

РЕШЕНИЕ

№ 226

град Перник, 29.06.2015г.

Административен съд-Перник, в открито съдебно заседание проведено на двадесет и трети юни през две хиляди и петнадесета година в състав:

Съдия: Слава Георгиева

при секретаря И.И. като разгледа докладваното от съдия Георгиева административно дело номер 235 по описа за 2015 година и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 27 във вр. с чл. 25, ал. 2 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на М. Е. Д.,*** против заповед № 402 от 11.03.2015г., издадена от кмета на Община Перник, с която са отчуждени 16 кв. м. от УПИ VII-6318, кв. 2 целият с площ от 383 кв. м. по плана на гр. Перник, кв. *** и е определено обезщетение в размер на 844лв., в това число 408лв. за частта от имота и 436лв. обезщетение за оградата. Иска се от съда да измени оспорваната заповед като увеличи размера на паричното обезщетение. В съдебно заседание жалбоподателят се явява лично. Поддържа заявената претенция и иска жалбата да се уважи, като се увеличи размера на предвидените обезщетения. Претендира присъждане на разноски.

Ответната страна - кметът на Община Перник се представлява в процеса от надлежно упълномощения юрисконсулт, който пледира за отхвърляне на жалбата като неоснователна и прави искане за присъждане на разноски. Представя писмени бележки, в които излага съображения за правилност на определения размер на обезщетенията.

След като прецени твърденията на страните и събрания по делото доказателствен материал, Административен съд Перник намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбата изхожда от надлежна страна, засегната от акта и е подадена в срока по чл. 149, ал. 1 от АПК, с оглед, на което се явява процесуално допустима.

Разгледана по същество е основателна.

Предмет на съдебен контрол в настоящото производство е заповед № 402 от 11.03.2015г., издадена от кмета на Община Перник, с която са отчуждени 16 кв. м. от УПИ VII-6318, целият с площ от 383 кв. м. по плана на гр. Перник, кв. “*** и е определено по реда на чл. 25, ал. 2 от ЗОС обезщетение в размер на 846лв., в това число 408лв. за частта от имота и 436лв. обезщетение за оградата. В мотивната част на оспорения акт се сочи, че отчуждителната процедура е наложена от необходимостта от изменение на трасето на улица с осев точки 13-22 и за запазване на ширината на улицата от 6метра. От административната преписка се

установява, че за целта са одобрени с решение № 299 от 08.11.2012г. на Общински съвет Перник подробен устройствен план - план за улична регулация на част от квартали 1 и 2 по плана на гр. Перник, кв. “*** като с плана за регулация се измества трасето на улица от ОТ13-22 и се изменя регулацията, в това число и на УПИ VII-6318. Описани са извършените процесуалните действия, предшестващи издаването на заповедта, както е представен и доклада за оценка на отчуждения недвижимия имот и за оградата за начина, по който е определено паричното обезщетение.

При извършената служебна проверка за законосъобразност на оспорваната заповед в обхвата, очертан с предметното съдържание на жалбата, настоящият съдебен състав констатира, че същата е издадена от компетентен орган, в изискуемата се от закона писмена форма, при спазване на специалните административнопроизводствени правила за нейното издаване, но в противоречие с материалния закон в частта, досежно определеното обезщетение за оградата. Този извод се налага по следните съображения:

Съгласно разпоредбата на чл. 21, ал. 1 от ЗОС имоти - собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост, или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, за който има влязло в сила разпореждане за допускане на предварителното му изпълнение, както и в други случаи, определени със закон, след предварително и равностойно парично обезщетение. Според чл. 22, ал. 3, ал. 5, ал. 8 и ал. 13 от ЗОС кметът на общината възлага изготвянето на оценките на имотите, предвидени за отчуждаване, на оценител, отговарящ на изискванията на ЗНО без да прилага разпоредбите на Закона за обществените поръчки. Размерът на равностойното парично обезщетение се определя съобразно конкретното предназначение на имотите, което са имали преди влизането в сила, респ. преди одобряването на ПУП по чл. 21, ал.1 и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. След влизане в сила на подробния устройствен план законните строежи и другите подобрения, извършени от собственика на имота при условията и по реда на чл. 49 от ЗУТ, се заплащат с по-малката стойност от стойността на направените разходи и увеличената стойност на имота като обезщетение за незаконни строежи в поземления имот - предмет на отчуждаване, не се дължи.

В настоящия случай е безспорно установено, че с нотариален акт за покупко продажба на недвижим имот № 12, по НД № 175 от 16.05.2001г. жалбоподателя е придобил собствеността върху дворно урегулирано място

представляващо УПИ VII-6318, в кв. 2 по регулационния план на гр. Перник, кв. “***” с площ от 383 кв.м.. С решение на Общински съвет – Перник № 299/08.11.2012г. е одобрен ПУП-ПР за изменение посредством изместване на трасето на улица от ОТ 13-22. Решението е обнародвано в ДВ, бр.3/11.01.2013г. и е стабилизирано по отношение на жалбоподателя без оспорване. От тези доказателства се установява, че 16кв. м., предмет на отчуждителната процедура, се засягат пряко и непосредствено от предвижданията на плана. Кметът на общината е възложил оценяването на терена на лицензиран оценител, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност № 100100789/14.12.2009г.. Определена е справедлива пазарна стойност на отчуждената част от имота определена по метода на пазарните анализи и е получена пазарна стойност на имота 408лв.. След оглед на място и проверка на издадените строителни книжа експерта е приел, че изградената ограда има параметри армирана бетонова основа до ниво терен; метални колове и оградна мрежа монтирана към коловете. Пазарната стойност на оградата е определена на 436лв..

За установяване на основанията, посочени в жалбата по делото се допусна, извърши и изслуша съдебно-оценителна експертиза. Методологията за определяне на пазарната цена на отчуждавания имот е регламентирана в пар. 1, т. 2 от ЗОС, съгласно който "пазарни цени на имоти със сходни характеристики" са осреднените цени от сделки с имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, които имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване и/или установен начин на трайно ползване с 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. Ако в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката в службата по вписванията по местонахождението на имота са вписани повече от двадесет сделки, при определяне на пазарната цена се вземат предвид последните вписани двадесет сделки. Дефинирането на имотите, които се намират в близост до отчуждавания имот е извършено с нормата на пар. 1, т. 3 от ДР на ЗОС. Това са имотите, които се намират: 1. в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии; 2. в едно и също землище. В конкретния случай вещото лице е изследвало сделките, вписани в Служба по вписванията - гр.Перник, които имат за предмет имоти в кв. “Клепало” със същия вид устройствени показатели и застрояване. От извършените общо 2 сделки през релевантния период,

само сделката вписана в службата по вписванията от частен съдебен изпълнител Василева отговаря на критериите, посочени в по-горе. Другата сделка е сключена между физически лица и не отговаря на изискванията на ЗОС. Разпоредбата на пар. 1, т. 2 от ЗОС изисква обезщетението на отчуждавания имот да се определи като осреднена цена, която да се получи от цените на два и повече имоти. Поради това, настоящият съдебен състав не кредитира заключението на съдебно-оценителната експертиза в тази ѝ част. Не се кредитира и заключението, в частта, която е дадено заключение за определената пазарна оценка по сравнителна методика на база офертни цени, поради обстоятелството, че ЗОС не регламентира такъв метод на оценка на обезщетение. С оглед на изложеното и съобразявайки се с разпоредбата на чл. 22, ал. 11 от ЗОС се налага извода, че определеният размер на обезщетение от органа е правилно определен, тъй като размера му е по-висок от данъчната оценка на отчуждения терен. От заключението на вещото лице изслушано по делото се приема, че данъчната оценка на целия имот от 383кв.м. е 8569.40лв., а за отчуждената част имота е 358лв.. Определеното от органа обезщетение е по благоприятно и при забрана да се влошава положението на жалбоподателя се приема, че същото е правилно определено. Жалбата, в частта с която се иска изменение на определеното обезщетение за отчуждената част от 16кв.м. от УПИ VII-6318 е неоснователна и недоказана и ще бъде отхвърлена.

По отношение на обезщетението за оградата.

Съгласно разпоредбата на чл. 22, ал. 13 от ЗОС законните строежи и другите подобрения, извършени от собственика на имота при условията и по реда на чл. 49 от ЗУТ, след влизане в сила на подробния устройствен план се заплащат с по-малката стойност от стойността на направените разходи и увеличената стойност на имота. Тази разпоредба визира две хипотези на подобрения, които разграничава според момента на извършването им - преди и след влизането в сила на пална. В първия случай подобренията се оценяват по увеличената стойност на имота, а във втория - по по-ниската стойност между тази на извършените разходи и увеличената стойност на имота. В случая оградата е изградена преди промяната на ПУП, с решение № 299 от 08.11.2012г. на Общински съвет Перник, с оглед заключението на вещото лице. Оградата притежава характеристиките на строеж, съгласно пар. 5, т. 38 от ДР на ЗУТ. Въз основа на представените по делото разрешение за строеж № 273 от 05.08.2008г., издадено от гл. архитект на гр. Перник, конструктивно становище, неразделна част от строителното разрешение, както и протокол за строителна линия и ниво за ограждане на имот УПИ VII-6318 в кв. № 2 по плана на гр. Перник, кв. "Клепало" се приема, че е налице законно изграден строеж изпълнен в съответствие с действащите към правнозначимия момент императивни норми на ЗУТ. Въз основа на

изложеното жалбоподателят следва да бъде обезщетен по увеличената стойност на имота. В тази връзка се има предвид, че от приетата по делото съдебно-оценителна експертиза в частта ѝ, с която е дадена оценка на строително-монтажните работи и увеличената стойност на имота същата не е оспорена от страните и се кредитира от съда като компетентно и обективно изготвена. Според заключението на експерта извършените строително монтажни разходи са в размер на 1546лв., а увеличената стойност на имота е 1314лв. Несъответствието между оценката на оградата определена в административното производство и установената в хода на съдебното производство от приетото по делото и кредитирано от съда експертно заключение в тази му част води до извода за материалноправна незаконосъобразност на оспорената заповед - отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК. В този смисъл, жалбата следва да бъде уважена, като на основание чл. 29, ал. 1 от ЗОС, съдът следва да измени оспорената заповед, в частта ѝ относно размера на паричното обезщетение за оградата поради несъответствието му с разпоредбите на чл. 22, ал. 13 от ЗОС и да определи ново обезщетение за оградата в размер на 1314 лв., съобразно заключението на съдебно-оценителната експертиза в тази ѝ част.

При този изход на спора и двете страни имат право на разноски.

В жалбата е направено искане за присъждане на разноски. Направените от жалбоподателя разноски са в размер на 160лева, от които 10лв. заплатена държавна такса за образуване на производство и 150лв. внесен депозит за съдебно оценителна експертиза. Съобразно уважената част на жалбата съразмерно цената на иска ответника ще бъде осъден да заплати на жалбоподателя съдебни разноски в размер на 76.22лв..

Ответникът по жалбата е заявил искане за присъждане на разноски. Направено е своевременно и е допустимо. С оглед изхода на спора и на основание чл. 143, ал. 4 от АПК ответникът има право на разноски за юрисконсулско възнаграждение за осъществено по делото процесуално представителство, за частта, с която е отхвърлена жалбата. Производството по делото е по реда на ЗОС и разноските се определят по реда на чл. 8, ал. 1, т. 1 от Наредба № 1 от 9.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, т.е. в размер на 300лв.. Съобразно уважената част на жалбата съразмерно цената на иска жалбоподателя ще бъде осъден да заплати на ответника по жалбата съдебни разноски в размер на 145лв..

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във вр. с чл. 29, ал. 1 от ЗОС и чл. 143, ал. 4 от АПК, съдия при Административен съд – Перник

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ заповед № 402 от 11.03.2015г. на Кмета на Община Перник, в частта, с която е определено парично обезщетение в размер на 436лв. /четиристотин тридесет и шест/ за изградената ограда попадаща в

отчуждените 16 кв.м. част от УПИ VII-6318, кв. 2 по плана на гр. Перник, кв. ***, собственост на М. Е. Д., с ЕГН *****,*** като увеличава размера на определеното паричното обезщетение от 436лв. /четиристотин тридесет и шест/ на 1314 лв. /хиляда триста и четиринадесет лева/.

ОТХВЪРЛЯ жалбата на М. Е. Д., с ЕГН *****,*** против заповед № 402 от 11.03.2015г. на Кмета на Община Перник, в частта, с която е определено парично обезщетение в размер на 408лв. /четиристотин и осем лева/ за отчуждените 16 кв.м. част от УПИ VII-6318, кв. 2 по плана на гр. Перник, кв. ***.

ОСЪЖДА М. Е. Д., с ЕГН *****,*** да заплати на Община Перник съдебни разноси в размер на 145лв. /сто четирдесет и пет лева/.

ОСЪЖДА Община Перник да заплати на М. Е. Д., с ЕГН *****,*** съдебни разноси в размер на 76лв. /седемдесет и шест лева/.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Съдия: /п/