

РЕШЕНИЕ

№ 10456

гр. София, 01.07.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,
в публично заседание на 21.05.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Димитър Гальов

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **1306** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК и чл.27, ал.1, вр. с чл.25, ал.2 от ЗОС.

Образувано е по жалба от „ДОМКО“ ООД, ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес: [населено място], [улица], срещу Заповед № СОА23-РД40-191 от 21.12.2023г. на Кмета на Столична община, с която е извършено отчуждаване на поземлен имот по реда на Закона за общинската собственост, в частта относно определеното парично обезщетение.

Сочи се, че определеното обезщетение не отговаря на реалната пазарна оценка на имоти със сходни характеристики, респективно не е равностойно на пазарните цени. Оценката на имота, в съответствие със законовите изисквания е елемент от материалната законосъобразност на акта, а в случаят се твърди нарушение на нормата на чл.22, ал.5 от ЗОС. Иска се изменение на заповедта и увеличаване размера на обезщетението. Ангажира съдебно-техническа и оценителна експертиза. Претендират се и разноските по делото.

В съдебно заседание жалбоподателят, редовно призован, се представлява от адв. В., която поддържа жалбата. Пледира за изменение на оспорената заповед, като се позовава на по-високият размер на дължимото обезщетение, съгласно приетата по делото СТОЕ.

Ответната страна – Кметът на Столична община, представя заверено копие на административната преписка свързана с издадената заповед. В писмено становище от упълномощен юрисконсулт се излагат съображения за неоснователност на жалбата и

се твърди, че оспорената заповед е материално и процесуално законосъобразна. Становището е обективизирано в съпроводително писмо, с което е изпратена преписката в съда. В съдебно заседание ответникът се представлява от упълномощен юрисконсулт. Пълномощникът се позовава на вариант 1 от заключението по приетата СТОЕ. Иска се присъждане на юрисконсултско възнаграждение. В условието на евентуалност, прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение.

Административен съд София – град, Второ отделение, 53 състав, след преценка на представените по делото доказателства, доводите и становищата на страните в производството, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

ФАКТИ:

Отчуждава се поземлен имот с проектен идентификатор 68134.905.1142 /незастроен/, с площ 609 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.1693 по КККР на [населено място], във връзка с реализацията на обект: „отчуждително производство на [улица], в участъка от ул.“Около-връстен път“ на север до безименна улица, обслужваща кв.116, кв.116а, кв.119а, кв.119б, м.“В. ВЕЦ С.“, както и продължението и по безименна улица на север до [улица], обслужваща кв.102а, кв.103, кв.109, кв.110, кв.116, м.“В. ВЕЦ С.“, съгласно влязъл в сила ПУП на м.“В. ВЕЦ С.“, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС, Заповед № РД-09-1944 от 16.10.2002г. на Кмета на СО за поправка на очевидна фактическа грешка, предвиждащи изграждане на обект- публична общинска собственост.

Основанието за процедираното отчуждаване не е оспорено, като не е направено искане за отмяна на акта в тази част, поради което не е предмет на оспорване по делото.

Предмет на настоящото производство е само ЧАСТТА, в която е определено обезщетение на отчуждения от „Домко“ООД недвижим имот, възлизащо на сумата от 92 105.16 лева.

Ответният административен орган е оповестил по надлежния ред постановената заповед, за което са приложени всички необходими доказателства.

По преписката е представен Доклад за определяне на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл.22, ал.5 и сл. от ЗОС, във връзка с §1 от ДР на ЗОС, от който става ясно, че възложител е Столичната община, а отчуждаването е за задоволяване на общински нужди.

Видно от обстоятелствената част на доклада, имотът на жалбоподателя е разположен на [улица], до [улица], м.“В. ВЕЦ С.“. Сочи се, че не се засягат сгради от проектния имот. Имотът попада в част от улицата. Съгласно описаните факти и обстоятелства, обектът е включен в „Програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на СО за 2021г.“ съгласно цитирано решение на СОС.

Относно предназначението на имота, съгласно действащия ПР на м.“В. ВЕЦ С.“, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС, Заповед № РД-09-1944 от 16.10.2002г. на Кмета на СО за поправка на очевидна фактическа грешка, попада в улична регулация.

Предвиденият за отчуждаване имот е незастроен, използва се като улица.

По отношение на определеното обезщетение в доклада се сочи, че съгласно Решение № 2 по Протокол № 44 от 08.06.1998г. на СОС относно ценово зонироване на

[населено място] при определяне на данъчните оценки на недвижимите имоти, съгласно ЗМДТ, поземленият имот попада в трета ценова зона. Върху него няма вписани тежести, а съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.3, ал.2 от Приложение № 2 към ЗМДТ, данъчната оценка е 34 255.00 лева. В доклада се сочи, че при определяне размера на обезщетението е приложен Методът на пазарните сравнения. Проучванията, анализите и изборът на аналогични обекти за целите на направената оценка са съобразени с конкретното предназначение на имота, което имал предви влизането в сила, съответно одобряването на ПУП. Соци се, че са проучени сделки относно имоти, попадащи в устройствена зона без параметри на застрояване. Използвана е информация от АВ, посочени като конкретни данни в табличен вид към доклада. В резултат на направения доклад от независим оценител е определена стойността възприета и в оспорената заповед.

В хода на съдебното производство е ангажирана СТОЕ, извършена от вещото лице- инж.С. К.. При изпълнение на задачите е проследена регулационната история на имота, закупен от фирмата-жалбоподател през 2015г. Потвърждава се констатацията, че ПИ попада в трета ценова зона. Извършен е оглед на имота и се сочи, че преобладаващата част от имота попада в прокарана, но неотчуждена улица, осигуряваща достъп до намиращи се в северна и западна посока имоти, в които се извършва застрояване. По западната граница на процесния недвижим имот е изградена ограда, част от него е асфалтирана, а се използва и за метални транспортни контейнери. След подборно обследване на описаните сделки, сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката в СВ са взети предвид последните 20 сделки, подробно описани в заключението на вещото лице С. К.. В тази връзка, вещото лице детайлизира съвкупността от сделките в два варианта.

В първия вариант е определена стойността на обезщетението в размер на 110 688.37 лева, съгласно пресметнатата средна пазарна цена за кв.м. от имота- 181.75 лева, т.е. посоченото обезщетение е за отчуждената площ от имота- 609 кв.м.

Вторият вариант се базира на изключване на две от сделките, за които вещото лице сочи, че са извършени между свързани лица. При този вариант стойността за кв.м. е в размер на 200.94 лева, а стойността на отчуждената част от 609 кв.м. възлиза на 122 373.40 лева.

Заключението на вещото лице е прието по делото, неоспорено от страните, в открито заседание на 21.05.2024г.

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

Жалбата е процесуално ДОПУСТИМА, като подадена в законоустановения 14-дневен срок от надлежно легитимиран субект, адресат на оспорения административен акт, подлежащ на съдебно обжалване, който акт е неблагоприятен за оспорващото дружество, доколкото се изразява несъгласие с определената стойност на обезщетението и обуславя правен интерес от обжалването. Налице са всички кумулативно изискуеми предпоставки за разглеждане на оспорването и при отсъствието на отрицателни такива, жалбата на посоченото дружество следва да бъде разгледана по същество.

По направените оплаквания на страните, в контекста на правомощията си по чл.168 от АПК, във връзка с чл.146 от АПК, съдът съобрази следното:

Предмет на съдебен контрол в настоящото производство е Заповед № СОА23-РД40-191 от 21.12.2023г. на Кмета на Столична община, с която е извършено

отчуждаване на описания по-горе поземлен имот, процедурирано по реда на Закона за общинската собственост, в частта относно определеното парично обезщетение. Актът е постановен от компетентен административен орган – Кметът на Столична община, съгласно нормата на чл.25, ал.2 от ЗОС, като е спазена предвидената от нормативната уредба писмена форма- заповед и съдържанието изискуемо от закона. Последната съдържа всички необходими реквизити и е валиден административен акт, издаден след приключване на сложния фактически състав, чието начало е поставено с решение на Столичния общински съвет, но последното не е предмет на съдебен контрол в настоящото производство и е влязло в сила.

В контекста на правомощията си по чл.168 от АПК, във връзка с чл.146 от АПК, по отношение спазване на административнопроизводствените правила, съблюдаване нормите на материалния закон и неговите цели, съдът съобрази следното:

Съгласно чл.22, ал.5 от Закона за общинската собственост /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 легалната дефиниция на § 1. (О.. - ДВ, бр. 101 от 2004 г., нов, бр. 54 от 2008 г.) По смисъла на този закон:

1. "Равностойно парично обезщетение" е цената на отчуждавания имот или на част от него, определена по реда на този закон.

2. (Изм. - ДВ, бр. 15 от 2011 г.) "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. 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.

Съдът намира, че приетото по делото заключение на вещото лице действително е съобrazilо всички релевантни към определянето на обезщетението факти и обстоятелства, а детайлно представените данни на взетите предвид сделки обосновават надеждност на информацията и обективност на посочения краен резултат. Вещото лице дори е съобrazilо факта, че в два от случаите на двайсетте обследвани сделки, същите са осъществени между свързани лица. За тези факти липсва и спор между страните, а конкретното им цитиране е безпредметно, тъй като сами по себе си тези факти не са относими към предмета на спора. Въпреки това, именно във връзка с предложените два варианта от вещото лице, първият от които се базира на всички сделки, вкл. двете осъществени между свързани лица, съдът намира

за необходимо да изтъкне, че този критерий не е припознат от законодателя, при създаване на законовата дефиниция за равностойно парично обезщетение, цитирана по-горе. Ето защо, както правилно изтъкна и пълномощникът на ответната страна, липсва законово основание те да бъдат изключени от съвкупността на анализирани сделки и обуславят кредитиране на заключението в неговия първи вариант, като отговарящ с най-голяма точност на съществуващите законови критерии за определяне на обезщетението, а то се определя именно по тези нормативни критерии, които не следва да се видоизменят в една или друга насока. При положение, че в пазара на недвижимите имоти обективно съществуват такива сделки, не би могло същите да бъдат изключени след като попадат именно в релевантната към законовата дефиниция група от реално осъществени сделки.

При това положение, обективизираното от заповедта обезщетение е незаконосъобразно по отношение на неговия размер и заповедта следва да бъде изменена, като бъде увеличен размерът на неговата стойност до посочената във вариант А от заключение на в.л.С. К., а именно сумата от 110 688.37 лева.

Разноски се претендират от жалбоподателя, а при този изход на спора и му се дължат, като в това число следва да се включат всички направени разноски, вкл. платената държавна такса от 50 лева, която е внесена по сметка на АССГ, депозитите за вещо лице общо в размер на 560 лева и платеното адвокатско възнаграждение за представителство пред настоящата инстанция- 1800 лева, с вкл.ДДС /1500 лева, без ДДС/. По отношение възражението за прекомерност на адвокатския хонорар претендиран от жалбоподателя, каквото направи ответника в последното открито заседание, съдът съобрази следното:

Претендира се адвокатско възнаграждение в размер на 1500 лева /без ДДС/, с начислен ДДС в размер на 300 лева или общо в размер на 1800 лева, за чието плащане се представят доказателства. При положение, че минималният възможен размер на адв.възнаграждение за административни дела без материален интерес, извън случаите на чл.8, ал.2 от наредбата, какъвто е случаят възлиза на 1000 лева /без ДДС/, но по делото са проведени две открити заседания, съответно са извършени различни действия от пълномощник на жалбоподателя, вкл. ангажирането и изслушване на съдебно-техническа и оценителна експертиза, с подробни задачи и представяне на обемни писмени доказателства в хода на производството, поради което съдът намира, че сумата от 1800 лева с вкл. ДДС не може да се приеме като прекомерна, с оглед реално осъществените действия по процесуално представителство. За пълнота, следва да се отбележи, че според настоящият съдебен състав не може да се приеме наличието на „материален интерес“ на настоящото дело, доколкото няма определена законова дефиниция на това понятие. Първоначалното обезщетение е определено от административния орган, а не от съда, а колкото до исканото от дружеството „по-високо по размер“ обезщетение, същото очевидно не е посочено конкретно в жалбата, още повече такава обективно и не може да се посочи, без да е проведена съответната оценителна експертиза и в тази връзка не може да се сподели тезата за наличието на конкретен материален интерес, което да обуслови определяне на дължимия хонорар по реда на чл.8, ал.1, вр. с чл.7, ал.2 от Наредба № 1 от 2004г. за минималните адв. възнаграждения, след като същият следва да е определен още с подаване на жалбата.

В заключение, следва да се присъдят в полза на жалбоподателя, на основание чл.143, ал.1 от АПК разноски общо в размер на 2410 лева, от които 50 лева за платена

д.т /л.16/, 560 лева депозити за вещото лице /400 + доплащане на сумата от 160 лева/ и 1800 лева платено адвокатско възнаграждение с включен ДДС /л.130-131/.

Мотивиран от изложеното, на основание чл.172, ал.2, вр. с ал.1 от АПК, АССГ, Второ отделение, 53 състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на Глава трета от ЗОС № СОА23-РД40-191 от 21.12.2023г. на Кмета на Столична община, В ЧАСТТА, с която е определена сума на парично обезщетение в размер на 92 105.16 лева за отчуждения от „Домко“ООД поземлен имот с проектен идентификатор 68134.905.1142 /незастроен/, с площ от 609 кв.м., представляваща реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.1693, във връзка с реализацията на обект: „отчуждително производство на [улица], в участъка от [улица]на север до безименна улица, обслужваща кв.116, кв.116а, кв.119а, кв.119б, м.“В. ВЕЦ С.“, както и продължението и по безименна улица на север до [улица], обслужваща кв.102а, кв.103, кв.109, кв.110, кв.116, м.“В. ВЕЦ С.“, съгласно влязъл в сила ПУП на м.“В. ВЕЦ С.“, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС, Заповед № РД-09-1944 от 16.10.2002г. на Кмета на СО за поправка на очевидна фактическа грешка, предвиждащи изграждане на обект- публична общ. собственост, като **УВЕЛИЧАВА размера на обезщетението на 110 688.37 лева.**

ОСЪЖДА Столична община, да заплати на „ДОМКО“ ООД, ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес: [населено място], [улица], сумата от 2410 лева, разноски по делото за настоящата съдебна инстанция.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване, на основание чл.27, ал.6 от ЗОС.

СЪДИЯ: