

РЕШЕНИЕ

№ 830

гр. София, 07.02.2013 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 26 състав, в публично заседание на 30.01.2013 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Мирослава Керимова

при участието на секретаря Мая Георгиева, като разгледа дело номер **5548** по описа за **2012** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215 ал.1 от ЗУТ във вр. с чл. 210 от ЗУТ. Образувано е по жалба на С. И. А. срещу решение по Протокол № 2 от 17.01.2012г на комисия при СО относно оценка на части от недвижим имот, придадени и отчуждени по дворищно регулационен план, във вр. с пар.6 ал.2 и ал.4 от ПР на ЗУТ. Претендира се незаконосъобразност на оспореното решение по съображения подробно изложени в жалбата. На първо място се твърди, че по силата на влязъл в сила на 25.03.2011 год. дворищно регулационен план на [населено място], м."Г. баня", одобрен с Решение №112 по протокол №32/2001 год. на СОС, Решение №25 по протокол №36/2002 год. на СОС, както и Решение на ВАС №4251 от 25.03.2011 год., от собствения ПИ / в режим на СИО с О. Ж. А./ с идентификатор 68134.4329.259, кв.45 м."в.з.Г. баня" се отнемат 136 кв.м. които се придават към УПИ II 258, кв.45. Според жалбоподателя, в 6-месечния срок от влизане в сила на посочения по-горе дворищно регулационен план / този срок изтекъл на 25.09.2011 год. / същият не бил приложен, т.к. не била извършена оценка на отчуждените от имота части, и съответно същите не са им били заплатени. Твърди се, че разпоредбата на § 6 ал.2 и ал.4 от ПР на ЗУТ предвиждат преклузивен срок, който към момента на приемане на обжалваното решение е изтекъл. На следващо място се твърди, че оценката не е изготвена в едномесечния срок от постъпване на искането, съгласно пар.6 ал.4 от ЗУТ. Според жалбоподателя, стойността на оценката е занижена, като при определяне на същата не са съобразени разпоредбите на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, приета с решение №81 по Поток

№ 7 от 28.02.2008 год., изм.и доп. с Решение № 217 по Протокол №38 от 16.04.2009 год., изм.и доп. с Решение № 178 по Протокол № 63 от 15.04.2010 год. и изм. и доп. с Решение №210 по Протокол № 87 от 14.04.2011 год. В тази насока се прави искане за отмяна на обжалваното решение като незаконосъобразно постановено.

В съдебно заседание, жалбоподателят се представлява от адв. П., която пѣддърѣжа жалбата.Претендира разноси.

Ответникѣт по оспорването, Комисия при СО, се представлява от юрк. Н., която оспорва жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна, Р. Д. К. – Г. се представлява от адв. Д., която оспорва жалбата. Претендира разноси.

Кѣм настоящото производство е присѣединена за разглеждане и жалба / по която е образувано адм.д. № 3889/2012г на АССГ / от О. Ж. А. и С. И. А. срещу решение № РД – 09 – 58 от 07.03.2012г на комисия при СО за поправка на очевидна фактическа грешка в решение по Протокол № 2 от 17.01.2012г на комисия при СО относно оценка на части от недвижим имот, придадени и отчуждени по дворищно регулационен план, вѣв вр. с пар.6 ал.2 и ал.4 от ПР на ЗУТ. Двете дела са обединени в едно за процесуална икономия и решаване на спора в максимално кратѣк срок, както и обвѣрзаност на делата / с втория оспорван акт се поправя ОФГ в първия/ . Претендира се нищожност на последващото решение на комисията , като според жалбоподателите срещу името на г-жа Т.Н. е положен подпис от трето лице сѣс запетая без данни за личността на това лице. На следващо място се тѣврди, че не се касае за поправка на очевидна фактическа грешка.

В съдебно заседание, жалбоподателите се представлява от адв. П., която пѣддърѣжа жалбата. Претендира разноси.

Ответникѣт по оспорването, Комисия при СО, се представлява от юрк. Н., която оспорва жалбата. Претендира разноси.

Заинтересованата страна, Р. Д. К. – Г. се представлява от адв. Д., която оспорва жалбата. Претендира разноси.

Кѣм присѣединеното дело 3889/2012г е приложена и жалба на О. Ж. А. срещу решение по Протокол № 2 от 17.01.2012г на комисия при СО относно оценка на части от недвижим имот, придадени и отчуждени по дворищно регулационен план, вѣв вр. с пар.6 ал.2 и ал.4 от ПР на ЗУТ.

При извѣршена служебна проверка за допустимост на жалбите, АССГ в настоящия сѣстав приема следното:

По жалбата на С. И. А. и жалбата на О. Ж. А. срещу решение по Протокол № 2 от 17.01.2012г на комисия при СО относно оценка на части от недвижим имот, придадени и отчуждени по дворищно регулационен план, вѣв вр. с пар.6 ал.2 и ал.4 от ПР на ЗУТ: Сѣгласно чл. 210 от ЗУТ: Изготвянето на оценки и определянето на размера и изплащането на обезщетения в изрично предвидените в закона случаи се извѣршват по пазарни цени, определени от комисия, назначена от кмета на общината. Видно от ал.2 на сѣщата разпоредба, кметѣт нарежда служебно или вѣз основа на искане на заинтересуваните лица определянето на обезщетения или оценка от комисията. Сѣгласно чл. 210 ал.3 от ЗУТ: Решението на комисията се сѣобщава на страните по реда на Административнопроцесуалния кодекс. Те могат да го обжалват по реда на чл. 215, ал. 1 от ЗУТ. В тази насока сѣдѣт приема, че решението на комисията при СО относно оценка на части от недвижим имот, придадени и отчуждени по дворищно регулационен план, вѣв вр. с пар.6 ал.2 и ал.4 от ПР на ЗУТ

подлежи на съдебен контрол за законосъобразност пред настоящия административен съд и съдебен състав като индивидуален административен акт по смисъла на ЗУТ. С. И. А. и О. Ж. А. са адресати на акта /двата са съпрузи и имотът им е закупен по време на брака – факт, който се установява и с влязлото в сила решение на ВАС, приложено по делото/ и като такива са активно процесуално легитимирани да оспорват взетото решение, обективизирано в приложения по делото протокол № 2/17.01.2012г на комисията. Със същото се определя пазарната стойност на отчуждената част от имота им. На л. 41 по делото е приложено като доказателство писмо изпратено от СО, район „О. купел” до О. А. и С. А., с което същите се уведомяват за изготвянето на процесния протокол, както и за това, че следва да се явят в районната администрация за получаване на копие от протокола. Писмото е с изх. № от 19.01.2012г. Видно от приложената по делото обратна разписка на л. 41 гръб, писмото е получено от адресатите на 27.01.2012г. Липсват данни по преписката обаче на коя дата същите са получили копие от оспорвания протокол. На л. 39 е приложено съобщение с подпис на О. от 09.11.2012г и на С. А. от 01.02.2012г. Предвид дадения им с писмото 14 дневен срок, считан от 27.01.2012г, същият е изтекъл на 10.02.2012г, поради което максималният срок, в който А. е следвало да се явят в районната администрация за получаване на копие от протокола е 10.02.2012г. С оглед разпоредбата на чл. 215 от ЗУТ и входиране на жалбата на С. А. на 15.02.2012г, а на О. А. на 22.02.2012г – л. 109 по адм.д. № 3889/2012г, АССГ приема, че същите са подадени в срок /дори и да се брои срока от подписаното съобщение на л. 40 по делото за С. А./ . Ответникът и заинтересованата страна не правят възражения за недопустимост на оспорването. Предвид гореизложеното, АССГ приема тези жалби като допустими, подадени в срок , от активно процесуално легитимирани страни, срещу акт , който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност пред настоящия съд и съдебен състав.

По жалбата на О. Ж. А. и С. И. А. срещу решение № РД – 09 – 58 от 07.03.2012г на комисия при СО за поправка на очевидна фактическа грешка в решение по Протокол № 2 от 17.01.2012г на комисия при СО относно оценка на части от недвижим имот, придадени и отчуждени по дворищно регулационен план, във вр. с пар.6 ал.2 и ал.4 от ПР на ЗУТ, съдът приема следното: Решението е такова за поправка на очевидна фактическа грешка в предходно решение на комисията, което не е влязло в сила. Като част от първото решение за него важат условията за оспорване на решението, в чиито текст е допусната поправка на ОФГ. Жалбоподателите са адресати на първия поправен акт и са активно процесуално легитимирани да оспорват акта за поправка на грешка в него. На л. 80 по адм.д. №3889/2012г е приложено копие от съобщение, от което е видно, че О. А. е уведомена за решение № РД – 09 – 58 от 07.03.2012г на комисия при СО на 19.03.2012г, а С. А. на 13.03.2012г. Жалбата им срещу същото решение е с дата 27.03.2012г и като такава се явява подадена в срок. Предвид гореизложеното, съдът приема че и жалбата на О. Ж. А. и С. И. А. срещу решение № РД – 09 – 58 от 07.03.2012г на комисия при СО за поправка на очевидна фактическа грешка в решение по Протокол № 2 от 17.01.2012г на комисията при СО относно оценка на части от недвижим имот, придадени и отчуждени по дворищно регулационен план, във вр. с пар.6 ал.2 и ал.4 от ПР на ЗУТ е допустима като подадена в срок, от активно процесуално легитимирана страна, срещу акт, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност пред настоящия съд и съдебен състав.

Въз основа на събраните по делото доказателства и като взе предвид становищата на

страните, АССГ в настоящия съдебен състав приема за установена следната обстановка от фактическа и правна страна по така подадените жалби:

От приложения по делото Нотариален акт №29, том I, рег.№955, д.№31 от 2000 год. на Нотариус А.

Д. /л. 129 по адм.д. № 3889/2012г/ и Удостоверение за граждански брак на л. 171 по делото е видно, че С. И. А. и съпругата му О. Ж. А. са собственици на следния недвижим имот, придобит през време на брака им /който факт е изписан и в приложеното по делото решение на СГС, оставено в сила с решение на ВАС/, а именно: дворно място с площ по нотариален акт от 790 кв.м./седемстотин и деветдесет квадратни метра/, находящо се в [населено място], в.з."Г. баня", съставляващо урегулиран поземлен имот УПИ I-1781 /първи, отреден за имот планоснимачен номер - хиляда седемстотин осемдесет и едно/, от кв.45 /четиридесет и пет/, по плана на [населено място], в.з. „Г. баня", при съсед: от три страни път и УПИ X.-1781 /тринадесети, отреден за имот планоснимачен номер - хиляда седемстотин осемдесет и едно/.

Съгласно кадастралната карта на м. „в.з.Г. баня" имотът представлява ПИ с идентификатор 68134.4329.259, кв.45 м."в.з.Г. баня".

Видно от нотариален акт № 54 том 1, рег. № 936, дело № 59/2000г Р. Д. К. Г. е собственик на дворно място с площ от 600 кв.м., съставляващо парцел УПИ X.-1781 /тринадесети, отреден за имот планоснимачен номер - хиляда седемстотин осемдесет и едно/ при съсед по нотариален акт на л. 26 по адм.д. № 3889/2012г.

По силата на влязъл в сила на 25.03.2011 год. дворищно регулационен план на [населено място], м."Г. баня", одобрен с Решение №112 по протокол №32/2001 год. на СОС, Решение №25 по протокол №36/2002 год. на СОС, както и Решение на ВАС №4251 от 25.03.2011 год. – л. 35 по делото, от ПИ с идентификатор 68134.4329.259, кв.45 м."в.з.Г. баня" се отнемат 136 кв.м. които се придават към УПИ II - 258, кв.45 /стар УПИ X.-1781/. Горните решения на СГС и на ВАС са влезли в сила, приложени като доказателства по делото и настоящият съдебен състав на АССГ няма каквито и да било правомощия да пререшава вече решен спор между страните за граница.

Настоящото производство има за предмет само и единствено определената оценка с нарочно решение на комисия при СО на части от недвижим имот, придаден и отчужден по дворищно регулационен план и съдът ще постави на обсъждане само и единствено релевантите за спора факти свързани с тази оценка:

Със заявление на л. 13 по делото от 19.07.2011г Р. Д. К. – Г. е поискала от кмета на СО, район О. купел започване на процедура за определяне на пазарната стойност на частта от имота на О. А. придадена по регулация към собствения ѝ имот. Към заявлението са приложени нотариален акт за собственост, комбинирана скица на Г. – С. и влезлите в сила решение на СГС и ВАС цитирани погоре. По отношение на възражението на жалбоподателите за изтекъл 6-месечен преклузивен срок по пар. 6 ал.2 и ал.4 от ЗУТ, АССГ в настоящия съдебен състав не приема същото възражение. Заявлението на Р. Г. е подадено в рамките на 6 месечния срок по пар.6 ал.4 от ПР на ЗУТ, който в действителност изтича на 25.09.2011г, но молбата е подадена на 19.07.2011г. Едномесечният срок за произнасяне на администрацията с оценка, който се брои от датата на подаване на искането не е преклузивен и в тази насока, дори и одобрената оценка да е с протоколно решение от 17.01.2012г, същата не се явява незаконосъобразна на това основание. Решението на комисията е валиден акт и като постановен от компетентен състав. По делото е представена като доказателство

заповед № РД – 09 – 01 – 52 от 28.02.2006г, с която кметът на СО отменя своя заповед № РД – 09 – 2402/09.12.2003г и назначава комисия в състав съгласно заповедта от 28.02.2006г., който включва като членове: председател: М. Г.; зам.председател И. С. и членове: А. Г., Г. Д., Ц. Р. и С. Г. в първи състав, както и С. А., Б. К., В. К. и В. П. – втори състав, като комисията има правомощия да разглежда и решава преписки по молби по пар. 6 ал.2 и ал.4 от ПР на ЗУТ. Видно от състава на комисията, подписала оспорения протокол № 2/17.01.2012г, същият не отговаря на състава по тази заповед от 2006г изписана като № в самия протокол. С последващо решение за поправка на ОФГ е поправена грешката в № на заповедта за определяне на комисия, като същата следва да се чете: РД – 09 – 214 от 21.12.2011г на кмета на район О. купел. Последната заповед е приложена като доказателство по делото – л. 68 по делото и видно от текста ѝ, съставът на комисията съответства на състава подписал процесния протокол № 2/17.01.2012г.: председател: инж. П. Т., членове: Е. А., С. К. , Т. Н. и М. Д.. АССГ в настоящия съдебен състав приема, че в действителност се касае за очевидна фактическа грешка при изписване на № на заповедта, с която е определена комисията при СО. Същата с последващо решение на комисията е отстранена, поради което не се касае за порок, който обосновава нищожност на обжалвания протокол № 2. По направеното възражение за нищожност на самото решение за поправка на ОФГ, съдът не приема същото: Решение № РД – 09 – 58/07.03.2012г, предмет на контрол за законосъобразност по втората жалба е подписано от комисия в състав по протокол № 2/17.01.2012г с изключение на Т. Н. – за която е положен подпис със запетая. По делото обаче на л. 77 е приложена заповед № РД – 15/ДС/ 11/ 05.03.2012г, видно от текста на която кметът на СО възлага на Д. Д. да замества Т. Н. считано от 05.03.2012г до завръщането ѝ от отпуска за временна нетрудоспособност. Решението за поправка на ОФГ е с дата 07.03.2012г. Видно от приложения на л. 73 по делото болничен лист, периодът на временната неработоспособност на Т. Н. е 05.03.2012г – 09.03.2012г. Що се касае до правомощието на кмета на СО район „О. купел” да определи състав на комисия за изготвяне на оценки и определяне на размер на обезщетенията предвидени в ЗУТ, то по делото е представена като доказателство заповед № РД – 09 – 3345/29.05.2008г на кмета на СО, цитирана и в заповед № РД – 09 – 214 от 21.12.2011г на кмета на район О. купел, като видно от текста на първата, кметът на СО предоставя свои функции по ЗУТ на кметовете на райони в СО, като след тях са и правомощията да назначава комисия за изготвяне на оценки и определяне на размера и изплащането на обезщетения по заповедите на основание чл. 210 ал.1 от ЗУТ.

По направеното възражение за неправилно определяне на оценката, АССГ приема следното:

На първо място съдът не приема възражението на жалбоподателя, че оценката одобрена с оспорваното решение не е изготвена съобразно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО, приета с Решение № 81 по Протокол № 7 от 28.02.2008г.на СОС. Оценката в хода на административното производство е изготвена от лицензиран независим оценител, като са използвани метод на вещната стойност с отчитане на пазарните условия и по приходния метод. Съдът приема, че изготвената оценка в административното производство е изготвена законосъобразно, като за придадените 136 кв.м. е определена препоръчителна пазарна стойност възлизаща на 14 416.00лв, одобрена с оспорваното решение. Възражението на жалбоподателя за незаконосъобразно определяне на оценката в административното

производство не се доказва в хода на производството пред съда.

По делото е допусната, изслушана и приета съдебно-оценителна експертиза, на която е възложено определяне на действителната пазарна стойност на отчуждените части от имота съгласно чл. 3 от Наредбата за цените при сделки с недвижими на СО, в това число да изготви оценка и по метода на сравнимите продажби, като ползва информация от Агенцията по вписванията. В.л. е следвало да даде оценката към датата на приемане на решението по протокола на комисията, като съобрази и размера на частта, предмет на отчуждаване с оглед нейната маломерност. В основното заключение в.л. дава средна пазарна цена от 107лв за кв.м., като ползва освен двата метода използвани в административното производство- на вещната стойност и на приходен метод , **така също и метода на сравнимите продажби – пазарни аналози.** Според заключението, сумата за площта от 136 кв.м. възлиза на 14 552лв, която е със 136лв по-висока от дадената оценка на експерта в административното производство. Касае се за незначителна разлика в цената, като в.л. в съдебно заседание обяснява същата не с оглед незаконосъобразното определяне на оценката от експерта в административното производство, а с оглед разликата при определянето на коефициентите, които са послужили при пазарните аналози; като изрично се отбелязва факта, че нормативно определена методика за определяне на тези коефициенти няма. Извеждането им е само и единствено на база опита и знанията на експерта, определя се субективно и изразява мнението на конкретния експерт. Предвид пренебрежимо незначителната разлика в определената оценка, както заявява и самото в.л., както и предвид заявеното от него в двете съдебни заседания на 12.12.2012г и на 30.01.2013г, съдът приема, че приетото по делото заключение – основно на експертизата не променя извода на съда за законосъобразно определяне на пазарната цена на частта от процесния имот , която се придава.

По отношение на допълнителната експертиза, съдът не приема заключението на същата, доколкото в.л. в съдебно заседание заявява, че разликата в стойностите в оценката по допълнителната и основната експертиза се определят от разликата в стойностите, получени по метода на пазарните аналози. **Цени обаче на продажби не са взети от Агенцията по вписванията, а само и единствено по цени на предлагане. методът на сравнимите продажби обаче изисква цени при продажби, а не цени на предлагане, които винаги са по-високи.**

Предвид гореизложеното, АССГ в настоящия съдебен състав прави следните изводи от правна страна:

Обжалваното решение по Протокол № 2 от 17.01.2012г на комисия при СО относно оценка на части от недвижим имот, придадени и отчуждени по дворищно регулационен план, във вр. с пар.6 ал.2 и ал.4 от ПР на ЗУТ, както и обжалваното решение № РД – 09 – 58 от 07.03.2012г на комисия при СО за поправка на очевидна фактическа грешка в решение по Протокол № 2 от 17.01.2012г на комисията са валидни административни актове, постановени от компетентен колективен орган, във валидна писмена форма.

Решение по Протокол № 2 от 17.01.2012г на комисия при СО е постановено при спазване на законово определената процедура. Въз основа на подадено от собственик заявление до кмета на общината, към което са приложени необходими документи, е започнала процедура по изготвяне и приемане на оценка на части от недвижим имот, придадени и отчуждени по дворищно регулационен план, във вр. с пар.6 ал.2 и ал.4 от ПР на ЗУТ. Определена с нарочна заповед комисия е разгледала заявлението.

Изготвена е оценка от независим лицензиран оценител съобразно изискванията на приложимата наредба, която оценка е одобрена от състава на комисията с нарочно решение по протокол № 2. Решението съдържа фактически и правни основания, взето е от всички членове на комисията, като правилно е приложен и материалния закон – чл. 210 от ЗУТ във вр. с пар.6 ал.2 и ал.4 от ПР на ЗУТ.

Решение № РД – 09 – 58/07.03.2012г на комисията при СО за поправка на очевидна фактическа грешка в Решение по Протокол № 2 от 17.01.2012г на комисия при СО е постановено след констатирана ОФГ в поправеното решение. Същото е постановено от компетентен орган, във валидна писмена форма. Съдът не констатира допуснати съществени процесуални нарушения, основание за отмяна на това решение. Съставът на комисията издал решението за одобряване на оценка е този по действаща заповед за определяне на състава на комисията, а това, че неправилно е изписан № на тази заповед, съдът приема, че обосновава именно извод за грешка, а не за некомпетентност на състава на комисията.

Предвид гореизложеното, АССГ в настоящия съдебен състав приема, че жалбите срещу обжалваните решение следва да бъдат отхвърлени като неоснователни.

Предвид изхода на делото, на ответника се дължи присъждане на разноски в размер на по 150лв юрисконсултско възнаграждение за всяка от жалбите /делата са съединени за процесуална икономия, на разноски се дължат по всяка от жалбите/ , а на заинтересованата страна – разноски в размер на 200лв възнаграждение за адвокат по жалбата срещу първото решение и 150лв възнаграждение за адвокат по жалба срещу второто решение , както и 80лв възнаграждение за в.л.

Воден от горното и на основание чл. 172 ал.2 от АПК, АССГ в настоящия съдебен състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалба на С. И. А. и жалба на О. Ж. А. срещу решение по Протокол № 2 от 17.01.2012г на комисия при СО .

ОТХВЪРЛЯ жалба на С. И. А. и О. Ж. А. срещу Решение № РД – 09 – 58/07.03.2012г на комисията при СО за поправка на очевидна фактическа грешка в Решение по Протокол № 2 от 17.01.2012г на комисия при СО .

ОСЪЖДА С. И. А. и О. Ж. А. да заплатят на СО разноски в размер на 300лв общо.

ОСЪЖДА С. И. А. и О. Ж. А. да заплатят на Р. Д. К. – Г. разноски в размер на 430лв общо.

Решението подлежи на оспорване пред ВАС на РБългария в 14-дневен срок от съобщението до страните за постановяването му.

Препис от решението да се изпрати на страните по делото.

АДМИНИСТРАТИВЕН

СЪДИЯ:

.....

