

РЕШЕНИЕ

№ 4447

гр. София, 05.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,
в публично заседание на 30.06.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **3800** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27, ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОС) във вр. с чл.145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба на „Софестейтс“ЕООД срещу ЗАПОВЕД № СОА23-РД40-48 от 21.03.2023г на Кмета на Столична община, в ЧАСТТА относно определения размер обезщетение за ПИ с идентификатор 35239.6110.2708 /незастроен/, с площ от 1 171 кв.м по КККР, одобрени със Заповед № РД 18-77/ 21.12.2010г на ИД на АГКК, последно изменение за имота № КД 14-22-748 от 9.08.2012г. на началника на АГКК-С., попадащ в улична регулация и в обхвата на обект „Отчуждаване на имот 35239.6110.2708 за прилагане на улична регулация – о.т. 12-о.т.11-о.т 6-о.т 5-о.т. 7-о.т. 9 –о.т 10, кв. 2 м „Садина“, р- н П., съгласно влязъл в сила ПУП, одобрен с Решение № 55 по Протокол № 9 / 9.02.2012г на СОС, предвиждащ изграждане на обект– публична общинска собственост.

Навеждат се доводи за материална незаконосъобразност на акта в обжалваната част. Сочи, че оценката не е изготвена въз основа на задължителните критерии визирани в чл.22 , ал.5 от ЗОС, §1 от ДР на ЗОС. Моли да се измени оспорения акт в частта за определеното парично обезщетение, като същото се увеличи. Претендира разноси.

Ответникът- Кмет на Столична община, чрез процесуалния си представител в писмено становище и в с.з. изразява становище за неоснователност на жалбата и моли да се отхвърли. Твърди, че е определено равностойно парично обезщетение

съобразно критериите по чл.22, ал.5 от ЗОС, § 1 т.2 от ДР на ЗОС. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна „Еко България“ ЕАД чрез процесуалния си представител оспорва жалбата.

СГП редовна призована не взема становище.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД-С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбата е допустима, подадена от надлежна страна-адресат на индивидуален административен акт.

Предмет на оспорване в случая е единствено размера на определената за отчуждения имот оценка, тоест предмета на делото се изчерпва с преценка на законосъобразността на определянето ѝ. Страните не спорят по хода на процедурата на извършеното отчуждаване и определяне на обезщетение, както и по установената собственост. Заповедта на основание чл. 25, ал. 2 ЗОС, оспорена в частта относно размера на определеното обезщетение е издадена от компетентен административен орган. Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - 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, размера на обезщетението, индивидуализиран е имота, за отчуждаването на който ще бъде изплатено обезщетението, както и е посочена площта от имота, която 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.

С обявление рег. № СОА23-ВК66-1703/13.02.2023 г., кметът на СО е уведомил собственика на ПИ с идентификатор 35239.6110.2708 /незастроен/, отреден за улица-публична общинска собственост, съгласно влязъл в сила ПУП, одобрен с Решение № 55 по Протокол № 9 / 9.02.2012г на СОС за предстояща процедура по принудително отчуждаване за реализацията на обект „Отчуждаване на имот 35239.6110.2708 за прилагане на улична регулация – о.т. 12-о.т.11-о.т 6-о.т 5-о.т. 7-о.т. 9 –о.т 10, кв. 2 м „Садина“, р- н П. .

Обявлението е публикувано в два централни /Труд и 24 часа / и един местен /Днес / ежедневници. Копие от обявлението е поставено на определеното за това място в сградата на СО и в сградата на район П. /л. 22, л. 23, л.24, л.25 от делото/.

С писмо изх. № СОА22-ГР94-6100/29.11.2022 г., е възложено 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 процесния ПИ, засегнат от реализацията на процесния обект.

Изготвената експертна оценка от лицензиран оценител е приложена в преписката /л. 31 и сл/. При изготвянето на оценката са използвани 5 сделки между ФЛ и ЮЛ сключени в периода 29.11.2021г до 28.11.2022г, като две от петте сделки са за ниви, представляващи части от блокове с обработваеми земи, останалите три от сделките са с предмет ПИ с характеристики близки до този на оценявания. Експертът е предложил обезщетение за отчуждавания незастроен имот 35239.6110.2708 с площ 1 171 кв.м. в размер на 78 375, 03 лв. Посочената сума е определена от кмета на СО с

цитираната по-горе процесна ЗАПОВЕД № СОА23-РД40-48 от 21.03.2023г за равностойно парично обезщетение за процесния имот.

По делото е прието основно и допълнително заключение по СТОЕ от които се установява, че съгласно предвижданията на действащия подробен устройствен план (ПУП) от 2012г. процесният ПИ 35239.6110.2708 е с отреждане за улична регулация. По предходния ПУП-ПЗ/2005г по плана на [населено място] в имота има предвидено застрояване с плътност – 40 %, без конкретизирано предназначение, в процесния имот попадат приблизително 25 кв.м. от предвидено петно на застрояване. Петното на застрояване предвидено с ПУП от 2005 попада в процесния имот с площ от около 25 кв.м.

Вещото лице е анализирано представени от Службата по вписвания 355 броя актове, допълнително представените по делото с молба от 19.05.2023г три сделки, както и входиран с молба от 21.06.2023г документи и 3 броя справки от Служба по вписвания, както и е направило допълнително проучвания. Относно представените с молбата от 19.05.2023г сделки е установило, че актовете не могат да се ползват като пазарни аналози, тъй като имотите нямат подобни характеристики на оценявания. Установило е също, че използваните от независимия оценител пет сделки също не могат да се ползват като аналози, не отговарят на изискванията на ЗОС, тъй като имотите са земеделски с НТП: ниви, а процесният имот преди отреждането му за улица е имал ПУП-ПЗ с допустима плътност 40 %.

Въз основа на извършен анализ вещото лице в допълнителното заключение и в с.з. на 30.06.2023г предлага Вариант 1 и Вариант 2. При Вариант 1 обезщетението е определено като 25 кв. м. са оценени като са използвани аналози с плътност на застрояване 40% и 1146 кв.м. са оценени като са използвани аналози за земеделски имоти. При Вариант 2, обезщетението е определено на база използвани пазарни аналози за имоти с допустимо застрояване с плътност 40 % за целия имот с площ от 1171 кв.м.

Спорният по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на обжалвания акт е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждавания имот. Оценката на имота, предмет на отчуждаването е елемент от материалната законосъобразност на адм. акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на адм. акт 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, ЗОБС 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 ЗОБС 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. Освен това процесната заповед е обжалвана единствено в тази си част.

Доколкото не се твърди и установява друго, съдът приема, че датата на възлагане на оценката е датата на възлагателното писмо – 29.11.2022г.; следователно, за релевантен период следва да се приемат 12-те месеца преди тази дата, а именно от 29.11.2021г. до 29.11.2022г.

Определената в обжалваната заповед оценка е извършена на база аналози които не отговарят на изискванията на ЗОС, тъй като имотите са земеделски с НТП: ниви, а процесният имот преди отреждането му за улица е имал ПУП-ПЗ с допустима плътност 40 %.

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 ЗОБС и § 1, т. 1 т. 2 т.3 и т.7 от ДР на ЗОБС 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 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 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 изложените по –горе подробно съображения като аналози за

определяне пазарна стойност могат да служат установените от вещото лице 4 броя сделки посочени в табличен вид в Приложение № 3, представено в с.з. на 30.06.2023г, относим към Вариант 2 от допълнителното заключение. Съдът не кредитира Вариант 1 от допълнителното заключение при което обезщетението е определено като 25 кв. м. са оценени като са използвани аналози с плътност на застрояване 40% и 1146 кв.м. са оценени като са използвани аналози за земеделски имоти, тоест направена е оценка съобразно всяка част поотделно, тъй като в случая се касае за имот по предходен ПУП-ПЗ, предвиден за застрояване, няма регулационни граници, за да се определи каква част от имота може да се застроява и каква част не може да се застроява. Няма план за регулация, но се позволява застрояване с виза за проектиране. След като по предходния ПУП-ПЗ 2005г в имота има предвидено застрояване и по арг. от чл. 22 ал.5, вр с ал.6 и ал. 8 от ЗОС, то съдът кредитира вариант 2 от допълнителното заключение на вещото лице ведно с Приложение № 3 представено в с.з. на 30.06.2023г. Имотът е неурегулиран, като с ПУП-ПЗ от 2005г има предвидено застрояване с плътност 40%. Посочените от вещото лице 4 сделки в Приложение № 3 към Вариант 2 от допълнителното заключение, представено в с.з. на 30.06.2023г съответстват на законоустановените критерии за пазарни аналози. Следва да се има предвид този вариант от Приложение № 3 в който площта на имота е по документ за собственост- аналог акт 121, том 19, а именно 1240 кв.м. Противно на доводите на жалбоподателя, като пазарен аналог не следва да се използва сделката обективизирана в нот. акт № 78 , том II за учредяване договорна ипотека, не защото не обезпечава покупко-продажба /както твърди процесуалния представител на ответника- Законът -§ 1 т.2 от ДР на ЗОС не поставя изискване ипотеката да обезпечава покупко-продажба, за разлика от § 1а т.2 от ЗДС /, а защото за имота няма ПУП и е земеделски имот. Факта, че посочените от вещото лице 4 сделки в Приложение № 3 към Вариант 2 от допълнителното заключение, представено в с.з. на 30.06.2023г не са взети предвид от независимия оценител, като същевременно са взети предвид сделки които не отговарят на критериите на ЗОС за аналог, което е възприето и в оспорения акт опорочава процесната заповед в частта ѝ относно размера на обезщетението. Ето защо, заключението по тази оценка не може да бъде прието като такова за определяне на пазарната стойност на отчуждавания имот и на дължимото се равностойно парично обезщетение. Също така в представения по делото оценителски доклад, размера на обезщетението е препоръчителен. Тоест, собствения на жалбоподателя отчужден имот с площ 1171 кв.м. се оценява на 122 540,73 лв. съобразно Приложение № 3 представено в с.з. на 30.06.2023г /относимо към Вариант 2 от допълнителното заключение на в.л./ в подварианта при който аналога акт 121, том 19 е 1240 кв.м. /площ по документ за собственост/.

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 122 540,73 лв.

Относно разноските:

При този изход на спора и на основание чл. 143 ал.1 АПК, предвид, че като цяло размера на обезщетението по оспорената заповед се увеличава, то на жалбоподателя следва да се присъдят разноски, а на ответника няма да се дължи юриск. възнаграждение. С оглед изхода на спора, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, в полза на жалбоподателя се дължат поисканите и направени по делото разноски - 50 лв. внесена държавна такса, 1300 лева внесен депозит за вещо лице и съответно заплатено адвокатско възнаграждение. По делото е релевирано възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение-чл.78, ал.5 ГПК, вр.чл.144 АПК, което е основателно. Делото не се отличава с фактическа и правна сложност в сравнение с другите дела от този вид, проведени са две открити с.з. в които са събрани доказателствата. Сумата, с която съдът увеличава обезщетението е в размер на 44 165,70 лв., делото е с материален интерес и за адвокатското възнаграждение е приложима нормата на чл.8, ал.1 вр 7 ал.2 т.4 от Наредбата № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения според която при интерес от 25 000 лв. до 100 000 лв. - 2650 лв. плюс 8 % за горницата над 25 000 лв. Размерът на адвокатското възнаграждение, определен по посочените разпоредби възлиза на 4 183,26 лева. Следва адвокатското възнаграждение да се редуцира до посочената сума. Общо разноските възлизат на 5 533,26 лв.

С оглед изхода на спора на заинтересованата страна не се дължат разноски, а и същата не претендира.

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

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ ЗАПОВЕД № СОА23-РД40-48 от 21.03.2023г на Кмета на Столична община, в ЧАСТТА относно определения размер *обезщетение* за ПИ с идентификатор 35239.6110.2708 /незастроен/, с площ от 1 171 кв.м по КККР, одобрени със Заповед № РД 18-77/ 21.12.2010г на ИД на АГКК, последно изменение за имота № КД 14-22-748 от 9.08.2012г. на началника на АГКК-С., попадащ в улична регулация и в обхвата на обект „Отчуждаване на имот 35239.6110.2708 за прилагане на улична регулация – о.т. 12-о.т.11-о.т 6-о.т 5-о.т. 7-о.т. 9 –о.т 10, кв. 2 м „Садина“, р- н П., съгласно влязъл в сила ПУП, одобрен с Решение № 55 по Протокол № 9 / 9.02.2012г на СОС, предвиждащ изграждане на обект– публична общинска собственост.

като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение по същата заповед от 78 375,03 лв. на **122 540,73** лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „Софестейтс“ЕООД разноски в общ размер на 5 533,26 лв.

Решението е окончателно.

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ:

