

РЕШЕНИЕ

№ 6625

гр. София, 05.12.2012 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав, в публично заседание на 28.11.2012 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Цонка Вретенарова, като разгледа дело номер **5441** 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 във връзка с чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/.

Образувано е по жалба на Г. М. Я. срещу заповед №РД-40-36 от 12.04.2012г. на кмета на Столична община за отчуждаване на реална част от поземлен имот №1659, кв.139, м."К. вада", м."Ю. парк – IV част", с площ на частта за отчуждаване 1975 кв., отредена за улица, във връзка с изграждане на обект „ Трасе на главен канализационен колектор – клон I и клон по [улица]до [улица]– II етап. Жалбата е в частта относно определеното обезщетение в размер на 97 589 лева.

Жалбоподателят оспорва заповедта като незаконосъобразна. Твърди, че в нарушение на закона определеното обезщетение за отчуждавания имот не е съобразено с пазарните цени. Моли да се определи обезщетение в размера, посочен от приетата експертиза, алтернативно по реда на чл.22 ал.9 от ЗОС. Претендира разноски.

Ответникът Столична община чрез процесуалния си представител моли да се отхвърли жалбата като неоснователна. Счита, че обезщетението е съобразено с предназначението на имота преди отчуждаването му и с изискванията на чл.22 ал.8 от ЗОС. Претендира разноски.

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:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на имота с нотариален акт за собственост върху недвижим имот, съставен от нотариус А. Ч. и вписан в регистъра на нотариуса под акт №197 том IV дело 665/2006, вписан в Службата по вписвания под акт №186 том LLLIV, дело №40764/2006г.

В административното производство по отчуждаване на имота е изготвена оценка от лицензиран оценител като е определено обезщетение в общ размер на 97 589 лева (стойност на кв.м. - 25,264 евро или 49,41 лева). Оценката по метода на пазарния аналог е изготвена на основата на следната сделка: нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, съставен на 16.02.2011г. от нотариус Р. Р. и вписан в Службата по вписвания под акт №1084 том XIII дело №2329/2011г. вх.рег.№5214. Страните по сделката са физически лица. В оценката са посочени определящите градоустройствени показатели съгласно Общия устройствен план /ОУП/ на Столична община, приет с Решение № 960/16.12.2009г. от Министерски съвет, съгласно който имотът попада в устройствена зона „ЖмЗ” – жилищна зона с малкоетажно застрояване. Оценката е възложена с възлагателно писмо от 14.12.2011г.

Административният орган представя удостоверение за данъчна оценка по Закона за местните данъци и такси /ЗМДТ/ за имота изх.№721100148/30.03.2012г., видно от което данъчната оценка за целия поземлен имот №1659 с площ от 7 205 кв.м. е равна на 377 945,50 лева. С писмо изх.№09-05-00/0333/13.11.2012г. от началника на отдел ”Местни данъци и такси”- Л. при СО е посочена данъчната оценка конкретно на отчуждаваната част от имота - 103 600,60 лева. При тази оценка цената на кв.м. е равна на 52,46 лева.

По делото е изслушана съдебно-техническа експертиза, изготвена от вещото лице А. със специалност геодезия за установяване на регулационния статут на имота. Заключение не е оспорено от страните и се цени от съда като обективно и компетентно. Съгласно заключението на вещото лице за територията, в която се намира имот №1659, кв.138 и кв.139, м.”К. вада” и м.”Ю. парк” са действащи два подробни устройствени плана: Частичен застроителен, регулационен и кадастрален план за кв.138, одобрен с Решение №17 по Протокол №14 от 24.07.2000г., и Застроителен, регулационен и кадастрален план, одобрен с Решение №24 по Протокол №45 от 30.03.2001г. С плана от 2000г. се урегулира част от имота, попадаща в кв.138, както и са урегулирани улиците, ограждащи квартала. Отчуждаваната част от имота попада в [улица] през осева точка 658 до осева точка 14, предвидена с плана от 2000г. С плана от 2001г. се обособява кв.139, като частта от имота, попадаща в този квартал, остава неурегулирана. Планът от 2000г. представлява първа регулация за имота, с него се предвижда и застрояване за частта, попадаща в кв.138. С плана от 2001г. не се предвижда нова регулация за имота, а само се обособява кв.139. Тъй като улицата, в която попада отчуждаваната част на имота, не принадлежи нито към кв. 138, нито към кв. 139, а разделя двата квартала, в графичната част към заповедта за отчуждаване са посочени и двата плана. Съгласно раздел II чл.6 ал.7 от ЗМДТ имотът попада в трета зона.

По делото е приета съдебно-оценителна експертиза за определяне на данъчна оценка на имота, изготвена от вещото лице Р., според която имотът попада

във втора зона и данъчната му оценка е по-висока от определената от данъчните органи. Съдът не кредитира заключението на експертизата, тъй като то противоречи на данъчната оценка, която е официален документ, неоспорен от страните, както и на писмото от отдел МДТ- Л. и на експертизата на вещото лице геодезист.

По делото е приета и съдебно-оценителна експертиза за имота, изготвена от вещото лице Р. по метода на пазарния аналог. Вещото лице е сравнило цените на имоти с подобни характеристики за периода 14.12.2010г. – 14.12.2011г. Вещото лице е използвало нотариален акт за учредяване на договорна ипотека, съставен на 26.01.2011г. от нотариус Д. К.-И. и вписан в Службата по вписванията под акт.№136 том I дело №655, вх.рег.№1754/2011г. Предмет на ипотека са два урегулирани поземлени имота ведно с учреденото право на строеж за изграждане на жилищни сгради в тях. При изготвяне на експертизата вещото лице е оценявало само стойността на терените без учреденото право на строеж. Въз основа на използваните пазарни аналози осреднената цена на един кв.м. от урегулиран терен възлиза на 279 лева, а пазарната стойност на отчуждаваната част - 551 025 лв. Заключението не е оспорено от страните. Съдът цени заключението на експертизата в съвкупност с представените по делото други доказателства.

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, но в нарушение на материално-правните разпоредби и целта на закона.

Основателно е оплакването на жалбоподателя, че оценката на отчуждавания имот е в нарушение на закона. Оценката, приета от административния орган, не е съобразена с разпоредбата на чл.22 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. Оценката е изготвена на базата на сделка, сключена само между физически лица, без нито едно от тях да има качество търговец – следователно тази сделка не отговаря на изискванията на §1 т.2 от ДР на ЗОС. Въпреки, че в оценката са посочени градоустройствените показатели за устройствената зона, в която попада имотът съгласно ОУП, те не са коментирани по-нататък в оценката. Не е изяснено какво е предназначението на имота преди плана, въз основа на който се извършва отчуждаването, както и какъв е устройственият статут на останалата част от имота. Оценката, изготвена от общинския орган, не отговаря на изискванията на закона.

Съгласно чл.22 ал.5 от ЗУТ стойността на отчуждаваната част следва да се определи съобразно предназначението на имота, което е имал преди одобряването на подробния устройствен план, въз основа на който се извършва отчуждаването.

Безспорно се установи, че отчуждаваната част от имота е била неурегулирана и е не имала конкретно предназначение. Съдът не приема предложената от експертизата стойност на отчуждаваната част в размер на 551 025 лв. (279 лв/кв.м.), тъй като тя се отнася за урегулирани имоти с предвидено застрояване и не е съобразена със статута на имота преди отчуждаването му. Посочената от вещото лице цена представлява стойността на урегулirания имот, която се е повишила в следствие на извършената регулация, и се приема от съда именно като такава.

Предвид липсата на пазарни аналози за сделки с неурегулирани земи, отговарящи на изискванията на §1т.2 от ДР на ЗОС, съдът счита, че цената на отчуждаваната част следва да се определи по реда на чл.22 ал.12 т.1 от ЗОС - чрез данъчна оценка по приложение № 2 към чл. 20 от ЗМДТ. Съдът приема, че цената на отчуждаваната част възлиза на 103 600,60 лева (52,46 лева/кв.м.).

С плана от 2000г. се предвижда отчуждаване на част от неурегулирания имот, а друга част от имота се урегулира и в нея се предвижда застрояване. Отреждането на тази част от имота за улица, под която ще се изгражда и трасето на колектора, е станало едновременно с регулацията на кв.138, поради което е налице хипотезата на чл.22 ал.9 от ЗОС. Съгласно цитираната разпоредба в този случай размерът на равностойното парично обезщетение се определя като разлика между цената на отчуждаваната част от имота и повишената стойност на урегулираната част от имота. Съгласно заключението на съдебно-оценителната експертиза цената на 1 кв.м. от урегулиран имот със сходни характеристики е 279 лева. Обезщетението следва да се определи като от повишената стойност на 1 кв.м. урегулиран имот се извади цената на 1 кв.м. неурегулиран имот. Така определено, обезщетението за един кв.м. от отчуждаваната част възлиза на 226,54лв (279лв – 52,46лв =226,54лв). Следователно за отчуждаваната част от имота с площ на частта от 1975 кв.м. следва да се изплати обезщетение в размер на 447 416,50 лева (1975кв.м. X 226,54 лв =447 416,50 лв).

В случая разпоредбата на чл.22 ал.8 от ЗОС, на която се позовава ответникът, не е приложима. Тази разпоредба се отнася за отчуждавани имоти, които са включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно ОУП, но същите не са урегулирани с предходен подробен устройствен план – каквато е например останалата извън регулация част от имота в кв.139. Предвидената [улица], защото към момента на нейната регулация, той още не е бил обособен. Обстоятелството, че в обжалваната заповед е посочено, че имотът се намира в кв.139, не е съществено нарушение, тъй като не ограничава правото на защита на жалбоподателя и не влияе на крайния резултат. Регулационният статут на имота като цяло и на отчуждаваната част конкретно бе изяснен от вещото лице геодезист. При индивидуализиране на имота би следвало да се посочи, че имот №1659 се намира кв.138 и кв.139.

Административният орган е определил обезщетение в нарушение на общата разпоредба на чл.22 ал.5 и на специалната разпоредбата на чл.22 ал.9 от ЗОС. Оспорената заповед е незаконосъобразна и следва да бъде изменена.

При този изход на спора разноските са в тежест на ответника. Жалбоподателят е направил разноски в общ размер на 1360 лева, от които: държавна такса - 10 лева, възнаграждения за вещи лица - 600 лева, възнаграждение за адвокат - 750 лева, които ответникът следва да му заплати.

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-40-36 от 12.04.2012г. на кмета на Столична община както следва:

ОПРЕДЕЛЯ сума на паричното обезщетение за отчуждаване на част от поземлен имот №1659, кв.138 и кв.139, м."К. вада", м."Ю. парк – IV част", с площ на частта за отчуждаване 1975 кв.м., отредена за улица, във връзка с изграждане на обект „Трасе на главен канализационен колектор – клон I и клон по [улица]до [улица]– II етап, в размер на 447 416,50лв (четиристотин четиридесет и седем хиляди четиристотин и шестнадесет лева и петдесет стотинки), която да бъде внесена по сметка на Г. М. Я.. ОСЪЖДА Столична община да заплати на Г. М. Я. от [населено място] сумата 1360 (хиляда триста и шестдесет) лева, представляваща признати по делото разноски.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: