

РЕШЕНИЕ

№ 3901

гр. София, 13.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,
в публично заседание на 08.06.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **1547** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27, ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОС) във вр. с чл.145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалби на:

Т. С. С., З. Д. Т.-Т., Г. Д. Д., С. Д. К., Е. Г. М., Е. Е. М., И. Е. С. и И. Н. В. срещу ЗАПОВЕД № СОА22-РД40-8 от 19.01.2022г на Кмета на Столична община, изменена на осн чл.62 ал.1 от АПК със Заповед № СОА22-РД40-13 от 9.02.2022г на Кмета на Столична община в ЧАСТТА относно определения размер обезщетение за всеки от жалбоподателите за ПИ с идентификатор 68134.1505.1168 /незастроен/ съобразно притежаваните от всеки идеални части.

Жалбоподателите навеждат доводи за материална незаконосъобразност на акта в обжалваната от всеки от тях част по съображения, че оценката не е изготвена въз основа на задължителните критерии визирани в чл.22 , ал.5 от ЗОС, §1 от ДР на ЗОС и била силно занижена. Молят да се отмени оспорения акт в съответната за всеки част, евентуално да се измени в частта за определеното парично обезщетение за всеки от тях, като същото се увеличи. Всички жалбоподатели претендират разноски.

Ответникът- Кмет на Столична община, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбите и моли да се отхвърлят. Твърди, че е определено равностойно парично обезщетение съобразно критериите по чл.22, ал.5 от ЗОС, § 1 т.2 от ДР на ЗОС, като сочения от вещото лице аналог № 3, а именно

договор от 17.06.2021г по чл.15 ал.5 от ЗУТ не следва да се има предвид при определяне размера на дължимото обезщетение. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

СГП редовна призована не взема становище.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД-С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбите са допустими, подадени от надлежни страни-адресати на индивидуален административен акт.

Предмет на оспорване е ЗАПОВЕД № СОА22-РД40-8 от 19.01.2022г на Кмета на Столична община, изменена на осн чл.62 ал.1 от АПК със Заповед № СОА22-РД40-13 от 9.02.2022г на Кмета на Столична община в ЧАСТТА относно определения размер обезщетение за всеки от жалбоподателите за ПИ с идентификатор 68134.1505.1168 /незастроен/ съобразно притежаваните от всеки идеални части. Страните не спорят по хода на процедурата за извършеното отчуждаване и определяне на обезщетение. Заповедта на основание чл. 25, ал. 2 ЗОС е издадена от компетентен административен орган- кмета на СО. Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал.2 и ал.3 от АПК и чл. 25, ал.2 ЗОС, като е посочен издателят на заповедта, причината, поради която имота се отчуждава, размера на обезщетението, индивидуализиран е имота, в т.ч. посочена е площта от имота, която се отчуждава. Изложени са фактическите и правни основания за издаването ѝ. Не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са самостоятелно основание за отмяна на оспорения административен акт, като релевантните по случая факти са установени правилно и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателите в производството по издаване на оспорената заповед.

С обявление от 2.12.2021г кметът на СО е уведомил собствениците на ПИ, които се засягат от реализацията на обект „УПИ II –за ОДЗ и подземни гаражи, кв.27, м Д. 2- II част, район Искър, С., за предстояща процедура по принудително отчуждаване, съгласно влязъл в сила регулационен план, в която се включва и процесния имот. Обявлението е публикувано в два централни и един местен ежедневници, както и на интернет страницата на СО. Копие от обявлението е поставено на определеното за това място в сградата на СО, район Искър видно от констативен протокол от 9.12.2021 и от 11.01.2022 г.

С писмо изх. № СОА21-ГР94-4041/21.07.2021 г., е възложено определяне на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал.5 ЗОС във вр с § 1 от ДР на ЗОС на лицензиран оценител относно ПИ, засегнати от реализацията на процесния обект, между които и имота на жалбоподателите.

Изготвената експертна оценка от лицензиран оценител е приложена в преписката. Въз основа на представени от Агенцията по вписванията актове на вписани сделки с имоти в периода 21.07.2020г. – 21.07.2021г., експертът е установил, че два акта /л. 84 от делото/ отговарят на основните критерии по ЗОС за аналог /единият акт обективира покупко-продажба на 15 броя недвижими имота/, като е изчислил размер на обезщетение 13 080,60 лв., което обаче предвид, че е по-малко от данъчната оценка на имота, е предложил размер равен на данъчната оценка – 19 071,70 лв. съобразно чл.22 ал.11 от ЗОС.

Посочената сума е определена от кмета на СО с процесната заповед,

изменена на осн. чл.62 ал.1 АПК.

От приетите основно и допълнително заключение по СТОЕ, чиито констатации съдът кредитира като обективно и компетентно дадени и от заявеното от вещото лице в с.з. се установява, че процесният имот ПИ с идентификатор 68134.1505.1168 с площ от 507 кв.м. съгласно действащия ПУП от 2018г за м. „Д. 2 -2 част“, попада в обхвата на кв.27, УПИ II –за ОДЗ и подземни гаражи, и в уличната регулация между о.т. 173-о.т. 160 и от о.т. 173 –о.т. 172 в устройствена зона [жк], одобрен с Решение № 960 от 16.12.2009г на МС, ПИ с идентификатор 68134.1505.1168 попада в устройствена зона Жк. Процесният ПИ е без показатели за застрояване, тъй като по всички налични ПУП от 1982г до настоящем имотът е урегулиран за изграждане на обекти-публична държавна или общинска собственост, а преди това тъй като няма ПУП имотът е бил неурегулиран.

Въз основа на изследваното от вещото лице предназначение на имота по всички предходни ПУП, както и вписани сделки в Службата по вписвания отговарящи на задължителните критерии визирани в чл.22, ал.5 от ЗОС, §1 от ДР на ЗОС вещото лице е установило 5 броя акта /два от които са същите взети предвид и от лицензиария оценител в хода на административното производство/ които отговарят според него на посочените законови изисквания по отношение предназначение, характер на застрояване, показатели на устройство и застрояване и могат да се използват като пазарни аналози. Въз основа на извършения анализ вещото лице е изготвило три варианта на експертната различаващи се по включените във всеки вариант аналози, както и допълнително заключение в което сделките описани в нот акт 118 том 135 са изчислени като една сделка.

Основният спорен въпрос който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на обжалвания в съответните части акт е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждавания се поземления имот ПИ 68134.1505.1168 /незастроен/ с площ 507 кв.м.

Оценката на имота, предмет на отчуждаването е елемент от материалната законосъобразност на адм. акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на адм. акт в частта относно размера на обезщетението. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с "равностойното парично обезщетение". В тази връзка, ЗОБС установява начина на определяне на "равностойното парично обезщетение". Съгласно изричната разпоредба на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС, във връзка с § 1, т. 1, т. 2 т. 3 и т.7 от ДР на ЗОБС оценките се извършват по пазарни цени. В тази връзка и предвид изричните възражения на жалбоподателя Т. С. следва да се посочи, че оценката в случая не се определя по пазарни цени от свободния пазар на сходни по характеристика имоти. Обезщетението се основава на нормативно определени критерии заложи в посочените разпоредби на ЗОС, тоест на административно регулирани цени, а не на пазарни такива, тоест не на цените от свободния пазар на сравними по местоположение, характеристики и предназначение имоти /за разлика от обезщетенията по ЗУТ при които релевантен е метода на пазарните цени от свободния пазар /. В конкретният казус като пазарни аналози могат да служат единствено сделки с имоти отговарящи на характеристиките на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС и § 1, т. 1 т. 2 т.3 и т.7 от ДР на ЗОБС, тъй като последните са релевантни именно в производство по принудително отчуждаване на имоти - частна собственост за

общински нужди /глава Трета от ЗОС/ при определяне равностойното парично обезщетение.

Съгласно чл.22 ал.5 от ЗОС размерът на равностойното парично обезщетение за имотите, предвидени за отчуждаване, се определя съобразно конкретното им предназначение, което са имали преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1 и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Според ал.10 размерът на равностойното парично обезщетение се определя не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта по чл. 25, ал. 2. § 1 т.1, т.2 , т.3 и т.7 от ДР на ЗОС дават определение на понятията „равностойно парично обезщетение”, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики” и „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот” и „равностойни имоти“.

Настоящият съдебен състав възприема становището, че съответствието на обжалваната в процеса заповед с материалния закон следва да бъде преценено с оглед на съдържанието на утвърдената с нея оценка за размера на обезщетението. Този извод се налага, с оглед обстоятелството, че правните последици от обжалваната заповед произтичат и от съдържанието на оценката, най-вече от определения с нея размер на обезщетението. Оценката, дадена от лицензиария оценител по чл. 22, ал. 3 ЗОС не подлежи на самостоятелно обжалване, тъй като е част от сложния фактически състав на производството по отчуждаване.

Доколкото възлагателното писмо е от 21.07.2021г , то за релевантен период следва да се приемат 12-те месеца преди тази дата, а именно от 21.07.2020г. до 21.07.2021г.

При цитираните по- горе разпоредби даващи дефиниции на понятията „равностойно парично обезщетение”, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики” „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот” и „равностойни имоти“ следва да се приеме, че за определяне на "равностойното парично обезщетение" по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС и § 1, т. 1 т. 2 т.3 и т.7 от ДР на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики:

- възмездни сделки - посочени са 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, но след като е налице и добавката "други възмездни сделки", значи изброяването не е изчерпателно;

- те да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. в урбанизираните територии в една и съща ценова зона;

- да са сключени между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните да е търговец, т.е. изключени са сделки, по които нито една от страните не е търговец;

- да са извършени в определен период - в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката;

- да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота;

- имотът, предмет на сделката да е с устройствен статут и предназначението съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави

отчуждаването.

Т.е. за да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози следва да отговарят на горните условия.

Преди всичко съдът намира, че двата акта които са взети предвид и от лицензирания оценител и от вещото лице отговарят на изискванията за аналози по критериите на чл.22, ал.5 –ал.12 и § 1 от ДР на ЗОС.

Спор съществува по отношение посочения от вещото лице аналог № 3, а именно договор № СОА 21-ДГ61-26 от 17.06.2021г за прехвърляне на собственост на осн. чл.15 ал.5 от ЗУТ. Ответникът поддържа, че същият не следва да се взема предвид при определяне размера на обезщетението, тъй като видно от него оценката на продаваемите части е извършена по друг ред- ЗУТ , а не ЗОС. Безспорно определяне обезщетение по ЗУТ се основава на свободния пазар на сравними по местоположение, характеристики и предназначение имоти, а при ЗОС на конкретно заложили критерии, обуславящи прилагането на административно регулирани цени, тоест редът за извършване оценките по ЗУТ и ЗОС е различен. С договора се прехвърля собственост, същият се вписва в службата по вписвания. Видно от приложения към заключението на вещото лице договор /аналог № 3/ пазарната цена на поземлените имоти, предмет на договора е определена от сертифициран оценител сключил договор със СО, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община /л. 5 и л.8 от договора /, тоест базира се на нормативно определени критерии, при сделки с недвижими имоти, собственост на Столична община, съответно при административно регулирани цени, каквото е и изискването по чл.22, ал.5 –ал.12 и § 1 от ДР на ЗОС. Тоест, при определяне пазарната цена на имотите предмет на договора от 17.06.2021г са използвани административно регулирани цени, а не на пазарни такива от свободния пазар на сравними по местоположение, характеристики и предназначение имоти по реда на ЗУТ, както твърди ответникът. Определяне обезщетението при принудително отчуждаване на имоти /каквото е случая/ и определяне пазарните цени на имотите предмет на договора /аналог № 3/ се основава на административно регулирани цени, а не такива на база свободния пазар на имоти, поради което и съдът намира, че аналог № 3 е приложим в случая и следва да участва при изчисляване размера на обезщетението. Безспорно при определяне на оценката по реда на ЗУТ е релевантен метода на пазарните цени от свободния пазар, който не е приложим в случая при ЗОС, но както се посочи този пазарен метод не е използван при определяне цената по договора на осн. чл.15 ал.5 от ЗУТ. В последният случай също са използвани административно регулирани цени , каквито са и критериите на ЗОС. Ето защо съдът намира, че аналог № 3 следва да се има предвид, при определяне размера на обезщетението. Сделката по договора отговаря на изискването по чл.22, ал.5 –ал.12 и § 1 от ДР на ЗОС, в т.ч. и периода на вписване. Неоснователно е възражението, че използваният като пазарен аналог Договор СОА 21-ДГ61-26/ 17. 06. 2021 г. не следва да бъде вземан предвид, тъй като пазарната оценка е определена извън срока по § 1, т. 2 от ДР на ЗОС Безспорно се установява, че посоченият договор е сключен на 17. 06. 2021 г., като е вписан в АВ на 23. 06. 2021 г. и попада в едногодишния срок, поради което правилно е бил използван.

По отношение аналог № 4, установен от вещото лице: Вещото лице е изследвало , че имотът е в същата ценова зона, но в [жк], а не в Д. 2, където е процесния ПИ. О. купел, където се намира имота ползван като аналог и Д. 2 където

се намира процесният имот попадат в една ценова зона / трета зона/ по см. на Приложение № 1 от НАРЕДБА НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ЗА ЦЕНИТЕ ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА във връзка с § 1 т.3 б. „а“ във връзка с т.2 от ДР на ЗОС. Имоти в близост до отчуждавания в урбанизираните територии, както е в случая, са намиращите се в една и съща ценова зона. От тълкуването на чл. 22, ал. 5 във връзка с § 1, т. 3, б. „а“ от ДР на ЗОБС следва извода, че релевантно за определяне близостта е не толкова териториална близост между имотите, а най- вече принадлежността им към една ценова зона. Понятието ценова зона обаче, в момента не е легално дефинирано. Процесният имот и имота по сделката, използван за пазарен аналог № 4 попадат в една и съща зона. (виж приложение №1 към Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община). За пълнота следва да се отбележи, че въпреки, че към посоченото приложение не следва да се подхожда напълно безрезервно, тъй като е неотнормирано в отчуждителните производства, защото е създадено за обслужване на други определени в закона цели, а ЗОС не препраща към тях, то в случая несъмнено използвания аналог № 4 и процесният имот попадат в една и съща ценова зона. В тази връзка съдът счита, че при определяне на т.нар. „ценова зона“ следва да се подхожда фактически, чрез базиране на конкретните по делото показатели. Тоест сделката по аналог № 4 също следва да се има предвид при определяне размера на обезщетението. При това положение, обекта ползван при определяне на пазарната стойност е в близост до оценявания, тоест в една и съща ценова зона по см. на §1 т.3, б. „а“ от ДР на ЗОС, поради което и може да се използва пазарната му стойност като аналог.

Относно *аналог № 5*, установен от вещото лице: Същият е за имот без показатели за застрояване, тоест аналогични устройствени показатели с оценявания, сделката е в релевантния 12 месечен период, една от страните е търговец, поради което следва да се има предвид при определяне обезщетението.

По изложените по –горе подробно съображения като аналози отговарящи на критериите на чл.22, ал.5 –ал.12 и § 1 от ДР на ЗОС, тоест съответстващи на законоустановените критерии за пазарни аналози следва да послужат установените от вещото лице 5 броя акта /два от които са същите взети предвид от оценителя в административното производство/. Установените допълнително 3 броя акта, водят обуславят друг размер на обезщетението, различен от този възприет в оспорения акт, опорочават процесната заповед в частта й относно размера на обезщетението. Също така в представения по делото оценителски доклад, размера на обезщетението е препоръчителен.

Както се посочи оценката на имота, предмет на отчуждаването е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на

обезщетението. Несъответствието между оценката определена в административното производство и възприетата от съда, обективирана в СТОЕ дава основание на настоящия състав да приеме, че заповедта в частта относно определения размер на обезщетението, в т.ч. привеждането му в съответствие с горепосочените изисквания следва да се измени относно определеното равностойно парично обезщетение за ПИ с идентификатор 68134.1505.1168 /незастроен/ с площ 507 кв.м, чрез увеличаване размера му до този възприет от вещото лице в СТОЕ във варианта на използвани 5 броя акта /основното заключение на в.л./. Съдът не кредитира допълнителното заключение, доколкото при определянето на пазарната цена на отчуждавания имот при този вариант на заключението, 15 -те сделки описани в нот акт № 118 са приети като "една сделка". Липсва каквото и да е било нормативно основание за възприемането им "като една сделка" при определянето на равностойното парично обезщетение по чл. 22, ал. 5 от ЗОбс. Използвания от законодателя в § 1 т.2 от ДР на ЗОС термин „сделки“ води до извод, че това са всички самостоятелни сделки за които има отделна цена, независимо дали са обективирани в едни или повече нот. акта. Няма пречка повече от една сделка да бъдат вписани в един нотариален акт, като в случая са извършени покупко-продажба на 15 самостоятелни имота, по отношение на които е определена съответната парична равностойност, като това, че са отразени в един и същи нотариален акт, не променя естеството им на отделни сделки.

Следователно следва да се увеличи размера на обезщетението претендирано от жалбоподателите съобразно квотите им определени в ЗАПОВЕД № СОА22-РД40-8 от 19.01.2022г на Кмета на Столична община, изменена на осн чл.62 ал.1 от АПК със Заповед № СОА22-РД40-13 от 9.02.2022г на Кмета на Столична община *като се вземе предвид основното заключение на вещото лице във варианта на използвани 5 броя актове, а именно 47,89 лв на кв м.*

Относно разноските:

При този изход на спора и на основание чл. 143 ал.1 АПК, предвид, че като цяло размера на обезщетението по оспорената заповед се увеличава, то на жалбоподателите следва да се присъдят разноски, а на ответника няма да се дължи юриск. възнаграждение. Т. С. С., З. Д. Т.-Т., Г. Д. Д., С. Д. К., Е. Г. М., Е. Е. М., И. Е. С. и И. Н. В. има право на разноски – по 10 лв.д.т. всеки от тях, по 100 лв. внесен депозит за вещо лице / за Т. С. и И. В./, общо 750 лв. внесен депозит за основно и допълнително заключение на СТЕ на З. Д. Т.-Т., Г. Д. Д., С. Д. К., Е. Г. М., Е. Е. М. и И. Е. С. и съответното заплатено адв.възнаграждение. По делото е релевирано възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение-чл.78, ал.5 ГПК, вр.чл.144 АПК. То е неоснователно. Делото е с материален интерес и за адвокатското възнаграждение е приложима нормата на чл.8 от Наредбата № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, проведени са 3 открити с.з., изслушани и приети са две експертизи, защитата

от адв С. е осъществена по отношение на 6 жалбоподатели, делото не е с ниска фактическа и правна сложност.

Ето защо, на Т. С. се дължат разноски в размер общо на 710 лв., на З. Д. Т.-Т., Г. Д. Д., С. Д. К., Е. Г. М., Е. Е. М., И. Е. С. се дължат разноски съобразно представения списък в размер на 1 710 лв. и на И. В.- 110 лв.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ ЗАПОВЕД № СОА22-РД40-8 от 19.01.2022г на Кмета на Столична община, изменена на осн чл.62 ал.1 от АПК със Заповед № СОА22-РД40-13 от 9.02.2022г на Кмета на Столична община в ЧАСТТА относно размера на определеното парично обезщетение **от:**

19 071,70 лв. за ПИ с идентификатор 68134.1505.1168 /незастроен/ с площ 507 кв.м като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение по същата заповед на 24 280,20 лв. разпределено както следва:

за Т. С. С.-1/ 6 ид.ч.- 4 046,70 лв.

за З. Д. Т.-Т.- 1/ 3 ид.ч.- 8 093,40 лв.

за Г. Д. Д.-1/ 6 ид.ч.- 4 046,70 лв.

за С. Д. К.- 1/ 9 ид. част- 2 697,80 лв.

за Е. Г. М.- 1/ 36 ид.ч.- 674,45 лв.

за Е. Е. М.- 1/ 36 ид.ч.- 674,45 лв.

за И. Е. С. - 1/ 36 ид.ч.- 674,45 лв.

за И. Н. В.- 1 / 12 ид.част- 2 023,35 лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Т. С. С. разноски в общ размер на 710 лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на З. Д. Т.-Т., Г. Д. Д., С. Д. К., Е. Г. М., Е. Е. М., И. Е. С. разноски в общ размер на 1 710 лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на И. Н. В. разноски в общ размер на 110 лв.

Решението е окончателно.

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: