 69 466,73лв. За оценка на сградата вещното лице е използвало метода чиста стойност на активите и приходния метод като е дало по-голяма тежест на втория метод. Получената оценка на сградата е 81 251 лв. Като подобрения вещното лице е оценявало: насаждения- 2 броя кипариси и 1 брой орех; дворни подобрения- циментови площадки и пътеки и тухлен зид; сградни подобрения – теракот, фаянс, ПВЦ дограма, интериорни врати, саниране и топлоизолация, извършени в периода 2008- 2009г. . Общата стойност на подобренията е в размер на 11 093, 61 лв.

Ответникът оспорва заключението на експертизата. Счита, че цената на отчуждавания имот следва да се определи по данъчна оценка предвид липсата на сделки със сходни имоти. В тази връзка представя удостоверение изх.№СО-05-0832/23.11.2011г., издадено от Дирекция „Приходи и администриране на местни данъци и такси”- район „Н./В.” при Столична община, видно от което

данъчната оценка за сградата е 16 448,70 лв, а за земята с обща площ от 471 кв.м. – 10 270,40 лв.

Съдът цени заключението на експертизата в съвкупност с представените по делото други доказателства. Съдът приема, че действителната стойност на подобренията на имота е в размер на 11 093, 61 лв.

С оспорената заповед е наредено обезщетението да се преведе по сметка на Столична община поради наличие на съдебен спор между собствениците на имота. По делото не са представени доказателства за наличие на съдебен спор, няма наведени и такива твърдения нито от жалбоподателя и заинтересованото лице М. Ж., нито от процесуалния представител на ответника.

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.

Оплакването на жалбоподателя, че оценката на отчуждавания имот е по-ниска от пазарната му цена, не бе доказано. Оценката на земята и на сградата, приета от административния орган, не е съобразена с разпоредбата на чл.22 ал.4 и ал.5 от ЗОС. Съгласно цитираната разпоредба оценките се извършват по пазарни цени като се вземат предвид цените на имоти с подобни характеристики. Съгласно разпоредбата на §1 т.2 от Допълнителните разпоредби на ЗОС "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. Договорите, сключени по реда на Закона за устройство на територията не попадат в приложното поле на §1 т.2 от Допълнителните разпоредби на ЗОС. Продажбата на общинска собственост в случая не е извършена чрез търг, както изисква цитираната разпоредба, и следователно не може да бъде използвана като база за определяне на пазарна цена на имота.

Оценката на земята и на сградата, извършена от вещното лице, също не е съобразена с изискванията на закона. На първо място отчуждителните производства не са сред посочените пазарни аналози в §1 т.2 от ДР на ЗОС. Отделно от това няма данни дали цитираните заповеди за отчуждаване на имоти са влезли в сила.

Съгласно чл.22 ал.12 т.1 от ЗОС в случай че не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията, равностойното парично обезщетение се определя по реда на приложение № 2 към чл. 20 от [Закона за местните данъци и такси](#) - за имоти в урбанизирани територии.

Предвид общия принцип на правото *reformation imperius* - забрана да се влошава положението на жалбоподателя, нормативно закрепен в чл.271 ал.1 от Гражданския процесуален кодекс, приложим в настоящото производство във връзка с чл.144 от АПК, съдът не може да намали определеното от административния орган обезщетение. Въпреки, че оценката на земята и сградата, изготвена от административния орган, е в

нарушение на закона, това нарушение не може да бъде отстранено в съдебното производство именно поради забраната да се влошава положението на жалбоподателя.

Съдът приема цената на земята и цената на сградата в размерите, определени в административния акт. По отношение на подобренията оспорената заповед следва да бъде отменена като се определи цена на подобренията в размер, посочен от съдебната експертиза – 11 093,60 лв. Така общата стойност на обезщетението възлиза на 151 972,61 лева, включващо: цена на земята 64 786 лева; цена на сградата 76 093 лева, цена на подобренията 11 093,60 лв.

Не се доказва наличие на спор за собственост, следователно не са налице предпоставките на чл.29 ал.2 от ЗОС и определеното парично обезщетение, следва да бъде изплатено по сметка на правоимащите по реда на чл.29 ал.1 от ЗОС.

Оспорената заповед е частично незаконосъобразна и следва да бъде изменена.

При този изход на спора разноските са в тежест на ответника съобразно изменението на административния акт. Жалбоподателката е направила разноски в общ размер на 960 лева, от които: държавна такса - 10 лева, възнаграждение за вещо лице - 400 лева, възнаграждение за адвокат - 550 лева. Възражението на ответника за прекомерност на адвокатското възнаграждение е неоснователно. Ответникът следва да заплати на жалбоподателката разноски в размер на 320 лева, представляващи 1/3 от направените разноски съобразно незаконосъобразната част от административния акт.

По изложените съображения 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:

ИЗМЕНЯ заповед №РД-40-10 от 07.06.2011г. на кмета на Столична община за отчуждаване на реална част (застроена) от поземлен имот №343, кв.22 и улица, м.”бул. Разпределител север-юг”, с площ на частта за отчуждаване 223 кв.м., едноетажна жилищна сграда с площ 111,60 кв.м. и дворни подобрения, попадащи в трасето на обект „Реконструкция на [улица]от пътен възел „Н.” до [улица]във връзка с изграждане на трасе на II-ри Метродиаметър- I етап”, както следва:

ОПРЕДЕЛЯ обща сума на паричното обезщетение за отчуждаваните имоти, в размер на 151 972,61 лв (сто петдесет и една хиляди деветстотин седемдесет и два лева и шестдесет и една стотинки) лева, което да се преведе по сметка на правоимащите.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на К. Т. Ж. от [населено място] сумата 320 (триста и двадесет) лева, представляваща признати по делото разноски.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: