

РЕШЕНИЕ

№ 263

гр. София, 06.01.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 07.10.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **10010** по описа за **2023** 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 „ВИТОША СКАЙ“ ООД, подадена от адвокат М. З., срещу Заповед № СОА23-РД-40-123/28.08.2023 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава част от имот на жалбоподателя с проектен идентификатор от КККР 68134.1971.3469 с площ от 318 кв.м., представляващ реална част от ПИ 68134.1971.2984, целият с площ от 2 724 кв.м., във връзка с реализацията на обект: „Прилагане на улична регулация чрез отчуждаване на ПИ с идентификатори 68134.1971.2984 и 68134.1971.5096, попадащи в [улица] - о.т. 432 - о.т. 432а - о.т. 432б - о.т. 476 - о.т. 475, кв.142, за осигуряване на достъп до УПИ VI-191, кв.142, м.“К. вада“, район В.“, съгласно влезли в сила регулационни планове на м.“К. вада“ и м.“Южен парк – IV част, одобрени със Заповед № РД – 09-50-119 от 05.03.1999г. на главния архитект на С. и Заповед Заповед № РД-50-149 от 13.08.2008 на главния архитект на район „В.“ на СО.

Жалбоподателят „Витоша Скай“ ООД не възразява срещу отчуждаването, а оспорва само определения размер на обезщетението, като счита, че то не е справедливо и не съответства на реалната пазарна цена на отчуждавания имот и на подобренията в него. 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 К. 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. Счита, че подобренията в имота не следва да бъдат обезщетявани, тъй като не са изградени законно. Претендира заплащане на възнаграждение за процесуално представителство.

Заинтересованата страна „Ланд девелопмент корпорейшън“ ЕООД, чрез пълномощника си адвокат Н. В., оспорва жалбата. Поддържа становището на ответника. Претендира разноски.

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 основно и допълнително заключение на съдебно-икономическата експертиза от фактическа страна се установява следното:

Жалбоподателят представя Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №154 том LXXXI, вх.рег.№34543, дело 21536 от 09.06.2006 г., с който е закупен поземлен имот с пл.№ 335 с площ от 2 367 кв.м. от кв.142, м. К. вада.

С Нотариален акт за замяна на недвижими имоти №10 том XLI, вх.рег.№55447, дело 20909 от 03.08.2009 г., е извършена замяна между жалбоподателя и физически лица на два УПИ от кв. 142 (по един от всяка една от страните по сделката). След замяната е направено изменение на регулационния план, при което двете страни по сделката са обединили всеки своя имот в един по-голям УПИ, като за жалбоподателя това е УПИ III-335, 1275 - за обслужващи обекти от кв. 142 с площ на УПИ 2 183 кв.м. При това част от собствения на жалбоподателя ПИ 335 е останала извън обхвата на УПИ и попада в предвиждане за улици.

Имотът на жалбоподателя е нанесен в КККР като ПИ с идентификатор 68134.1971.2984.

Идентичността на имота се установява от представената скица от кадастралната карта и удостоверение, издадено от „Географска информационна система- София“ ЕООД. Идентичността на имота е потвърдена и от съдебно-икономическата експертиза по делото.

Имотът попада изцяло в улична регулация по действащия частичен застроителен, регулационен и кадастрален план за м. К. вада – обслужващи обекти на Околовръстен път, одобрен със Заповед № РД – 09-50-119 от 05.03.1999 година, потвърдена с Решение №85 по т.87 от Протокол №56 на СОС от 06.08.2003 г.

Със Заповед № РД-50-149 от 13.08.2008 г. е изменена улицата – тупик между о.т.433 до о.т.431 и са образувани УПИ III-335 от кв. 142 и УПИ VI-1736 от кв. 142.

Със Заповед № РД50-21 от 24.03.2009 г. е одобрено изменение на регулационния план, като са образувани нови УПИ VII-1723 и УПИ II-1725, 1723 от кв. 142. Именно образуваният със заповедта УПИ VII -1723 е бил предмет на замяната с нотариалния акт от 2009 година. Със Заповед РД-50-121 от 28.10.2009 г. са обединени имотите на жалбоподателя в нов УПИ III-335, 1275 от кв. 142. С Решение 101 по Протокол №32 от 10.12.2001 г. (л.67 и л. 68 по делото) е изменена уличната регулация между о.т. 4326 – о.т.432А-о.т.432 до о.т.433. От това следва, че

настоящият регулационен план с направените през годините изменения е първият за имота на жалбоподателя.

Предмет на отчуждаване с обжалваната заповед е само южната част от имота, с площ от 318 кв.м., попадаща в отреждане за [улица] б. Останалата част от имота, която попада в отреждане за улицата между о.т. 433 и о.т.431, не е предмет на настоящото отчуждително производство.

По действащия ОУП на [населено място], одобрен с Решение № 697 по Протокол 51 на СОС от 19.11.2009 г. и Решение на на МС № 960 от 16.12.2009 г., процесният имот попада изцяло в зона СМФ1 – смесена многофункционална зона със занижени параметри, а по действащ ПУП – в улична регулация

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

При направения оглед на място експертизата е установила, че имотът на жалбоподателя е заграден от юг с ограда от метални колове и телена мрежа, която не е по границата на ПИ 68134.1971.2984 и не е по границата на УПИ, а предпазва сградите в имота от достъп от юг, като от част от процесния имот, заедно с част от имот с идентификатор 68134.1971.1230 е оставена свободна за преминаване площ, която към момента на огледа се ползва за достъп до съседните в западна посока имоти, в които се извършва строителство. Този достъп не е асфалтиран и към момента не представлява улица. Оградата попада изцяло в процесния имот. От южната страна на оградата са прикрепени градински рогозки. Зад оградата на жалботодателя (в северна посока) са засадени 9 туи с височина към момента между 2 и 3 м. Зад тях, отново в северна посока непосредствено до сграда с идентификатор 68134.1971.2984.3, са засадени кленови дръвчета с височина от около 3.5 м., които не се засягат от отчуждаването. Източната част на процесния имот представлява вход за вътрешното пространство на имота на жалбоподателя, като тази част, заедно с дворното място е застлана с унипаваж. От направените на място измервания се установи, че 27 кв.м. от процесния имот попада в павираната площ, както и 10 м. от поставените бордюри по източната граница на затревената площ. От самата затревена площ около сградата 97 кв.м. попадат в процесния имот, предмет на обжалваната заповед. В процесния имот не попадат сгради и други строежи.

В административното производство е изготвена оценка от лицензиран оценител, възложена с възлагателно писмо № СОА 23-ГД26-6105 от 11.04.2023 г., следователно релевантният период за изследване на пазарната стойност на имота е от 11.04.2022 г. до 11.04.2023 г.

Оценителят е използвал 5 аналога за имоти, описани в оценката, за които описанието не е пълно и точно. Нотариалните актове не са приложени към оценката, но са представени в електронен вид. При анализа на нотариалните актове се установява следното:

1) Аналог 1- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот с Вх.№87310, том 223 от 25.11.2022 г. се отнася за два имота и за сграда в единия имот, оценени общо, поради което не може да се направи извод за цената на земята и следователно не може да се използва за пазарен аналог;

2) Аналог 2 - Нотариален акт за покупко-продажба дв. Вх.№ 14439 том 35 от 10.03.2023 г. Страни по акта са физически и юридически лица. Предмет на акта е идеална част от ПИ 68134.1007.143, целият с площ от 3274 кв.м. и с площ на

идеалната част 3090 кв.м. Имотът попада в зона Зп и в УПИ за парк и акта може да бъде ползван като аналог. Определената цена за кв.м. от оценителя на СО е 73.84 лева., като за изчислението на тази цена е използвана цялата площ на имота.

3) Аналог 3 - Договор № СОА22-ДГ61-3 от 02.02.2022 г. между физически лица и Столична община. Договорът е вписан на 3.02.2022 г. – извън едногодишния срок по ЗОБС, следователно не може да бъде използван за пазарен аналог;

4) Аналог 4 - Договор № СОА22-ДГ69-6 от 09.12.2022 г. между физическо лице и Столична община. Договорът е вписан на 13.12.2022 г. – попада в едногодишния срок по ЗОБС. Предмет на акта са ПИ 68134.1005.8547 с площ от 589 кв.м., който имот попада в зона Тти по ОУП и в улица по действащ ПУП. Този имот попада в 3-та зона по ЗМДТ. Определената цена за имота е 115 197 лева или 195.58 лева за кв.м.;

5) Аналог 5 - Договор № СОА23-ДГ61-12 от 14.03.2023 г. между физическо лице и Столична община. Договорът попада в едногодишния срок по ЗОБС. Предмет на акта е ПИ 68134.1944.3054 с площ от 16 кв.м., който имот попада в зона ОЗ1 по ОУП и в улица по действащ ПУП. Този имот попада в 3-та зона по ЗМДТ. Определената цена за имота е 3024 лева или 189 лева за кв.м.

Въз основа на тези аналози оценителят е определил осреднена цена на 1 кв.м. площ от 172,17 лева, съответно 54 750,06 лева за отчуждаваната част от имота.

По делото е изготвена съдебно-икономическа експертиза за установяване реалната пазарна цена на отчуждавания имот. Експертизата е анализирала пазарните аналози, използвани от оценителя в административното производство, като е приела, че само аналог 2 отговаря на изискванията на закона. Отделно от това вещото лице е приело, че още 18 сделки отговарят на изискването за пазарен аналог, подробно описани в таблица към експертизата. Въз основа на аналог 2, използван от СО, и допълнително намерените аналози, експертизата дава заключение за пазарна стойност на земята, попадаща в уличната регулация, в размер на 187,44 лева/кв.м., съответно 59 605,52 лева за отчуждаваната част от имота.

Вещото лице е оценило следните подобрения в имота: ограда от телена мрежа и розозки с дължина 69 м и 27 бр. метални колове; озеленяване – 9 броя туи и тревна площ; настилки – 37 кв.м. унипаваж и 11 м бордюри. Общата сума на подобренията в имота е 5 123,56 лева.

В хода на производството жалбоподателят представи още три пазарни аналога, които бяха предмет на допълнителна съдебно-оценителната експертиза: 1) Нотариален акт №88, том I, рег.1233, дело №72 от 05.04.2023 г. , вписан в СВ като акт №84, том LIII дело №16359, вх.рег.№21858 от 05.05.2023 г. – предмет на сделката е имот, който попада в четвърта ценова категория и в зона СМФ (смесена многофункционална зона с предвиждане заплътност на застрояване върху 60 %); 2) Нотариален акт №176, том I, рег.2278 дело №162 от 07.04.2023 г., вписан в СВ като акт №154, том IV дело №17066, вх.рег.№22921 от 07.04.2023 г. – предмет на сделката е имот, който попада в четвърта зона по ЗМДТ и в зона Жм (зона за нискоетажно жилищно застрояване с предвиждане за максимална плътност на застрояване върху 40 %); 3) Нотариален акт №132 , том I, рег.4392, дело №106 от 10.04.2023 г. , вписан в СВ като акт №104, том LVI дело №17292, вх.рег.№23234 от 10.04.2023 г. – предмет на сделката е имот, който попада в четвърта зона по ЗМДТ, изцяло в зона СМФ. Експертизата счита, че тези имоти не са със сходни характеристики с отчуждавания имот, поради което не могат да бъдат използвани

като пазарни аналози.

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.

От представените доказателства за пазарни аналози съдът изключва аналог 1 и аналог 3 от оценката, изготвена по възлагане от кмета на СО в административното производство, както и сделките, предмет на оценителната експертиза, тъй като те не отговарят на изискванията на ЗОС.

Относно двата договора за прехвърляне на собственост между физически лица и Столична община – аналог 4 и аналог 5 от оценката в административното производство, съдът счита, че няма пречка те да бъдат използвани, тъй като се отнасят за имоти със сходни характеристики и попадат в релевантния период. Въпреки че разпоредбата на §1, т.2 от ДР на ЗОС изисква страна по сделките да е юридическо лице търговец, а Столична община, макар и юридическо лице, няма търговско качество, съдът, прилагайки разпоредбата, се придържа към разума на закона и отчита всички обстоятелства, които влияят на пазара. Договорите, сключени между физически лица и общината, дават ориентир за цената, която общината приема за справедлива, действайки като равноправен субект. Това, очевидно, е и разбирането на административния орган, който е възприел оценката, изготвена въз основа на тези аналози.

Съдът, въз основа на всички 18 пазарни аналога, посочени от експертизата в

основното заключение, и аналози 2, 4 и 5 от оценката в административното производство, определя обща осреднена цена за 1 кв.м. от 190,67 лева, съответно за цялата отчуждавана площ 60 633,06лв.

Подобренията в имота ограда, настилки и озеленяване не подлежат на обезщетяване, тъй като не са съобразени с предназначението на имота. Ограждат се само урегулирани поземлени имоти по техните регулационни граници, а в случая имотът е неурегулиран, попадащ изцяло в предвидената по плана улица и оградата е поставена вътре в имота в противоречие с чл. 48 от ЗУТ.

Оспорената заповед е незаконосъобразна в частта на определеното обезщетение и следва да бъде изменена, като се определи пазарна стойност на имота в общ рамер на 60 633,06 лв.

При този изход на спора разноските са в тежест на ответника.

Жалбоподателят претендира разноски по списък и представя доказателства за платени суми за: държавна такса за образуване на делото и за съдебно удостоверение – 55 лв, експертиза - 1224 лв, и адвокатски хонорар – 850 лв, които следва да му бъдат възстановени от ответника.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд София - град, Второ отделение, 38-и състав,

РЕШИ

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА23-РД-40-123/28.08.2023 на кмета на Столична община, както следва:

ОПРЕДЕЛЯ парично обезщетение за отчужден поземлен имот с проектен идентификатор от КККР 68134.1971.3469 с площ от 318 кв.м., представляващ реална част от ПИ 68134.1971.2984, в размер на 60 633,06 (шестдесет хиляди шестстотин тридесет и три лева и шест стотинки).

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „Витоша Скай“ ООД разноски в размер 2 029 (две хиляди двадесет и девет) лева.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: