

РЕШЕНИЕ

№ 5885

гр. София, 21.05.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав,
в публично заседание на 29.04.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **1307** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.27, ал.1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на „Домко“ООД, подадена чрез адв.В., срещу Заповед № СОА23-РД40-192/21.12.2023г. на кмета на Столична община /СО/, с която на основание чл.25, ал.2 вр. чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 ЗОС е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.905.1164 /незастроен/ с площ от 376 кв.м, представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.905.1694 по КККР, във връзка с реализацията на обект „Отчуждително производство на [улица]в участъка от [улица]на север до безименна улица, обслужваща кв.116, кв.116А, кв.119А, кв.119Б, м.“В. ВЕЦ С.“, както и продължението ѝ по безименна улица на север до [улица], обслужваща кв.102А, кв.103, кв.109, кв.110, кв.116, м.“В. ВЕЦ С.“, съгласно влязъл в сила подробен устройствен план на м.“В. ВЕЦ С.“, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС, Заповед № РД-09-1944/16.10.2002г. за поправка на ЯФГ на кмета на СО, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост, и е определено обезщетение за отчуждавания имот в размер на 56 866,24 лева.

Заповедта се оспорва като незаконосъобразна в частта ѝ относно определеното обезщетение като се твърди, че то не отговаря на изискването по чл.22, ал.5 от ЗОС за определяне на оценката на отчуждавания имот по пазарни цени.

В съдебно заседание жалбата и направеното с нея искане се поддържат чрез адв.В., която моли обезщетението да бъде определено в размера, посочен във втория

вариант на заключението на вещото лице. Претендира присъждане на направените по производството разноски.

Ответникът по оспорването, в писмено становище, представено с преписката, моли за отхвърляне на жалбата като неоснователна по съображения, че не са налице отменителните основания по чл.146 АПК. Посочва, че при определяне размера на равностойното парично обезщетение е съобразено конкретното предназначение на имота, което е имал преди одобряването на ПУП по чл.21, ал.1 ЗОС, а именно това, че попада в устройствена зона „Гти“ – за транспортна инфраструктура – чл.22, ал.5 ЗОС.

В съдебно заседание така изразеното становище се поддържа чрез юр.Л., която моли за отхвърляне на жалбата, в условията на евентуалност за присъждане на обезщетение в размера по вариант А от заключението на вещото лице. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Възразява срещу прекомерността на заплатеното адвокатско възнаграждение.

Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства, намира следното от фактическа и правна страна:

Жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на оспорване пред съд индивидуален административен акт, от лице, което е негов адресат, в преклузивния 14-дневен срок, с оглед представените по преписката данни за съобщаване на акта /30.01.2024г./ и датата на подаване на жалбата /02.02.2024г./. По съществуващото на жалбата, като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, сочени от оспорващите и на всички основания по чл.146 АПК съдът взе предвид следното:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган - кмета на Столична община, чиито правомощия произтичат от разпоредбата на чл.25, ал.2 ЗОС, съгласно която кметът на общината издава заповед за отчуждаване, в която се посочват основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, а при имотно обезщетение - вида, местонахождението, размера, начина на трайно ползване и стойността на имота, предоставян в обезщетение, както и размерът на паричното обезщетение за доплащане при разлика в стойностите на имотите, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

Предвид това не е налице основание за обявяване нищожност на оспорената заповед.

В контекста на изложеното по-горе, доколкото посочените реквизити в ал.2 на чл.25 ЗОС присъстват в оспорената заповед съдът приема, че същата отговаря на изискването за форма на административния акт, регламентирано в чл.59 АПК, както и на специалните изисквания, посочени в цитираната по-горе разпоредба на ЗОС. За мотиви на акта следва да се възприемат и доказателствата за всички извършени в хода на административното производство процесуални действия, представляващи част от административната преписка - в случая наличието на ПУП, предвиждащо отчуждаване на реална част от имота на жалбоподателите за изграждане на обект - публична общинска собственост, както и изготвената оценка за размера на обезщетението за отчуждаваната част от имота.

Имоти - собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително за задоволяване на общински нужди, които не могат да

бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост, или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, за който има влязло в сила разпореждане за допускане на предварителното му изпълнение, както и в други случаи, определени със закон, след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение. За изграждането и експлоатацията на тези обекти могат да се отчуждават имоти или части от тях, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство или които стават негодни за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност – чл.21, ал.1 и ал.2 ЗОС. Т.е. отчуждаването е последица от предвижданията на плана и оспореният акт е издаден единствено в изпълнение на влезлия в сила ПУП като е спазена процедурата, предвидена в Глава трета ЗОС.

Съгласно чл.25, ал.1 ЗОС кметът на общината публикува обявление в два централни и един местен ежедневник, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и изпраща копие от него до кметовете на райони или кметства или до кметските наместници, на чиято територия се намират имотите или части от имотите - частна собственост, предмет на отчуждаване. Кметовете или кметските наместници поставят обявлението на определените места в сградата на общината, на района, на кметството или в населеното място, на чиято територия се намират имотите, предмет на отчуждаването. Обявлението се публикува и на интернет страницата на общината. В разпоредбата е разписано и задължителното съдържание на обявлението.

В процесния случай, с Нотариален акт за покупко-продажба № 193, том V, дело № 843/2015г. и скица на поземлен имот № 15-518885/26.07.2018г. на СГКК-С., жалбоподателят „Домко“ООД се легитимира като собственик на поземлен имот – идентификатор 68134.905.1694 по КККР, с площ от 1033 кв.м, трайно предназначение на територията – земеделска и начин на трайно ползване – за друг вид застрояване.

Действащият за територията, в която се намира имотът ПУП е одобреният с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС и Заповед № РД-09-1944/16.10.2002г. на кмета на Столична община за поправка на ЯФГ, с които е одобрен кадастрален план, улично-регулационен план, застроителен и регулационен план за парцелите, предназначени за мероприятия на държавата и общината и правила и нормативи за прилагане на ЗРП на местност „В. -ВЕЦ-С.“.

Според улично-регулационния план, одобрен през 2001г., площ от 376 кв.м от имота на жалбоподателя се предвижда за отчуждаване за изграждане на предвидената с него улица. Във връзка с това, с писмо изх.№ СОА23-ГР94-4481/28.08.2023г. на ответника, на М. А. Р., лицензиран независим оценител на недвижими имоти, е възложено изготвянето на оценка на равностойното парично обезщетение по реда и при условията на чл.22, ал.5 и сл. ЗОС във вр. с § 1 ДР ЗОС. Във връзка с възлагателното писмо от Агенцията по вписванията е изискано предоставянето на вписани сделки в релевантния период, които да бъдат преценени като относими аналози.

По делото е приета изготвената оценка от 26.09.2023г., като съгласно нея, е приложен сравнителният подход, при който се извежда стойност чрез сравнение на

имота – предмет на оценката със сходни обекти, за които е налична надеждна финансова информация. Посочено е, че обектът на изследване – процесният имот, е разположен на [улица], до [улица], в район „Л.“, м.“В. ВЕЦ С.“, незастроен е и попада в част от улица. Попада в трета ценова зона, според Решение №2 по Протокол № 44/08.06.1998г. на СОС относно ценовото зонироване на [населено място] при определяне на данъчните оценки на недвижимите имоти по ЗМДТ. Съгласно Удостоверение за данъчна оценка на имот 68134.905.1694, с площ 1404кв.м., част от който е процесния с площ 376кв.м., тя е в размер на 66 549,60 лева. При изследване на предоставените вписани сделки оценителят е приел, че относими са общо 19 от тях като средната цена за 1 кв.м е 151,24 лева или общо за отчуждаваната площ от 376 кв.м дължимото обезщетение е в размер на 56 866,24 лева.

От ответника е изготвено Обявление изх.№ СОА23-ВК66-9792/23.10.2023г., в което са посочени подлежащите на отчуждаване имоти, съобразно предназначението им по влезлия в сила подробен устройствен план по чл.21, ал.1 ЗОС, основание за отчуждаването, вид, местонахождение, размер и собственици на всеки от имотите, които следва да бъдат отчуждени, размерът на дължимото обезщетение. Така посоченото съдържание на обявлението го определя като съответстващо на изискванията по чл.25, ал.1 ЗОС. Обявлението е поставено на информационното табло на Столичната общинска администрация и на информационното табло в районната администрация, което е удостоверено с представените по делото констативни протоколи, публикувано е и във в.“Софийски вестник“, в.“24 часа“ и в.“Днес“.

Въз основа на изготвената оценка от ответника е издадена оспорената в настоящото производство заповед, връчена на оспорващия на 30.01.2024г.

В контекста на изложеното съдът приема, че не са налице допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната на акта само на това основание. Неправилно обаче е приложен материалният закон.

Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за задоволяване на общински нужди, е собствениците да бъдат компенсирани с равностойно парично обезщетение. В тази връзка ЗОС установява начина на определяне на равностойното парично обезщетение - съгласно изричната разпоредба на чл.22, ал.5 - 14 ЗОС във връзка с § 1 ДР ЗОС 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 със сходни характеристики, поради липса на извършени сделки, вписани в съответната Служба по вписвания /ал.11 и ал.12/. Равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с предназначението на имотите, което са имали преди влизането в сила на ПУП във връзка, с който се прави отчуждаването и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот.

В § 1, т.1 и т.2 ДР ЗОС е дадена дефиниция кога обезщетението е равностойно, както и дефиниция какво се разбира под пазарни цени на имоти със сходни характеристики - за такива се приемат 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. За имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот съгласно т.3, б."а" от § 1 ДР на ЗОС се приемат имоти, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

Предвид цитираните по-горе дефиниции, следва да се приеме, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл.22, ал.5 ЗОС и § 1, т.1 и т.2 ДР на ЗОС чрез пазарни аналози като такива могат да служат само сделки, отговарящи на следните характеристики: възмездни сделки, които се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, да са сключени между физически или юридически лица по които една от страните да е търговец, да са извършени в определен период в рамките на дванадесет месеца преди датата на възлагане на оценката, да са вписани в Службата по вписванията по местонахождение на имота, имотът предмет на сделката да е с предназначение или статут, който съответства на този на отчуждения имот, но преди влизането в сила на ПУП във връзка, с който се извършва отчуждаването. За да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод всички сделки, послужили за пазарни аналози следва да отговарят на посочените по-горе условия. Ако не се установят такива сделки изчисляването на равностойното парично обезщетение следва да се извърши по реда на чл.22, ал.12 ЗОС - като с оглед обстоятелството, че процесният имот попада в урбанизирана територия приложима е хипотезата по т.1 - по данъчната оценка на имота.

За проверка законосъобразността на определения размер на обезщетение за процесния имот, по делото е прието заключение на съдебно-техническа и оценителна експертиза, изготвено от вещото лице инж.С. К., което съдът кредитира изцяло като обективно и компетентно дадено. От заключението на вещото лице и обясненията, дадени от него в съдебно заседание се установява следното:

Съгласно действащия ОУП на [населено място], приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009г. на СОС и Решение № 960/16.12.2009г. на Министерски съвет, имот с проектен идентификатор 68134.905.1164, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.1694 по КККР, по ОУП попада в зона ОЗ2 – зони за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в околградския район. Предходен ПУП преди 2001г. няма, като до тогава имотът е представлява незастроен терен-зеделска земя.

От огледа на място установява, че част от имот с проектен идентификатор 68134.905.1164 попада в ограден с масивна ограда имот, а преобладаващата източна част от имота попада в прокарана, но неотчуждена улица, чрез която се осигурява достъп до намиращите се в северна посока имоти, в които се извършва застрояване. Предвид това, при определяне на обезщетението от СТОЕ са ползвани за аналози имоти, попадащи в отреждане без застрояване.

След анализ на представените от ответника сделки и допълнителни справки в СВ вещото лице е установило, че отговарящи на изискванията на чл.22 ЗОС и § 1 ДР

ЗОС по отношение на предназначение, характер на застрояване и показатели на устройство и застрояване и могат да се използват за оценяването на процесния имот, попадащ в терен за улична регулация, са пазарните анализи, посочени в таблица - вариант А, по които са включени и сделки по отношение, на които вещото лице е установило, че са сключени между свързани лица. В този вариант, изчисленията и анализа по които са подробно показани в Таблица 3 към допълнителната СТОЕ, въз основа на осреднените цени на тези сделки вещото лице приема, че цената за 1 кв.м следва да е в размер на 181,75 лева или обезщетението за имота следва да е в размер на 68 339,62 лева.

Вещото лице е изчислило и втори вариант-Б на обезщетението, изчисленията и анализа по които са подробно показани в Таблица 4 към допълнителната СТОЕ, при които са изключени сделките по отношение, на които вещото лице е установило, че са сключени между свързани лица. При този вариант стойността за 1 кв.м. от имота е в размер на 200,94 лева, а стойността на обезщетението е в размер на 75 554,02 лева.

Така установеното несъответствие между оценката за имота на жалбоподателите, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство и неговата пазарна цена, установена от приетото заключение на експертизата, обуславя извод за незаконосъобразност на оспорената заповед по чл.146, т.4 АПК – неправилно приложение на материалния закон, доколкото законът изисква размерът на равностойното парично обезщетение да се определя по пазарни цени.

Установеният от вещото лице в съдебното производство по-висок размер на обезщетението сочи и на несъответствие на процесния акт на целта на закона – на лицата, от които се отчуждават имоти да бъде определено равностойно парично обезщетение за тях.

Съдът възприема предложението от вещото лице вариант Б, съгласно който пазарната цена следва да бъде определена в размер на 200,94 лева за 1 кв.м или обезщетението за имота следва да е в размер на 75 554,02 лева – по Таблица № 4 към заключението, т.е. без сделките по отношение на които, вещото лице е установило, че са сключени между свързани лица. Действително, сделките между свързани лица не са изрично изключени от обхвата на пар. 1, т. 2 от ДР на ЗОС, но при тях липсва основния принцип, важащ при изчисляване на равностойно парично обезщетение, а именно използване на сделки по пазарни цени. Сделката между страни, които имат особена или специална връзка може да направи ценовото равнище нетипично за пазара-занижено /в случая/ или завишено, поради елемент на специална дейност. Допускането на използването на такива сделки като аналози, когато цената по тях се отличава значително от сделките при нормални пазарни условия, нарушава принципа на „адекватната обезщета“ /равностойното парично обезщетение/, както по ЗДС, така и по ЗОС. Т.е. сделките между „свързани лица“, сключени на цени близки до данъчните, при положение, че останалите установени като аналог сделки са в пъти над тези цени, в случая не могат да се квалифицират като сделки при нормални пазарни условия на свободния пазар, предвид което съдът намира, че те ще следва да изключи като аналози при определянето на пазарната цена на отчуждавания имот.

Доколкото за констатираните от вещото лице налични по делото подобрения липсват строителни книжа, предвид разпоредбата на чл.22,

ал.14 ЗОС, обезщетение за тях не следва да се присъжда.

С оглед гореизложеното и правомощията на съда по чл.172, ал.2, предл.4-то АПК, следва оспорената заповед да бъде изменена в частта ѝ относно размера на определеното парично обезщетение, за да се постигне нейното съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона.

При този изход на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, на оспорващия се дължи присъждане на направените от него по делото разноски – 50лв. за държавна такса, 906лв. за съдебно техническа експертиза, с оглед направеното от ответника възражение по чл.78, ал.5 от ГПК за прекомерност на платения от жалбоподателя адвокатски хонорар - като взе предвид фактичката и правна сложност на делото, размера на допълнително определеното обезщетение и разпоредбата на чл.8, ал.1 във вр. с чл.7, ал.2, т.3 от Наредба №1 за минималните размери на адвокатските възнаграждения –за адвокатско възнаграждение в размер на 1800лв.; общо 2 756лв.

Предвид изложените съображения, Административен съд София-град, Второ отделение, 31 състав, на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 6 от ЗОБС

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА23-РД40-192/21.12.2023г. на кмета на Столична община, в ЧАСТТА, с която е определен размера на дължимото се обезщетение на „ДОМКО“ООД за отчуждаваната реална част с площ 376 кв.м от поземлен имот с идентификатор 68134.905.1694 по КККР /имот с проектен идентификатор 68134.905.1164/, като **УВЕЛИЧАВА** размера на определеното обезщетение от 56 866,24 лева на 75 554,02 лева /седемдесет и пет хиляди петстотин петдесет и четири лева и две стотинки/.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „ДОМКО“ООД, ЕИК[ЕИК], съдебни разноски в размер на 2756лв. /две хиляди седемстотин петдесет и шест лева/.

Решението е окончателно и подлежи на обжалване и протест.

СЪДИЯ: