

РЕШЕНИЕ

№ 6444

гр. София, 03.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 26.10.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **5482** 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 „АГРОГЕОМЕР“ ЕАД, подадена то изпълнителния директор П. Д. чрез пълномощника му адв.И. Б., срещу Заповед № СОА22-РД40-71/19.05.2022 г. на кмета на Столична община.

С оспорената заповед се отчуждава поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.4092.3283 (незастроен) с площ от 1639 кв. метра, по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР), одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК), попадащ в уличната регулация и в обхвата на обект: „Изграждане на [улица], от [улица]до връзката с [улица](С. шосе), район „М.“, [населено място], съгласно влязъл в сила регулационен план на м. „Трамвайно трасе от гара Искър до ж-к.М.“, одобрен със Заповед №РД-50-09-467/28.07.1986г. на главния архитект на С., ЧЗРКП на м.“Ц. шосе 7-11км, кв.11,12,13“, одобрен с Решение №8 по Протокол №14/24.07.2000г. на СОС и И. на м.“К.“, одобрено с Решение №819 по Протокол №66/06.12.2018г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост.

Жалбоподателят „АГРОГЕОМЕР“ ЕАД не възразява срещу отчуждаването, 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. Б.. Искането към съда е да се измени заповедта в частта на определеното обезщетение. Заявена е претенция за разноски.

Ответникът – кметът на Столична община чрез процесуалните си представители юриконсулт Т. Л. и юриконсулт Р. И. 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 жалбоподателя. 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 неоснователна.

От приложената към делото административна преписка и събраните доказателства, включително съдебно-техническа и оценителна експертиза, от фактическа страна се установява следното:

Жалбоподателят представя Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №169, том LLXIV, нот.д.№26829/2003г, с които се легитимира като собственик на следния имот: неурегулиран празен поземлен имот с площ 1642 кв.м., находящ се в [населено място], местност „НПЗ - И.“, с планоснимачен номер 3283, нанесен в кадастрален лист №651.

В действащата кадастрална карта имотът е нанесен с идентификатор 68134.4092.3283 с площ от 1639 кв. метра. Няма спор относно идентичността на имота, описан в нотариалния акт, и имота, нанесени в кадастралната карта. Идентичността е потвърдена и от експертизата.

Първият регулационен план за района, в който попада имотът, е одобрен през 1986г. и по него имотът попада изцяло в предвиденото с плана трамвайно трасе, а преди това е представлявал земеделска земя.. Имотът е възстановен по реда на ЗСПЗЗ на физически лица, от които жалбоподателят го е закупил. Към момента на одобряването на регулационния план имотът не е бил нанесен изобщо в кадастралната карта, тъй като не е съществувал като самостоятелен имот. Нанесен е след възстановяването на собствеността му

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

Действащият регулационен план е одобрен с Решение №819 по Протокол №66/06.12.2018г. на СОС и по него процесният имот попада изцяло в предвиждането за улица.

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 частично в зона Тти (зона за транспортна инфраструктура, без параметри за застрояване).

Имотът попада в четвърта 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 се използва за паркинг и автокъща, като е обединен със съседни имоти. Ограден е частично по запазната си граница с ограда от метални колове и мрежа. Имотът е с изпълнена вертикална планировка, заравнен и с поставена настилка от чакъл. В имота са налични 5 сгради с лека конструкция. За оградата, вертикалната планировка и сградите не се представят строителни книжа. Не се установява точно годината на поставяне на оградата. Ответникът представя снимка от G.maps от 2012г., на която се вижда поставена ограда около паркирани коли. Експертизата не може да установи точно дали това е оградата, поставена по западната граница на имота, поради което съдът изключва снимката от доказателствения материал.

В административното производство по отчуждаване на имота е изготвена оценка от лицензиран оценител, възложена с възлагателно писмо от 15.12.2021г. Оценителят е установил 4 сделки със съпоставими по предназначение имоти, попадащи в периода от 12 месеца преди възлагателното писмо, като е приел осреднена цена за 1 кв.м. в размер на 135,52 лева и е определил обезщетение за земята в размер на 222 117,28 лева. Признати са подобрения в имота, изразяващи се в заравняване за използване като паркинг и определена цена от 13 лева за 1 кв.м. при един пласт с дебелина 4 см. Отчетена е амортизацията на подобренията и е определена пазарна стойност в размер на 2 130,70 лева. За оградата и сградите не е определено обезщетение, защото са приети за незаконни строежи. Определено е обезщетение за земята и подобренията в общ размер на 224 247,98 лева.

По делото е изготвена съдебно-икономическа експертиза за установяване реалната пазарна цена на отчуждавания имот. Експертизата е използвала четирите пазарни аналога, използвани и от оценителя в административното производство. Отделно от това вещото лице е приело, че още три сделки отговарят на изискването за пазарен аналог: 1) Постановление за възлагане, вписано в Службата по вписванията като акт №22, том CLXIII, от 11.08.2021г. при средна цена 22,81 лв/кв.м.; 2) Договор за прехвърляне на собственост по §8, ал.2 от ЗУТ, вписан под акт №104, том С. от 04.08.2011г. на два имота - при средна цена 135,14 лв/кв.м. и при средна цена 135,82 лв/кв.м.; 3) Договор за прехвърляне на собственост по §8, ал.2 от ЗУТ, вписан под акт №104, том С. от 04.08.2011г.; 3) Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №69, том CCXLVII от 09.12.2021г. при средна цена 271,67 лева.

По отношение на имот с идентификатор 68134.4093.9399, предмет на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №69, том CCXLVII от 09.12.2021г., вещото лице сочи, че по план от 1974 година имотът е попадал в обхвата на УПИ, отреден за наука, технически прогрес и висше образование – за ИЧС, но към него не е бил наличен конкретен ПУП за застрояване, а по действащия ОУП попада в зона, за която не се допуска застрояване. Въз основа на тези пазарни аналози вещото лице е приело осреднена пазарна стойност на земята в размер на 138,44 лева.

Експертизата е оценила поставената ограда на 548 лева. При оглед на място вещото лице е установило, че няма изпълнена асфалтова настилка в имота, а е изпълнена вертикална планировка, както следва: подравняване повърхността на почвата при ход в едно направление за цялата площ на имота; доставка и полагане на дрениращ балластен слой с дебелина 15 см. за площ от 1 000 кв.м. Общата стойност на тези подобрения, ведно с оградата, според експертизата възлиза на 5229,38 лева.

В съдебното заседание жалбоподателят представя справка за офертни цени на

имоти в района към началото на 2022г. на средна цена от 300 евро/кв.м., както и справка от сайта imot.bg, от която се установява, че през последните 18 месеца няма оферирана по-ниска цена от 100 евро/кв.м. Представя също нотариален акт от 15.02.2019г. и предварителен договор от 08.03.2022г.

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, в съответствие 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 неоснователно.

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 релевантният период за изследване на пазарните цени е от 16.12.2020г. до 16.12.2021г. Представеният от жалбоподателя нотариален акт от 15.02.2019г. е извън този период, поради което не може да служи като пазарен аналог и съдът не го обсъжда. Представените справки за офертни цени и предварителният договор неотговарят на изискването на закона за реално изповядани сделки, поради което съдът също не ги обсъжда.

Сделките, използвани от вещното лице в съдебното производство, отговарят на изискванията за пазарен аналог с изключение на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №69, том ССXLVII от 09.12.2021г. Имотът, предмет на тази сделка, е с конкретно отреждане за наука и институт. Обстоятелствата, че към момента имотът не е застроен, както и че по ОУП попада в зона без застрояване, са неотнормисими, тъй като мероприятията за обществено обслужване, каквито са учебните заведения, независимо дали са държавни, общински или частни, се реализират по друг нормативен ред. Следователно този имот

не притежава сходни характеристики с отчуждавания имот, който е отреден за улица, и не може да служи като пазарен аналог. Като се изключи средната цена за тази сделка, се получава средна пазарна стойност на отчуждавания имот от 119,41 лв/кв.м., съответно 195 713 лв. за целия имот – т.е. по – ниска цена от приетата от ответника.

По отношение на сградите и подобренията в имота съдът приема, че те не подлежат на обезщетяване, тъй като за тях липсват издадени строителни книжа. Вертикалната планировка на имота и полагането на настилка за паркинг представляват строеж по смисъла на ЗУТ и за тях се изискват одобрени строителни книжа. Поради недоказване на годината на изграждането им, което е в доказателствена тежест на ответника, не може да се обсъжда дали те имат статут на търпимост. Въпреки че се установи, че в отчуждавания имот няма положена асфалтова настилка, както е приел оценителят в административното производство, признатите от ответника подобрения следва да бъдат потвърдени предвид общия принцип на правото да не се влошава положението на жалбоподателя, установен в чл.271, ал.1 ГПК, приложим на основание чл.144 АПК. Макар оценката на отчуждавания имот да е извършена в нарушение на закона в частта относно подобренията, това нарушение не може да бъде отстранено в съдебната фаза на производството именно поради императивната забрана да се влошава положението на жалбоподателя. Съдът не може да намали определения с оспорваната заповед общ размер на паричното обезщетение, въпреки установената по-ниска пазарна цена на земята.

По изложените доводи съдът приема, че жалбата е неоснователна и не са налице основания за отмяна на оспорената заповедта, както и за изменение на определения от административния орган размер на парично обезщетение.

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

Жалбоподателят дължат на ответника възнаграждение за процесуален представител в размер на 100 лева, определено на основание чл.25, ал.1 от Наредбата за заплащането на правната помощ във връзка с чл.143, ал.3 от АПК.

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

РЕШИ

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „АГРОГЕОМЕР“ ЕАД срещу Заповед № СОА22-РД40-71/19.05.2022 г. на кмета на Столична община.

ОСЪЖДА „АГРОГЕОМЕР“ ЕАД да заплати на кмета на Столична община възнаграждение за процесуален представител в размер на 100 (сто) лева.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ:

