

РЕШЕНИЕ

№ 1213

гр. София, 21.02.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,
в публично заседание на 27.01.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Весела Николова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **12184** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 от Административно-процесуалния кодекс, във вр. чл. 27, ал.1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на Т. К. Г., ЕГН [ЕГН] и С. Н. Г., ЕГН [ЕГН], против заповед № СОА19-РД40-113/05. 09. 2019 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор № 68134.2815.3166 с площ 962 кв. м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.3025 по КККР, във връзка с реализацията на обект: „Разширение и реконструкция на [улица], в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, [населено място], предвиждащ изграждането на обект – публична общинска собственост, в частта му относно определеното обезщетение.

В жалбата се твърди, че обезщетението не е равностойно определено по смисъла на чл.22 от ЗОС и §1 от ДР на ЗДС и се иска неговото увеличаване. Молят процесната заповед да бъде изменена, в частта, с която е определен размерът на обезщетението, като искат същият да бъде завишен. Претендират разноски.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателите се представляват от адв. С., който поддържа жалбата и моли същата да бъде уважена. Счита, че данъчната оценка на процесния имот е в размера, посочен в допълнителна молба, за което са приложили и документи за заплащане на дължимата такса смет. Моли да бъде взета предвид разпоредбата на чл. 22, т. 11 от ЗОС. Представя списък по чл. 80 от ГПК.

Ответникът - Кметът на Столична община, чрез процесуалния си представител юрк.

Л., изразява становище за неоснователност на жалбата. Моли съда да постанови решение, с което да потвърди оспорената заповед в частта ѝ, с която е определен размерът на дължимото се обезщетение. Моли съда да не кредитира втори вариант от заключението за обезщетение, тъй като представеното удостоверение за данъчна оценка е от 2020г., а към момента на издаване на заповедта е била посочената и използвана към датата на административния акт. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение.

Административен съд София - град, Второ отделение, 50-ти състав, като обсъди събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съобрази доводите на страните и извърши цялостна проверка на оспорения акт във връзка с правомощията си по чл.168 от АПК, намира за установено следното от фактическа страна:

Жалбата е процесуално допустима като подадена от надлежна страна в рамките на преклузивния срок по чл. 27, ал. 1 от ЗОС.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна по следните съображения:

Т. К. Г. и С. Н. Г. са собственици на ПИ с проектен идентификатор № 68134.2815.3166 /незастроен/, с площ 962 кв. м., съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор № 68134.2815.3025 от КККР.

С оспорената в настоящото производство заповед, кметът на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 от ЗОС е наредил отчуждаването на ПИ с проектен идентификатор № 68134.2815.3166 с площ 962 кв. м., съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор № 68134.2815.3025 от КККР и е определил общия размер на паричното обезщетение – 148,90 лева, разпределено съобразно квотите на собственост, като по отношение на 1/2 идеални части, собственост на Т. К. Г., е определил размер на парично обезщетение 74,45 лева и по отношение на 1/2 идеални части, собственост на С. Н. Г., е определил размер на парично обезщетение 74,45 лева. За така отчуждения имот е определена цена 148,90 лева.

Няма спор по фактите, нито се претендира незаконосъобразност на заповедта във връзка с провеждане на процедурата или приложението на материалния закон.

Предмет на оспорване в настоящото производство е именно оценката на отчуждената част от имота, като се претендира нейното завишаване, съобразно представената данъчна оценка с допълнителна молба по делото от 15.01.2020 г.

С писмо изх. №СИС18-ПП00-44-/149/20.03.2019г. кметът на СО е възложила на [фирма], в качеството му на независим лицензиран оценител, да определи размер на равностойно парично обезщетение за изчерпателно посочени поземлени имоти, включително процесния с проектен идентификатор 68134.2815.3166, представляващ реална част от имот и идентификатор 68134.2815.3025 (л. 83, т.20), попадащи в обхвата на обект: „Разширение и изграждане на [улица], в участъка от [улица] до „Околовръстен път“, район „В.“, [населено място]. От приетата по делото Експертна оценка се установява, че размерът на равностойното парично обезщетение за отчуждавания ПИ с идентификатор 68134.2815.3166 е определен по реда на чл. 22, ал. 12 от ЗОС, въз основа на данъчната оценка за този период, предвид липсата на реално извършени сделки с имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания през релевантния период /20. 03. 2018 г. - 20. 03. 2019 г./ - чл. 22, ал. 5 и сл. във връзка с § 1 от ДР на ЗОС. Съгласно заключението на оценителя

равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот с площ 962 кв.м. е 148,90 лева (сто четиридесет и осем лева и деветдесет стотинки).

Съгласно представените по преписката скици и удостоверение за характеристики на имот, имотът е нанесен с идентификатор 68134.2815.3025 с площ от 3813 кв.м, с трайно предназначение на територията – земеделска, начин на трайно ползване – нива.

По делото е допусната и изслушана съдебно-техническа оценителна експертиза, от заключението на която се установява, че имотът не попада в зониранието на [населено място] по ЗМДТ. Вещото лице е направило анализ на условията, предписани в разпоредбата на чл. 22, ал.5 от ЗОС за определяне на аналози и след извършена преценка с представените такива за процесния период от Агенцията по вписванията, е констатирало, че липсват годни пазарни аналози, които да бъдат относими за определяне на равностойно парично обезщетение. Въз основа на това е достигнало до извода, че е приложим редът за оценяване по чл.22, ал.12 от ЗОС – по данъчна оценка. В тази връзка експертът се е съобразил с представената с писмо изх. №СИС18-ПП00-44-/149/20.03.2019г. от кмета на Столична община данъчна оценка, където за равностойно парично обезщетение за имота е посочена сумата от 148,90 лв. За пълнота на оценката вещото лице е изготвило и втори вариант, съгласно допълнително представената данъчна оценка с изх. № [ЕГН]/07.01.2020 г., съгласно който стойността за равностойно парично обезщетение за имота е посочена като сумата от 20 274,15 лв.

При така установената фактическа обстановка, след като извърши по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК цялостна проверка за законосъобразност на оспорения административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, Административен съд София – град достигна до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, като подадена в срок от активно легитимирани лица с правен интерес от оспорване, насочена срещу индивидуален административен акт, подлежащ на съдебен контрол.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган в рамките на предоставените му правомощия, съгласно Заповед № СОА19-РД15-10177/03.09.2019 г. Същата е съставена в предписаната от закона форма и притежава изискуемото съгласно чл.25 от ЗОС съдържание. При издаването на заповедта са спазени административнопроизводствените правила, с което не е нарушено правото на защита на оспорващите, не е преградена възможността им адекватно да я организират. Определянето на справедливо равностойно обезщетение е възложено съобразно изискванията на чл.22, ал.3 ЗОС. Експертната оценка е изготвена съгласно правилата на чл.22 ЗОС, във вр.§ 1 от ДР на ЗОС.

Административният орган правилно е приложил материалния закон.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед, административният орган е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 от ЗОС да разпореди отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост съгласно ПУП, за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин.

Основният спорен по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол за законосъобразност на обжалвания акт, е свързан с размера на паричното

обезщетение за отчуждената част от поземления имот. Според чл. 22, ал. 5 от ЗОС оценките на имотите, предмет на отчуждаване, се извършват по пазарни цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот, като размерът на равностойното парично обезщетение е обвързано с конкретното предназначение на имотите преди влизането в сила на ПУП, предвиждащ изграждането на обекта – публична общинска собственост.

Настоящият състав намира, че при определяне на оценката на проектен идентификатор № 68134.2815.3166 с площ 962 кв.м. административният орган не е допуснал нарушение на приложимите разпоредби на чл. 22 ЗОС и §1 ДР ЗОС.

Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с равностойно парично обезщетение. В тази връзка ЗОС установява начина на определяне на равностойното парично обезщетение. Съгласно изричната разпоредба на чл.22, ал. 5-14 ЗОС във връзка с § 1 ДР ЗОС оценките се извършват по пазарни цени. Изключение се допуска само когато пазарната оценка на имота е по-ниска от данъчната и когато не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики, поради липса на извършени сделки, вписани в съответната Служба по вписвания. Равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с предназначението на имотите, което са имали преди влизането в сила на ПУП, във връзка с който се прави отчуждението и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот.

В § 1, т.1 и т.2 ДР ЗОС е дадена дефиниция кога обезщетението е равностойно, както и дефиниция какво се разбира под пазарни цени на имоти със сходни характеристики - за такива се приемат 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.

За имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот съгласно т. 3 буква "а" от § 1 ДР на ЗОС се приемат имоти, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии. Предвид цитираните по-горе дефиниции, следва да се приеме, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл.22, ал.5 ЗОС и § 1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози като такива могат да служат само сделки, отговарящи на следните характеристики: възмездни сделки, които се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, да са сключени между физически или юридически лица, по които една от страните да е търговец, да са извършени в определен период в рамките на дванадесет месеца преди датата на възлагане на оценката, да са вписани в Службата

по вписвания по местонахождение на имота, имотът предмет на сделката да е с предназначение или статут, който съответства на този на отчуждения имот, но преди влизането в сила на ПУП, във връзка с който се извършва отчуждаване. За да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, послужили за пазарни аналози следва да отговарят на посочените по-горе условия. Ако не се установят такива сделки изчисляването на равностойното парично обезщетение следва да се извърши по реда на чл.22, ал.12 ЗОС.

Според заключението на вещото лице, нито една от представените от Агенцията по вписванията сделки с имоти, сключени в релевантния 12-месечен период от възлагане на оценката /20. 03. 2018 г. – 20. 03. 2019 г./, не изпълнява регламентираните от закона изисквания за пазарен аналог. В Таблица към Приложение № 1, неразделна част от експертизата, са посочени конкретните основания, поради които всяка една от сделките е изключена като пазарен аналог, а именно: имотите попадат в различна ценова зона от тази на отчуждавания, показателите на устройство и застрояване на сравнителните имоти са различни от тези на отчуждавания /§1, т. 8 ДР/, сделките са само между физически лица и т.н. В тази връзка, неоснователно е възражението на жалбоподателите, че за сходни имоти са определени по-високи цени.

При тези факти, законосъобразно оценката е била извършена по реда и при условията на чл.22, ал.12 ЗОС. По делото е представено писмо изх. № СИС16-ПП00-44/157/21.03.2019 г. от Столична община, което е взето под внимание и от експерта, според което размерът на данъчната оценка на имот с идентификатор 68134.2815.3166, с площ 962 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.3025 е 148,90 лв. С допълнителни молби от 15.01.2020 г. и 24.01.2020 г. са представени Удостоверение № [ЕГН]/07.01.2020 г. за данъчна оценка, както и съобщение за дължими данъци и такси за 2019 г. на процесния имот и квитанции за платени данъци и такси през 2019г. При анализ на представените документи, настоящият съдебен състав намира, че релевантният период, който трябва да се изследва е 20. 03. 2018 г. – 20. 03. 2019 г., предвид което към момента на издаване на процесната заповед е била валидна данъчната оценка представена с писмо изх. № СИС16-ПП00-44/157/21.03.2019 г. от Столична община, в която размерът на данъчната оценка на имот с идентификатор 68134.2815.3166, с площ 962 кв.м., е 148.90 лева. Представената данъчна оценка от 07.01.2020 г. е неотносима към периода, който е трябвало да бъде изследван, а именно 20. 03. 2018 г. – 20.03.2019г. Поради това съдът приема за меродавно равностойното парично обезщетение определено като първи вариант в заключението на вещото лице.

По изложените съображения съдът приема, че Заповед № СОА19-РД40-113/05. 09. 2019г. е законосъобразен административен акт и не са налице сочените основания за нейната отмяна. Оценката на частта от имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаването на административния акт, в частта относно размера на обезщетението. Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по ЗОС за избор на аналози, като са отчетени предназначението на имота, характерът на предвиденото застрояване, както и ценовата зона, в която имотът попада, които са съпоставени с показателите на имотите, предмет на сделките, вписани в Агенцията по вписванията през релевантния период и отговарящи на

заложените в закона критерии. Липсата им е наложила определянето на дължимото се обезщетение по правилото на чл. 22, ал. 12 от ЗОС. Изводът за липсата на аналози, отговарящи на въведените в с чл. 22, ал. 5 - ал. 11 от ЗОС изисквания е изцяло потвърден и от заключението на приетата по делото съдебно-техническа оценителна експертиза, която следва да бъде изцяло кредитирана, като обективна и компетентно изготвена.

Размерът на равностойното парично обезщетение в случая следва да се определи по правилата на чл. 22, ал. 12, т. 1 от ЗОС, което е и сторено от административния орган. Обосновано и законосъобразно в експертната оценка, въз основа на която е изготвена оспорената заповед, е определено равностойно парично обезщетение за отчуждаването на ПИ с проектен идентификатор № 68134.2815.3166 с площ 962 кв. м., съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.3025 от КККР, в размер на 148,90 лева /сто четиридесет и осем лева и деветдесет стотинки/ на основание данъчната му оценка, тъй като не са налице пазарни аналози за изготвяне на оценка. Това следва от разпоредбата на чл. 22, ал. 12, т. 1 от ЗОС, съгласно която, в случай че не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията, равностойното парично обезщетение се определя по реда на приложение № 2 от Закона за местните данъци и такси. В представеното по делото писмо изх. № СИС16-ПП00-44/157/21.03.2019 г. от Столична община за релевантния период е посочен размер на данъчната оценка 148,90 лева.

Съответствието между оценката, определена в административното производство и размера на обезщетението, установен по делото, води до извода за материалноправна законосъобразност на оспорената заповед, поради което жалбата следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора, в тежест на жалбоподателите следва да бъдат възложени направените и претендиращи по делото разноски от страна на ответника в размер на 100 лева, за претендиращото юрисконсултско възнаграждение.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 6 от ЗОС, Административен съд – София град, Второ отделение, 50-ти състав,

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Т. К. Г., ЕГН [ЕГН] и С. Н. Г., ЕГН [ЕГН], против заповед № СОА19-РД40-113/05.09.2019г. на кмета на Столична община.

ОСЪЖДА Т. К. Г., ЕГН [ЕГН] и С. Н. Г., ЕГН [ЕГН], и двамата от

[населено място] да заплатят на Столична община направените по делото разноси в размер на 100 / сто/ лева за юрисконсултско възнаграждение.

Решението не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ: