

РЕШЕНИЕ

№ 2618

гр. София, 18.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 29.03.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **5638** по описа за **2022** 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 С. Д. С., В. К. Г., Е. А. Г. и Р. А. Г. срещу Заповед № СОА22-РД40-66/19.05.2022 г. на кмета на Столична община.

С оспорената заповед се отчуждава поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.4092.3346 (незастроен) с площ от 1896 кв. метра, по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР), одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК), попадащ в уличната регулация и в обхвата на обект: „Изграждане на [улица], от [улица] до връзката с [улица](С. шосе), район „М.“, [населено място], съгласно влязъл в сила регулационен план на м. „Трамвайно трасе от гара Искър до ж-к.М.“, одобрен със Заповед №РД-50-09-467/28.07.1986г. на главния архитект на С., ЧЗРКП на м.„Ц. шосе 7-11км, кв.11,12,13“, одобрен с Решение №8 по Протокол №14/24.07.2000г. на СОС и И. на м.„К.“, одобрено с Решение №819 по Протокол №66/06.12.2018г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост.

Жалбоподателите С. Д. С., В. К. Г., Е. А. Г. и Р. А. Г. не възразяват срещу отчуждаването и определените им квоти в съсобствеността, а оспорват само определения размер на обезщетението, като считат, че то не е справедливо и не съответства на реалната пазарна цена на отчуждавания имот. В съдебното заседание се

представяват от адв. А. Л.. Искането към съда е да се измени заповедта в частта на определеното обезщетение. Заявена е претенция за разноски.

Ответникът – кметът на Столична община чрез процесуалния си представител юрисконсулт Т. 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 жалбоподателите. Претендира заплащане на възнаграждение за процесуално представителство.

Заинтересованите страни М. И. М. и Р. П. П. не изразяват становище по жалбата.

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-икономическата експертиза (основно идопълнително заключение), от фактическа страна се установява следното:

Жалбоподателите представят Нотариален акт за собственост върху недвижим имот №51, том LXXXIV, нот.д.№9852/2003г,вх.рег.№26493 от 24.07.2003г., с които се легитимират като собственици на следния имот: празен поземлен имот с площ 1897 кв.м., находящ се в [населено място],[жк], с планоснимачен номер 3346, нанесен в кадастрален лист №651.

В действащата кадастрална карта имотът е нанесен с идентификатор 68134.4092.3346 с площ от 1896 кв. метра. Идентичността на имота се установява от представената скица от кадастралната карта и удостоверение изх.№07-00-639/1/18.06.2021г., издадено от „Географска информационна система-София“ ЕООД. Идентичността на имота е потвърдена и от съдебно-икономическата експертиза, която сочи, е разликата от 1 кв.м. е в рамките на допустимата точност и се дължи на различните методи на заснемане и точността на отделните източници на кадастрални данни.

Първият регулационен план за района, в който попада имотът, е одобрен през 1986г. и по него имотът попада изцяло в предвидения транспортен терен за трамвайно трасе и улица, а преди това е представлявал земеделска земя. Към момента на одобряването на регулационния план имотът не е бил нанесен изобщо в кадастралната основа, тъй като не е съществувал като самостоятелен имот. Нанесен е след възстановяването на собствеността му по реда на ЗСПЗЗ.

Имотът попада в урбанизирана територия с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване. Действащият регулационен план е одобрен с Решение №819 по Протокол №66/06.12.2018г. на СОС и по него процесният имот попада изцяло в предвиждането за улица.

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, имотът на жалбоподателите попада частично в зона Тти (зона за транспортна инфраструктура, без параметри за застрояване).

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

Имотът е с отлична локация – намира се в района на[жк], в близост до [улица]и в непосредствена близост до търговски обект „Техномаркет“. Районът е отреден за високо застрояване с бизнес сгради. Техническата и инженерната структура е напълно развита – районът е водоснабден, електрифициран, топлофициран, иградена е канализация. Към настоящия момент имотът не е ограден, не е трасиран и не се използва. По част от южната му граница е изградена масивна ограда, прилежаща към съседния имот, който се използва за складов търговски обект.

В административното производство е изготвена оценка от лицензиран оценител, възложена с възлагателно писмо от 16.12.2021г., следователно релевантният период за изследване на пазарната стойност на имота е от 16.12.2020г. до 16.12.2021г.

Оценителят е установил 4 сделки със съпоставими по предназначение имоти, попадащи в периода от 12 месеца преди възлагателното писмо, като е приел осреднена цена за 1 кв.м. в размер на 135,52 лева и е определил обезщетение за земята в размер на 256 945,92 лева. Използваните аналози от оценителя са следните: 1)Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №75, том IV, рег.№12833, дело 1008; 2) Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №17, том I, рег.№1322, дело 16/2021г; 3)Договор за прехвърляна на собственост на основание чл.15,ал.5 от ЗУТ; 4) Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №106, том II, рег.№4512, дело 290.

По делото е изготвена съдебно-икономическа експертиза за установяване реалната пазарна цена на отчуждавания имот. Експертизата е използвала четирите пазарни аналога, използвани и от оценителя в административното производство. Отделно от това вещото лице е приело, че още три сделки отговарят на изискването за пазарен аналог: 1)Постановление за възлагане, вписано в Службата по вписванията като акт №22, том CLXIII, от 11.08.2021г. при средна цена 22,81 лв/кв.м.; 2) Договор за прехвърляне на собственост по §8, ал.2 от ЗУТ, вписан под акт №104, том CXLII от 04.08.2011г на два имота - при средна цена 135,14 лв/кв.м. и при средна цена 135,82 лв/кв.м.; 3) Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №69, том CCXLVII от 09.12.2021г. при средна цена 271,67 лева.

По отношение на имот с идентификатор 68134.4093.9399, предмет на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №69, том CCXLVII от 09.12.2021г., вещото лице сочи, че по план от 1974 година имотът е попадал в обхвата на УПИ, отреден за наука, технически прогрес и висше образование – за ИЧС, но към него не е бил наличен конкретен ПУП за застрояване, а по действащия ОУП попада в зона, за която не се допуска застрояване.

По отношение на Постановление за възлагане на недвижим имот от публичен изпълнител, вписано в Службата по вписванията като акт №22, том CLXIII, от 11.08.2021г. жалбоподателите представиха доказателства по изпълнителното дело №160160593/2016г. на публичния изпълнител при НАП, от които се установи, че след проведени 2 броя тръжни процедури не са постъпили наддавателни предложения, при което имотите са възложени на цена по-ниска от данъчната им оценка. Жалбоподателите оспорват постановлението като негоден пазарен аналог.

С допълнителна съдебно-икономическа експертиза вещото лице даде заключение по допълнително представени доказателства от страните, като приема за

годни аналози следните сделки, имащи за предмет имоти със сходни характеристики, попадащи в същата ценова категория: 1) Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №158, том XXVIII, дело 8709/2021г ; 2) Нотариален акт за продажба на недвижим имот №149, том CLIII, вх.рег.№59072 от 18.08.2021г.; 3)Нотариален акт за продажба на недвижим имот №106, том CLXXXII, вх.рег.№72436 от 06.10.2021г. – един и същ имот в метро; 4)Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека №186, том XXVIII, дело 38628/21г.; 5)Нотариален акт за продажба на недвижим имот №67, том CCXLVIII, дело 73631 от 10.12.2021г. отменен ПУП.

Ответникът възразява да бъде използван като аналог Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека №186, тъй като в него е посочен само размерът на разрешеня овърдрафт по банков кредит, който е обезпечен с имота, но не може да се установи реалната пазарна стойност на имота. Счита, че имотът не е със сходни характеристики, тъй като част от него попада в зона Жм2, която допуска застрояване. Според експертната по регулационния план преобладаващото отреждане на имота е за улица и за зона без предвидено застрояване.

Ответникът възразява да бъдат използвани като аналози нотариалните актове №№149 и 106, като сочи, че те са за един и същ имот, отреден за метро, в който се предвижда да има спирка на метрото (вход и изход на метростанция) – съответно предвидено е застрояване, което влияе на пазарната му цена.

По отношение на Нотариален акт за продажба на недвижим имот №67 ответникът сочи, че подробният устройствен план, по който имотът, предмет на сделката, е отреден за озеленяване, е отменен с Решение №4633 от 17.08.2020г. на Административен съд София-град по адм.д.№1071/2020г., влязло в сила на 02.11.2021г.

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 жалбоподателите, 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.

В случая релевантният период за изследване на пазарните цени е от 16.12.2020г. до 16.12.2021г.

От представените доказателства за пазарни аналози съдът изключва постановлението за възлагане на имот от публичен изпълнител, тъй като то не отговаря на изискванията на разпоредбата на §1, т.2 от ДР на ЗОС, която определя като годен пазарен аналог единствено продажбата чрез търг, извършена от държавен или частен съдебен изпълнител. Както се установи от представеното изпълнително дело, насрочените две тръжни процедури за имота са се провалили поради липса на наддавателни предложения и собствеността върху имота е прехвърлена на цена под данъчната оценка – освен че не отговаря на изискванията за пазарна цена, определянето на цена под данъчната оценка е недопустимо в отчуждителното производство по аргумент от чл.22, ал.11 и ал.12 от ЗОС.

Съдът не приема като годен пазарен аналог и Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №69, том ССXLVII от 09.12.2021г. Имотът, предмет на тази сделка, е с конкретно отреждане за наука и институт. Обстоятелствата, че към момента имотът не е застроен, както и че по ОУП попада в зона без застрояване, са неотнормисими, тъй като мероприятията за обществено обслужване, каквито са учебните заведения, независимо дали са държавни, общински или частни, се реализират по друг нормативен ред. Следователно този имот не притежава сходни характеристики с отчуждавания имот, който е отреден за улица, и не може да служи като пазарен аналог.

Нотариален акт за продажба на недвижим имот №67, том ССXLVIII, дело 73631 от 10.12.2021г., също следва да бъде изключен от пазарните аналози, тъй като поради отмяната на ПУП, по който е отреден за озеленяване, не може да се установи дали притежава сходни характеристики с отчуждавания имот.

Всички сделки, използвани от оценителя в административното производство, отговарят на изискванията на §1, т.2 от ДР на ЗОС.

От допълнително представените сделки годен пазарен аналог представляват следните сделки: 1) Договор за прехвърляне на собственост по §8, ал.2 от ЗУТ, вписан под акт №104, том СХLII от 04.08.2011г., на два имота - при средна цена 135,14 лв/кв.м. и при средна цена 135,82 лв/кв.м.; 2) Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №158, том XXVII рег.№11824 от 02.03.2021г.; 3) Нотариален акт за продажба на недвижим имот №149, том СLIII, вх.рег.№59072 от 18.08.2021г.; 4) Нотариален акт за продажба на недвижим имот №106, том CLXXXII, вх.рег.№72436 от 06.10.2021г.; 5) Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека №186, том XXVIII, дело 38628/21г.

Възражението на ответника относно предмета на нотариалните актове №№149 и 106 е неоснователно. Няма законова пречка да се използват сделки за продажба и последваща продажба на по-висока цена на един и същ имот в рамките на релевантния период – това обстоятелство само показва, че имотът представлява

интерес и намира добър пазар. По регулационен план имотът попада частично в УПИ II с отреждане за метро и частично в отреждане за улица и в четвърта ценова зона, поради което представлява имот със сходни на отчуждавания имот характеристики. Предвижданията за строеж на вход и изход на метростанция или за изменение на трасето на метрото са без правно значение, тъй като устройственият статут на имотите се преценява по плановете за регулация и застрояване, а не по предвижданията на транспортните схеми, които подлежат на одобряване и изменение по друг ред.

Възражението на ответника относно нотариалния акт за договорна ипотека на разрешен овърдрафт по банков кредит е също неоснователно. В нотариалния акт е посочен конкретен размер на разрешения овърдрафт, който се обезпечава с имота – следователно банката като кредитор е приела, че стойността на имота е равна или по-голяма от разрешения овърдрафт, за да може да бъде удовлетворена, ако премине към принудително изпълнение. Следователно към момента на изповядване на сделката за договорна ипотека, размерът на разрешения овърдрафт може да се приеме за пазарна стойност на имота. Преобладаващата част от имота е със сходни характеристики, което обосновава извод, че сделката може да бъде използвана като пазарен аналог.

Съдът приема, че обезщетението следва да се определи въз основа на следните сделки:

сделка	Средна цена лв/кв.м.
1)Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №75, том IV, рег.№12833 от 17.12.2020г.	111,73
2) Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №17, том I, рег.№1322, дело 16 от 19.02.2021г;	45,14
3)Договор за прехвърляне на собственост на основание чл.15,ал.5 от ЗУТ, акт №198 том СХI от 17.06.2021;	326,53
4) Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №106, том II, рег.№4512 от 10.05.2021	58,68
5) Договор за прехвърляне на собственост по §8, ал.2 от ЗУТ, вписан под акт №104, том СХLII от 04.08.2011г, на два имота - при средна цена лв/кв.м. и при средна цена 135,82 лв/кв.м.	

;	135,14
6) Договор за прехвърляне на собственост по §8, ал.2 от ЗУТ, вписан под акт №104, том СXLII от 04.08.2011г	135,82
7) Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №158, том XXVII рег.№11824 от 02.03.2021г.;	93,41
8) Нотариален акт за продажба на недвижим имот №149, том CLIII, вх.рег.№59072 от 18.08.2021г.;	391,17
9)Нотариален акт за продажба на недвижим имот №106, том CLXXXII, вх.рег.№72436 от 06.10.2021г.;	406,48
10)Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека №186, том XXVIII, дело 38628/21г.	427,94
Обща осреднена цена	213,20

При тази пазарна цена на 1 кв.м. от земята обезщетението за целия имот възлиза на 404 234,78 лв.

Оспорената заповед е незаконосъобразна в частта на определеното обезщетение и следва да бъде изменена, като се определи пазарна стойност на имота в общ размер на 404 234,78 лв.

При този изход на спора разноските са в тежест на ответника. Жалбоподателите претендират разноски по представен списък и представят доказателства за платени суми за държавна такса (4x10 лв), експертиза (900 лв), такса за 2 броя съдебни удостоверения (10лв), и адвокатски хонорар, заплатен както следва: от С. С. – 2460 лева; от В. Г. – 1880 лева; от Е. Г. – 1880лв; от Р. Г. – 1880 лева. Възражението на ответника за прекомерност на адвокатския хонорар се отхвърля като неоснователно, тъй като хонорарът, съобразно фактическата и правната сложност на делото, материалния интерес и броя на жалбоподателите, е под минималния, определен по реда на чл.7, ал.2, т.5 във връзка с чл.8, ал.2 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 от АПК,

Административен съд София - град, Второ отделение, 38-и състав,

РЕШИ

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА22-РД40-66/19.05.2022 г., издадена от кмета на Столична община, както следва:

ОПРЕДЕЛЯ парично обезщетение за отчужден поземлен имот с идентификатор 68134.4092.3346 (незастроен) с площ от 1896 квадратни метра

в размер на 404 234,78 лв (четиристотин и четири хиляди двеста тридесет и четири лева и седемдесет и осем стотинки), което да бъде заплатено на правоимащите съобразно установените квоти в съсобствеността.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на С. Д. С. сумата 2 696,66 лв (две хиляди шестстотин деветдесет и шест лева и шестдесет и шест стотинки), представляваща признати по делото разности.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на В. К. Г. сумата 2 116,66 лв (две хиляди сто и шестнадесет лева и шестдесет и шест стотинки), представляваща признати по делото разности.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Е. А. Г. сумата 2 116,66 лв (две хиляди сто и шестнадесет лева и шестдесет и шест стотинки), представляваща признати по делото разности.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Р. А. Г. сумата 2 116,66 лв (две хиляди сто и шестнадесет лева и шестдесет и шест стотинки), представляваща признати по делото разности.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: