

РЕШЕНИЕ

№ 4069

гр. София, 19.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 10.05.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **10510** по описа за **2022** 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 „София пропърти груп“ ЕООД срещу Заповед № СОА22-РД40-135 от 13.10.2022 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1006.2025 (незастроен) с площ от 1343 кв. метра, по кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, кадастър и картография (АГКК), във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на улична мрежа и инженерна инфраструктура по [улица]от [улица]до о.т. 361, м. „М. ливади - изток“ - поетапно“, съгласно влязъл в сила подробен устройствен план на м. „М. ливади - изток“, одобрен с Решение №50 по Протокол №24/30.03.2001г. на Столичния общински съвет, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост. Инвеститор на обекта е СО. Определеното обезщетение за имота е в размера на данъчната оценка 75 541,10 лева.

Жалбоподателят „София пропърти груп“ ЕООД оспорва заповедта изцяло като незаконосъобразна, като твърди, че липсват предпоставките за отчуждаване на имота. Алтернативно претендира за изменение на заповедта в частта за определения размер на обезщетението, като твърди, че то не е справедливо и не съответства на реалната пазарна цена на отчуждавания имот. Сочи, че в предходни отчуждителни производства за същия имот е определена по-висока цена от съда, но в следствие

отчуждителната процедура не е приключила и пределното обезщетение не е било изплатено, а издадената заповед за отчуждаване е била обезсилена. Въпреки че предходната процедура не попада във времеви период на оценката, извършвана в това производство, счита че следва да се отчете драстичната разлика в цената на имота – през 2008г. Административен съд София-град е определил пазарна цена в размер на 758лв/кв.м. (Решение №1035/20.11.2008г. по адм.д.№4421/2008г.), докато сега определеното обезщетение за същия имот е в размер на 56,25 лв/кв.м. В съдебното заседание се представяват от адв. П. Ш.. Заявява е претенция за разноси по представен списък.

Ответникът – кметът на Столична община чрез процесуалния си представител юриконсулт Л. застъпва становище за неоснователност на жалбата. Счита, че сделките за учредяване на договорни ипотeki не могат да се използват като пазарни аналози, защото те включват цената на бъдещи подобрения и приращения. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, претендирано от жалбоподателите. Претендира заплащане на възнаграждение за процесуално представителство.

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 съдебно-икономическата експертиза (основно идопълнително заключение), от фактическа страна се установява следното:

Жалбоподателят представя Нотариален акт за прокупто-продажба на недвижим имот №51, том LXXXIV, нот.д.№48524/2006г.,вх.рег.№83595 от 01.11.2006г., с които се легитимират като собственици на следния имот: поземлен имот с площ 4970 кв.м., представляващ имот с пл.№521, попадащ в кв.64 и кв.80 по регулационния план на местност „М. ливади-изток“ в [населено място].

В действащата кадастрална карта имотът е нанесен с идентификатор 68134.1006.2025 с площ от 1343 кв. метра. Идентичността на имота се установява от представената скица от кадастралната карта и Удостоверение за пълна или частична идентичност на имот, издадено от „Географска информационна система-София“ ЕООД. Идентичността на имота е потвърдена и от съдебно-икономическата експертиза.

Първият регулационен план за района, в който попада имотът, е одобрен със Заповед №247 от 29.06.1979г. и по него имотът е попадал частично в УПИ VI – за училище от кв.7, а преобладаващата му част е попадала в УПИ VII- за общ.жилищно строителство, хранителни стоки, битови услуги, аптека, супермаркет, нехранителни стоки, ресторант и кафе-сладкарница. На застроителния план предвиденото строителство е показано като комплексно жилищно строителство, показани са предвидените сгради с различна височина на отделните секции, която варира от 5 до 8+2 етажа, т.е. средно и високо застрояване. По този план имотът попада в зона Жк – жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване (с показатели 40% плътност, интензивност К. 3.0)

С действащия регулационен план е одобрен с Решение №50 по Протокол №24/30.03.2001г. на СОС процесният имот е преотреден и попада изцяло в предвиждането за [улица]от о.т.277 до о.т. 294.

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 преобладаващо в зона Тти (зона за транспортна инфраструктура, без параметри за застрояване) и малка част по южната му граница попада в зона Смф (смесена многофункционална зона с устройствени показатели: за комплексно застрояване с 60% плътност, коефициент на интензивност на застрояването К. -3.5, минимална озеленена площ 40%).

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.

Данъчната оценка за имота е 75 541,10 лева.

В административното производство е изготвена оценка от лицензиран оценител, възложена с възлагателно писмо от 04.05.2022г., следователно релевантният период за изследване на пазарната стойност на имота е от 04.05.2021г. до 04.05.2022г.

Оценителят не е установил сделки с имоти в зона Жк, която е с плътност на застрояване 40%. Приел е, че съответстващи по характер и плътност на застрояване са зона Жм (жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване, плътност 40%, кинт 1.3, височина до 10м.), зона Смф1 и Смф2. Оценителят е установил 1 сделка с имот в зонаЖм, попадаща в периода от 12 месеца преди възлагателното писмо – нотариален акт за продажба на недвижим имот №153 том СЛIII, дело 45851/2021г., като е приел осреднена цена за 1 кв.м. в размер на 48,66 лева, при която се получава цена на имота в размер на 65 350,38 лв. Тъй като тази цена е по-ниска то данъчната оценка на имота, оезщетението е определено в размера на данъчната оценка.

По делото е изготвена съдебно-икономическа експертиза (основно и допълнително заключение) за установяване реалната пазарна цена на отчуждавания имот. Експертизата не е използвала сделката, използвана като пазарен аналог от оценителя в административното производство, като приема, че имотите не са със сходни характеристики. Вещот олице е открило две сделки, които е използвало като пазарен аналог: 1)Нотариален акт №189, том V, рег.№12805 от 08.09.2021г. за покпо-продажба на имот, попадащ в улица и в зона Смф1 при цена за кв.м. 662,99 лева; 2)Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека №143, том VII, вх.рег.№19530 от 03.12.2021г. при цена за кв.м. 2422,80 лв. Въз основа на тези два аналога се определя средна пазарна цена в размер на 2 422,80 лева, при която цената на целия отчуждаван имот възлиза на 2 072 110,18лв.

В допълнително заключение вещото лице обсъжда сделките, посочени от страните в хода н асъдебното производство, като не ги приема за годни аналози, поради това, че не попадат в същата устройствена зона. Въпреки това, за пълнота на заключението, вещото лице изчислява и обезщетението, включвайки и една сделка с имот , попадащ в зона Жм, в размер на 1 542 467,67 лева, ако съдът приеме и тази сделка за пазарен аналог.

Представените доказателства във връзка с предходната отчуждителна процедура през 2008г., която е останала незавършена, са неотнормими към настоящото производство, поради което съдът не ги обсъжда.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Заповедта е издадена от компетентния административен орган, в установената форма при спазване на административнопроизводствените правила по глава III от ЗОС, но в противоречие с материално-правните разпоредби и с целта на закона.

Възражението на жалбоподателя, че не се налице предпоставките за отчуждаването, е неоснователно. Видно от представения действащ регулационен план е налице обществена нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин – прокарване на уличната регулаци и изграждане на уличната мрежа и техническата инфраструктура в [жк] в частта по [улица] от [улица] до о.т. 361.

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.

В случая по предходния устройствен план имотът е бил отреден за високо комплексно жилищно сторителство – зона Жк. Неправилно административният орган приема, че зона Жм е сходна със зона Жк, като се позовава само на един от устройствените показатели, а именно 40% плътност на застрояване, без да отчита интензивността на застрояването, което в зона Жк (К. 3.0) е много по-голямо в сравнение със зона Жм (К. 1.3), както и не отчита различната височина на застрояването.

Възражението на ответника относно нотариалния акт за договорна ипотека за обезпечаване на инвестиционен банков кредит е неоснователно. Ипотекираните имот, към момента на изповядване на сделката са незастроени, не са описан и подобрения. В нотариалния акт е посочен конкретен размер на вземанията на банката, които се обезпечават с имотите – следователно банката като кредитор е приела, че стойността на имотите е равна или дори по-голяма от отпуснатия кредит, за

да може да бъде удовлетворена, ако премине към принудително изпълнение. Следователно към момента на изповядване на сделката за договорна ипотека, размерът на обезпечения банков кредит може да се приеме за пазарна стойност на имота. Разпространето на ипотеката върху приращенията и подобренията в имота (които са бъдещо несигурно събитие) е законова последица от сделката и вписването ѝ в нотариалния акт няма правно значение, поради което не влияе на определянето на пазарната цена.

От представените доказателства за пазарни аналози съдът изключва тези сделки, които се отнасят за имоти, попадащи в зона Жм, и възприема основното заключение на вещото лице, тъй като то е изготвено въз основа на сделки с имоти, които напълно отговарят на изискваната на ЗОС.

Съдът приема, че справедливото парично обезщетение за отчуждавания имот е при пазарна цена от 1 542,90 лева за кв.м., съответно за целия имот – 2 072 110,18 лева.

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 2 072 110,18 лева.

Разноски:

При този изход на спора разноските са в тежест на ответника. Жалбоподателят претендира разноски по представен списък и представя доказателства за платени суми за държавна такса (50 лв), експертиза (600 лв), и адвокатски хонорар (1800 лева). Възражението на ответника за прекомерност на адвокатския хонорар се отхвърля като неоснователно, тъй като хонорарът е съобразен с фактическата и правната сложност на делото, обемния доказателствен материал по делото, материалния интерес, броя напроведените съдебни заседания. Разноските в общ размер на 2 450 лева следва да бъдат възстановени на жалбоподателя от бюджета на СО.

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

РЕШИ

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА22-РД40-135 от 13.10.2022 г., издадена от кмета на Столична община, както следва:

ОПРЕДЕЛЯ парично обезщетение за отчужден поземлен имот с идентификатор 68134.1006.2025 (незастроен) с площ от 1343 кв. метра в размер на 2 072 110,18 лева (два милиона седемдесет и две хиляди сто и десет лева и осемнадесет стотинки), което да бъде заплатено на „София пропърти груп“ ЕООД.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „София пропърти груп“ ЕООД сумата 2 450 лв (две хиляди четиристотин и петдесет лева), представляваща признати по делото разноски.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ:

