

РЕШЕНИЕ

№ 2907

гр. София, 30.04.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав,
в публично заседание на 24.04.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Николова

при участието на секретаря Александра Вълкова, като разгледа дело номер **1571** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК.

Образувано е по жалба вх.№ СИС22-ПП00-25-/68/07.02.24г на „ИНТЕР СПРИНТ“ ООД-С. с представляващ Б.Б. и с проц.представител адв. Н. против Заповед № СОА23-РД40-193/21.12.23г на Кмета на СО, в частта относно определеното обезщетение за отчуждавания имот.

В жалбата се сочи, че Заповедта е мат.незаконосъобразна и противоречи на целта на закона, като обезщетението е определено в нарушение на нормите на ЗОБС и е силно занижено, като използваните от оценителя аналози не отговарят на законовите изисквания. Моли се за изменение на обж. част от Заповедта, като Съдът определи по-висок размер на обезщетението му/след изслушване на СТОЕ/, претендират се разноски по списък. В съд.заседание адв. Н. поддържа жалбата и пледира да се използва от Съда - първия вариант на предложената от вещото лице оценка. В писмени бележки се пояснява, че в един нот.акт може и в случая са обективирани по няколко отделни сделки/с различни продавачи/, като не е правилно един нот.акт да се приравнява на 1 сделка/както и по втория вариант на оценка на вещото лице/. Ответникът Кмет на СО се представлява от юрк.Л., която оспорва жалбата и моли да се кредитира втория вариант на оценка на вещото лице /тъй като купувачът е един и идеалните части са от един имот/.Не се претендират разноски.

Съдът намира жалбата за допустима, като депозирана в срока и съобразно

изискванията на АПК, пред надлежния съд, от лице с активна проц.легитимация/адресат на акта/, срещу инд.адм.акт по см. на АПК и ЗОС, поради което следва да се разгледа по същество.

Съдът установи от фактическа страна следното:

Видно от нот.акт № 55/22г, жалбоподателят е собственик на ПИ № 68134.905.1434 с площ 3593кв.м. по КККР17г, като от това ПИ се отчуждава ПИ с проекто-идентификатор № 68134.905.6888/незастроен/- с площ 775кв.м. Определеното обезщетение за жалбоподателя е в размер на 117 211лв, т.е. по 151.24лв/кв.м. според оценката на оценителя в адм. производство. Данъчната оценка на отчуждавания имот е 48 980лв.

В обж. Заповед е посочено, че отчуждаването се прави във връзка с реализацията на обект съгл. влязъл в сила ПУП на „В. ВЕЦ С.“, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.01г на СОС и Заповед 0 РД-09-1944/16.10.02г за поправка на ЯФГ в него.

Начало на адм.производство е сложено с Възлагателно писмо № СОА23-ГР94-4481/28.08.23г. Обявление по чл.25 ал.1 от ЗОБС с изх.№ СОА23-ВК66-9792/23.10.23г на Кмета на СО е поставено на таблото в район „Л.“-СО/на 03.11.23г/ и на таблото в сградата на СО /на 01.11.23г/, публикувано е в два централни и един местен вестник/ на 02.11.23г/, както и на сайта на СО. СВ-С. е представила на оценителя/съгл. Договор № СОА23-ДГ56-3980/19.09.23г с възложителя СО/- на 05.09.23г, всички вписани 28.08.22г-28.08.23г, за район „Л.“-СО, м. „В. ВЕЦ С.“, м. „К. вада“ и м. „Ю. парк 4та част“.

Оценката в адм.производство е била направена на 26.09.23г, въз основа на изпратените от СВ-С. вписвани сделки, по отношение на незастроено ПИ в Шта ценова зона, устр.зони по ОУП09г- Тти и Оз2, приети са за годни 19бр. аналози/с до 5% плътност на застрояване/, определена е цена от 151.24лв/кв.м.

По делото е допусната СТОВЕ, разгледала всичките около 3000 вписани сделки, предоставени от СВ-С. на оценителя. Съдът кредитира заключението на вещото лице А. изцяло/не е оспорено и от страните/, като счита, че оценката следва да се определи според предложени първи вариант от вещото лице, по следните съображения: действително планът по чл.21 от ЗОБС/по който се прави отчуждаването/, е ПУП01г/посочен в Заповедта/ - по него отчуждаваният имот попада изцяло в улична регулация; до момента няма приложен нито един план - нито за целия имот, нито за отчуждаваната част, поради което оценката следва да се направи според трайния начин на фактическо ползване на имота/чл.22 ал.8 от ЗОБС/; в КККР17г е отразено, че целият имот е земеделска земя, но трайният начин на фактическо ползване е „за друг вид застрояване“; при оглед вещото лице установява, че отчуждаваната част е с траен начин на фактическо ползване „път“, а останалата част от целия имот е с траен начин на фактическо ползване „за озеленяване“, като целият имот не е земеделска земя към момента/както е отразено в КККР17г/ и попада в урбанизирана територия; предвид установеният траен начин на фактическо ползване на целия имот, аналозите следва да са такива за устр.зони по ОУП09г - Тти с 0% плътност на застрояване и Оз2/с 1 % плътност на застрояване/, както и всички други устр. зони по ЗУЗСО, предвиждащи до 6% плътност на застрояване; аналозите следва да са за период 12месеца преди датата на възлагателното писмо, за Шта ценова зона, за районите и местностите на СО-посочени от СВ-С. в предоставената на оценителя справка за вписани сделки; вещото лице установява при преглед на всичките около 3000бр. вписани

сделки/описани на диска по делото/, че някои от 19те аналога на оценителя не са годни/тъй като са между свързани лица/, а има още 2бр. вписани акта, които са годни и не са взети предвид от оценителя; вещото лице подготвя два варианта на оценка с по 20бр. аналога, като по вариант първи оценката е 148 040.89лв, а по вариант втори оценката е 133 930.85лв; разликата между двата варианта е, че при първия вариант вещото лице приема, че ако в един нот.акт/т.е. един титул/ са обективирани няколко отделни сделки, то всяка от тях е отделен аналог, докато при вариант втори вещото лице приема, че ако в един титул са обективирани няколко сделки- аналогът е все пак един/защото титулът е един/.

Съдът намира от правна страна следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган-Кмет на СО, в кръга на правомощията му по ЗОС.

Заповедта е в писмена форма по чл.59 ал.1 от АПК, като съдържа зад.реквизити по чл.59 ал.2 от АПК и ЗОС, вкл. фактически и правни основания за издаването ѝ.

В хода на адм.производство не са допуснати съществени нарушения на адм.производствените правила, като са спазени правилата и сроковете по ЗОС.

Относно мат.законосъобразност на Заповедта - установява се по безспорен начин от приетата експертиза, че оценителят не е взел предвид годни аналози, а е взел предвид някои негодни такива. Което води до краен извод- основателност на жалбата поради погрешно определен размер на обезщетението/несъответно на нормите на ЗОБС/.

Съдът намира за правилен първия вариант, доколкото аналогът според нормите на ЗОБС е сделката, а не титула; напълно възможно и често срещано в практиката е в един титул да са обективирани повече от една сделки; в случая, макар отделните сделки в един титул да касаят различни идеални части от един и същи имот, то продавачите не са съпрузи/т.е. не продават бездялова СИО/, а са собственици на различни идеални части-на съвсем различни правни основания, като по отношение на всеки от продавачите е калкулирана отделна и различна цена и той има своите права и задължения по сделката- само относно своите идеални части; всъщност отделните сделки са обективирани в един титул единствено и само за удобство на купувача- за да е видно от един титул, че е придобил от различните съсобственици всички идеални части от имота, като напълно нормално би било отделните сделки да са в различни титули/и тогава спорът между страните за разликата между титул и сделка не би съществувал изобщо/.Справедливата и законово-определена стойност на обезщетението за отчуждения имот е 148 040.89лв, т.е. по 191.02лв/кв.м.

При този изход на спора/уважена жалба/, на жалбоподателя се дължат сторените разноски съгл. чл. 143 ал.1 от АПК -50лв за дър.такса, 800лв за СТОЕ и 1000лв договорен и внесен адв.хonorар /за 1 адвокат,неоспорен като прекомерен/, общо 1850лв.

Водим от горното и на основание чл. 172 ал.1 и ал.2 и чл.173 ал.1 от АПК, Съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА23-РД40-193/21.12.23г на Кмета на СО, по жалба вх.№ СИС22-ПП00-25-/68/07.02.24г на „ИНТЕР СПРИНТ“ ООД-С. с представляващ Б.Б.,

в частта относно определеното му обезщетение в размер на 117211лв, КАТО МУ
ОПРЕДЕЛЯ обезщетение в размер на 148040.89лв.

ОСЪЖДА Столична Община да заплати на „ИНТЕР СПРИНТ“ ООД-С. с
представляващ Б.Б. сумата от 1850лв - разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Съдия: