

РЕШЕНИЕ

№ 1888

гр. София, 16.03.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав,
в публично заседание на 29.01.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Недева

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **12357** 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 [фирма], [населено място] срещу Заповед № СОА16-РД40-95 / 05.09.2019 г. на Кмета на Столична община, с която се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 6134.2813.324 / незастроен/, с площ от 387 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 6134.2813.230 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-39 / 20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект „Разширение и реконструкция на бул. Л. шосе, в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, съгласно действащ регулационен план на [улица], одобрен със Заповед № РД-09-50-629 / 29.11.1994 г. на Главния архитект на С., И. и ПЗ, одобрени със Заповед № РД-09-50-29 / 22.01.2003 г. на Главния архитект на С., И. и ПЗ, одобрени със Заповед № РД-09-50-1046 / 25.07.2008 г. на Главния архитект на С. и И., одобрен със Заповед № РД-09-50-1514 / 08.12.2008 г. на Главния архитект на С., и се определя размера на обезщетението от 10 331 лв.

Жалбоподателят, чрез адв. К., твърди, че заповедта е незаконосъобразна. Смята, че не са налице особено важни и значими обществени интереси, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, както и че определеният със заповедта размер на парично обезщетение за отчуждаваната част от имота е занижен. Молят съда да отмени заповедта или алтернативно да определи по-висок размер на обезщетението, както и

да присъди разноси по списък.

Ответникът по жалбата, чрез процесуален представител, юрк. Л., оспорва жалбата и я смята за неоснователна. Смята, че заповедта, вкл. в частта ѝ за определеното с нея обезщетение е законосъобразна и моли жалбата да бъде оставена без уважение.. Прави възражение за прекомерност на платения адвокатски хонорар и 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 ЧАСТИЧНО ОСНОВАТЕЛНА.

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 ПИ с проектен идентификатор 6134.2813.324 / незастроен/, с площ от 387 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 6134.2813.230 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-39 / 20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект „Разширение и реконструкция на бул. Л. шосе, в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, съгласно действащ регулационен план на [улица], одобрен със Заповед № РД-09-50-629 / 29.11.1994 г. на Главния архитект на С., И. и ПЗ, одобрени със Заповед № РД-09-50-29 / 22.01.2003 г. на Главния архитект на С., И. и ПЗ, одобрени със Заповед № РД-09-50-1046 / 25.07.2008 г. на Главния архитект на С. и И., одобрен със Заповед № РД-09-50-1514 / 08.12.2008 г. на Главния архитект на С., и се определя размера на обезщетението от 10 331 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 на Столична [община], въз основа на Заповед за заместване за периода, в който е издаден акта № СОА19-РД-10177 / 03.09.2019 г., издадена от Кмета на Столична община, т.е. от името на 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.

Между страните не е налице спор относно обстоятелството, че отчуждаването е във връзка с реализацията на обект „Разширение и реконструкция на бул. Л. шосе, в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, съгласно действащ регулационен план на [улица], одобрен със Заповед № РД-09-50-629 / 29.11.1994 г. на Главния архитект на

С., И. и ПЗ, одобрени със Заповед № РД-09-50-29 / 22.01.2003 г. на Главния архитект на С., И. и ПЗ, одобрени със Заповед № РД-09-50-1046 / 25.07.2008 г. на Главния архитект на С. и И., одобрен със Заповед № РД-09-50-1514 / 08.12.2008 г. на Главния архитект на С..

Следователно, при наличието на такъв влязъл в сила устройствен план се приема, че става въпрос за отчуждаване за осъществяване на обект публична общинска собственост за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин, тъй като това са обстоятелства, които са изследвани, или поне е следвало да бъдат изследвани на етапа на одобряване на самия ПУП, а не към настоящия момент.

Спазен е и срока за извършване на отчуждаването. Съгласно чл.208 от ЗУТ, в редакцията на закона приложима към момента на отчуждаването, т.е. преди изменение от ДВ бр.13 от 2017 г. „Срокът за започване на отчуждителните процедури по Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост на недвижими имоти, определени по подробните устройствени планове за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, е пет години от влизане в сила на плановете и десет години от влизането в сила на подробните устройствени планове за изграждане на елементи на техническата инфраструктура по чл. 64 - публична собственост на държавата и общините. След изтичане на този срок собствениците на недвижимите имоти имат правата по чл. 134, ал. 2, т. 1.“

С Тълкувателно решение № 4 от 02.11.2016 г. на ВАС по т.д. № 6 / 2015 г. АСС, I и II колегия се реши противоречието, което съществуваше в съдебната практика относно характера на този срок, като се прие, че същият има преклузивен характер и изтичането му е пречка за реализиране на отчуждителна процедура по Закона за общинската собственост или по закона за държавната собственост.

В случая обаче е приложим не чл.208 ЗУТ, а специалната разпоредба на чл.17, ал.1, т.1 от Закона за устройство и застрояване на Столична община /ЗУЗСО/, която предвижда 15-годишен срок за започване на отчуждителни процедури за изграждане на обекти - публична общинска или публична държавна собственост, на територията на Столичната община за обекти на техническата инфраструктура - за първостепенна улична мрежа, който срок съгласно ал.2 започва да тече от влизане в сила на ЗУЗСО, т.е. от 28.01.2007г., съответно ще изтече на 28.01.2022 г.

Независимо, че чл.17 е отменен със ЗИД на ЗУЗСО / обн. ДВ, бр.31 от 2018 г., той е приложим на основание §23 на ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, съгласно който: „§ 23. (1) Сроковете по отменения чл. 17 за започване на отчуждителни процедури за изграждане на обекти – публична общинска или публична държавна собственост, на територията на Столичната община по отношение на подробни устройствени планове, влезли в сила до влизането в сила на Закона за устройството и застрояването на Столичната община, текат от влизането в сила на закона – 28 януари 2007 г. (2) След изтичане на сроковете по ал. 1, както и по отношение на подробните устройствени планове, влезли в сила след влизането в сила на Закона за устройството и застрояването на Столичната община, се прилагат правилата на чл. 208 от Закона за устройство на територията.“

В случая, отчуждаването е за реализиране на първостепенна улична мрежа, като към момента срокът за провеждане на отчуждителните процедури не е изтекъл и са предприети именно в този срок, предвид което и съображенията на жалбоподателите в тази насока са неоснователни.

С оспорената заповед е определено равностойно парично обезщетение за отчуждаваната част от имота от 387 кв.м. в размер на 10 331 лв., определен въз основа на данъчната оценка на имота 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.

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 разпоредби 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.

Исключение 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 % 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 неотнормима 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. Й. В. Н. – независим оценител със сертификат от КНОБ за недвижими имоти.

Съдът не е длъжен да се съобрази с експертните заключения, а ги обсъжда с оглед всички доказателства по делото и предвид приложимата нормативна уредба.

Съдът, след внимателен преглед на всички приложени по делото пазарни аналози с оглед условията, посочени по-горе, на които следва да отговарят те, счита, че определеното от вещото лице обезщетение съответства на законовите критерии и експертизата следва да бъде кредитирана по следните съображения.

Оценката на вещото лице се различава от тази в административната процедура поради включването в нея и възприемането като пазарен аналог на Договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 01.06.2018 г. между Столична община и [фирма], [населено място], който е вписан в Службата по вписванията, с вх.№ 35686, с акт №133, том 79, дело 25306, имотна партида 555609, по силата на който общината купува реална част с площ от 409 кв.м. от ПИ с идентификатор 68134.1372.2008, попадащ изцяло в уличната регулация между о.т. 130-о.т.136-о.т.139 на „Р.“ № 41А по действащия ПУП на м.НПЗ „И.-Запад“ и м.“И.“, в обхвата на [улица]и [улица]срещу заплащане на пазарната цена на имота, определена от СОС и сертифициран оценител, в размер на 38 420,00лв. без вкл. ДДС /или 93,94 лв. за 1 кв.м/.

При анализа на тази сделка, съгласно критериите по ЗОС вещото лице е

установило, че имотът предмет на покупко-продажбата е аналогичен по отреждане и предназначение с оценявания имот, попада в същата пета ценова зона, сделката е сключена в релевантния период и продавачът е юридическо лице-търговец, т.е. сделката отговаря на изискванията на чл.22 ЗОС, във връзка с §1 от ДР на ЗОС, с които заключения съдът е напълно съгласен.

Съответно, при използване на така установения аналог вещното лице е определило размера на дължимото равностойно парично обезщетение за отчуждаваната част от имота на жалбоподателя в размер на 36 354,78 лв.

Неоснователно е възражението на пълномощника на ответника, че сделката не може да служи за аналог – страна по сделката е търговец и същата е сключена по пазарни цени, като в случая цената не е определена по реда на Наредбата на Столичен общински съвет за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община. Видно от нейното съдържание цените се определят по нормативен път, когато общината се разпорежда със свои имоти. В случая продавачът на имота, предмет на сделката не е Столична община, а търговско дружество. Отделно от това, съгласно разпоредбата на § 1, т.2 ДР ЗОС „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“ са осреднените цени от всички сделки „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“. От така посоченото съдържание на правната норма следва, че законодателят е имал предвид всички сделки за покупко-продажби без каквото й да е ограничение по отношение на правното им основание.

Предвид това, съдът намира, че тази сделка следва да бъде съобразена при определяне размера на обезщетението за процесния имот. Наличието й изключва определяне на дължимото обезщетение в процесния случай по реда на чл.22, ал.12, т.1 ЗОС, тъй като последната намира приложение само в случаите, в които не са налице условията на ал.5 или на ал.8 на чл.22 от същия закон.

Следователно, неправилно поради наличието на пазарен аналог, който не е взет предвид при определяне на обезщетението в административното производство, органът е определил 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.

Доколкото съдът достига до извод, различен от административният орган при определяне на равностойното парично обезщетение, което води до извод за материална незаконосъобразност на оспорената заповед в тази й част – отменително основание по чл.146, т.4 АПК, заповедта, следва да бъде изменена по отношение на определеното с нея обезщетение.

В останалата част жалбата е неоснователна.

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.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК, искането за присъждане на разноски, направено от жалбоподателя, следва да бъде уважено. Такива са доказани в размер на 950 лева за адвокатско възнаграждение, 50 лева за внесена държавна такса по оспорването и 300 лева за внесен депозит за възнаграждение на вещото лице. Съдът намира за неоснователно възражението на процесуалния представител на ответника за прекомерност на последното предвид обстоятелството, че и минималното, определено съгласно чл.8, ал.1, т.4 от Наредба № 1/09.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения / при материален интерес изразяващ се в разликата между определеното от съда и това от административния орган обезщетение/ е по-високо.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, чл.173, ал.2 от АПК, и чл.27 от ЗОБС, Административен съд София – град, II а.о., 35 състав,

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ по жалба на [фирма], [населено място] № СОА16-РД40-95 / 05.09.2019 г. на Кмета на Столична община, с която се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 6134.2813.324 / незастроен/, с площ от 387 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 6134.2813.230 по КККР, в частта за определеното с нея обезщетение от 10 331 / десет хиляди триста трийсет и един/ лв. на 36 355 / трийсет и шест хиляди триста петдесет и пет/ лв. и **ОТХВЪРЛЯ** жалбата в останалата ѝ част.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на ЮМЕКС П.“ Е., [населено място], ЕИК[ЕИК], сумата в размер на 1300 /хиляда и триста/ лева, представляваща разноски по производството.

Решението не подлежи на касационно обжалване.

Препис да се изпрати на страните.

С Ъ Д И Я: