

РЕШЕНИЕ

№ 7438

гр. София, 09.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 01.12.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **2315** по описа за **2021** 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 И. Д. А., В. М. П., Ц. Е. П. и И. Е. П., подадена чрез пълномощника им адвокат Г. Г., срещу Заповед №СОА21-РД40-32/13.02.2021г. на кмета на Столична община.

С оспорената заповед е отчужден поземлен имот с идентификатор по кадастрална карта 68134.1007.232(застроен), с площ 298 кв.м., заедно с изградената в имота сграда с идентификатор 68134.1007.232.1 с площ 57 кв.м. , 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 част, утвърден с Решение №45 по Протокол №24/30.03.2001г. на Столичния общински съвет и Решение №147 по Протокол №40/18.07.2002г. за поправка на явна фактическа грешка, и м.“Ю. парк“, утвърден със Заповед №209/30.06.1970г. на председателя на И. на СГНС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост.

Жалбоподателите И. Д. А., В. М. П., Ц. Е. П. и И. Е. П. оспорват определения размер на обезщетение като считат, че то не е справедливо и не съответства на реалната пазарна цена на отчуждавания имот, тъй като не е съобразено с установения начин на трайно фактическо ползване на имота и сградата. В съдебното заседание се представляват от адв. Г. Г.. Искането към съда е да се измени заповедта в

частта на определеното обезщетение. Заявена е претенция за разноски.

Ответникът- Столична община чрез процесуалния си представител юрисконсулт 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 жалбоподателя. Претендира заплащане на възнаграждение за процесуален представител.

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 две съдебно-технически и оценители експертизи, от фактическа страна се установява следното:

Жалбоподателите представят Нотариален акт за дарение на недвижим имот №166, том LLXXIII, нот.д.№24874/1993г., Удостоверение за наследници на Е. Д. П., Позволителен билет №195/1966г. и махленско свидетелство към него, с които се легитимират като собственици на следните имоти: едноетажна жилищна сграда със застроена площ от 62,67 кв.м., находяща се в [населено място], землището на Д., м.“М. Д.“, ул. 493, №8а, заедно с мястото, върху което е построена сградата, цялото с площ от 306 кв.м., представляващо реална част от нива с площ 3 196 кв.м.

В кадастралната карта имотът е нанесен с идентификатор 68134.1007.232, с площ 298 кв.м., а изградената в имота сграда - с идентификатор 68134.1007.232.1 с площ 57 кв.м. Няма спор относно идентичността на имотите, описани в нотариалния акт и позволителния билет, и имотите, нанесени в кадастралната карта.

Със Заповед №209 от 30.07.1970г. е одобрен регулационен план на м.Ю. парк, по който имотът на жалбоподателя попада с цялата си площ в отреждане за улица/булевард. Имотът е бил нанесен с границите си в кадастралната основа на регулационния план, но без самостоятелен планоснимачен номер, а в последствие границите са били заличени. Към момента на изработването на плана сградата е съществувала и е била отразена в него. Имотът е останал извън обхвата на регулационния план, но е попадал в урбанизираната територия. Установеният начин на трайно ползване за целия район, в който попада имотът, е за нискоетажно жилищно застрояване, видно от нанесените едноетажни постройки в кадастралната карта и в архивния кадастрален план.

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 жалбоподателя попада в зона Тти – зона за транспортна инфраструктура, без параметри за застрояване.

С Решение №45 по Протокол №24/30.03.2001 г. на Столичния общински съвет и Решение №147 по Протокол №40/18.07.2002г. за поправка на явна фактическа грешка, е приет Подробен устройствен план (ПУП), по който процесният имот попада с цялата си площ в регулацията на [улица]между о.т.16-б и о.т. 16-в. Планът е влязъл в сила по отношение на жалбоподателя.

Имотът попада в трета ценова зона съгласно Решение №2 по Протокол №44

от 08.06.1988г. на СОС по Закона за местните данъци и такси.

Към настоящия момент имотът се ползва за жилищни нужди. Имотът е ограден с ограда от метални и бетонови колове и телена мрежа. Сградата е в много добро състояние и отговаря на хигиенните норми за жилище. Сградата е на един етаж и са състои от две стаи, хол, кухня и сервизни помещения. Покривът е четирискатен, покрит с марсилски керемиди, отремонтиран и в добро състояние. В дворното място са изградени изгребна яма за отпадни води, външна тоалетна, кладенец и дворна чешма. Засадени са овощни дървета – орех, круша, ябълка, череша, малини и множество цветя.

В административното производство по отчуждаване на имота е изготвена оценка от лицензиран оценител, възложена с възлагателно писмо от 18.09.2020г. Агенцията по вписванията е предоставила информация за вписвания на сделки с имоти в същата устройствена зона и в близост до отчуждавания имот за период от 12 месеца преди възлагането на оценката. Оценителят е извършил анализ на всички предоставени сделки и е преценил, че две от тях отговарят на изискванията на чл.22, ал.5 от ЗОС и на §1, ал.2 от ДР на ЗОС – Нотариален акт за покупко-продажба №82/23.07.2020г. в частта му по т.1 и Нотариален акт №63/03.04.2020г. Въз основа на двата аналога оценителят определя средна стойност за 1 кв.м. в размер на 187,86 лева. Сградата е оценена като законен строеж с издадени строителни книжа при съчетано прилагане на приходния метод и методът на вещната стойност. Оценителят е определил средна стойност на сградата в размер на 17 940,60 лева.

По делото са изготвени две съдебно-икономически експертиза за установяване реалната пазарна цена на отчуждаваните недвижими имоти. По отношение на дворното място вещите лица са съобразили предназначението на имота по предходния регулационен план, както и начина на трайно фактическо ползване, като са изготвили заключението си в два варианта – като за имот без параметри за застрояване и като за имот, попадащ в зона за нискоетажно жилищно застрояване. В първия вариант – имоти, отредени за улица, без параметри за застрояване, заключенията на двете експертизи съвпадат – и двете вещи лица определят средна пазарна цена от 146,54 лева за кв.м., като включват още няколко пазарни аналога: Нотариален акт за покупко-продажба №80, вх.рег.№11794/02.03.2020г.; покупко-продажбата на имот с идентификатор 68134.1006.1265, описана в т.2 от Нотариален акт №82/23.07.2020г.; Нотариален акт №17/28.11.209г. и Акт №53/10.04.2020г.

Във втория вариант – за имоти, отредени за жилищно застрояване, вещото лице С. К. дава заключение за средна пазарна цена от 361,71 лева за кв.м., използвайки за пазарен аналог Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №87, том X, дело 3364 от 04.02.2020г. Имотът, предмет на сделката по този нотариален акт, попада в устройствена зона Жм2 по ОУП – зона за нискоетажно застрояване с 30%плътност на застрояването, която според вещото лице съответства на начина на трайно ползване на отчуждавания имот. Вещото лице А. А. дава заключение за средна пазарна цена от 572,63 лева за кв.м., като се позовава на други три пазарни аналога: Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека №38/05.02.2020г., по който стойността на ипотекирания имот е 635,51 лева за кв.м., и Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека №35/05.02.2020г., по който стойността на ипотекирания имот е 434,38 лева, Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №176/07.11.2019г., по който договорената цена на имота е от 647,01 лева за кв.м. Имотите, предмет на тези сделки, попадат в устройствена зона

ЖМ1 по ОУП – зона за нискоетажно застрояване с 40 % плътност на застрояването, която според вещото лице съответства на начина на трайно ползване на отчуждавания имот.

По отношение на подобренията в имота двете експертизи дават различни заключения. Вещото лице К. оценява стойността на сградата с всички подобрения в нея, както и на останалите подобрения в имота и на трайните насаждения в размер на 46 085,43 лева. Вещото лице А. дава заключение за стойността на сградата и подобренията в имота в размер на 22 212 лева.

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 жалбоподателя, 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.

Съгласно чл.22, ал.8 от ЗОС, 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.

Оценката, приета от административния орган, е извършена без да се вземе предвид установения траен начин на фактическо ползване на имота, поради което тя не отговаря на изискванията на чл.22, ал.5 и ал.8 от ЗОС.

Съдът приема, че установеният траен начин на фактическо ползване на

имота е за нискоетажно жилищно строителство и той се доближава както до показателите на устройствена зона Жм1, така и на устройствена зона Жм2, разликата в която е основно в плътността и интензивността на застрояването, но не и във височината и предназначението. Разпоредбата на §1, т.2 от ДР на ЗОС не въвежда императивно изискване да се установи пълна идентичност между начина на трайно фактическо ползване и устройствената зона по ОУП, а допуска като пазарен аналог да се използват и сделки с имоти, които попадат в зони с близки или сходни показатели. По тези съображения съдът приема, че нито една от двете експертизи не може да бъде кредитирана изцяло, тъй като нито едно от вещите лица не е обсъдило всички относими пазарни аналози. Пазарната цена следва да се определи въз основа на следните два аналога: Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №87, том X, дело 3364 от 04.02.2020г. , по който договорената цена е 361, 71 лева за кв.м., и Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №176/07.11.2019г., по който договорената цена на имота е от 647,01 лева за кв.м. Въз основа на тези сделки съдът формира пазарна цена за отчуждавания имот от 504,36 лева за кв.м., или 150 299,28 лв (298 кв.м. x 504,36лв) за целия имот.

Договорните ипотечи, използвани от вещото лице А., не могат да служат като достоверен пазарен аналог, въпреки че ипотеката като правна сделка е посочена изрично в §1, т.2 от ДР на ЗОС. И двете ипотечи са учредени в един и същи ден върху един и същ имот, в полза на един и същ кредитор, но за обезпечаване на задължения по два различни банкови кредита. Разликата в стойността на ипотекирания имот по двата нотариални акта е повече от 200 лева, което сочи на извод, че определяйки стойността на обезпечението, кредиторът се ръководи от други съображения, различни от пазарната цена на имота. При приемане на обезпечението за отпуснатия кредит банката оценява и други фактори по нейна преценка – кредитоспособност на лицето, размер на експозицията, оценка на кредитния риск, ред на ипотеката, дадени други обезпечения – поради което не може да се приеме, че средната аритметична стойност представлява пазарната цена на имота, както е приела това вещото лице А.. Още повече, че ипотеката се разпростира и върху подобренията в имота, съществуващи или бъдещи, което означава, че в тази стойност е включена и стойността на сградата и на съществуващите подобрения. По тези съображения съдът не обсъжда представените нотариални актове за договорна ипотека като пазарен аналог и не ги взема предвид при определяне на пазарната цена на имота.

По отношение на сградата съдът кредитира заключението на вещото лице С. К. като по-пълно и добре обосновано. Строителството на сградата е разрешено по реда, приложим към момента на изграждането ѝ, следователно тя е законен строеж и подлежи на обезщетяване, както и административният орган е приел. Прилагайки метода на вещната стойност, вещото лице К. е оценила всички подобрения в сградата и в дворното място, съобразявайки степента на амортизация.

Оспорената заповед е незаконосъобразна в частта на определеното обезщетение и следва да бъде изменена, като се присъди обезщетение в общ рамер за земята и сградата от 196 384,71 лева.

При този изход на спора разноските са в тежест на ответника. Жалбоподателите представят доказателства за разноски в размер на 3290 лева за държавна такса (40 лв), експертизи (400 лв, 250 лв и 200 лв) и адвокатски хонорар 2 400 лв (4x600лв), които следва да им бъдат възстановени от ответника. Възражението

на ответника за прекомерност на адвокатския хонорар се отхвърля като неоснователно, тъй като хонорарът, съобразно броя на жалбоподателите, е под минималния, определен по реда на чл.8, ал.1, т.4 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Така мотивиран и на основание чл.27 ал.6 от ЗОС, чл.172 ал.2 и чл.143 ал.1от АПК Административен съд София-град, 38-ми състав,

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед №СОА21-РД40-32/13.02.2021г., издадена от кмета на Столична община, както следва:

ОПРЕДЕЛЯ парично обезщетение за отчужден поземлен имот с идентификатор по кадастрална карта 68134.1007.232(застроен), с площ 298 кв.м., заедно с изградената в имота сграда с идентификатор 68134.1007.232.1 с площ 57 кв.м., в размер на 196 384,71лв (сто деветдесет и шест хиляди триста осемдесет и четири лева и седемдесет и една стотинки).

ОСЪЖДА Столична община да заплати на И. Д. А., В. М. П., Ц. Е. П. и И. Е. П. сумата 3 290 (три хиляди двеста и деветдесет) лева, представляваща признати по делото разноски.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: