

РЕШЕНИЕ

№ 1926

гр. София, 22.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав,
в публично заседание на 26.02.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **10424** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от Административно-процесуалния кодекс (АПК) вр. чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Делото е образувано по жалба на „Аурум“ЕООД, подадена чрез адв. М. С. – САК, срещу Заповед № СОА23-РД40-155/06.10.2023 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1006.5689 (незастроен), с площ от 1 007 кв.м. /част от имот с предишен идентификатор 68134.1006.1093 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК/, във връзка с реализацията на обект „Реконструкция на [улица]от [улица]до [улица], м.“Манастирски ливади –изток“, район „Триадица“, съгласно влязъл в сила подробен устройствен план на м.„Манастирски ливади-изток“, одобрен с Решение № 50 от протокол №24/30.03.2001 г. на СОС, предвиждащи изграждане на обект – публична общинска собственост, и е определена сумата на паричното обезщетение в размер на 56 694,10 лева. В жалбата се навеждат твърдения, че определеното с оспорената заповед обезщетение не отговаря на пазарната цена на отчуждавания имот, като същото е занижено.

В съд.з. жалбоподателят „Аурум“ЕООД, чрез адв.С., и в представена от нея писмена защита, поддържа жалбата си. Претендира за направените по делото съдебни разноски.

Ответникът – кметът на Столична община чрез процесуалния представител юриск.К. оспорва жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави

възражение за прекомерност на платения от жалбоподателя адвокатски хонорар.

Административен съд София-град, след като обсъди доводите на страните, прецени приетите по делото писмени доказателства и заключението на вещото лице по назначената по делото съдебно-техническа и оценителна експертиза, приема за установена следната фактическа обстановка:

Жалбоподателят е собственик на имот с идентификатор 68134.1006.1093 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК“, за което прилага нотариален акт за покупко-продажба № 22, том III, рег. № 43340, дело № 337/2019 г., част от който с площ 1 007кв.м. е процесния поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1006.5689 (незастроен).

С обявление рег. № СОА23-ВК66-7223/28.07.2023 г., кметът на СО е уведомил собствениците на поземлени имоти, отредени за обект, публична общинска собственост, „Реконструкция на [улица]от [улица]до [улица], м.“Манастирски ливади –изток“, район „Триадица“, в които се включва и процесният имот, за предстояща процедура по принудително отчуждаване на основание Глава III от ЗОС. Обявлението е публикувано в един централен /24 часа/ и един местен /Днес/ ежедневници, в седмичника „Софийски вестник“, както и на интернет страницата на СО. Копие от обявлението е поставено на определеното за това място в сградата на СО, видно от протокол от 10.08.2023 г. и в сградата на район Триадица, видно от протокол от 09.08.2023г.

С писмо изх. № СОА23-ТД26-8274/30.05.2023 г., кметът на Столична община е възложил определяне на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 ЗОС във връзка с § 1 от ДР на ЗОС на лицензиран оценител относно ПИ, засегнати от реализацията на процесния обект, между които и имота на жалбоподателя.

Изготвена е експертна оценка от лицензиран оценител. Въз основа на извършени справки в Агенцията по вписванията за вписани сделки, сключени със Столична община с имоти в периода 30.05.2022 г. –30.05.2023 г., експертът след като не е открил сделки, които отговарят на основните критерии по ЗОС за аналог, е определил оценката по чл. 22, ал. 12 от ЗОС – въз основа на удостоверение за данъчна оценка изх.№СФД23-ВК66-604/1/26.05.2023г. на СО, Дирекция „Общински приходи“-„С./Триадица“ - при стойност на 1 кв.м. от 56,30 лв., и е предложил обезщетение за отчуждаваните 1 007 кв.м. в размер на 56 694,10лв.

Предвид така извършената оценка и на основание чл. 25, ал. 2 в. чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 2 от ЗОС кметът на Столична община издал обжалваната в настоящото производство Заповед № СОА23-РД40-155/06.10.2023 г.

При така установените факти, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, като подадена от надлежна страна в законоустановения срок срещу подлежащ на оспорване административен акт. По съществуто ѝ съдът взе предвид следното.

Административният акт е издаден от компетентен орган. Съгласно чл. 25, ал. 2 от ЗОС кметът на общината издава заповедта за отчуждаване - Заповед № СОА23-РД40-155/06.10.2023 г. е издадена от кмета на Столична община. Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт, предвидени в 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, размерът на обезщетението, индивидуализиран е имота, за отчуждаването на който ще бъде

изплатено обезщетението, както е посочена и площта на имота, който 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.

Основният спорен въпрос е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждавания поземлен имот с идентификатор 68134.1006.5689 /незастроен/ с площ 1 007 кв.м. Оценката на имота, предмет на отчуждаването е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на акта 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, ЗОС 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 ЗОС оценките се извършват по пазарни цени.

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.

Доколкото не се твърди и установява друго, съдът приема, че датата на възлагане на оценката е посочената в доклада на лицензирания оценител дата на възлагателното писмо – 30.05.2023г.; следователно, за релевантен период следва да се приемат 12-те месеца преди тази дата, а именно от 30.05.2022 г. до 30.05.2023 г.

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 ЗОС и § 1, т. 1 т. 2 т.3 и т.7 от ДР на ЗОС 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" следва, че 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.

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

След като лицензирания оценител не е установил сделки, които да отговарят на изискванията за аналози по критериите на чл. 22, ал. 5 –ал. 12 и § 1 от ДР на ЗОС, вещото лице по назначената по делото съдебно-техническа и оценителна експертиза инж.С. К. е приело за такива 7 сделки за имоти, които попадат в предвиждане за улици или такива без предвидено застрояване и една сделка за имот, попадащ в зона ОЗ2 с предвидена плътност на застрояване до 20% /подробно посочени в обстоятелствената част на заключението/, като въз основа на тях е предложило два варианта на стойност на имота:

Вариант 1 - като имот без предвидено застрояване, какъвто е имотът към настоящия момент и какъвто е бил по предходни регулационни планове, по който вариант стойността му е 158 019,81лв.;

Вариант 2 - като имот, попадащ в отреждане за представителен градски тенис комплекс, който съгласно приравняването на СО предвижда застрояване до 20%, по който вариант стойността му е 63 642,40лв.

От приетото по делото заключение на съдебно-техническа и оценителна експертиза, което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено, се установява също така, че по действащият регулационен план, одобрен с Решение № 50 от протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, процесният имот попада в отреждане за улица. Въпреки, че в оценката, възложена от СО, като предходен план е взето предвид частичното изменение на регулационния план от 1979г., одобрено със Заповед №РД-50.-09-373/12.11.1985г., по което изменение имотът попада в отреждане за представителен градски тенис комплекс, което отреждане е приравнено към зона СА1-зона за спорт и атракции в градска среда с плътност на застрояване до 20%, според вещото лице, предходен план, засягащ отреждането на процесния имот, е ЧЗРП, одобрен със Заповед РД-09-50-256/23.05.1997г., по който план имотът отново попада в улица. Като възприема заключението на вещото лице, съдът намира, че отчуждаваният имот следва да бъде оценен като такъв без предвидено застрояване, т.е. по Вариант 1 от заключението или в размер на 158 019,81лв. или за 1 кв.м.-156,58лв.

Съдът кредитира този вариант на заключението на вещото лице, тъй като използваните сделки съответстват на критериите за преценка съдържанието на понятията "пазарна цена на имоти със сходни характеристики" и "имоти, намиращи се

в близост до отчуждавания” по смисъла на § 1, т. 2 и т. 3 от ДР на ЗОС, и в частност предмет на сделките са имоти с устройствен статут и предназначението съответстващи на тези, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план във връзка с който се прави отчуждаването.

Както се посочи по-горе - 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 за имота, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство, и възприетата от съда по реда на чл. 22 от ЗОС във връзка с §1 от ДР на ЗОС дава основание на настоящия състав да приеме, че оспорената част от процесната заповед с оглед естеството на акта и за привеждането му в съответствие с горепосочените изисквания следва да се измени относно определеното равностойно парично обезщетение съобразно установената по делото негова стойност, а именно в размер на 158 019,81лв.

При този изход на спора и на основание чл. 143 ал.1 АПК, след като размерът на обезщетението по оспорената заповед се увеличава, то на жалбоподателя следва да се присъдят сторените разноски, поискани своевременно от процесуалния му представител – 50 лв. внесена държавна такса, 700 лева - внесен депозит за вещо лице и адвокатско възнаграждение – 1920 лева, чийто размер съдът не намира за прекомерен с оглед разпоредбата на чл.7, ал.2 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 31 състав съдът

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА23-РД40-155/06.10.2023 г. на Кмета на Столична община, в ЧАСТТА относно определения размер на обезщетение за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1006.5689 (незастроен), с площ от 1 007 кв.м. /част от имот с предишен идентификатор 68134.1006.1093 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК/, отчуждаван във връзка с реализацията на обект „Реконструкция на [улица]от [улица]до [улица], м.“Манастирски ливади–изток“, район „Триадица“, съгласно влязъл в сила подробен устройствен план на м. „Манастирски ливади-изток“, одобрен с Решение № 50 от протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост, като УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение от 56 694,10 лева на 158 019,81лв. /сто петдесет и осем хиляди и петнадесет лева и осемдесет и една стотинки/.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „Аурум“ЕООД, ЕИК:[ЕИК], съдебни разноски в размер на 2670 /две хиляди шестстотин и седемдесет / лева.

Решението на основание чл. 27, ал. 6 от Закона за общинската собственост е окончателно и не подлежи на обжалване и протест.

СЪДИЯ:

