

РЕШЕНИЕ

№ 282

гр. София, 17.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 10.01.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Димитър Петров

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **10787** по описа за **2022** 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 „ДОМУС МЕКС БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, чрез адв. К. М., срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС - № СОА22-РД40-142/03.11.2022г. 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 ПИ с идентификатор 68134.4356.507 с площ от 293 кв.м. по КККР одобрени със Заповед № РД-18-14/06.03.2009г. на Изп. Директор на АГКК, последно изменение на КККР за имота – от 20.12.2018г., попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „ [улица] до о.т. 312“, м. „Л. – 2 М.Р.“, район „Л.“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м.[жк], одобрен с Решение № 413 по Протокол № 21/19.07.2012г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект – публична общинска собственост.

Жалбоподателят поддържа, че определеното парично обезщетение от 11 015,60 лв., не отговаря на реалната пазарна оценка на имоти със сходни характеристики и не е равностойно на пазарните цени. Поддържа, че оценката не е съобразена с конкретното предназначение за което е бил отреден имотът, преди одобряването ПУП по чл.21, ал.1 ЗОС, а именно – за застрояване за административна сграда. При изготвяне на оценката, не са използвани имоти със сходни характеристики, а и не е са взети предвид извършените подобрения в отчуждавания имот. 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 покупко-продажба на недвижим имот № 15, том I, рег. № 202, дело № 12/2006г. жалбоподателят е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.4356.507 по КККР на [населено място], одобрени със Заповед № РД-18-14/06.03.2009г. на Изп. Директор на АГКК, последно изменение на КККР за имота от 20.12.2018г. с площ 293 кв. м.

Съгласно действащия ПУП за м.[жк], одобрен с Решение № 413 по Протокол № 21/19.07.2012г. на СОС, имотът попада изцяло в улична регулация и е незастроен.

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. "Днес", "24 часа" и в "Труд". Обявлението е поставено на информационното табло на район "Л." 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-ТД26-9764/21.07.2022 г. 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 „Мастър Кънстракшън“ ЕООД 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 68134.4356.507.

Видно от изготвената експертна оценка за отчуждавания ПИ с идентификатор 68134.4356.507, с площ 293 кв. м е предложена сумата 11 015,60 лв. или 37,596 лв./кв.м. Паричното обезщетение е определено, като са използвани седем 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, одобрен с Решение № 413 по Протокол № 21/19.07.2012г. на СОС, се предвижда изграждането на обект публична общинска собственост: „[улица] до о.т. 312, м. „Л. – 2МР“, район „Л.“, [населено място]. С действащия ПУП непосредствено се засяга ПИ с идентификатор 68134.4356.507, който попада в частта на уличната регулация.

Вещото лице е проследило регулационния статут на отчуждавания имот, като дава заключение, че съгласно ПУП – РП на ГКМ на м. „ж.к. М. предградие“, МР 1,2 и 3“, одобрен със Заповед № 253/21.06.1971г. на Председателя на ИК на СГНС, ЧИЗРП със Заповед № 358/31.07.1975г. на главния архитект на [населено място], процесният имот попада в част от УПИ-I „СГНС за Административни и културно битови нужди“ от

кв.33 на м. „М. предградие II микрорайон“. Този имот попада в територия по ОГП от 1961г. – устройствена категория „жилищна зона с предимно многоетажно жилищно застрояване (на 3 и повече етажа), а по ОГП от 1982г. устройствената категория е „за центрове за комплексни обществени дейности“. С оглед отреждането на имота по предходния план от 1971г. и предвижданията на територията по ОГП от 1982г., вещото лице дава заключение, че процесният имот, преди отчуждаването е имал предназначение, аналогично на настоящите „комплексни центрове по главните градски булеварди“, което предназначение съгласно действащия ОУП и ЗУЗСО съответства на устройствена зона Смф (смесена многофункционална зона).

За да определи размера на обезщетението вещото лице е ползвало предоставените данни от – СО Дирекция „Общински приходи“ – отдел „Л.“, видно от които данъчната оценка на процесния имот е 10 855,07 лева (37,048 лв. на кв./м.). Съобразявайки предоставените от Служба по вписванията електронни справки за сключени сделки с поземлени имоти, както и представените от жалбоподателя копия от актове за сделки с недвижими имоти, експертната е установила шест сделки с имоти отговарящи на изискванията на ЗОС, които могат да служат за пазарни аналози. Това са сделките, описани в таблицата на стр.9 от експертната, като експертът се е ръководил от описаните по-горе критерии за сделки с предмет поземлени имоти попадащи в устройствена зона Смф, една от страните по които е търговец, имотите попадат в IV-та ценова зона. Тези аналози са използвани за определяне на равностойно парично обезщетение за отчуждавания ПИ с идентификатор 68134.4356.507 с площ от 293 кв.м., което е определено на 171 002,86 лева (583,63 лв./кв.м.). В експертната е дадена оценка на извършените в имота подобрения: 29 метра ограда по северната граница на имота, изпълнена с бетонирани стоманени колове и прозирна оградна мрежа с височина 1,5 м., оценени на 1454 лв.

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 "Л." 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, изр. посл. и чл. 22, ал. 10 ЗОС.

Спорният по делото въпрос касае размера на определеното парично обезщетение за отчуждаването на имота на жалбоподателя, както и наличието на подобрения.

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 шест възмездни сделки с предмет общо 10 имота, 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 ПУП от 1971 г. Беше установено, че по този план, имотът е попадал като част от УПИ-І „СГНС за Административни и културно битови нужди“ от кв.33 на м. „М. предградие II микрорайон“. Този имот е попадал в територия по ОГП от 1961г. – устройствена категория „жилищна зона с предимно многоетажно жилищно застрояване (на 3 и повече етажа), а по ОГП от 1982г. устройствената категория е „за центрове за комплексни обществени дейности“. Установените от вещното лице сделки касаят имоти попадащи в устройствена зона Смф с пл. 60%. Този подход се обуславя от данните за отреждането на процесния имот по предходния план от 1971г. и предвижданията на територията по ОГП от 1982г., които са аналогични на настоящото предназначение - „комплексни центрове по главните градски булеварди“, което предназначение съгласно действащия ОУП и ЗУЗСО съответства на устройствена зона Смф (смесена многофункционална зона). 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 от 171 002,86 лв. В допълнение са оценени и извършените подобрения в имота на стойност 1454,00 лв.

Въз основа на изложеното съдът намира, че равностойното парично обезщетение за ПИ с идентификатор 68134.4356.507 следва да бъде определено в размер на 172 456,86 лв., включващо цената на земята ведно с подобренията. Доколкото оценката на отчуждавания имот е част от материалната законосъобразност на акта, съдът приема, че заповед № СОА22-РД40-142/03.11.2022г. 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 11 015,60 лв., на 172 456,86 лв.

При този изход на делото, право на разноски има жалбоподателят на основание чл.143, ал.1 АПК. Претендира общо 12 626 лева, от които 50 лв. – платена държавна такса, 1026 лв. – разноски за вещо лице и 11 550 лева – адвокатско възнаграждение съгласно приложения договор за правна помощ от 06.01.2023г. 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 11 550 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.3 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 1500 лева. Така, общо размерът на дължимите разноски възлиза на 2576 лева - 50 лв. – държавна такса, 1026 лв. – разноски за вещо лице и 1500 лв. – адвокатско възнаграждение, намалено по реда на чл.78, ал.5 ГПК.

Воден от горното, Административен съд София град, 27 състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ заповед № СОА22-РД40-142/03.11.2022г. на кмета на Столична община, в частта за определеното парично обезщетение за поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.4356.507 с площ от 293 кв.м. по КККР одобрени със Заповед № РД-18-14/06.03.2009г. на Изп. Директор на АГКК, последно изменение на КККР за имота – от 20.12.2018г., като УВЕЛИЧАВА размера на равностойното парично обезщетение от 11 015,60 (единадесет хиляди и петнадесет лева и 60 ст.) лева, на 172 456,86 (сто седемдесет и две хиляди четиристотин петдесет и шест лева и 86 ст.) лева. ОСЪЖДА Столична община да заплати на „ДОМУС МЕКС БЪЛГАРИЯ“ ЕООД с ЕИК[ЕИК], на основание чл.143, ал.1 АПК, сумата 2576 лева, представляваща разноски по делото.

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

СЪДИЯ: