

РЕШЕНИЕ

№ 7439

гр. София, 09.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 01.12.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **2274** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Съдебното производство е по реда на чл. 145-178 от Административно- процесуалния кодекс във връзка с чл. 27 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалба на П. М. Я., подадена чрез пълномощника му адвокат Г. Г., срещу Заповед №СОА21-РД40-57/13.02.2021г. на кмета на Столична община.

С оспорената заповед е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор по кадастрална карта 68134.1007.2664(незастроен), с площ 148 кв.м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1007.224, във връзка с реализацията на обект „Изграждане на [улица], в участъка от [улица]до [улица]– поетапно“, съгласно действащ улично-регулационен план на м.“К. вада“ и м.“Ю. парк“ – IV част, утвърден с Решение №45 по Протокол №24/30.03.2001г. на Столичния общински съвет и Решение №147 по Протокол №40/18.07.2002г. за поправка на явна фактическа грешка, и м.“Ю. парк“, утвърден със Заповед №209/30.06.1970г. на председателя на И. на СГНС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост.

Жалбоподателят П. М. Я. оспорва определения размер на обезщетение като счита, че то не е справедливо и не съответства на реалната пазарна цена на отчуждавания имот, тъй като не е съобразено с установения начин на трайно фактическо ползване на имота. В съдебното заседание се представлява от адв. Г. Г.. Искането към съда е да се измени заповедта в частта на определеното обезщетение.

Заявена е претенция за разноси.

Ответникът – кметът на Столична община чрез процесуалния си представител юрисконсулт Л. застъпва становище за неоснователност на жалбата. Сочи, че обезщетението е съобразено с предназначението на имота преди влизането в сила на плана, въз основа на който се извършва отчуждаването. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, претендирано от жалбоподателя. Претендира заплащане на възнаграждение за процесуален представител.

СЪДЪТ, след преценка на събраните по делото доказателства, приема за установено следното:

Жалбата е процесуално допустима. Разгледана по същество, тя е основателна.

От приложената към делото административна преписка и събраните доказателства, включително две съдебно-технически и оценителни експертизи, от фактическа страна се установява следното:

Жалбоподателят представя Нотариален акт за дарение на недвижим имот №108, том XXVIII, нот.д.№5078/1972г., с който се легитимира като собственик на следния недвижим имот: 5/57 идеални части от нива, находяща се в землището на [населено място]- С., местност „П. орници“, сега кв.М. Д..

В кадастралната карта имотът е нанесен с идентификатор 68134.1007.224. Няма спор относно идентичността на имота, описан в нотариалния акт, и имота, нанесен в кадастралната карта. Със скица-проект, издадена на 10.12.2020г., е представен проект за изменение на кадастралната карта, с който от имот 68134.1007.224 се обособява имот с проектен идентификатор 68134.1007.2664 с площ 148 кв.м, който е предмет на отчуждителното производство.

Със Заповед №209 от 30.07.1970г. е одобрен регулационен план на м.Ю. парк, по който имотът на жалбоподателя попада с цялата си площ в отреждане за улица/булевард. Имотът е бил нанесен с границите си в кадастралната основа на регулационния план с планоснимачен номер 5. Установеният начин на трайно ползване за целия район, в който попада имотът, е за нискоетажно жилищно застрояване, видно от нанесените едноетажни постройки в кадастралната карта и в архивния кадастрален план.

Съгласно Общия устройствен план (ОУП), одобрен с Решение на СОС от 19.11. 2009г. и Решение на МС от 16.12.2009г., който е в сила и към момента, имотът на жалбоподателя попада частично в зона Тти – зона за транспортна инфраструктура, без параметри за застрояване, и частично в зона Смф 1 – с параметри на застрояване плътност 40%, коефициент на интензивност 2 и височина до 26м.

С Решение №45 по Протокол №24/30.03.2001 г. на Столичния общински съвет и Решение №147 по Протокол №40/18.07.2002г. за поправка на явна фактическа грешка, е приет Подробен устройствен план (ПУП), по който северната част от процесния имот попада в регулацията на [улица]между о.т.16-б и о.т. 16-в и в отводнителен канал за булеварда. Ивица по западната страна на имота попада в разширението на ул. „Н. К.- Ч.“ в участъка на връзката с булеварда. Планът е влязъл в сила по отношение на жалбоподателя. С обжалваната заповед се отчуждава само тази част от имота, която попада в регулацията на булеварда без да се включват

частите, попадащи в отводнителния канал и в разширението на улицата. Оставащата част от имота е с площ 330 кв.м. В южната част на имота, която не е засегната от отчуждаването, се намира едноетажна постройка, използвана за кафене. Тази част от имота се ползва и като площадка за извършване на автоуслуги.

Имотът попада в трета ценова зона съгласно Решение №2 по Протокол №44 от 08.06.1988г. на СОС по Закона за местните данъци и такси.

В административното производство по отчуждаване на имота е изготвена оценка от лицензиран оценител, възложена с възлагателно писмо от 18.09.2020г. Агенцията по вписванията е предоставила информация за вписвания на сделки с имоти в същата устройствена зона и в близост до отчуждавания имот за период от 12 месеца преди възлагането на оценката. Оценителят е извършил анализ на всички предоставени сделки и е преценил, че две от тях отговарят на изискванията на чл.22, ал.5 от ЗОС и на §1, ал.2 от ДР на ЗОС – Нотариален акт за покупко-продажба №82/23.07.2020г. в частта му по т.1 и Нотариален акт №63/03.04.2020г. Въз основа на двата аналога оценителят определя средна стойност за 1 кв.м. в размер на 187,86 лева.

По делото са изготвени две съдебно-икономически експертиза за установяване реалната пазарна цена на отчуждавания имот. Вещото лице С. К. е съобщила предназначението на имота по предходния регулационен план, както и начина на трайно фактическо ползване, като е изготвила заключението си в два варианта – като за имот без параметри за застрояване и като за имот, попадащ в зона за нискоетажно жилищно застрояване. В първия вариант – имоти, отредени за улица, без параметри за застрояване, заключенията на двете експертизи съвпадат –вещото лице К. е определила средна пазарна цена от 146,54 лева за кв.м., като включва още няколко пазарни аналога: Нотариален акт за покупко-продажба №80, вх.рег.№11794/02.03.2020г.; покупко- продажбата на имот с идентификатор 68134.1006.1265, описана в т.2 от Нотариален акт №82/23.07.2020г.; Нотариален акт №17/28.11.209г. и Акт №53/10.04.2020г. Тази цена е възприета и в експертизата на вещото лице А. А..

Във втория вариант – за имоти, отредени за жилищно застрояване, вещото лице С. К. дава заключение за средна пазарна цена от 361,71 лева за кв.м., използвайки за пазарен аналог Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №87, том X, дело 3364 от 04.02.2020г. Имотът, предмет на сделката по този нотариален акт, попада в устройствена зона Жм2 по ОУП – зона за нискоетажно застрояване с 30% плътност на застрояването, която според вещото лице съответства на начина на трайно ползване на отчуждавания имот.

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

Заповедта е издадена от компетентния административен орган, в установената форма при спазване на административно- производствените правила по глава III от ЗОС, но в противоречие с материално-правните разпоредби и с целта на закона.

Оплакването на жалбоподателя, че оценката на отчуждавания поземлен имот е по-ниска от пазарната му цена, е основателно.

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. Съгласно разпоредбата на §1, т.2 от Допълнителните разпоредби на ЗОС "пазарни цени на имоти с подобни характеристики" 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.

Съгласно чл.22, ал.8 от ЗОС, размерът на равностойното парично обезщетение по ал. 5 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.

Оценката, приета от административния орган, е извършена без да се вземе предвид установения траен начин на фактическо ползване на имота, поради което тя не отговаря на изискванията на чл.22, ал.5 и ал.8 от ЗОС.

Съдът приема, че установеният траен начин на фактическо ползване на имота е за нискоетажно строителство и той се доближава до показателите на устройствена зона Жм2 по ОУП. Разпоредбата на §1, т.2 от ДР на ЗОС не въвежда императивно изискване да се установи пълна идентичност между начина на трайно фактическо ползване и устройствената зона по ОУП, а допуска като пазарен аналог да се използват и сделки с имоти, които попадат в зони с близки или сходни показатели. По тези съображения съдът кредитира заключението на вещното лице С. К. във втория му вариант. Така пазарната цена за отчуждаваната част от имота е от 361,71 лева за кв.м., или 53 533,08 лв (148 кв.м. x 361,71лв) за цялата отчуждавана част.

Оспорената заповед е незаконосъобразна в частта на определеното обезщетение и следва да бъде изменена, като се присъди обезщетение в размер на 53 533,08лв.

При този изход на спора разноските са в тежест на ответника. Жалбоподателят представя доказателства за разноски в размер на 730 лева за държавна такса (10 лв), експертизи (400 лв, 250 лв и 70 лв), които следва да им бъдат възстановени от ответника. Не са представени доказателства за заплатено адвокатско възнаграждение, поради което съдът не присъжда разноски за процесуално представителство, въпреки че такова беше осъществено.

Така мотивиран и на основание чл.27 ал.6 от ЗОС, чл.172 ал.2 и чл.143 ал.1от АПК Административен съд София-град, 38-ми състав,

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ Заповед №СОА21-РД40-57/13.02.2021г., издадена от кмета на Столична община, както следва:

ОПРЕДЕЛЯ парично обезщетение за отчужден поземлен имот с проектен идентификатор по кадастрална карта 68134.1007.2664(незастроен), с площ 148 кв.м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1007.224, в размер на 53 533,08 лв (петдесет и три хиляди петстотин тридесет и три лева и осем стотинки).

ОСЪЖДА Столична община да заплати на П. М. Я. сумата 730 (седемстотин и тридесет) лева, представляваща признати по делото разноски.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: