

РЕШЕНИЕ

№ 3291

гр. София, 16.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав,
в публично заседание на 18.04.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **181** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/ и чл.145 и сл. от Административно – процесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на Д. С. С. срещу Заповед № СОА21-РД40-154/18.11.2021г. на 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 68134.619.1181 (незастроен), с площ 2055 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-4/09.03.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК за реализацията на обект: „Разширение на метрото в [населено място], Трета метролиния - [улица]- [улица]- Централна градска част -[жк], трети етап - от км. 1+280.00 до км. 4+34.00 с три метростанции по [улица]с прилежащи територии в участъка между МС-5 III и МС-2 III, район „П.“, [населено място], съгласно одобрен с Решение № 833 по Протокол № 73 / 18.12.2014 г. на Столичен общински съвет /СОС/ специализиран ПУП за изграждане на метрополитен с метростанции за обект „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“ и изменение на специализиран ПУП-И. за обект „Трети метродиаметър“, одобрен с Решение № 296 по Протокол №17/09.07.2020г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост за задоволяване на общински нужди. Със заповедта се определя парично обезщетение за собствените на Д. С. С. 1937кв.м. от имота в размер на 67 684,60 лв.

Жалбоподателят Д. С. С., в жалбата, в съд.з. чрез адв.Д. и в представена от него писмена защита, твърди, че заповедта, в частта ѝ, с която се определя обезщетение, е незаконосъобразна. Смята, че размерът на парично обезщетение е занижен. Моли съда

да отмени заповедта в оспорената ѝ част и да определи по-висок размер на обезщетението, както и да присъди разноски.

Ответникът по жалбата - кметът на СО, в отговора по жалбата, в заседание чрез юриск.Я. и юриск.Ю., оспорва жалбата като неоснователна. Твърди се, че заповедта, вкл. в частта ѝ за определеното с нея обезщетение, е законосъобразна. Иска се оставяне на жалбата без уважение. Прави се възражение за прекомерност на платения от жалбоподателя адвокатски хонорар. Претендира се юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София-град, като взе предвид доводите на страните и прецени доказателствата по делото, с оглед заявените в жалбата основания за незаконосъобразност и извършена на основание чл.168, ал.1 АПК служебна проверка на процесния административен акт приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбата е процесуално допустима, като насочена срещу подлежащ на съдебен контрол административен акт, съгласно изричната разпоредба на чл.27, ал.1 ЗОБС, от активно легитимирано лице, адресат на акта, и в срок. По съществото ѝ, съдът взе предвид следното:

В конкретното административно производство се отчуждават собствените на жалбоподателя Д. С. С. 1937кв.м. от поземлен имот с идентификатор 68134.619.1181 (незастроен), с площ 2055 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-4 / 09.03.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК за реализацията на обект: „Разширение на метрото в [населено място], Трета метролиния - [улица]- [улица]- Централна градска част -[жк], трети етап.от км. 1+280.00 до км. 4+34.00 с три метростанции по [улица]с прилежащи територии в участъка между МС-5 III и МС-2 III, район „П.“, [населено място], съгласно одобрен с Решение № 833 по Протокол № 73 / 18.12.2014 г. на Столичен общински съвет /СОС/ специализиран ПУП за изграждане на метрополитен с метростанции за обект „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“ и изменение на специализиран ПУП-И. за обект „Трети метродиаметър“, одобрен с Решение № 296 по Протокол №17 / 09.07.2020 г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост за задоволяване на общински нужди.

Със заповедта се определя парично обезщетение за собственика Д. С. С. в размер на 67 684,60 лв.

Заповедта е издадена от компетентен административен орган – Кметът на Столична община, съгласно изричната норма на чл.25, ал.2 от ЗОБС.

Актът е в предписаната от закона форма – мотивирана писмена заповед. Фактическите и правни основания за издаването са коректно посочени в нея, съответно в административната преписка, която предхожда издаването ѝ.

Предвид горното, съдът счита, че не са налице основания за отмяна / обявяване на нищожност на заповедта по чл.146, т.1 и т.2 от АПК.

Между страните не е налице спор относно обстоятелството, че отчуждаването е във връзка с реализацията на обект на обект: „Разширение на метрото в [населено място], Трета метролиния - [улица]- [улица]- Централна градска част -[жк], трети етап.от км. 1+280.00 до км. 4+34.00 с три метростанции по [улица]с прилежащи територии в участъка между МС-5 III и МС-2 III, район „П.“, [населено място], съгласно одобрен с Решение № 833 по Протокол № 73 / 18.12.2014 г. на Столичен общински съвет /СОС/ специализиран ПУП за изграждане на метрополитен с

метростанции за обект „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“ и изменение на специализиран ПУП-И. за обект „Трети метродиаметър“, одобрен с Решение № 296 по Протокол №17 / 09.07.2020 г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост за задоволяване на общински нужди.

Следователно, при наличието на такъв влязъл в сила устройствен план се приема, че става въпрос за отчуждаване за осъществяване на обект публична общинска собственост за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин, тъй като това са обстоятелства, които са изследвани, или поне е следвало да бъдат изследвани на етапа на одобряване на самия ПУП, а не към настоящия момент.

Обявлението за предстоящото отчуждаване, съставено на осн. чл. 25, ал. 1 от ЗОС, е публикувано в три всекидневника, както и на интернет страницата на Столична община и на определеното място в сградата на район „П.“ не по-рано от един месец след публикуването на обявлението.

Оценката на отчуждаваната част от имота е изготвена от лицензиран оценител [фирма], притежаваща сертификат за правоспособност от КНОб за недвижими имоти.

Тя е направена въз основа на възлагателно писмо № СОА20-ТД26-6985 / 15.06.2021 г. от Кмета на СО, съгласно чл.22, ал.3 от ЗОбС. Оценката е изготвена през септември м. 2020 г., т.е. при спазване на тримесечния срок преди издаването на заповедта за отчуждаване по чл.22, ал.10 от ЗОбС.

По отношение на размера на оценката на имота, съответно на определените парични обезщетения, съдът прави следните изводи:

Целта на закона, при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди, е собствениците да бъдат компенсирани с „равностойното парично обезщетение“. В тази връзка, ЗОбС установява начина на определяне на „равностойното парично обезщетение“.

Съгласно изричните разпоредби на чл.22, ал.4, ал.5 и ал.6 от ЗОбС, във връзка с §1, т.1, т.2 и т.3 от ДР на ЗОбС (в редакция с последно изменение с ДВ, бр.15 от 2011 г., т.е. към извършване на оценката, одобрена с процесната заповед) оценките се извършват по пазарни цени.

Исключение се допуска, само когато пазарната оценка на имота е по-ниска от данъчната и когато не могат да се определят пазарните цени на имоти с подобни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията /чл.22, ал.6 от ЗОбС/. Доколкото законът казва „липса“, т.е. не е налице нито една сделка, отговаряща на законовите изисквания, съдът приема, че оценка по предвидения в закона ред по метода на пазарните аналози би могла да се направи и при наличието само на един такъв аналог.

„Равностойното парично обезщетение“ се определя „в съответствие с предназначението на имотите преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждението“, въз основа на пазарните цени на имоти с „подобни характеристики“, намиращи се „в близост до отчуждавания“ / чл.22, ал.5 от ЗОбС/.

Според §1, т.1 от ДР на ЗОбС „равностойно“ ще е паричното обезщетение, когато цената на отчуждавания имот или на съответната част от него е определена именно по реда на този закон, т.е. ако спазени критериите за определянето му, посочени в закона.

Законът дава легална дефиниция и на това, какво разбира под „пазарни цени на

имоти с подобни характеристики” / §1, т.2 от ДР на ЗОБС/. За такива се приемат осреднените цени от сделки с имоти, 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.

Имоти, „намиращи се в близост до отчуждавания имот” в урбанизираните територии /§1, т.2 от ДР на ЗОБС/ са „имотите, които се намират в една и съща ценова зона с него“.

Съгласно §1, т.8 от ДР на ЗОБС "имоти с близки показатели на устройство и застрояване" са имотите с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 на сто.

При горните дефиниции следва да се приеме, че за определяне на „равностойното парично обезщетение” по реда на чл.22, ал.5 от ЗОБС и §1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики:

- да са 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;

- 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 които 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 предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждението, което означава, че двата имота:

- имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение;

- притежават еднакъв характер на застрояване;

- имат същите или близки показатели на устройство и застрояване, / като

„близки показатели“ са при имоти с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в макс. плътност на застрояване е не повече от 5 на сто /.

Конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, е предназначението им, определено с предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план, за който се извършва отчуждаването. 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, за който се извършва отчуждаването, 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.

Размерът на равностойното парично обезщетение за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване / чл.22, ал.6, 7 и 8 от ЗОБС/.

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

За пълнота следва да се отбележи, че разпоредбата на § 1, т.7, б. „б“ от ДР на ЗОБС е неотнормима към уредбата на „равностойното парично обезщетение“. Законът не изисква използваните пазарни аналози да представляват „равностойни имоти“ с оценявания. Допълнителните разпоредби на закона дават легални дефиниции на термини, използвани в самия закон. Определението за „равностойни имоти“ в § 1, т. 7, б. „б“ от ДР на ЗОБС не касае по никакъв начин реда за определяне на равностойното парично обезщетение по чл.22 от ЗОБС. Това определение касае поясняване на текстове, в които се среща термина „равностойен имот“ и това са само чл.21, ал.4 и чл.23, ал.1 от ЗОБС, неотнормими към процесния спор.

Определеното с процесната заповед обезщетение е в размер на 67 584,60 лв.

За определяне на оценка, съобразно законовите изисквания, съдът е назначил и изслушал по делото оценителна експертиза, заключението от в.л. инж. А. А. по която е приел. Съдът не е длъжен да се съобрази с експертното заключение, а го обсъжда с оглед всички доказателства по делото и предвид приложимата нормативна уредба.

По отношение на равностойното парично обезщетение, вещото лице е открило един пазарен аналог – договор за прехвърляне на НИ по реда на ЗУТ СОА20-ДГ61-54/05.11.2020г., сключен между СО И ЮЛ, за ПИ с идентификатор 68134.1372.2069, с цена за кв.м. 108,09лв., зона по ОУП -Тти и Смф1, по ПУП-улица, V зона по ЗМДТ, въз основа на който вещото лице е определило равностойно парично обезщетение за целия имот с идентификатор 68134.619.1181 – 222 124,95лв., а за 1937кв.м. на жалбоподателя – 209 370,33лв.

Съдът счита за правилно определеното от вещото лице в настоящото производство обезщетение, като при преглед и съпоставка на изготвената в административната преписка оценка и тази на вещото лице в настоящото производство, се установява, че разминаването между двете оценки се дължи на това,

че оценителят в административното производство не е установил нито един пазарен аналог, след което е определил равностойното обезщетение въз основа на данъчната оценка на имота по реда на чл.22, ал.12 от ЗОБС – за урбанизирани територии – по реда на Приложение № 2 към чл.20 от ЗМДТ.

Вещото лице установява, че съгласно предходен ПУП от 2001 г., процесния имот попада в УПИ I – „озеленяване от кв.2а; по ПУП от 1984г – в част от уличената регулация; по ПУП от 1982г. и ЧИЗРП от 1988г. – в част от УПИ II за озеленяване и комуникации от кв.1.

Въз основа на горните констатации, които съответстват и на доказателствения материал по делото, вещото лице правилно определя оценката на имота, като за имот без показатели на застрояване.

За разлика от оценителят в административното производство, вещото лице е установило наличието на пазарен аналог, съответстващ на изискванията на закона и категорията на имота. Съдът като прегледа същия, счита, че той напълно съответстват на изложените по-горе правила, поради което няма основание да не бъде приеман и въз основа на него да бъде определено обезщетението. С оглед на горното вещото лице правилно определя равностойно парично обезщетение в размер на 209 370,33лв.

Доколкото съдът при определяне на равностойното парично обезщетение достига до извод, различен от административният орган, което води до извод за материална незаконосъобразност на оспорената заповед в тази ѝ част – отменително основание по чл.146, т.4 АПК, заповедта, следва да бъде изменена по отношение на определеното с нея обезщетение.

С оглед изхода на делото и при направените от страните искания, съдът, с решението следва да се произнесе и по въпроса за разноските по делото:

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК, искането за присъждане на разноски, направено от жалбоподателя, следва да бъде уважено. Такива са доказани в размер на 10 лева за държавна такса, 480 лева за възнаграждение на вещото лице и 2500 лв. адвокатски хонорар, платени в брой при подписване на договора за правна помощ. Плетеният размер на адвокатското възнаграждение съдът не намира за прекомерен с оглед материалния интерес по делото и разпоредбата на чл.7, ал.2, т.5 от Наредба №1 за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, чл.173, ал.2 от АПК, и чл.27 от ЗОБС, Административен съд София – град, Второ отделение, 31 състав,

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА21-РД40-154/18.11.2021г. на Кмета на Столична община, В ЧАСТТА, с която е определен размер на паричното обезщетение на Д. С. С., като **УВЕЛИЧАВА** същото от 67 684,60лв. на 209 370,33лв. /двеста и девет хиляди триста и седемдесет лева и тридесет и три стотинки/.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Д. С. С., с ЕГН-[ЕГН], съдебни разноски в размер на 2 490 (две хиляди четиристотин и деветдесет) лева.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ: