

РЕШЕНИЕ

№ 14678

гр. София, 29.04.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 82 състав, в
публично заседание на 14.04.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вената Кабурова

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **1929** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и следващите от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 27, ал. 1 Закон за общинската собственост (ЗОС).
Образувано е по жалба на ТД „Монолит-21-Андонов и Захов“ ООД [населено място] чрез адв. Д. срещу Заповед № СОА25-РД40-9/27.01.2025 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 68134.4356.616, с площ от 694 кв.м. по КККР одобрени със Заповед № РД-18-14/06.03.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Отклонение от първа метролиния от метростанция „Л.“ /МС-2/ до околоръстен път по [улица]с две метростанции“, район Л., [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП-ИПУР и специализиран план по реда на чл. 111 вр. чл. 189 ЗУТ, одобрен с решение № 539 по протокол № 79/29.06.2023 г. на Столичен общински съвет, предвиждащ изграждането на обект – публична общинска собственост, в частта, с която е определено парично обезщетение за отчуждения имот в размер на 84272,42 лева.

В жалбата се навеждат твърдения, че оспорената заповед е незаконосъобразност, като издадена при неспазване на процесуалните правила, неправилно приложение на материалния закон и в противоречие с целта на закона, поради неправилно определеното равностойно обезщетение за отчуждавания имот.

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. С., която поддържа жалбата, счита определеното обезщетение за несправедливо и моли съда да увеличи неговия размер до справедливата пазарна стойност при прилагане на изискванията за „равностойно парично обезщетение“. Претендира сторените по делото разноски.

Ответникът – кметът на Столична община чрез процесуалния представител юрк. И. и юрк.

Л. оспорва жалбата и моли съда да остави в сила оспорената заповед. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на поисканото адвокатско възнаграждение.

Заинтересованата страна – Столична община се представлява от юрк. И. и юрк. Л., които оспорват жалбата и считат издадената заповед за правилна и законосъобразна.

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не изпраща представител.

Административен съд София-град, след като обсъди доводите на страните и прецени приетите по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Жалбоподателят е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.4356.616 с площ от 698 кв.м. по КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-14/06.03.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК и последно изменени със Заповед № КД-14-22-237/31.08.2010 г. на началника на СГКК-С., находящ се в [населено място], р-н Л.,[жк], кв. 32а, за което прилага нотариален акт за покупко-продажба № 58, том I, рег. № 3083, дело № 51/2011 г.

С обявление рег. № СОА24-ВК08-17974/16.12.2024 г., кметът на СО е уведомил собствениците на поземлени имоти, отредени за обект, публична общинска собственост, съгласно влезли в сила подробни устройствени планове за предстояща процедура по принудително отчуждаване за реализацията на обект „Отклонение от първа метролиния от метростанция „Л.“ /МС-2/ до околоръстен път по [улица]с две метростанции“, район Л., [населено място]“, в които се включвал и процесният имот. Обявлението било публикувано в два централни и един местен ежедневници, както и на интернет страницата на СО. Копие от обявлението било поставено на определеното за това място в сградата на СО, видно от протокол от 03.02.2025 г. и в сградата на район Л., видно от протокол от 19.12.2024 г.

С писмо изх. № СОА24-ГР94-5296/09.10.2024 г., кметът на Столична община е възложил определяне на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 ЗОС във вр с § 1 от ДР на ЗОС на лицензиран оценител относно ПИ, засегнати от реализацията на процесния обект, между които и имота на жалбоподателя.

Изготвена била експертна оценка от лицензиран оценител. Въз основа на извършени справки в Агенцията по вписванията за вписани сделки, сключени със Столична община с имоти в периода 09.10.2023 г. - 09.10.2024 г. г., експертът селектирал 3 от тях: нот.акт № 59, том II, рег. № 8243, дело № 236/06.06.2024 г. за ПИ с идентификатор 68134.4360.207; нот.акт № 183, том I, рег. № 6342, дело № 168/22.05.2024 г. за ПИ с идентификатор 68134.4333.9620 и нот. Акт за замяна на недвижим имот № 12, том III, рег. № 8164, дело № 385/29.07.2024 г., в който се включвали 10 имота с посочени отделни цени (подробно описани на л. 76-77), които отговарят на основните критерии по ЗОС за аналог, след което определил оценката по чл. 22, ал. 5 от ЗОС въз основа на осреднена цена на 1 кв.м. от 121,43 лв., и е предложил обезщетение за отчуждаваните 694 кв.м. в размер на 84272,42 лв. Същото е по-високо от данъчната оценка на имота, която е 29217,40лв.

Предвид така извършената оценка и на основание чл. 25, ал. 2 вр. чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 2 от ЗОС кметът на Столична община издал обжалваната в настоящото производство Заповед № СОА25-РД40-9/27.01.2025 г.

При така установените факти, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, като подадена от надлежна страна в законоустановения срок срещу подлежащ на оспорване административен акт.

Разгледана по същество жалбата е частично основателна.

Административният акт е издаден от компетентен орган. Съгласно чл. 25, ал. 2 от ЗОС кметът на

общината издава заповедта за отчуждаване. Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт, предвидени в чл. 59, ал. 2 и ал. 3 от АПК и чл. 25, ал. 2 ЗОС, като е посочен издателят на заповедта, причината, поради която имота се отчуждава, размерът на обезщетението, индивидуализиран е имота, за отчуждаването на който ще бъде изплатено обезщетението, както е посочена и площта на имота, който се отчуждава. Изложени са фактическите и правни основания за издаването ѝ. Не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са самостоятелно основание за отмяна на оспорения административен акт, като релевантните по случая факти са установени правилно и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателите в производството по издаване на оспорената заповед.

Основният спорен въпрос е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждавания поземлен имот с идентификатор 68134.4356.616 (незастроен), с площ от 694 кв.м. 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 акта в частта относно размера на обезщетението. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с "равностойното парично обезщетение". В тази връзка, ЗОС установява начина на определяне на "равностойното парично обезщетение". Съгласно изричната разпоредба на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС, във връзка с § 1, т. 1, т. 2 т. 3 и т.7 от ДР на ЗОС оценките се извършват по пазарни цени.

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. Според ал.10 размерът на равностойното парично обезщетение се определя не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта по чл. 25, ал. 2. § 1 т.1, т.2 , т.3 и т.7 от ДР на ЗОС дават определение на понятията „равностойно парично обезщетение“, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“ и „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“ и „равностойни имоти“.

Настоящият съдебен състав възприема становището, че съответствието на обжалваната в процеса заповед с материалния закон следва да бъде преценено с оглед на съдържанието на утвърдената с нея оценка за размера на обезщетението. Този извод се налага, с оглед обстоятелството, че правните последици от обжалваната заповед произтичат и от съдържанието на оценката, най-вече от определения с нея размер на обезщетението. Оценката, дадена от лицензиария оценител по чл. 22, ал. 3 ЗОС не подлежи на самостоятелно обжалване, тъй като е част от сложния фактически състав на производството по отчуждаване.

Доколкото не се твърди и установява друго, съдът приема, че датата на възлагане на оценката е посочената в доклада на лицензиария оценител дата на възлагателното писмо – 09.10.2024 г.; следователно, за релевантен период следва да се приемат 12-те месеца преди тази дата, а именно от 09.10.2023 г. - 09.10.2024 г.

При цитираните по-горе разпоредби, даващи дефиниции на понятията „равностойно парично обезщетение“, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“, „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“ и „равностойни имоти“ следва да се приеме, че за определяне на "равностойното парично обезщетение" по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОС и § 1, т. 1 т. 2 т.3 и т.7 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики:

- възмездни сделки - посочени са 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, но след като е налице и добавката "други възмездни сделки", значи изброяването не е изчерпателно;

- те да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. в урбанизираните територии в една и съща ценова зона;

- да са сключени между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните да е търговец, т.е. изключени са сделки, по който нито една от страните не е търговец;

- да са извършени в определен период - в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката;

- да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота;

- имотът, предмет на сделката да е с устройствен статут и предназначението съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждаването.

Т.е. за да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози следва да отговарят на горните условия.

По делото е прието заключение на съдебно-техническа и оценителна експертиза, чието заключение съдът кредитира като обективно и компетентно дадено. От същото се установява, че по действащия ПУП за м. „ж.к.Л. -2МР“, одобрен с решение № 413 по протокол № 21/19.07.2012 г. на СОС, процесният имот попада в терен, отреден за улична регулация между о.т.229-о.т.228. Предназначението на имота по всички предходни подробни устройствени планове е бил с отреждане за улична регулация, като се засяга от мероприятиято, за което се извършва отчуждаването. Съгласно общ устройствен план (ОУП) на СО, приет с решение № 697 от протокол 51/19.11.2009 г. и решение № 960/16.12.2009 г. на МС, имотът попада в устройствена зона „Ти“ (терени за транспортна инфраструктура).

От анализираните, представени от Агенцията по вписвания актове, както и направени от вещото лице проучвания, същото е установило, че използваните от независимия оценител сделки, могат да служат като аналози. Вещото лице е установило, че отговарящи на критериите по чл. 22 ал. 5-12 ЗОС вр с § 1 от ДР на ЗОС са общо 5 бр. акта /три от които използвани и от независимия оценител/, а останалите два са НА № 110, том 174 от 26.09.2024 г. за ПИ 68134.1377.2136 и ПИ 68134.1377.2139; НА № 75, том 85 от 17.05.2024 г. за ПИ 68134.4354.697. Що се касае до използвания аналог в нот.акт № 183, том I, рег. № 6342, дело № 168/22.05.2024 г. за ПИ с идентификатор 68134.4333.9620, вещото лице е посочило, че имотът попада по действащия ПУП-ПРЗ на м. „Овча купел-кв.50“, одобрен с решение 114 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, в УПИ I, кв. 512 с предвидено петно за 5 етажно застрояване. Устройствената зона, обаче, по действащия ОУП от 2009 г. е Тзв –терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути, в която не е допустимо застрояване. Поради това действието на заварения ПУП следва да бъде спряно на основание чл. 103а, ал. 3 от ЗУТ, тъй като с действащия ОУП се променя предназначението на имота и следва да се инициира служебно производство по изменение на ПУП за привеждане в съответствието му с ОУП (§2, ал. 3 от ПЗР на ЗУЗСО). Поради това вещото лице е представило два варианта на изчисление на обезщетението за процесния имот, като в първия вариант е включен и този аналог, съобразявайки се с устройствената зона по ОУП, а във втория вариант аналогът е изключен. Съдът счита, че с оглед предвижданията на ОУП за съответния терен, следва да се приеме първият вариант, представен в СОЕ, тъй като сключената сделка може да служи за аналог, тъй като една от страните по сделката е юридическо лице, вписана е в АВ в 12 месечния период, имотът попада в

същата ценова зона, както и в зона по ОПУ, която не предвижда застрояване. Във вариант № 1 вещото лице е определило обезщетение за 1 кв.м. в размер на 136,23 лв., а за отчуждавания имот с площ от 694 кв.м – в размер на 94546,59 лв.

Както се посочи - оценката на имота, предмет на отчуждаването е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката за имота, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство и възприетата от съда по реда на чл. 22 от ЗОС във вр с §1 от ДР на ЗОС дава основание на настоящия състав да приеме, че оспорената част от процесната заповед с оглед естеството на акта и за привеждането му в съответствие с горепосочените изисквания следва да се измени относно определеното равностойно парично обезщетение съобразно установената по делото негова стойност, а именно в размер на 94546,59 лв.

Относно разноските:

При този изход на спора и на основание чл. 143 ал.1 АПК, след като размерът на обезщетението по оспорената заповед се увеличава, то на жалбоподателя следва да се присъдят сторените разноски, поискани своевременно от процесуалния му представител, а на ответника и на заинтересованите страни, не се дължат разноски по арг. от чл. 143 ал. 4 АПК. С оглед направеното възражение за прекомерност от страна на ответника на договореното адвокатско възнаграждение в размер на 9500 лева, съдът счита същото за основателно по следните съображения:

Настоящото дело не е такова с материален интерес, тъй като същият не може да се определи към момента на подаване на жалбата. В случая, като материален интерес не може да се разбира определеният със заповедта размер на обезщетение, тъй като потвърждаването му от съда обуславя неоснователност на жалбата и отрича правото за разноски на жалбоподателя. Като материален интерес не може да се разбира, обратно на доводите на жалбоподателя, и разликата между определения в заповедта и определения от съда по-висок размер на обезщетение чрез изменение на заповедта за отчуждаване в тази ѝ част. Подобно виждане би довело до липса на предвидимост при определяне на възнаграждението към момента на подаването на жалбата. Към този момент не е безспорно какъв е размерът на равностойно парично обезщетение за отчуждавания имот, нито размерът на равностойно парично обезщетение се заявява с жалбата до съда, за да служи като база за определяне на материалния интерес, както и при преценката за основателност на жалбата. Съдебното решение няма осъдително действие. Налице е и специфика на задължението-определеният със съдебното решение размер на обезщетение не води до неговата изискуемост спрямо Общината. То не подлежи на принудително изпълнение-арг. от чл.29, ал.6 ЗОС. Съгласно посочената норма, ако в 6-месечен срок от влизането в сила на заповедта по чл. 25, ал. 2 или на съдебното решение дължимото парично обезщетение не бъде преведено по сметка на собственика на имота, кметът на общината отменя заповедта за отчуждаването по искане на собственика.

Ето защо, размерът на адвокатското възнаграждение следва да бъде определен по реда на чл. 8, ал. 3 от Наредба № 1/2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа в размер на 1000 лева, като съдът отчита и не особено голямата фактическа и правна сложност на делото, реално предоставената от пълномощника адвокат защита и проведените по делото съдебни заседания. В полза на жалбоподателя следва да се присъдят и останалите направени по делото разноски – 50 лв. внесена държавна такса и 942 лева заплатени за съдебно-оценителна експертиза, или общо разноски в размер на 1992 лева.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА25-РД40-9/27.01.2025 г. на кмета на Столична община, в ЧАСТТА относно определения размер обезщетение за ПИ с проектен идентификатор 68134.4356.616, с площ от 694 кв.м. по КККР одобрени със Заповед № РД-18-14/06.03.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект „Отклонение от първа метролиния от метростанция „Л.“ /МС-2/ до околоръстен път по [улица]с две метростанции“, район Л., [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП-ИПУР и специализиран план по реда на чл. 111 вр. чл. 189 ЗУТ, одобрен с решение № 539 по протокол № 79/29.06.2023 г. на Столичен общински съвет, предвиждащ изграждането на обект – публична общинска собственост като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение по същата заповед от 84272,42 лв. на 94546,59 лв. /деветдесет и четири хиляди петстотин четиридесет и шест лева и петдесет и девет стотинки/.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на ТД „Монолит-21-Андонов и Захов“ ООД ЕИК[ЕИК] разноски в общ размер на 1992 /хиляда деветстотитин деветдесет и два/ лева.

Решението на основание чл. 27, ал. 6 от Закона за общинската собственост е окончателно.

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: