

РЕШЕНИЕ

№ 916

гр. София, 14.02.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав,
в публично заседание на 13.11.2019 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Недева

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **11641** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/ и чл.145 и сл. от Административно – процесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба от И. П. П., Д. Л. М. и С. Л. Б. от [населено място] срещу Заповед № СО19-РД40-116 / 05.09.2019 г. на Кмета на Столична община, с която се отчуждава реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.3160 / незастроен/, с площ от 312 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.262 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-39 / 20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър /АГКК/, попадащ в улична регулация, във връзка с реализация на обект „Разширение и реконструкция на [улица]в участъка от [улица]до „Околовръстен път““, съгласно действащ регулационен план ва м.[жк], одобрен , с Решение № 491 по Протокол № 25 от 27.09.2012 г. на Столичен общински съвет, и се определя размера на обезщетението.

Оспорването на заповедта е в частта за размера на определеното обезщетение.

Жалбоподателите, представлявани от адв. Ф., смятат, че определеният със заповедта размер на парично обезщетение за отчуждаваната част от имота е занижен. Молят съда да определи по-висок размер на обезщетението, както и за присъждане на сторените по делото разности.

Ответникът по жалбата, чрез процесуален представител, юрк. Л., оспорва жалбата и я смята за неоснователна. Смята, че заповедта, вкл. в оспорената ѝ част е законосъобразна и моли жалбата да бъде оставена без уважение. Моли за присъждане

на юрисконсултско възнаграждение.

По делото не е конституирана като заинтересована страна инвеститор на обекта, съгласно чл.27, ал.4 от ЗОБС, различен от ответника, доколкото такъв е именно Столична община, представлявана от кмета.

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител и не изразява становище по жалбата.

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу подлежащ на съдебен контрол административен акт, съгласно изричната разпоредба на чл.27, ал.1 ЗОБС, от активно легитимирано лице, адресат на акта, и в срок.

Разгледана по същество, жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Административен съд София – град, II а.о., 35 състав, като взе предвид доводите на страните и прецени доказателствата по делото, с оглед заявените в жалбата основания за незаконосъобразност и извършена на основание чл.168, ал.1 АПК служебна проверка на процесния административен акт приема за установено от ФАКТИЧЕСКА и ПРАВНА СТРАНА следното:

В конкретното административно производство се отчуждава реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.3160 / незастроен/, с площ от 312 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.262 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-39 / 20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър /АГКК/, попадащ в улична регулация, във връзка с реализация на обект „Разширение и реконструкция на [улица]в участъка от [улица]до „Околовръстен път““, съгласно действащ регулационен план ва м.[жк], одобрен , с Решение № 491 по Протокол № 25 от 27.09.2012 г. на Столичен общински съвет, и се определя размера на обезщетението в размерна 48,30 лв.

Заповедта е издадена от компетентен административен орган – кметът на Столична община, съгласно изричната норма на чл.25, ал.2 ЗОБС.

В случая заповедта е подписана от заместник-кмет Т. Ч., въз основа на Заповед за заместване № СОА19-РД-10177 / 03.09.2019 г., за периода, в който е издаден акта, издадена от Кмета на Столична община.

Актът е в предписаната от закона форма – мотивирана писмена заповед. Фактическите и правни основания за издаването са коректно посочени в акта, съответно в административната преписка, която предхожда издаването му.

Предвид горното, съдът счита, че не са налице основания за отмяна / обявяване на нищожност на заповедта по чл.146, т.1 и т.2 от АПК.

Заповедта се обжалва по отношение на законосъобразността на определеното с нея парично обезщетение.

С оспорената заповед е определено равностойно парично обезщетение в размер на 48,30 лв.

Оценката на отчуждаваната част от имота е изготвена от оценителска фирма [фирма], [населено място] притежаваща сертификат за оценителска правоспособност от КНОБ за недвижими имоти.

Тя е направена въз основа на възлагателно писмо № СИС16-ПП00-44-/149/ от 20.03.2019 г. от Кмета на СО, съгласно чл.22, ал.3 от ЗОБС и договор за възлагане на оценката от същата дата. Оценката е изготвена на 09.07.2019 г., т.е. при спазване на тримесечния срок преди издаването на заповедта за отчуждаване по чл.22, ал.10 от

ЗОбС.

По отношение на размера на оценката на имота, съответно на определените парични обезщетения, съдът прави следните изводи:

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 изричните разпоредбаи на чл.22, ал.4, ал.5 и ал.6 от ЗОбС, във връзка с §1, т.1, т.2 и т.3 от ДР на ЗОбС (в редакция с последно изменение с ДВ, бр.15 от 2011 г., т.е. към извършване на оценката, одобрена с процесната заповед) оценките се извършват по пазарни цени.

Изключение се допуска, само когато пазарната оценка на имота е по-ниска от данъчната и когато не могат да се определят пазарните цени на имоти с подобни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията /чл.22, ал.6 от ЗОбС/. Доколкото законът казва „липса“, т.е. нито една сделка, отговаряща на законовите изисквания, съдът приема, че оценка по предвидения в закона ред по метода на пазарните аналози би могла да се направи и при наличието само на един такъв аналог.

„Равностойното парично обезщетение“ се определя „в съответствие с предназначението на имотите преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждението“, въз основа на пазарните цени на имоти с „подобни характеристики“, намиращи се „в близост до отчуждавания“ / чл.22, ал.5 от ЗОбС/.

Според §1, т.1 от ДР на ЗОбС „равностойно“ ще е паричното обезщетение, когато цената на отчуждавания имот или на съответната част от него е определена именно по реда на този закон, т.е. ако спазени критериите за определянето му, посочени в закона. Законът дава легална дефиниция и на това, какво разбира под „пазарни цени на имоти с подобни характеристики“ / §1, т.2 от ДР на ЗОбС/. За такива се приемат осреднените цени от сделки с имоти, 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.

Имоти, „намиращи се в близост до отчуждавания имот“ в урбанизираните територии /§1, т.2 от ДР на ЗОбС/ са „имотите, които се намират в една и съща ценова зона с него“.

Съгласно §1, т.8 от ДР на ЗОБС "имоти с близки показатели на устройство и застрояване" са имотите с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 на сто.

При горните дефиниции следва да се приеме, че за определяне на „равностойното парично обезщетение” по реда на чл.22, ал.5 от ЗОБС и §1, т.1 и т.2 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 предназначение съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждението.
- пазарните аналози следва да имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение с отчуждавания имот, да притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване, /т.е. с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 на сто/ и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот.

Конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, е предназначението им, определено с предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план, за който се извършва отчуждаването. Конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план, за който се извършва отчуждаването, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост. Размерът на равностойното парично обезщетение 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. /чл.22, ал.6, 7 и 8 от ЗОБС/.

Т.е. за да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки,

служили за пазарни аналози следва да отговарят на горните условия.

За пълнота следва да се отбележи, че разпоредбата на § 1, т.7, б. „б” от ДР на ЗОБС е неотнормирана към уредбата на „равностойното парично обезщетение”. Законът не изисква използваните пазарни аналози за представляват „равностойни имоти“ с оценявания. Допълнителните разпоредби на закона дават легални дефиниции на термини, използвани в самия закон. Определението за „равностойни имоти“ в § 1, т.7, б. „б” от ДР на ЗОБС не касае по никакъв начин реда за определяне на равностойното парично обезщетение по чл.22 от ЗОБС. Това определение касае поясняване на текстове, в които се среща термина „равностойен имот“ и това са само чл.21, ал.4 и чл.23, ал.1 от ЗОБС.

За определяне на оценка, съобразно законовите изисквания, съдът е назначил и изслушал оценителна експертиза от в.л. инж. А. А. – независим оценител със сертификат от КНОБ за недвижими имоти.

Заключението на експерта е прието в о.з. на 13.11.2019 г. Вещото лице изследва всички предоставени му от Агенцията по вписвания сделки по посочените критерии, като след обстоен преглед на всяка една от тях достига следните изводи:

Г. статут на имота е следният:

Съгласно действащия ПУП отчуждаваната част от имота попада в имот, отреден за разширение на [улица]– пътно платно с тротоари / публична общинска собственост/, в уличната регулация между о.т. 64 - о.т.81. Отреждането на имота, съгласно предходен ПУП, одобрен със Заповед 320 / 23.07.1982 г. на главния архитект на С., е със същото отреждане.

Имотът попада в урбанизирана територия.

По Общия устройствен план на С. имотът попада в зона Тти – транспортна инфраструктура – без параметри на застрояване и в Са2 – зона за спорт и атракции предимно в околградския район – с плътност на застрояване 10%.

По фактическо ползване на имота, той е незастроен.

Имотът попада извън зониранието, одобрено с Решение № 2 от Протокол № 44/98 на СОС по ЗМДТ.

Вещото лице е разгледало подробно и двайсетте нотариални акта, представени от Агенцията по вписвания, подробно описани в приложена към експертизата таблица. В същото са описани освен показателите на същите и причините, поради които същите се изключват от оценката, като несъответстващи на горните критерии, или съответно се взимат предвид в нея.

Съдът счита, че правилно вещото лице е изключило всички нотариални актове, по отношение на които експертът е отбелязал липса на съответствие с предвидените законови критерии.

Правилно са изключени тези нотариални актове, които не обективират сделки, както и тези, които са сключени само между физически лица, т.е. без страна търговец.

Правилно са изключени и сделките за имоти в други ценови зони и с други устройствени показатели, / С. – 60 %, Смф1 – 40 %; Жк – 40%, Жм – 40 %, Пмс – 40%, Пс – 55 % /, защото надвишават показателите за застрояване с повече от 5 %. В този смисъл, правилно е изключена и сделката по нотариален акт № 22 от 12.08.2018 г., при която макар имотът да е в район „В.“ извън зониранието, също попада и в устройствена зона Пп – предимно производствени нужди с плътност на застрояване – 60 %.

При липсата на пазарни аналози, каквито, ако са считали, че са налице в съдебното

производство и жалбоподателите са можели да представят, но не са го направили, правилно експертът е изчислил равностойното парично обезщетение по реда на чл.22, ал.12, т.1 от ЗОБС, а именно по Приложение № 2 към чл.20 от ЗМДТ – за имоти в урбанизирани територии/ и е определил същото, така, както и административния орган, в размер на 48.30 лв.

Съдът счита, че експертизата, като компетентно изготвена пълна и мотивирана следва да бъде кредитирана. Оценката на вещото лице съвпада напълно с тази на експерта, работил в административната процедура и на която се основава издадената заповед, което потвърждава и нейното съответствие с материалния закон и целта на закона.

Жалбата, като неоснователна, следва да бъде оставена без уважение.

С оглед изхода на делото и при направените от страните искания, съдът, с решението следва да се произнесе и по въпроса за разноските по делото. Съгласно чл.143, ал.3 от АПК, когато съдът отхвърли оспорването, страната, за която административният акт е благоприятен, има право на разноски. Такива са своевременно поискани от ответника, предвид което съдът следва да му присъди разноски за юрисконсултско възнаграждение в минимален размер на 100 лв.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал.2 от АПК Административен съд - София град, II отделение, 35 състав

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на И. П. П., Д. Л. М. и С. Л. Б. срещу Заповед № СО19-РД40-116 / 05.09.2019 г. на Кмета на Столична община.

ОСЪЖДА И. П. П., ЕГН [ЕГН], Д. Л. М., ЕГН [ЕГН], и С. Л. Б., ЕГН [ЕГН], солидарно, да заплатят на Столична община разноски за юрисконсултско възнаграждение, в размер на 100 /сто/ лв.

Решението е окончателно и не подлежи на касационно обжалване.

Препис да се изпрати на страните.

С Ъ Д И Я: