

РЕШЕНИЕ

№ 933

гр. София, 13.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав,
в публично заседание на 15.01.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **4965** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и сл. от Административно процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.

Образувано е по жалбата на Л. П. Т., подадена чрез адв.К.М., против заповед за отчуждаване на поземлен имот №СОА23-РД40-69/11.04.2023г., издадена от кмета на Столична община, с която на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 от ЗОбС се отчуждава поземлен имот с идентификатор 68134.905.3499 (незастроен), с площ 130 кв.м. по КККР, одобрени със заповед №РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК във връзка с реализацията на обект: „Етапно изграждане на транспортна инфраструктура и инженерни мрежи по улици в м. „В.-ВЕЦ С.“, район „Л.“-поетапно отчуждаване на карето в обхват: [улица]- от ул.„Проф. В.А.; (о.т.443а) до о.т. 345 на [улица], през о.т. 57 (кръстовището на [улица], [улица]и [улица]-към „С. шосе“ о.т. 727), по [улица](о.т. 57 до о.т. 45а), по [улица](от. 45а до о.т. 398), новопроектирана улица (прилежаща в източна посока на кв. 126) от о.т.398 до о.т. 662 (кръстовище с [улица]) и по [улица]до [улица], заедно с продължението на [улица]от о.т. 57а през о.т. 45а до връзката с [улица]и продължението на [улица]от [улица]до о.т. 357 (кръстовище с [улица]), включително прилежащите улици, съгласно влязъл в сила ПУП на м.„В. - ВЕЦ С.“, одобрен с решение № 44 т. 2 по протокол №24/30.03.2001 г. на СОС и заповед №РД-09-1944/16.10.2002 г. за поправка на ЯФГ на кмета на Столична община. Обосновават се съображения за незаконосъобразност на оспорения административен акт, поради противоречие с материално правните разпоредби и несъответствие с целта

на закона. Конкретно се посочва, че при определяне на размера на обезщетението не са съобразени нормите на чл.25, ал.5, 6, 7 и 8 от ДР на ЗОБС; като обезщетението е силно занижено, тъй като при изготвянето на оценката в административното производство не е съобразен действителния начин на трайно ползване на процесния имот и предходното му отреждане по ПУП – твърди се, че в случая всички предходни отреждания са били за публично мероприятие, поради което обезщетението е следвало да бъде съобразено с установения траен начин на фактическо ползване - ниско жилищно /ЖМ/. Сочи се и, че не са съобразени и извършените от жалбоподателя подобрения в имота. Претендира се оспорената заповед да бъде отменена/изменена, в частта, с която е определен размера на равностойното парично обезщетение.

В съд.з. жалбоподателката Л. П. Т., чрез адв.К.М., поддържа жалбата си, като излага съображения, че обезщетението следва да бъде определено в размер на 34 669,60лв., като се вземе предвид като аналог и постановлението за възлагане от ЧСИ, но е и сделките между свързани лица. Претендират се направените по делото съдебни разноси, съгласно представен списък.

Ответникът - Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител юриск.Л. в съд.з. и в представена от нея писмена защита, изразява становище за неоснователност на жалбата. Счита, че в допълнителното заключение вещото лице неправилно е изключило сделките под данъчната оценка, между свързани лица, като се позовава на нормата на чл. 22, ал. 11 от ЗОБС. Намира за неправилно използването от вещото лице като аналог на сделката, обективизирана в Постановление за възлагане на недвижим имот от ЧСИ на ФЛ, тъй като нито една от двете страни не е търговец по смисъла на § 1 от ДР на ЗОБС. Моли съда да постанови решение, с което да потвърди оспорената заповед. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение.

Административен съд София-град, като взе предвид изложеното в жалбата, становищата на страните, събраните по делото писмени доказателства и заключението на вещото лице по назначените по делото СТЕ, пише за установено от фактическа страна следното:

Безспорно е от делото и видно от представените по него нотариални актове и скица от СГКК, че жалбоподателката Л. П. Т. е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.905.3499 (незастроен), с площ 130 кв.м., с начин на трайно ползване: за второстепенна улица, по КККР, одобрени със заповед №РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С оспорената в настоящото производство заповед, кметът на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21 и чл. 25, ал. 1 от ЗОБС е наредил отчуждаването на горния поземлен имот, като е определил парично обезщетение в размер на 18 978,70 лв. на собственика Л. П. Т..

Размерът на паричното обезщетение, посочен в оспорената заповед, е определен въз основа на Експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител, възложена с писмо изх. № СОА22-ГР-94-6713 от 29.12.2022 г. Пазарната стойност на отчуждавания имот по експертната оценка е определена на основание чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОБС във връзка с § 1 от ДР на ЗОБС. Използваните критерии при избор на сделки са следните: Съгласно действащия план за регулация на м. „В. ВЕЦ С.“, одобрен с решение № 44 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, заповед № РД-09-1944/16.10.2002 г. на кмета на Столична община за поправка на ЯФГ, имотът

попада в част от [улица].т. 333. Според Общия устройствен план на Столична община, одобрен с решение на МС №960/16.12.2009 г. имот с идентификатор 68134.905.3499 попада в устройствен зона: терени за транспортна инфраструктура -улицы, пътища, летища - „Тти“ без параметри за застрояване. Съгласно решение № 2 по протокол № 44/08.06.1998 г. на СОС относно ценовото зонироване на [населено място] имотът попада в III ценова зона. Предвид липсата на предходна регулация и на основание чл. 22, ал. 8 от ЗОБС определянето на равностойното парично обезщетение е като за имот без предвидено застрояване, попадащ в устройствена зона без параметри на застрояване. От общо разгледаните сделки са селектирани 19, сключени в периода 29.12.2021 г. - 29.12.2022 г., като от тях 12 бр. са приети за аналози. Имотите попадат в устройствена зона по ОУП „Тти“ и “Зп“ и в III-та ценова зона. Определената средна цена на кв. м. въз основа на тези сделки е 145,99лв., а получената пазарна стойност на равностойното парично обезщетение, дължимо на собственика е в размер на 18 978,70лв.

По делото са изслушани заключения от съдебно-оценителна експертиза и допълнителна такава, изготвени от вещото лице инж.С. К., по които като са взети предвид допълнително установени от нея и представени от страните документи относно сделки, които да се ползват за аналози, са изготвени четири варианта на оценки:

- По първоначалната експертиза, освен сделките, използвани при изготвянето на оценката в административното производство, са взети предвид и сделките по допълнително представения от жалбоподателя нот.акт №43, том III, рег.№4906, дело №88, и установените от вещото лице нот.акт№163, т.6, рег.№9420, дело №1035 и постановление за възлагане от ЧСИ, акт№10, т.СХСХII, при което е определена пазарна цена на отчуждавания имот в размер на 25 897лв. /199,21лв. за кв.м./;

- По първия вариант от допълнителната експертиза, като са изключени пет от сделки, ползвани като аналог в първоначалната експертиза, които са между свързани лица и са с цени по или под данъчната оценка на имотите, е определена пазарна цена на отчуждавания имот в размер на 34 669,60лв. /266,69лв. за кв.м./;

- По втория вариант от допълнителната експертиза, като е изключен имота по постановление за възлагане от ЧСИ, акт №10, т.СХСХII, ползван като аналог в първоначалната експертиза, е определена пазарна цена на отчуждавания имот в размер на 24 121,62лв. /185,55лв. за кв.м./;

- По третия вариант от допълнителната експертиза, като са изключени както сделките между свързани лица по първия вариант от допълнителната експертиза, така и по постановление за възлагане от ЧСИ, акт №10, т.СХСХII по втория вариант, е определена пазарна цена на отчуждавания имот в размер на 32 882,78лв. /252,94лв. за кв.м./;

Вещо лице сочи, че в отчуждавания имот е налична стара асфалтова настилка, но няма данни жалбоподателката да е изграждала същата.

Въз основа на така установеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, като подадена от надлежна страна-адресат на оспорения индивидуален административен акт, в рамките на преклузивния срок по чл. 27, ал. 1 от ЗОБС. По съществува й, съдът взе предвид следното:

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОБС. С оспорената заповед кметът на Столична община е упражнил правомощието по чл.

25, ал. 2 от ЗОБС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект-публична общинска собственост, съгласно одобрен и влязъл в сила ПУП. Същата е подробно мотивирана, като съобразно разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС са посочени основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която се внася обезщетението, и датата, след която започва изплащане на обезщетението по сметката на правоимащите.

В хода на административното производство по издаване на оспорената заповед не са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила. Оценката на отчуждаваната част от имота е изготвена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти, притежаващ сертификати за оценителска правоспособност от КНОБ за недвижими имоти, въз основа на възлагателно писмо изх. № СОА22-ГР-94-6713 от 29.12.2022 г. от кмета на Столична община, съгласно чл. 22, ал. 3 от ЗОБС и договор за възлагане на оценката. Оценката е изготвена на 27.01.2023 г., т.е. при спазване на тримесечния срок преди издаването на заповедта за отчуждаване по чл. 22, ал.1 от ЗОБС. Изготвено е обявление за уведомяване на собствениците на поземлени имоти-частна собственост, публикувано на интернет страницата на Столична община, в сградата на общинската администрация и в два централни ежедневника.

Основният спорен по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на оспорения акт е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждения имот.

Законодателно въведените в чл. 22 от ЗОБС критерии при определяне на равностойното парично обезщетение държат сметка за предназначението на отчуждаваните имоти по ЗОБС преди влизане в сила на подробния устройствен план и пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот /ал. 5/. Съобразно съдържащата се в § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС легална дефиниция "Пазарни цени на имоти със сходни характеристики" 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.

Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по ЗОБС за избор на аналози, като е отчетено предназначението на имота, характера на предвиденото застрояване, както и ценовата зона, в която същият попада, които са съпоставени с показателите на имотите, предмет на сделките, вписани в Агенцията по вписванията през релевантния период и отговарящи на заложените в закона критерии.

Същите критерии са използвани и при изготвяне на заключението от основната и допълнителна съдебно оценителни експертизи, като спорът е относно това следва ли

да бъдат включени като аналози сделките между свързани лица, сключени под или по данъчна оценка, както и имотът по постановление за възлагане от ЧСИ. В тази връзка съдът намира следното:

Обстоятелството, че сделки са сключвани на цена под и на данъчната оценка за имот, само по себе си не е основание за изключването им при изчисляване на обезщетението. Съгласно чл. 22, ал. 11 ЗОС в случай че определеният размер на равностойното парично обезщетение е по-малък от данъчната оценка на имота, обезщетението се изплаща в размер, равен на данъчната му оценка. Това означава, че първо се прави осредняване на ползваните пазарни аналози и полученият краен резултат се сравнява с данъчната оценка на имота, и ако той е по-нисък от данъчната оценка, обезщетението се определя в нейния размер. Противното би означавало изначално да се изключи прилагането на чл.22, ал.11 ЗОС, тъй като винаги определеният размер на обезщетение ще е по-висок от данъчната оценка на отчуждавания имот.

В случая обаче, сделките под и на данъчна оценка са сключвани между свързани лица. Действително, сделките между свързани лица не са изрично изключени от обхвата на пар. 1, т. 2 от ДР на ЗОС, но при тях липсва основния принцип, важащ при изчисляване на равностойно парично обезщетение, а именно използване на сделки по пазарни цени. Сделката между страни, които имат особена или специална връзка може да направи ценовото равнище нетипично за пазара-занижено /в случая/ или завишено, поради елемент на специална дейност. Допускането на използването на такива сделки като аналози, когато цената по тях се отличава значително от сделките при нормални пазарни условия, нарушава принципа на „адекватната обезщета“ /равностойното парично обезщетение/, както по ЗДС, така и по ЗОС. Т.е. сделките между „свързани лица“, сключени на цени близки до данъчните, при положение, че останалите установени като аналог сделки са в пъти над тези цени, в случая не могат да се квалифицират като сделки при нормални пазарни условия на свободния пазар, предвид което съдът намира, че те ще следва да изключи като аналози при определянето на пазарната цена на отчуждавания имот.

По отношение на сделката по Постановлението за възлагане от ЧСИ за изнесен на публична продажба недвижим имот, съсобственост на ЮЛ и ФЛ, възложен на физическо лице, съдът намира, че същата отговаря на изискванията за аналог по смисъла на § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС, според която "пазарни цени на имоти със сходни характеристики" са осреднените цени от всички сделки, включително за: продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните е търговец. Предвид това съдът приема, че сделката следва да бъде използвана при определяне на пазарната стойност на процесния имот.

С оглед гореизложеното, настоящият съдебен състав намира, че следва да бъде кредитирано заключението по втория вариант от допълнителната съдебно-оценителна експертиза, т.е. дължимото се парично обезщетение за процесния имот следва да бъде определено в размер на 34 699,60 лв. (130кв.м. x 266,69 лв.).

Предвид липсата на доказателства за законност на съществуващата на място асфалтова настилка същата не подлежи на обезщетяване съобразно правилото на чл. 22, ал. 14 от ЗОБС.

Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите

основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката, определена в административното производство и размера на обезщетението, установен по делото води до извода за материалноправна незаконосъобразност на оспорената заповед - отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК.

Изложеното дава основание на настоящият състав да приеме, че оспорената заповед следва да бъде изменена в частта ѝ относно размера на определеното парично обезщетение, за да се постигне нейното съответствие с материално правните норми.

При този изход на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, на оспорващия се дължи присъждане на направените от него по делото разноси – 10лв. за държавна такса, 550лв., за съдебно техническа експертиза и, като взе предвид направеното от ответника възражение по чл.78, ал.5 от ГПК за прекомерност на платения от жалбоподателя адвокатски хонорар, фактическата и правна сложност на делото, размера на допълнително определеното обезщетение и разпоредбата на чл.8, ал.1 във вр. с чл.7, ал.2, т.3 от Наредба №1 за минималните размери на адвокатските възнаграждения –за адвокатско възнаграждение в размер на 2000лв.

Предвид изложените съображения, Административен съд София-град, Второ отделение, 31 състав, на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 6 от ЗОБС

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ Заповед №СОА23-РД40-69/11.04.2023г. на кмета на Столична община, в ЧАСТТА, с която е определен размера на дължимото се обезщетение на Л. П. Т. за отчуждаването на ПИ с идентификатор 68134.905.3499 (незастроен), с площ 130 кв.м. по КККР, като **УВЕЛИЧАВА** размера на определеното обезщетение от 18 978,70 лв. на 34 669,60лв. /тридесет и четири хиляди шестстотин шестдесет и девет лева и шестдесет стотинки/.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Л. П. Т., ЕГН-[ЕГН], съдебни разноси в размер на 2560лв.

Решението е окончателно и подлежи на обжалване и протест.

СЪДИЯ: