

РЕШЕНИЕ

№ 6135

гр. София, 28.10.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 05.10.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Цветанка Паунова

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **3827** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на [фирма], представлявано от управителя М. Т. М., чрез пълномощник адв. С., против заповед № СОА21-РД40-34/13.02.2021г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.1007.231 /незастроен/, с площ 475 кв.м. по КККР, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на ИД на АГКК, 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 ч., утвърден с Решение № 45 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС и Решение № 147 по Протокол № 40/18.07.2002г. за поправка на ЯФГ на СОС и м. „Ю. парк“, одобрен със заповед № 209/30.06.1970г. на председателя на ИК на СГНС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост, като е определена сумата на парично обезщетение в размер на 89 233,50 лв.

Заповедта се обжалва в частта относно определеното парично обезщетение, като се сочи, че същото е крайно занижено и несъответстващо на пазарните цени в района. Претендира се за изменение на заповедта в тази й част и увеличаване стойността на обезщетението.

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. С., която поддържа жалбата на заявените основания. Представя писмени бележки.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез процесуален представител юрк. Л., в съдебно заседание и с представено писмено становище оспорва жалбата като неоснователна и моли да бъде отхвърлена.

Административен съд София-град, като прецени събраните по делото доказателства и доводите на страните, намира за установено следното:

От приетите по делото доказателства се установява, че жалбоподателят е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1007.231 по КККР на [населено място], одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на ИД на АГКК, с площ 475 кв.м., адрес на поземления имот: [населено място], район Т., кв. К. вада, [улица]; номер по предходен план: 49, който имот съгласно доказателствен документ за собственост представлява дворно място, находящо се в [населено място], СО район Т., [жк], [улица]“Б“, цялото с площ от 511 кв.м по нотариален акт, а по предходна скица – 478 кв.м, съставляващо неурегулиран поземлен имот с пл. № 49, нанесен в к.л. № 570, който имот попада в предвижданото трасе за удължаването на [улица] по регулационния план на м. „К. вада“ – „Ю. парк IVч.“, одобрен с Протокол № 24/30.03.2001г., Решение № 45 на СОС и Протокол № 40/18.07.2002г., Решение № 147 на СОС.

От скицата на л. 80 по делото се установява, че действащият ПУП предвижда отчуждаване на ПИ с пл. № 49, к.л. 570 /ПИ с идентификатор 68134.1007.231 по КККР/, попадащ изцяло в уличната регулация на [улица] между о.т. 16б-16в.

От комбинирана скица за пълна или частична идентичност /л. 20 от делото/ се установява, че ПИ с идентификатор 68134.1007.231 с площ 475 кв.м представлява ПИ пл. 49 по архивен кадастрален план с площ 478 кв.м.

На основание чл. 25, ал. 1 от ЗОС от ответника е изготвено обявление до собствениците на поземлени имоти, отредени за улица – публична общинска собственост, за предстоящата процедура по принудително отчуждаване, което е публикувано във в. „Труд, в. „24 часа“ и в. „Днес“. На 29.12.2020г. обявлението е поставено на информационното табло на Столична община и на район „Т.“ СО, за което са съставени съответните протоколи. Видно от обявлението, в него е включена информацията, изискваща се съгласно чл. 25, ал. 1 от ЗОС - предназначение на имотите съобразно влезлия в сила, съответно одобрен подробен устройствен план по чл. 21, ал. 1; основание за отчуждаването; вид, местонахождение, размер и собственици на всеки от имотите, които следва да бъдат отчуждени; размерът на дължимото обезщетение.

С писмо изх. № СОА20-ТД26-8889/18.09.2020г. на ответника, в съответствие с разпоредбата на чл. 22, ал. 3 от ЗОС и във връзка с провеждане на отчуждително производство по реда и при условията на Глава трета от ЗОС на части от поземлени имоти – частна собственост, попадащи в обхвата на обект: „Изграждане на [улица], в участъка от [улица] до [улица]– поетапно, район „Т.“, на [фирма] е възложено определянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОС във вр. с § 1 ДР ЗОС, на поземлени имоти, съгласно скици и скици-проекти за изменение на КККР – незастроени и застроени ПИ с посочени в писмото идентификатори и проектни идентификатори, предвидени за отчуждаване, вкл. процесния.

Видно от изготвената експертна оценка за отчуждавания ПИ с идентификатор 68134.1007.231, с площ 475 кв.м, е предложена сумата 89 233,50 лв. или 187,86 лв./кв.м. В доклада на оценителя е посочено, че за определяне на пазарната стойност

на равностойното парично обезщетение като аналози са използвани две сделки с имоти, попадащи в устройствена зона „Тти“ - без параметри на застрояване /нотариален акт № 82/23.07.2020г. - ПИ с идентификатор 68134.1006.1233 и Акт № 63/03.04.2020г. – реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.1144/.

Въз основа на изготвената експертна оценка от ответника е издадена оспорената в настоящото производство заповед.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е допусната и изслушана съдебно-оценителна експертиза. От заключението на вещото лице и обясненията, дадени в съдебно заседание, се установява следното:

По действащия ПУП имотът на жалбоподателя съставлява ПИ с пл. № 49, к.л. 570. По ОУП на [населено място] имотът попада изцяло в устройствена зона „Тти“, която е без параметри за застрояване. Съгласно ПУП от 2001г. имотът попада изцяло в уличната регулация на [улица] между о.т. 16б-о.т.16в. По предходен ПУП, одобрен със заповед № 209/30.06.1970г. на главния архитект на С., имотът попада в терен за обществено отреждане - плавателен канал. ПУП от 1970г. не е приложен. Няма данни за по-стари ПУП.

При изготвяне на оценката вещото лице е използвало като аналози пет акта, обективиращи сделки за осем имота, като е определило равностойно парично обезщетение за отчуждавания ПИ с идентификатор 68134.1007.231. в размер на 161,18 лв./кв.м или 76 558,75 лв.

Съдът кредитира заключението, тъй като същото е изготвено съобразно критериите на ЗОС за равностойно парично обезщетение – чл. 22, ал. 5 от ЗОС във вр. с § 1 от ДР на ЗОС. Имотите, предмет на описаните сделки, покриват легалните дефиниции на "Пазарни цени на имоти със сходни характеристики" и "Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот" /§ 1, т. 2 и 3 от ДР на ЗОС/.

При така установената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, тъй като е подадена от надлежна страна и в срока по чл. 27, ал. 1 от ЗОС.

Разгледана по същество е неоснователна по следните съображения:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган в кръга на предоставените му правомощия по чл. 25, ал. 2 от ЗОС. Спазена е предвидената от закона форма – заповедта съдържа всички реквизити по чл. 25, ал. 2 от ЗОС. Налице са доказателства за спазване на процедурата по чл. 25 от ЗОС - публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник. Изпратено е и обявление до кмета на район „Т.“ за поставянето му на определеното място в сградата на общината. Жалбоподателят не навежда твърдения за неспазване на процедурата по обявяването на отчуждаването. Спазени са сроковете по чл. 25, ал. 2, изр. посл. и чл. 22, ал. 10 от ЗОС.

Спорният по делото въпрос касае размера на определеното парично обезщетение за отчуждавания имот.

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 чл. 22, ал. 6 от ЗОС 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 по чл. 21, ал. 1. В § 1, т. 2 от ДР на ЗОС е дадена легална дефиниция на „Пазарни цени на имоти със сходни характеристики”, а в § 1, т. 3, б. „а” – легална дефиниция на „Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот”.

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на „равностойно парично обезщетение” по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОС и § 1, т. 1, 2 и 3 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1.) възмездни сделки /покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека и др./, като поне една от страните по тях да е търговец; 2.) сделките да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. да попадат в една и съща ценова зона /за урбанизираните територии/; 3.) да са сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота; 4.) имотът, предмет на сделката, да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на ПУП, по който се прави отчуждаването.

Съдът приема заключението на СОЕ, съгласно което за имота няма приложен предходен регулационен план, т.е. имотът е бил неурегулиран. Планът, по който се извършва отчуждаването, се явява първа регулация за имота.

Следователно в случая е налице хипотезата на чл. 22, ал. 8 от ЗОС, съгласно която 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. В случая се касае за неурегулиран с предходен ПУП поземлен имот, без показатели на застрояване. Установеният траен начин на фактическо ползване е: незастроен имот. Процесният имот е с трайно предназначение на територията: урбанизирана, без параметри на застрояване. При това положение правилно вещото лице е издирвало като пазарни аналози само сделки с имоти без параметри на застрояване.

От заключението на вещото лице се установява, че на критериите по чл. 22 ал. 5 и § 1 от ДР на ЗОС отговарят осем броя имота, подробно описани в приложението към експертизата. Съдът не споделя доводите на жалбоподателя, че сделките с имотите, включени в т. 1, б. А/; б. Б/ и б. В/ от нотариален акт № 17, т. СХСVI, дело 6114 от 28.11.2019 г. не представляват годни пазарни аналози. Касае се за три поземлени имота, нанесени с отделни идентификатори в КККР, за всеки един от които е заплатена отделна продажна цена. Тези имоти са със същите устройствени показатели като отчуждавания имот – без показатели на застрояване, попадащи в улица. Вярно е, че имотите са на стойност съответно 60,10 лв., 63,15 лв. и 60,97 лв., която е близка до данъчната им оценка. Следва да се посочи обаче, че законодателят не въвежда забрана за сключване на сделка, близка до стойността на данъчната оценка на имота, а същевременно нормата на § 1, т. 2 от ДР на ЗОС предвижда, че “Пазарни цени на имоти със сходни характеристики” са 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“. Несподелими са и доводите, че посочените имоти са отдалечени от процесния, тъй като не се намират в кв. Л., а в кв. Д.. Единственото относимо съобразно критериите на ЗОС обстоятелство е, че сравняваните имоти попадат в една и съща ценова зона – III-та ценова зона, а не дали попадат в един и същи район/квартал.

Съдът не споделя и алтернативно поддържаните доводи на жалбоподателя, че би следвало и четирите сделки с имоти, обективирани в НА № 17, вкл. сделката за ПИ с идентификатор 68134.1007.2392, да бъдат използвани като пазарни аналози, тъй като се касае за съседни имоти. Посоченият ПИ с идентификатор 68134.1007.2392 представлява УПИ, попада в устройствена зона за средноетажно жилищно застрояване, която е с различни устройствени показатели спрямо оценявания – без показатели на застрояване, т.е. противно на твърденията на жалбоподателя, не се касае за имот, който има „еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, притежава еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот“. Неотносими за настоящото производство са предположенията на жалбоподателя, че трите имота очевидно са прехвърлени заради факта, че са обслужващи съседния им ПИ 68134.1007.2392, както и че основната цел на договора е била придобиване на ПИ 68134.1007.2392, поради което върху формирането на продажната цена на трите съпътстващи сделката имоти са повлияли фактори, които съществено са занижили стойността им.

Съдът не приема доводите на жалбоподателя, развити в представените писмени бележки, че заключението на вещото лице е необосновано и пораждащо съмнения в неговата правилност, за което са развити съображения в две насоки.

На първо място се сочи, че вещото лице е ползвало като пазарни аналози имоти с площ, съществено различаваща се от площта на процесния отчуждаван имот. В тази връзка следва да се отбележи, че в приложимия ЗОС не е заложено изискване да се ползват само сделки с имоти, близки по площ до отчуждавания. Приложимите критерии са законоустановени – чл. 22, ал. 5 § 1 от ДР на ЗОС, като сред тях не фигурира площ на имота. Ето защо няма основание да се изключват като пазарни аналози сделки с имоти, отговарящи на критериите по ЗОС, но различни по площ в сравнение с оценявания имот.

На второ място, отново се изтъкват съображения, че трите имота, продадени с нотариален акт за покупко-продажба № 17, том СХСVI, дело 6114 от 28.11.2019г., са на стойност, близка до данъчната им оценка и съществено се различават по площ от отчуждавания имот, поради което не следва да бъдат ценени като годни пазарни аналози. По същите съображения, но развити в нарочна молба, представена в съдебно заседание, съдът вече се е произнесъл по-напред в настоящото изложение.

Що се отнася до договорите, сключени със Столична община по реда на ЗУТ, които процесуалният представител на жалбоподателя е цитирал в молба, представена в съдебно заседание на 05.10.2021г., следва да се отбележи, че Договор СОА20-ДГ61-60/26.11.2020г. е извън едногодишния период, считано от датата на възлагателното писмо – 18.09.2019г.-18.09.2020г., арг. от § 1, т. 2 от ДР на ЗОС.

По отношение на другите договори, след справка в електронната страница на СОС - <https://council.sofia.bg/documents/20182/767450/R.587.pdf/5fd55b6a-72ff-4a32-aad4-3d56>

08eca2fa, е видно че Договор СОА20-ДГ61-20/01.06.2020г. е сключен на основание Решение № 587 от 25.07.2019г. на СОС. С това решение, по т. II, Столичният общински съвет е дал съгласие Столична община да придобие правото на собственост от А. М. върху ПИ с идентификатор 68134.905.1800, кв. 40, м. "В.-ВЕЦ-С." с площ от 281 (двеста осемдест и един) кв.м., попадащ в [улица].т.705 и в участъка от о.т.703-о.т.232, срещу цена в размер на 56 211 лева (петдесет и шест хиляди двеста и единадесет лева), (200,04 лева/кв.м.) или 28 740 евро (двадесет и осем хиляди седемстотин и четиридесет евро), (102,27 евро/кв.м.), без включен ДДС, представляваща пазарната оценка, изготвена от сертифициран оценител [фирма], сключил рамков договор със Столична община, както и е дал съгласие, по т. III, Столична община да придобие правото на собственост от А. М. върху ПИ с идентификатор 68134.905.1802, кв. 40, м. "В.-ВЕЦ-С." с площ от 187 (сто осемдесет и седем) кв.м., попадащ в [улица].т.290а-о.т.140, кв. 40, м. "В.-ВЕЦ-С.", срещу цена в размер на 37 407 лева (тридесет и седем хиляди четиристотин и седем лева), (200,04 лева/кв.м.) или 19 126 (деветнадесет хиляди сто двадесет и шест евро), (102,27 евро/кв.м.), без включен ДДС, представляваща пазарната оценка, изготвена от сертифициран оценител [фирма], сключил рамков договор със Столична община. Другият договор СОА19-ДГ61-103/23.12.2019г. е сключен на основание Решение № 318/30.05.2019г. на СОС. С това решение, също достъпно на електронната страница на СОС

<https://council.sofia.bg/documents/20182/733575/R.318.pdf/30021b5e-8494-4c82-aac6-af999ab2656b>, Столичният общински съвет е дал съгласие да се прехвърли правото на собственост на Ш. Алсбей, във връзка с доброволно прилагане на влязъл в сила ПУП, върху общински имот с идентификатор 68134.905.2241, представляващ реална част от УПИ XV-989, кв. 19 по плана на [населено място], м. „В.-ВЕЦ-С.“, с площ 78 /седемдесет и осем/ кв.м., актуван с АчОС No 5339/30.07.2018 г., на район „Л.“ - СО, срещу заплащане пазарната стойност на общинския поземлен имот, определена в размер на: 28 782 лв. (двадесет и осем хиляди седемстотин осемдесет и два лева), (369,99 лв./кв.м.) или 14 716 евро (четиринадесет хиляди седемстотин и шестнадесет евро), (188,66 евро/кв.м.), без включен ДДС.

Видно е че и двете сделки са сключени с физически лица. По отношение на сделките между физически лица и общината, съдът приема, че те не отговарят на критериите на § 1, т. 2 от ДР на ЗОС – никоя от страните не е търговец. В тази връзка съдът приема, че под „търговци“ ЗОС има предвид такива в тесен смисъл - регистрирани по Търговския закон, тъй като за пазарен аналог § 1, т. 2 от ДР на ЗОС изрично са предвидени само сключените от общината сделки с физически лица въз основа на продажби чрез търг. Т.е. по арг. от § 1, т. 2 от ДР на ЗОС, общините изрично са уредени като субект, различен от търговците.

В заключение съдът напълно споделя съображенията на жалбоподателя, че целта на обезщетението е да се възмезди собственика с паричната равностойност на имота, предназначен за отчуждаване. Размерът на равностойното парично обезщетение обаче не се определя от съда по справедливост, по негова преценка, като се съобрази какво е търсенето и предлагането на подобни имоти към момента на отчуждаването. По смисъла на § 1, т. 1 от ДР на ЗОС "Равностойно парично обезщетение" е цената на отчуждавания имот или на част от него, определена по реда на този закон, т.е. съобразно критериите, установени в чл. 22, ал. 5 от ЗОС и § 1 от ДР на ЗОС.

В случая не всички сделки, установени от вещото лице, са взети предвид от

независимия оценител /с изключение на две от тях/. Въпреки това, следва да се възприеме оценката, дадена от лицензирания оценител, чиято стойност е по-висока от определената в СТОЕ, с оглед забрана за влошаване положението на жалбоподателя. Доколкото оценката на отчуждавания имот е част от материалната законосъобразност на акта, съдът приема, че заповед № СОА21-РД40-34/13.02.2021г. на кмета на Столична община е постановена при правилно приложение на материалния закон, поради което жалбата срещу нея следва да бъде отхвърлена като неоснователна. В същия смисъл са решение № 4831 от 19.07.2021г. по адм. дело № 3164/2021г. по описа на АССГ, 29-ти състав, касаещо ПИ с идентификатор 68134.1007.249, който ПИ е съседен на процесния ПИ с идентификатор 68134.1007.231; решение № 4499 от 06.07.2021г. по адм. дело № 3163/2021г. по описа на АССГ, 50-ти състав и др. При този изход на делото основателна е претенцията на ответника за присъждане на юрисконсулнско възнаграждение в размер на 100 лв. Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, 27-ми състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на [фирма], представлявано от управителя М. Т. М., против заповед № СОА21-РД40-34/13.02.2021г. на кмета на Столична община.
ОСЪЖДА [фирма] ЕИК 20257020 да заплати на Столична община сумата от 100 (сто) лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение.
Решението е окончателно.

СЪДИЯ: