

РЕШЕНИЕ

№ 4156

гр. София, 22.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 15.06.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **12512** 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 Н. С. П., А. П. П., П. П. П., Г. Т. К. – С., А. Т. К., М. С. Т., А. Н. Т., Д. Н. Г., С. Т. М., С. Т. А., Н. Р. В., Д. Г. Т., подадена чрез пълномощника им адвокат П. П., срещу Заповед №СОА21-РД40-157/18.11.2021г. на кмета на Столична община.

С оспорената заповед е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор по кадастрална карта 68134.619.9242 (незастроен), с площ от 551 кв.м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.619.1269, във връзка с реализацията на обект „Разширение на метрото в [населено място], Трета метролиния – [улица]– [улица]– Централна градска част –[жк], трети етап – от км1+280,00 до км 4+340,00 с три метростанции по [улица]с прилежащи територии в участъка между МС-5 III и МС-2 III, район „П.“, съгласно одобрен с Решение №833 по Протокол №73/18.12.2014г. на СОС специализиран ПУП за изграждане на мерополитен с метростанции за обект „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“ и изменение на специализиран ПУП – И. за обект „Трети метродиаметър“, одобрен с Решение №296 по Протокол №17/09.07.2020г. на СОС.

Жалбоподателите Н. С. П., А. П. П., П. П. П., Г. Т. К. – С., А. Т. К., М. С. Т., А. Н. Т., Д. Н. Г., С. Т. М., С. Т. А., Н. Р. В., Д. Г. Т. не възразяват срещу определения им размер идеални части от правото на собственост върху имота, а

оспорват само 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 и не е определена правилно ценовата зона на имота .В съдебното заседание се представляват от адв. П. П.. Искането към съда е да се измени заповедта в частта на определеното обезщетение. Заявена е претенция за разноски.

Ответникът - Столична община чрез процесуалните си представители юрисконсулт К. Л. и юрисконсулт Д. Я. 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 Л. Г. В., Г. П. С., Н. Й. М. и И. С. М. 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 съдебната експертиза, от фактическа страна се установява следното:

Жалбоподателите представят Нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по ЗСПЗЗ и наследство, вписан в А. под №135, том IV, нот.д.№944/2009г., и Удостоверение за наследници на П. М. Н., с които се легитимират като собственици на следния имот: незастроен поземлен имот (бивша ливада), находящ се в [населено място], район „П.“, с планоснимачен номер 1269 по плана на[жк],., целият с площ от 2 515 кв.м.

В кадастралната карта имотът е нанесен с идентификатор 68134.619.1269. Няма спор относно идентичността на имотите, описани в нотариалния акт и позволителния билет, и имотите, нанесени в кадастралната карта.

Със Заповед №382 от 16.09.1982г. е одобрен регулационен, застроителен и кадастрален план на м.ж.к.Л.- зона В, в който имотът на жалбоподателите не е бил нанесен, тъй като не е било реституиран. Теренът, върху който е възстановен по-късно имотът, попада частично в парцел I с отреждане за обществено жилищно строителство – 123 кв.м., и частично в парцел II – за озеленяване и улица без право на застрояване – 428 кв.м.

Установеният начин на трайно ползване за целия район, в който попада част от имота, е за жилищно застрояване.

Със Заповед №РД.50-203 от 07.04.2016г. е одобрено реструктуриране на ж.к.Л.- зона В, като по този план имотът на жалбоподателите попада в отреждане за [улица] кв.м. в североизточния ъгъл, която попада в отреждане за жилищно строителство.

С Решение №833 по Протокол №73/18.12.2014г. на СОС е одобрен специализиран ПУП за изграждане на метрополитен с метростанции за обект „Трети

метродиа метър на Софийски метрополитен“ и изменение на специализиран ПУП – И. за обект „Трети метродиа метър“, одобрен с Решение №296 по Протокол №17/09.07.2020г. на СОС. С това мероприятие се засягат 551 кв.м., представляващи северната част на имота, в която площ се включва и площта от 35 кв.м., отредена за жилищно строителство.

Частта, засегната от мероприятието, е нанесена в кадастралната карта като имот с проектен идентификатор по кадастрална карта 68134.619.9242.

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) – 516кв.м., и частично в зона Жк – 35 кв.м.

Имотът попада в пета 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 е пустеещ, а в периода от 2002г. до 2008г. се е използвал за паркинг.

В административното производство по отчуждаване на имота е изготвена оценка от лицензиран оценител, възложена с възлагателно писмо от 15.06.2021г. Оценителят не е установил сделки със съпоставими по предназначение имоти, попадащи в периода от 12 месеца преди възлагателното писмо, поради което оценката е изготвена по реда и при условията на чл.22, ал.12 от ЗОС, като е определено обезщетение в размер на данъчната оценка на имота от 20 645,41 лева.

По делото е приета съдебно-икономическа експертиза за установяване реалната пазарна цена на отчуждавания имот. Вещото лице е изготвило заключението си въз основа на два пазарни аналога: 1)Договор за прехвърляне на собственост по реда на ЗУТ, сключен между СО и [фирма] № СОА20-ДГ61-54 от 05.11.2020г.; и 2)Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека №23, том I, вх.рег.№466/08.01.2021г.

С договора за прехвърляне на собственост по реда на ЗУТ Столична община е приела правото на собственост от дружеството върху имот с поземлен идентификатор 68134.1371.2108 с площ от 48 кв.м. , попадащ в зона Тти по ОУП, оценен на 5 500 лева, а дружеството е придобило правото на собственост върху имот 68134.1371.2069 с площ от 173 кв.м., оценен на 18 700 лева. По делото е представена Заповед №РНД21-РА50-22 от 04.06.2021г., с която е изменен планът за регулация на имот 68134.1371.2069 и имот 68134.1371.2104, от мотивите на която се вижда, че предходното отреждане на имота е било за бензиностанция, а с изменението се урегулира нов УПИ ХХ-2104, отреден за складова база, офиси и магазини. Придобитият имот от СО представлява ивица в северната част на имот 68134.1371.2104, попадаща в надлъжния профил на улицата, следователно той не е попадал в отреждането за бензиностанция, а е бил предназначен за транспортната инфраструктура, поради което се е наложило собствеността върху него да бъде прехвърлена на СО – това е направено с договора по реда на ЗУТ. Вещото лице е приело, че предназначението на тази част от имот 68134.1371.2104 съвпада с предназначението на имота на жалбоподателите, попадащ в зона Тти, и е съобразило оценката на имота от 5 500 лева, или 122,22 лева за кв.м., както и стойността на имота по нотариалния акт за договорна ипотека. Съобразена е също площта от 35 кв.м. от отчуждавания имот, която е отредена за жилищно строителство. Вещото лице

определя пазарна стойност на отчуждавания имот в размер на 63 099,62лв.

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.

Сделките, използвани от вещното лице в съдебното производство, отговарят на изискванията за пазарен аналог. Договорът между СО и дружеството е сключен на основание чл.199, ал.1 от ЗУТ, съгласно който общината има право да изкупи недвижим имот по пазарни цени в случаите, когато по подробен устройствен план същият е предвиден за изграждане на обект публична общинска собственост – това е алтернативен способ на отчуждителното производство и обосновава извод, че по действащия тогава ПУП имотът е бил с предназначение за улица.

Оспорената заповед е незаконосъобразна в частта на определеното обезщетение и следва да бъде изменена, като се присъди обезщетение в общ размер на 63 099,62лв

При този изход на спора разноските са в тежест на ответника. Жалбоподателите представят доказателства за разноски в размер на 1730 лева за държавна такса (120 лв), експертиза (600 лв) и адвокатски хонорар 1010 лв), 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-РД40-157/18.11.2021г., издадена от кмета на Столична община, както следва:

ОПРЕДЕЛЯ парично обезщетение за отчужден поземлен имот с проектен идентификатор по кадастрална карта 68134.619.9242 (незастроен), с площ от 551 кв.м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.619.1269, в размер на 63 099,62лв (шестдесет и три хиляди деветдесет и девет лева и шестдесет и две стотинки), което да бъде заплатено на правоимащите съобразно установените квоти в съсобствеността.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Н. С. П., А. П. П., П. П. П., Г. Т. К. – С., А. Т. К., М. С. Т., А. Н. Т., Д. Н. Г., С. Т. М., С. Т. А., Н. Р. В., Д. Г. Т. сумата 1730 (хиляда седемстотин и тридесет) лева, представляваща признати по делото разноски.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ:

