

РЕШЕНИЕ

№ 1997

гр. София, 28.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 21.03.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Димитър Петров

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **1323** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27, ал.1 Закон за общинската собственост (ЗОС), вр. чл. 145 и сл. от АПК.

Образувано е по жалба подадена от Манастир „У. Б.“, поделение на Софийска Света Митрополия, чрез адв. В. Г. и адв. Ю. Н., срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС - № СОА23-РД40-17 от 17.01.2023г. на кмета на Столична община, с която на основание чл.25, ал.2, вр. чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 от ЗОС, е отчужден поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1006.2335 (незастроен) с площ от 937 кв.м. по КККР одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на Изп. Директор на АГКК, във връзка с реализация на обект: „Изграждане на улична мрежа и Главен канализационен клон по [улица]в участъка от [улица]до [улица], район „Т.“, съгласно влязъл в сила ПУП на м. „М. ливади – изток“, одобрен с Решение № 50 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС и ЧЗРКП за кв.66, одобрен със Заповед № РД-09-50-63/14.02.1997г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС.

Жалбоподателят поддържа, че определеното парично обезщетение от 52 704,40 лв., не отговаря на реалната пазарна оценка на имоти със сходни характеристики и не е равностойно на пазарните цени. Обезщетението е значително по-ниско от определеното в предходните отчуждавания на части от същия имот. При изготвяне на оценката, не са използвани имоти със сходни характеристики, а и не е са взети предвид покачилите се цени на имотите в района. Прави искане за изменение на заповедта и определянето на по-висок размер на дължимото обезщетение.

Ответникът по жалбата – кметът на Столична община, чрез своя пълномощник оспорва жалбата.

След като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и взе предвид доводите на страните, съдът приема следното:

Видно от приложения по делото нотариален акт за собственост на недвижим имот възстановен по реда на ЗСПЗЗ, жалбоподателят е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1006.2335 (незастроен) с площ от 937 кв.м. по КККР одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на Изп. Директор на АГКК.

Съгласно действащия ПУП за м. „М. ливади – изток“, одобрен с Решение № 50 по Протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС, действащ ЧЗРКП за кв.66, одобрен със Заповед № РД-09-50-63/14.02.1997г. на гл. архитект на С., потвърдена с решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003г. на СОС и И., ИПУР и ПЗ за кв.56, одобрен със Заповед № РД-50-901/01.12.2021г. на главния архитект на С., имотът предмет на отчуждаване попада изцяло в улична регулация на [улица]между о.т. 411 – о.т.417-о.т.174 и в уличната регулация на [улица]между о.т. 172а-о.т.173-о.т.174.

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС от ответника е изготвено обявление до собствениците на поземлени имоти, отредени за обект – публична общинска собственост, за предстоящата процедура по принудително отчуждаване, което е публикувано във в. "24 часа", в „Днес“ и в "Труд". Обявлението е поставено на информационното табло на район "Т." СО и на информационното табло на Столична община, за което са съставени съответните протоколи. Видно от обявлението, в него е включена информацията, изискваща се съгласно чл. 25, ал. 1 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. № СОА22-ТД26-12027/15.09.2022г. на ответника, в съответствие с разпоредбата на чл. 22, ал. 3 ЗОС и във връзка с провеждане на отчуждително производство по реда и при условията на Глава трета от ЗОС за поземлени имоти – частна собственост, попадащи в обхвата на процесния обект, на „БинКом“ ООД, [населено място] е възложено определянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и сл. ЗОС във вр. с § 1 ДР ЗОС, на процесния имот с идентификатор 68134.1006.2335.

Видно от изготвената експертна оценка за отчуждавания ПИ с идентификатор 68134.1006.2335, с площ 937 кв. м е предложена сумата 52 704,40 лв. или 56,25 лв./кв.м., която сума съответства на данъчната оценка на имота. Паричното обезщетение е определено, като са използвани две сделки с имоти, посочени в оценителския доклад. 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 се установява следното:

Съгласно действащия ПУП за м. „М. ливади – изток“, одобрен с Решение № 50 по Протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС, действащ ЧЗРКП за кв.66, одобрен със Заповед № РД-09-50-63/14.02.1997г. на гл. архитект на С., потвърдена с решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003г. на СОС и И., ИПУР и ПЗ за кв.56, одобрен със Заповед № РД-50-901/01.12.2021г. на главния архитект на С., имотът предмет на отчуждаване попада изцяло в улична регулация на [улица]между о.т. 411 – о.т.417-о.т.174 и в

уличната регулация на [улица] между о.т. 172а-о.т.173-о.т.174. Съгласно ОУП на [населено място] приет с Решение № 697 от протокол 51/19.11.2009г. и решение № 960/16.12.2009г. на МС, имот с идентификатор 68134.1006.2335 (процесният) попада в устройствена зона: „Жс“ - жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване.

Вещото лице е проследило и регулационния статут на отчуждавания имот, като е установило, че предходният ПУП е одобрен със Заповед № 247/29.06.1979г. на главния архитект на С.. По този план, част от процесния имот попада в УПИ за жилищно застрояване (общо площ от 667 кв.м.), а останалата част – 270 кв.м. попада в имоти (улична регулация и за озеленяване) без показатели за застрояване.

За да определи размера на обезщетението вещото лице е ползвало, освен посоченото по-горе предходно отреждане на имота (270 кв.м. попадащи в улици и УПИ за озеленяване – без показатели на застрояване и 667 кв.м. попадащи в УПИ за жилищно застрояване), още и местоположението на имот – III ценова зона съгласно зониранието одобрено с Решение №2 от Протокол № 44/98г. на СОС, в урбанизирана територия; вписани сделки в СВ в периода от 15.09.2021г. до 15.09.2022г.; поне една от страните да е юридическо лице – търговец, както и сравнимите аналози да са с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5%.

Съобразявайки тези критерии, при определяне на обезщетението за частта от имота попадаща в улици и за озеленяване по предходния ПУП (270 кв.м.), вещото лице е установило, че от представените данни осем броя сделки отговарят на критериите по ЗОС – посочени в таблицата на страница 6 от заключението. Въз основа на тях е определена средна цена за 1 кв.м. – 153,92 лева и общо обезщетение за отчуждената част от 270 кв.м. – 41 557,86 лв.

По отношение площта от имота (667 кв.м.) попадаща съгласно предходния ПУП в УПИ за жилищно строителство, вещото лице е установило, е отговарят на критериите по ЗОС само три броя акта – посочени в таблица на стр.7 от заключението. Въз основа на тях е определило средна цена за 1 кв.м. – 1044,96 лева, както и общо за площта от 667 кв.м. – 696 984,99 лв.

В съдебно заседание, пълномощникът на ответника представи четири броя сделки сключени в периода 15.09.2021г. – 15.09.2022г., които са приети като писмени доказателства по делото.

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 основателна по следните съображения:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган в кръга на предоставените му правомощия по чл. 25, ал. 2 ЗОС. Налице са доказателства за спазване на процедурата по чл. 25 ЗОС - публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник. Изпратено е и обявление до кмета на район "Г." 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, изпр. посл. и чл. 22, ал. 10 ЗОС.

Спорният по делото въпрос касае размера на определеното парично обезщетение за отчуждаването на имота на жалбоподателя.

Съгласно чл. 22, ал. 5 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 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 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 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.

Приетата по делото съдебна експертиза е установила съответно осем (за частта без застрояване) и три (за частта за жилищно строителство) възмездни сделки, които правилно са възприети за годни пазарни аналози - една от страните по тях е търговец; имат за предмет имоти, които попадат в една и съща ценова зона с отчуждавания имот; сключени са в 12-месечния период преди възлагане на оценката и са вписани в Служба по вписванията [населено място], както и имотите имат устройствен статут и предназначение, съответстващи на тези на отчуждавания имот съгласно предходния ПУП одобрен със Заповед № 247/29.06.1979г. на главния архитект на С.. Беше установено, че по този план една част от имота (270 кв.м.) попада в поземлени имоти отредени за улици и за озеленяване, а останалата част (667 кв.м.) попада в УПИ за жилищно застрояване. Така, пазарната стойност на имота е определена въз основа на пазарни аналози, обективиращи сделки с "имоти със сходни характеристики" и е определено обезщетение за отчуждавания имот общо в размер на 738 542,85 лева (41 557,86+696984,99).

Съдът намира, че при определяне размера на обезщетението, не следва да се ползват като аналози сделките обективирани в представените от пълномощника на ответника в съдебно заседание на 21.03.2023г. нотариални актове. Представени са: нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 01.11.2021г. на нотариус С. М., вписан в СВ № 113, дело 62473/21г., с който „Строителна компания Маринко“ ООД продава на „Монсър Билд“ ООД, поземлен имот с площ от 2203 кв.м., в [населено място], район Т., [улица], за сумата от 130 880 лв. – съответстваща на данъчната оценка; нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 16.12.2021г. на нотариус С. М., вписан в СВ № 121, с който „Монсър Билд“ ООД продава на „Химера Дизайн

Груп“ ЕООД, същия имот за сумата от 133 000 лв.; нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 01.11.2021г. на нотариус С. М., вписан в СВ № 63, дело 62401/21г., с който „Строителна компания Маринко“ ООД продава на М. И. М. S ид.ч. от поземлен имот с площ от 1640 кв.м., в [населено място], район Т., [улица], за сумата от 52 500 лв. – съответстваща на данъчната оценка; нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 07.10.2021г. на нотариус С. Ф., с който физически лица продават на „НАР“ ООД поземлен имот с площ от 1740 кв.м., в [населено място],[жк], за сумата от 556 800 евро.

Видно е, че сделките по първите три нотариални акта са сключени на цена съответстваща на данъчната оценка на имотите. Нормите за данъчна оценка на имотите са посочени в Приложение № 2 от ПЗР на ЗМДТ, и те са различават от критериите на чл.22 ЗОС за определяне размера на равностойното парично обезщетение за имоти предвидени за отчуждаване. Данъчната оценка на недвижим имот е различно понятие, уредено в ЗМДТ и е неприложима в производството по реда на чл.22 ЗОС.

Въз основа на изложеното съдът намира, че равностойното парично обезщетение за ПИ с идентификатор с идентификатор 68134.1006.2335 следва да бъде определено в размер на 738 542,85 лева, при кредитиране заключението на вещото лице по съдебната оценителна експертиза. Доколкото оценката на отчуждавания имот е част от материалната законосъобразност на акта, съдът приема, че заповед № № СОА23-РД40-17 от 17.01.2023г. на кмета на Столична община е постановена при неправилно приложение на материалния закон, в частта относно стойността на определеното обезщетение, поради което следва да бъде изменена в тази ѝ част и сумата на обезщетението следва да бъде увеличена от 52 704,40 лв., на 738 542,85 лв.

При този изход на делото, право на разноски има жалбоподателят на основание чл.143, ал.1 АПК. Претендира общо 38 957,55 лева, от които 10 лв. – платена държавна такса, 780 лв. – разноски за вещо лице и 38 167,55 лева – адвокатско възнаграждение съгласно приложения договор за правна защита и съдействие от 07.02.2023г. Ответникът релевира възражение за прекомерност по чл.78, ал.5 ГПК, вр. чл.144 АПК, което съдът като съобрази действителната фактическа и правна сложност на делото, намира за основателно. Единственият спорен въпрос по делото е за справедливия размер на дължимото на жалбоподателя обезщетение за отчуждаването на неговия имот. По делото не е имало други спорни въпроси, не са се събирани допълнителни доказателства и не са извършвани допълнителни процесуални действия, извън приемането на съдебна експертиза. По тези съображения съдът приема, че платеното адвокатско възнаграждение в размер на 38 167,55 лева е прекомерно с оглед действителната правна и фактическа сложност на делото, с оглед на което и предвид възражението на ответника, следва да се присъди по-нисък размер. Съдът съобразявайки размера по чл.8, ал.1, вр. чл.7, ал.2, т.4 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, с оглед материалния интерес по делото (стойността на оспореното обезщетение), намира че следва да се присъди адвокатско възнаграждение по делото в размер на 4810 лева. Така, общо размерът на дължимите разноски възлиза на 5600 лева - 10 лв. – държавна такса, 780 лв. – разноски за вещо лице и 4810 лв. – адвокатско възнаграждение, намалено по реда на чл.78, ал.5 ГПК.

Воден от горното, Административен съд София град, 27 състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ по жалба на Манастир „У. Б.“, поделение на Софийска Света Митрополия, Заповед за отчуждаване на поземлен имот № СОА23-РД40-17 от 17.01.2023г. на кмета на Столична община, в частта за определеното парично обезщетение за поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.1006.2335 (незастроен) с площ от 937 кв.м. по КККР одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на Изп. Директор на АГКК, като **УВЕЛИЧАВА** размера на равностойното парично обезщетение от 52 704,40 лева, на 738 542,85 лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Манастир „У. Б.“, поделение на Софийска Света Митрополия, на основание чл.143, ал.1 АПК, сумата 5600 лева, представляваща разноски по делото.

Решението е окончателно на основание чл.27, ал.6 от Закон за общинската собственост.

СЪДИЯ: