

РЕШЕНИЕ

№ 6610

гр. София, 11.11.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 03.11.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **3605** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Съдебното производство е по реда на чл. 145-178 от Административно-процесуалния кодекс във връзка с чл. 27 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалба на Ж. Й. М. и Б. Л. М., подадена чрез пълномощника им адвокат Ц. Х., срещу Заповед №СОА21-РД40-53/13.02.2021г. на кмета на Столична община.

С оспорената заповед е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор по кадастрална карта 68134.1007.2643(незастроен), с площ 120 кв.м., представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.1007.74 , във връзка с реализацията на обект „Изграждане на [улица], в участъка от [улица]до [улица]-поетапно“, съгласно действащ улично-регулационен план на м.К. вада“ и м.“Ю. парк“ - IV част, утвърден с Решение №45 по Протокол №24/30.03.2001 г. на Столичния общински съвет и Решение №147 по Протокол №40/18.07.2002г. за поправка на явна фактическа грешка, и м.“Ю. парк“, утвърден със Заповед №209/30.06.1970г. на председателя на И. на СГНС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост.

В хода на съдебното производство жалбоподателката Ж. Й. М. почина (Акт за смърт №0092/06.07.2021г.), като остави за свой единствен наследник жалбоподателя Б. Л. М..

Жалбоподателят Б. Л. М. оспорва заповедта като незаконосъобразна. Твърди, че в нарушение на закона определеното обезщетение за отчуждавания имот е

по-ниско от пазарните цени. Твърди, че административният орган не е взел предвид начина на трайно ползване за имота, който е за нискоетажно застрояване. В съдебно заседание се представлява от адв. Ц. Х.. Искането към съда е да се измени заповедта в частта на определеното обезщетение. Заявена е претенция за разноси.

Ответникът- Столична община чрез процесуалния си представител юрисконсулт Л. застъпва становище за неоснователност на жалбата. Сочи, че обезщетението е съобразено с предназначението на имота преди влизането в сила на плана, въз основа на който се извършва отчуждаването. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, претендирано от жалбоподателя. Претендира заплащане на възнаграждение за процесуален представител.

СЪДЪТ, след преценка на събраните по делото доказателства, приема за установено следното:

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

От приложената към делото административна преписка и събраните доказателства, включително съдебно-техническата и оценителна експертиза, от фактическа страна се установява следното:

Жалбоподателят Б. Л. М. представя Нотариален акт за дарение на недвижим имот, вписан под №37, том LI, нот.д.№11289/2001г., имотна партида №131242, Удостоверение за наследници на Л. Б. М. , издадено от СО-район О. купел на 07.04.2020г., и Удостоверение за наследници на Ж. Й. М., издадено от СО – район О. купел на 16.07.2021г., които се легитимира като собственик на S идеални части от поземлен имот 491, попадащ в парцел II-за парк от квартал 187А (бивш 128) .

Със Заповед №209 от 30.07.1970г. е одобрен регулационен план на м.Ю. парк, по който имотът на жалбоподателя попада с цялата си площ в отреждане за парк. Планът не е приложен. Установеният начин на трайно ползване за целия район, в който попада имотът, е за нискетажно жилищно застрояване, видно от нанесените едноетажни постройки в кадастралната карта и в архивния кадастрален план.

Съгласно Общия устройствен план (ОУП), одобрен с Решение на СОС от 19.11. 2009г. и Решение на МС от 16.12.2009г., който е в сила и към момента, отчуждаваната част от имота на жалбоподателя попада в зона Тти – зона за транспортна инфраструктура, без параметри за застрояване. Останалата част от имота попада в отреждане за парк.

С Решение №45 по Протокол №24/30.03.2001 г. на Столичния общински съвет и Решение №147 по Протокол №40/18.07.2002г. за поправка на явна фактическа грешка, е приет Подробен устройствен план (ПУП), по който процесният имот с проектен идентификатор по кадастрална карта 68134.1007.2643представлява югозападната част от ПИ 491 и попада в отреждане за улица. Планът е влязъл в сила по отношение на жалбоподателя.

Имотът попада в трета ценова зона съгласно Решение №2 по Протокол №44 от 08.06.1988г. на СОС по Закона за местните данъци и такси.

В административното производство по отчуждаване на имота е изготвена оценка от лицензиран оценител, възложена с възлагателно писмо от 18.09.2020г. Агенцията по вписванията е предоставил информация за вписвания на сделки с имоти в същата устройствена зона и в близост до отчуждавания имот за период от 12 месеца

преди възлагането на оценката. Оценителят е извършил анализ на всички предоставени сделки и е преценил, че две от тях отговарят на изискванията на чл.22, ал.5 от ЗОС и на §1, ал.2 от ДР на ЗОС – Нотариален акт за покупко-продажба №82/23.07.2020г. и Нотариален акт №63/03.04.2020г. Въз основа на двата аналога оценителят определя средна стойност за 1 кв.м. в размер на 187,86 лева.

По делото е изготвена съдебно-икономическа експертиза за установяване реалната пазарна цена на отчуждавания недвижим имот. Вещото лице е съобразило предназначението на имота по предходния регулационен план, както и начина на трайно фактическо ползване, като е изготвило заключението си в два варианта – като за имот без параметри за застрояване и като за имот, попадащ в зона за нискоетажно жилищно застрояване. Освен използваните от оценителя аналози, вещото лице е използвало и друг пазарен аналог – покупко- продажбата на имот с идентификатор 68134.1006.1265 , описана в т.2 от Нотариален акт №82/23.07.2020г. Имотът попада в зона Жс по ОУП с отреждане за [улица]по действащ ПУП и в 3-та зона по ЗМДТ. Този имот отговаря на установения начин на трайно ползване според експертизата. Вещото лице е установило още два пазарни аналога, които не са използвани от оценителя - Нотариален акт за покупко-продажба №80, вх.рег.№11794/02.03.2020г. и Нотариален акт №87, том X, дело 3364 от 04.02.2020г. В първия вариант – имоти, отредени за улица, без параметри за застрояване, експертизата дава заключение за средна пазарна цена от 210,39 лева за кв.м. Във втория вариант – за имоти, отредени за жилищно застрояване, експертизата дава заключение за средна пазарна цена от 361,71 лева за кв.м.

Жалбоподателите не представят доказателства за други сделки, които да отговарят на изискванията на §1, ал.2 от ДР на ЗОС.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Заповедта е издадена от компетентния административен орган, в установената форма при спазване на административно- производствените правила по глава III от ЗОС, но в противоречие с материално-правните разпоредби и с целта на закона.

Оплакването на жалбоподателя, че оценката на отчуждавания поземлен имот е по-ниска от пазарната му цена, е основателно.

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. Съгласно разпоредбата на §1, т.2 от Допълнителните разпоредби на ЗОС "пазарни цени на имоти с подобни характеристики" осреднените цени от всички 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.

Съгласно чл.22, ал.8 от ЗОС, размерът на равностойното парично обезщетение по ал. 5 за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване.

Оценката, приета от административния орган, е извършена без да се вземе предвид установения траен начин на фактическо ползване на имота, поради което тя не отговаря на изискванията на чл.22, ал.5 и ал.8 от ЗОС.

Съдът приема предложената от експертиза пазарна цена от 361,70 лева за кв.м. Така цената на S идеална част отчуждаваната реална част от имота, която е собственост на жалбоподателя Б. Л. М., възлиза на 21 702,74 лева.

Оспорената заповед е незаконосъобразна в частта на определеното обезщетение и следва да бъде изменена.

При този изход на спора разносните са в тежест на ответника. Жалбоподателят представя доказателства за разноси в размер на 1 420 лева за държавна такса, експертиза и адвокатски хонорар, които следва да му бъдат възстановени от ответника. Възражението на ответника за прекомерност на адвокатския хонорар в размер на 700 лева се отхвърля като неоснователно, тъй като хонорарът е под минималния, определен по реда на чл.8, ал.1, т.4 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Така мотивиран 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 №СОА21-РД40-53/13.02.2021г. на кмета на Столична община, както следва:

ОПРЕДЕЛЯ парично обезщетение за S идеална част от поземлен имот с проектен идентификатор по кадастрална карта 68134.1007.2643, с площ 120 кв.м., представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.1007.74, в размер на 21 702,74 лв (двадесет и една хиляди седемстотин и два лева и седемдесет и четири стотинки), платимо на Б. Л. М..

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Б. Л. М. сумата 1420 (хиляда четиристотин и двадесет) лева, представляваща признати по делото разноси. Решението е окончателно.

СЪДИЯ:

