

РЕШЕНИЕ

№ 5076

гр. София, 26.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,
в публично заседание на 25.07.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Снежанка Кьосева

при участието на секретаря Кристина Петрова, като разгледа дело номер **6169** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл.145 и следващи от Административно процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/.
Образувано е по жалба на „Технометал“ ЕООД, със седалище и адрес на управление в [населено място] чрез адв. Р. Г. против Заповед № СОА23-РД40-80/21.04.2023г. на кмета на Столична община /СО/, с която се отчуждава поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.904.3618 /незастроен/, с площ от 235 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017г. на ИД на АГКК, последно изменение от 20.11.2018г. във връзка с реализацията на обект „Изграждане корекция на р.“Драгалевска“ в участъка от [улица]до „Софийски околоръстен път“, р-н „Л.“-поетапно, [населено място], съгласно действащ регулационен план м.“К. вада“ и м.“Ю. парк – IV ч“, одобрен с Решение № 45 по протокол № 24/30.03.2001г. на СОС и Решение № 147 по протокол № 40/18.07.2002г. за поправка на ЯФГ, Решение № 294 по протокол № 53/17.05.2018г. на СОС за поправка на ОФГ, ЧЗРП за кв.65 и 65-в, м.“К. вада“, одобрено със заповед № РД-09-50-484/04.08.1997г., ИПРЗ на м.“К. вада“, одобрен с Решение № 432 по протокол № 85/09.07.2015г. на СОС, улично-регулационен план на м.“В.-ВЕЦ С.“, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС и Заповед № РД-09-1944/16.10.2002г. за ЯФГ на кмета на СО, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост и е определена стойност на паричното обезщетение – 35611,90,00 лв..

С жалбата се твърди, че сумата за паричното обезщетение е прекалено малка спрямо пазарните цени на недвижимите имоти в този район и несправедлива, съответно

незаконна.Иска се административният акт да бъде изменен в частта, с която е определено паричното обезщетение.

В съдебно заседание жалбата се поддържа чрез упълномощен представител, който пледира паричното обезщетение да бъде определено по Наредбата за общинската собственост, приета от СОС. Претендира присъждане на разноски.

Ответникът - Кметът на Столична община, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата. Моли съда да постанови решение, с което да потвърди издадения административен акт и да не кредитира допълнителното заключение на вещото лице, тъй като не е изготвено съгласно ЗОБС. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение.

Софийска градска прокуратура не участва в производството.

Съдът като взе предвид събраните по делото доказателства, прие за установено следното от фактическа страна:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на ПИ с проектен идентификатор 68134.904.3618 /незастроен/ с нотариален акт за продажба на недвижим имот № 155, том LXXXIV, дело № 200/2003г. и скица № 15-323971/27.03.2022г., издадена от СГКК С..

На основание чл.25, ал.1 от ЗОБС 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“ и в. „Софийски вестник“. Обявлението е поставено на информационните табла на район „Л.“ СО и на Столична община, за което са съставени съответните протоколи. Публикувано е на интернет-страницата на СО. В обявлението е посочена информация, изискваща се съгласно чл.25, ал.1 от ЗОБС .

С писмо изх. № СИС22-ТД26-17325/21.12.2022г. на кмета на Столична община, в съответствие с разпоредбата на чл.22, ал.3 от ЗОБС и във връзка с провеждане на отчуждително производство по реда и при условията на Глава трета от ЗОБС за поземлени имоти – частна собственост, попадащи в обхвата на процесния обект, на лицензиран оценител „Бинком“ ООД е възложено определянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл.22, ал.5 и сл. ЗОБС във вр. с § 1 ДР на ЗОБС, на поземлени имоти, вкл. и на процесния поземлен имот с идентификатор 68134.904.3618 /незастроен/, с площ от 235 кв.м.

Видно от изготвената експертна оценка за отчуждавания ПИ с идентификатор 68134.904.3618 /незастроен/ е предложена сумата 35611,90 лв.Равностойното парично обезщетение е определено съобразно конкретното предназначение на имота, което е имал преди влизането в сила, съответно одобряването на подробния устройствен план и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Приети за аналози са четири вписани сделки за 6 поземлени имоти, намиращи се на територията на трета ценова зона за периода 21.12.2021г. – 21.12.2022г.

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-техническа експертиза /СТЕ/. От заключението на вещото лице Ю. П. се установява следното: Поземлен имот идентификатор 68134.904.3618 с площ от 235 кв.м изцяло попада в територия с отреждане ЗП, а по действащия ПУП в УПИ I-за

корекция на река и озеленяване и в улица.

Кадастралната карта и кадастралните регистри /КККР/ за територията са одобрени със № РД-18-739/21.11.2017г. на Изп. директор на АГКК, като последното изменение за имота е със Заповед за изменение на КККР № 18-1010-27.01.2022г. на началника на СГКК – С..

Имотът попада в част от УПИ 1 - за корекция на река и озеленяване от кв.139 и [улица] по действащия регулационен план на м. „К. вади“ и м. „Ю. парк“ - IV ч., одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС, Решение № 147 по Протокол № 40/18.07.2002г. на СОС - ЯФГ, Решение № 294 по Протокол № 53/17.05.2018г. на СОС - ОФГ, действащ ЧЗРП за кв. 65 и кв. 65в на м. „К. вада“, одобрен със Заповед № РД-09-50- 434/04.08.1997г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС, ИПР и ПЗ, одобрени с Решение № 432 по Протокол № 85/09.07.2015г. на СОС, ИПРЗ, одобрен със Заповед № РА50-757/14.11.2017г. на главния архитект на СО, действащ регулационен план на м. „В. - ВЕЦ С.“, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС, Заповед № РД-09-1944/16.10.2002г. на кмета на СО за поправка на ЯФГ. /на стр. 39 от делото е приложена комбинирана скица изготвена от ГИС-С. отразяваща всички кадастрални и регулационни планове за имота/. По всички регулационни планове (частични изменения) имотът е без застрояване. Процесният имот попада в обхвата на трета ценова зона, в зона без допустимо застрояване. Имотите попадащи в улици по ПУП са вписани в зона ТТИ - зона без параметри на застрояване.

Експертът се е позовал на следните аналози:

1. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот, вх. рег. № 85214, Акт № 182, том ССХШ, д. № 65263 от 14.11.2022г. ; предмет на сделката – ПИ с идентификатор 68134.905.199, с площ от 45 кв.м; зона ОГП -Тти; зона по ЗМДТ – Ш, площ за оценка, кв.м. – 45; стойност по н.а. без ДДС, в лева – 3000,00 лв., единична цена – 66,67 лв. и за ПИ с идентификатор 68134.905.2488, с площ от 590 кв.м; зона ОГП -Тти; зона по ЗМДТ – Ш, площ за оценка, кв.м. – 590; стойност по н.а. без ДДС, в лева – 29000,00 лв., единична цена – 49,15 лв.

2. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот, вх. рег. № 30381, Акт № 54, том LXXIV, д. № 22812 от 29.04.2022г. ; предмет на сделката – ПИ с идентификатор 68134.905.406, с площ от 336 кв.м; зона ОГП -Тти; зона по ЗМДТ – Ш, площ за оценка, кв.м. – 336; стойност по н.а. без ДДС, в лева – 58674,90 лв., единична цена – 174,63 лв.

3. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот, вх. рег. № 101867, Акт № 25, том CLLXIX, д. № 79583 от 29.12.2021г. ; предмет на сделката – ПИ с идентификатор 68134.1006.1453, с площ от 4795 кв.м; зона ОГП -Т ти; зона по ЗМДТ – Ш, площ за оценка, кв.м. – 4795; стойност по н.а. без ДДС, в лева – 656474,34 лв., единична цена – 136,91 лв. и ПИ с идентификатор 68134.1006.1451, с площ от 504 кв.м; зона ОГП -Тти; зона по ЗМДТ – Ш, площ за оценка, кв.м. – 504; стойност по н.а. без ДДС, в лева – 69001,68 лв., единична цена – 136,91 лв.

4. Договор за прехвърляне на собственост на основание чл.15, ал.5 от ЗУТ от 29.12.2021г.; предмет на сделката – ПИ с идентификатор 68134.1007.1838, с площ от 1538 кв.м; зона ОГП -Тти; зона по ЗМДТ – Ш, площ за оценка, кв.м. – 1538; стойност по договор без ДДС, в лева – 530610,00 лв., единична цена – 345,00 лв.

5. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот, вх. рег. № 96905, Акт №

109, том ССXLIV, д. № 74448 от 16.12.2022г. ; предмет на сделката – ПИ с идентификатор 68134.904.3322, с площ от 243 кв.м; зона ОГП -Тти; зона по ЗМДТ – III, площ за оценка, кв.м. – 243; стойност по н.а. без ДДС, в лева – 60000,00 лв., единична цена – 345,01 лв.

6.Постановление за възлагане на недвижим имот; предмет на сделката – ПИ с идентификатор 68134.1007.1367, с площ от 616 кв.м; зона ОГП -ЗП; зона по ЗМДТ – III, площ за оценка, кв.м. – 616; стойност по н.а. без ДДС, в лева – 248948,00 лв., единична цена – 404,14 лв.

7. Нотариален акт за покупко - продажба на ид. ч. от недвижим имот, вх. рег. № 99961, Акт № 18, том ССXLIX, д. № 75733 от 20.12.2022г. ; предмет на сделката – ПИ с идентификатор 68134.1007.1239, с площ от 225,687/3611 кв.м; зона ОГП -ЗП; зона по ЗМДТ – III, площ за оценка, кв.м. – 225,687 кв.м.; стойност по н.а. без ДДС, в лева – 44140,54052 лв., единична цена – 195,58 лв.

8. Нотариален акт за покупко - продажба на ид. ч. от недвижим имот, вх. рег. № 99451, Акт № 177, том ССLII, д. № 76820 от 22.12.2022г. ; предмет на сделката – ПИ с идентификатор 68134.1007.1239, с площ от 224,687/3611 кв.м; зона ОГП -ЗП; зона по ЗМДТ – III, площ за оценка, кв.м. – 224,687 кв.м.; стойност по н.а. без ДДС, в лева – 44140,54052 лв., единична цена – 196,45 лв.

9. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот, вх. рег. № 10177, Акт № 45, том XXIII, д. № 7133 от 22.12.2022г. ; предмет на сделката – ПИ с идентификатор 68134.905.1545, с площ от 4465 кв.м; зона ОГП -ЗП; зона по ЗМДТ – III, площ за оценка, кв.м. – 4465; стойност по н.а. без ДДС, в лева – 611294,67 лв., единична цена – 136,91 лв.

10. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот, вх. рег. № 99873, Акт № 181, том ССLXLV, д. № 78282 от 22.12.2021г. ; предмет на сделката – ПИ с идентификатор 68134.904.3405, с площ от 26 кв.м; зона ОГП -Тти; зона по ЗМДТ – III, площ за оценка, кв.м. – 26; стойност по н.а. без ДДС, в лева – 3911,45 лв., единична цена – 150,45 лв.

11. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот, вх. рег. № 69708, Акт № 75, том СLXXV, д. № 53407 от 20.09.2022г. ; предмет на сделката – ПИ с идентификатор 68134.1600.4715, с площ от 80 кв.м; зона ОГП - Тти; зона по ЗМДТ – III, площ за оценка, кв.м. – 80; стойност по н.а. без ДДС, в лева – 5000,00 лв., единична цена – 62,50 лв.

12. Нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот, вх. рег. № 90129, Акт № 77, том ССXXVI, д. № 69115 от 29.11.2022г. ; предмет на сделката – ПИ с идентификатор 68134.905.238, с площ от 770 кв.м; зона ОГП - Тти; зона по ЗМДТ – III, площ за оценка, кв.м. – 770; стойност по н.а. без ДДС, в лева – 176 200,00 лв., единична цена – 228,83 лв.

В заключението е посочено, че средната пазарна цена за 1 кв.м. аналог е 158,78 лв., а размерът на равностойното парично обезщетение за имота, с площ от 235 кв.м. е 37 312,75 лв.

По искане на жалбоподателя съдът допусна и прие и допълнителна съдебно оценителна експертиза /СОЕ/, изпълнена от вещото лице Ю. П., с която са представени два варианта:

1 определена е средна стойност за 1 кв.м. по Наредбата за общинската собственост, чрез метод Н., според който стойността на 1 кв.м. е 348,63 лв. и чрез метод на пазарните аналози, според който средната стойност за 1 кв.м. е 346, 52 лв. и средната

стойност по двата метода е 347, 58 лв.

2. определена е средна пазарна стойност за 1 кв.м. аналог без аналозите с № 1, № 11, № 7 и № 8 от основното заключение на СОЕ – 228,76 лв. Посочено е, че за акт № 1 данъчната оценка е 30800 лв., а сделката е за 32 000 лева и за акт № 11 данъчната оценка е 4499,80 лв., а сделката е за 5 000 лева; Предмет на актове № 7 и № 8 е неурегулиран поземлен имот в строителни граници на населеното място по документ за собственост.

Основното заключение е оспорено от процесуалния представител на жалбоподателя, а допълнителното от представителя на ответника.

ПРАВНА СТРАНА

Жалбата е допустима. Подадена е от надлежна страна и в срока по чл.27, ал.1 от ЗОБС.

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 от ЗОБС.

Налице са доказателства за спазване на процедурата по чл.25 от ЗОБС - публикувани са обявления в ежедневници. Изпратено е обявление до кмета на район „Л.” за поставянето му на определеното място в сградата на общината. Обявлението е поставено и в сградата на СО и е публикувано на интернет-страницата на СО. Спазени са сроковете по чл.25, ал.2, изр. посл. и чл.22, ал.10 от ЗОБС.

Оспорената заповед е издадена в писмена форма, с посочени фактически и правни основания. Органът е преценил всички факти от значение за случая след като е събрал относимите доказателства.

Съгласно чл.22, ал.5 от ЗОБС 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. Конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост /чл.22, ал.7 от ЗОБС/.

В § 1, т.2 от ДР на ЗОБС е дадена легална дефиниция на „Пазарни цени на имоти със сходни характеристики" и това са: 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.

Равностойното парично обезщетение е определено от лицензиария оценител по Методът на сравнимите продажби, като са приети за аналози четири сключени сделки за 6 поземлени имоти. С експертното заключение се приема, че тези сделки могат да бъдат използвани, тъй като са сключени в едногодишния срок от възлагането на оценката, предмет на сделките са имоти, които попадат в трета ценова зона по ЗМДТ и една от страните е търговец. Тези сделки са посочени с №1, №2, №3 и №4 в основното заключение на вещото лице. Освен тези сделки въз основа на направените от експерта проучвания са установени още 8 сделки с 10 пазарни аналози, които отговарят на изискванията на чл.22, ал.5 и сл. от ЗОБС и § 1, т.2 от ДР на ЗОБС.

Съдът приема, че приетите от лицензиария оценител и установените допълнително от експерта сделки могат да служат за пазарни аналози, тъй като отговарят на всички изисквания, предвидени в ЗОБС. Установи се, че по всички регулационни планове, вкл. частични изменения, имотът попада в зона без застрояване. Средната пазарна цена на квадратен метър, определена като сбор от средната пазарна цена на квадратен метър, изчислена за посочените като аналози 16 бр. имота е 158,78 лв., и размерът на обезщетението за 235 кв.м. е 37312,75 лв. Този размер на парично обезщетение е съобразен с това, че процесният имот попада в обхвата на трета ценова зона, в зона без допустимо застрояване, както и че имотът, попадащ в улица по ПУП е вписан в зона ТТИ - зона без параметри на застрояване. За аналози са ползвани 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 за: покупко-продажба, продажба от община и публична продан от ЧСИ между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните е търговец. Сделките са сключени в период от 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота.

Неоснователно е искането на жалбоподателя размерът на равностойното парично обезщетение за процесния имот да бъде определено по предвидения в Наредбата за общинската собственост ред. Посочената Наредба е приета с решение на СОС, на основание чл.8, ал.2 от ЗОБС и с нея се определят реда и условията за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество и конкретните правомощия на кмета на общината, кметовете на райони и кметовете на кметства /чл.1 от Наредбата/. Определянето на паричното обезщетение за отчуждени имоти по чл.25, ал.2 от ЗОБС не се регулира от разпоредби на Наредбата. Редът за процесното обезщетение е посочен в ЗОБС и този ред не може да бъде дерогиран чрез прилагане на разпоредби на Наредбата. По изложените причини определената средна стойност за 1 кв.м. по Наредбата за общинската собственост по вариант първи от допълнителната СОЕ е неприложим за настоящия казус.

С вариант втори на допълнителната СОЕ са изключени аналозите с № 1, № 11, № 7 и № 8 от основната СТЕ, предвид възраженията на жалбоподателя, че по първите две сделки имотите са продадени по данъчна оценка, а третата и четвъртата сделки са за земеделски имоти. Видно от приложените нотариални актове в делото за аналог с № 1 /л.134/ общата продажна цена за двата ПИ е 32000,00 лв., а общата данъчна оценка за двата ПИ е 30810,00 лв., а за аналог № 11 /л.170/ продажната цена е 5000,00 лв., а данъчната оценка е 4 499,80 лв. Действително продажната цена е близка по размер до данъчната оценка, но не съвпада с нея. Освен това в двата нотариални актове изрично е посочено, че страните са декларирали, че продажната цена е действително уговореното плащане по сделката. При тези данни няма основания съдът да не кредитира отразената в нотариалните актове информация за продажната цена. За аналозите с № 7 и № 8 в съответните нотариални актове на л.157 и на л.160 от делото е посочено, че поземлените имоти, предмет на сделките представляват неурегулирано дворно място в строителните граници на [населено място], Д.. Следователно аргументите на жалбоподателя, че за аналози са приети сделки със земеделски земи са неоснователни.

В този смисъл, оспорената заповед е постановена при неправилно приложение на материалния закон, в частта относно стойността на определеното обезщетение. Предвид посоченото в основната СТЕ, за ПИ с идентификатор 68134.904.3618 /незастроен/, с площ от 235 кв.м. обезщетението следва да бъде в размер на 158,78 лв. за кв.м. или общо в размер на 37312,75 лв. Оспорената заповед следва да бъде изменена, като сумата на обезщетението следва да бъде увеличена от 35611,90 лв. на 37312,75 лв.

При този изход на спора основателна е претенцията на жалбоподателя за присъждане на направените по делото разноски. Представени са доказателства за заплатен адвокатски хонорар в размер на 900,00 лв., за възнаграждение на вещо лице в размер на 600,00 лв. /по 300,00 лв. за двете експертизи/ и за държавна такса в размер на 50,00 лв. Възражението на ответника за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение в размер на 900,00 лв. предвид липсата на фактическа и правна сложност по делото е неоснователно, като се има предвид, че размерът на минималното възнаграждение съгласно чл.8, ал.3 от Наредба №1 от 9.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения е 1000,00 лв. Неоснователна е претенцията за присъждане на разноски за вещо лице в размер на 600,00 лв., тъй като относима към предмета на спора е само основната експертиза, за която е заплатен хонорар за вещо

лице в размер на 300,00 лв.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 от АПК, СЪДЪТ

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА23-РД40-80/21.04.2023г. на кмета на Столична община, в частта, с която е определено парично обезщетение за поземлен имот с идентификатор 68134.904.3618 /незастроен/, с площ от 235 кв.м., като УВЕЛИЧАВА размера на равностойното парично обезщетение от 35 611,90 лв. на 37 312,75 лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „Технометал“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление в [населено място] сумата от 1250,00 лв., разноси по делото.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: