

РЕШЕНИЕ

№ 927

гр. София, 14.02.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав,
в публично заседание на 03.02.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **12152** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 27 от Закон за общинската собственост (ЗОС) вр. чл. 145 и сл. от АПК.

Образувано е по жалба от П. Х. П. и С. Х. П., от [населено място], против Заповед № СОА19-РД40-174/07.10.2019г. на зам.-кмета на Столична Община, с която: 1/ се отчуждава поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор № 68134.1006.1826-незастроен, с площ за отчуждаване 79 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор № 68134.1006.799 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на изп.директор на АГКК, попадащ в обхвата на обект „Изграждане на инженерна инфраструктура на м.,М. ливади- изток“, I- етап (в карето между [улица], [улица], [улица](г), [улица], район „Т.“, [населено място], подлежащ на отчуждаване съгласно действащ ПУП на м.,М. ливади- изток“- ЧЗРП за кв. 33 и кв.117 в граници: улици между о.т. 80- о.т. 71- о.т. 64, о.т.- 64- о.т. 66, одобрен със Заповед №РД-50-856/31.08.1995г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС и ИПР за кв. 119, изменящо профила на [улица]- о.т. 66- о.т. 65, одобрено със Заповед № РД-09-50-1155/03.11.2005 г. на главния архитект на С., предвиждащ изграждане на обект- публична общинска собственост, за задоволяване на общински нужди; 2/ се определя парично обезщетение в общ размер на 3 744,60лв., от които за П. Х. П. за 1/2 идеална част от имота- 1 872,30лв. и за С. Х. П. за 1/2 идеална част от имота- 1 872,30лв. Заповедта се обжалва само в частта, с която е определен размера на парично обезщетение за жалбоподателите. В жалбата се сочи, че в оспорената ѝ част заповедта

е незаконосъобразна, тъй като определеното парично обезщетение е силно занижено. Моли се за отмяна на заповедта в тази част и за определяне на нов размер на обезщетение, съобразно актуалната пазарна стойност на имота. Претендират се направените разноски по делото.

Жалбоподателите П. Х. П. и С. Х. П., чрез процесуалния си представител адв. С. в с.з., поддържат жалбата, като правят искане при постановяване на решение по делото да се съобрази вариант 1 от заключението на вещото лице.

Ответникът- Столична община, чрез юрк. М., изразява становище за неоснователност на жалбата и оспорва изцяло назначената от съда СТЕ. Представя подробни писмени бележки, в които излага доводи за законосъобразност на обжалваната заповед и правилност на оценката за определяне на равностойно парично обезщетение, възложена от Столична община. Моли съдът да постанови решение, с което да потвърди заповедта. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на платения от жалбоподателите адвокатски хонорар.

След като обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, Административен съд София-град, Второ отделение, 31 състав прие за установено от фактическа страна следното:

Видно от представените по делото констативен нотариален акт за собственост на недвижим имот, възстановен по ЗСПЗЗ и извършена между страните съдебна делба № 126 том XIV дело 2790/1997г. и удостоверение за наследници, жалбоподателите са собственици на поземлен имот с идентификатор № 68134.1006.1826 по КККР на [населено място], представляващ реална част от ПИ с идентификатор № 68134.1006.799 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на изп.директор на АГКК, попадащ в обхвата на обект „Изграждане на инженерна инфраструктура на м. „М. ливади- изток“, I- етап (в карето между [улица], [улица], [улица](г), [улица], район „Т.““, [населено място]“, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на ИД на АГКК. Съгласно влязъл в сила ПУП на м. „М. ливади- изток“- ЧЗРП за кв. 33 и кв. 117 в граници: улици между о.т. 80- о.т. 71- о.т. 64, о.т.- 64- о.т. 66, одобрен със Заповед № РД-50-856/ 31.08.1995 г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС и ИПР за кв. 119, изменящо профила на [улица]- о.т. 66- о.т. 65, одобрено със Заповед № РД-09-50-1155/03.11.2005 г. на главния архитект на С., се предвижда изграждане на обект публична общинска собственост- за задоволяване на общински нужди.

Обявлението за предстоящото отчуждаване с № СИС18-ПП00-7/141/09.08.2019 г., 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 „Т.“. Процесната заповед е издадена на 07.10.2019 г., т.е. не по- рано от един месец след публикуването на обявлението на 09.08.2019 г.

Със Заповед № № СОА19-РД40-3/07.10.2019 г. на зам.- кмета на Столична Община, на основание чл. 25, ал. 2, връзка чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 от ЗОС, съгласно действащия ПУП, е отчужден ПИ с проектен идентификатор № 68134.1006.1826-незастроен, с площ за отчуждаване 79 кв.м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор № 68134.1006.799 по КККР на [населено място], одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на ИД на АГКК. Със същия административен акт, на жалбоподателите като собственици на отчуждавания имот, е определено обезщетение в размер на 3 744,60 лв.

С възлагателно писмо № СИС 18-ПП00-7/87/28.02.2019 г. Столична община възлага

на лицензираното дружество [фирма] да изготви експертна оценка по реда и съобразно изискванията на чл.22, ал.5 и следващите от ЗОС във връзка с §1 от ДР на ЗОС. Работещият за дружеството лицензиран оценител инж.Н.Н. е определил равностойното парично обезщетение в размер на 3 744,60лв. за процесната отчуждена част от имот с идентификатор № 68134.1006.799 (при стойност на 1 кв.м.- 47,40 лв.). Изготвената експертна оценка от лицензиран оценител е приложена в преписката. При изготвянето на оценката е използван метод на пазарните аналози, който се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти. Въз основа на представени от Агенцията по вписванията 82 бр. актове на вписани сделки с имоти за периода 28.02.2018 г. – 28.02.2019 г., експертът е установил, че по отношение на процесния имот няма сделка която да отговаря на основните критерии по ЗОС за аналог, поради което е предложил оценката да се определи по реда на чл. 22, ал. 12, т. 1 от ЗОС по данъчна оценка или 47, 40 лв. за кв.м., общо в размер за отчуждаваната площ от 79 кв.м.- 3 744,60 лв. Посочената сума е определена от кмета на СО с цитираната по- горе Заповед № СОА19-РД40-174 от 7.10.2019г. за равностойно парично обезщетение за отчуждавания имот.

От заключението по назначената по делото съдебно-техническа експертиза на вещото лице инж. А. Ж. А., изготвено в съответствие с изискванията на чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОС във връзка с §1 от ДР на ЗОС, която съдът кредитира като обективно и компетентно дадено, се установява, въз основа на изчислената пазарна стойност за 1 кв.м. площ за съпоставими имоти (пазарни аналози) на база реално извършени сделки за относимия период 28.02.2018 г.- 28.02.2019 г., при подобни сравними характеристики като процесния имот- намират се в урбанизирана територия, със сходни показатели на устройство и застрояване, и се намират в близост до него- в една и съща ценова зона, изчислена по метода на интерполацията (средната аритметична стойност), че пазарната стойност на 1 кв.м. от отчуждавания имот възлиза на 173, 88 лв. по първи вариант и 140,78 лв. по втори вариант. При изготвянето на експертизата е установено, че първият регулационен план на м. „М. ливади“ за района, в който попада процесният имот е бил одобрен със Заповед №247/29.06.1979г. Според предвижданията на този план имотът, за който жалбоподателите се легитимират като собственици, е попадал в част от парцел V, кв. 5, отреден за Национален културен център. Мероприятието, за което е бил отреден парцел V, кв. 5 по плана от 1979г. – Национален културен център, не е реализирано и планът не е бил приложен. Преди влизане в сила на ПУП във връзка, с който се извършва отчуждаването, процесният имот не е имал конкретно отредяване и последният не е бил застроен. Според предвижданията на Общия устройствен план на [населено място] (ОУП) имотът попада в устройствена зона Жс – жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване с плътност на застрояване до 50%, кинт 2.3, мин. озеленена площ 35%; макс. кота корниз – 15 м. за жилищни и 20 м. за обществени сгради. Отчуждаваният имот попада в трета ценова зона, съгласно районирането, одобрено от СОС по Закона за местните данъци и такси (ЗМДТ).

Съгласно първия вариант на експертизата, според който годни за анализ са четири сделки за имоти, които са без отредено застрояване и са предназначени за улици, експертът определя пазарната стойност на равностойното парично обезщетение за отчуждената част от имота, изчислено по реда и условията на чл. 22, ал. 5 от ЗОС във вр. с §1, т. 2 и т. 3 б.„а“ от ДР на ЗОС, на сумата 13 736,72 лв. Според втория вариант, обезщетението е изчислено като към първите четири сделки, са прибавени още три за

поземлени имоти, които попадат в устройствена зона Тзв- терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути и също са без параметри за застрояване. Определеното обезщетение е в размер на 11 121,62 лв. Установено е, че съгласно удостоверение, издадено от „Общински приходи“, отдел ОП С./Т., данъчната оценка на имот идентификатор № 68134.1006.799 по КККР с площ 1902 кв.м. е в размер на 85 414,80 лв. или 47,40 лв. кв./м.

При така установената фактическа обстановка, съдът изведе следните правни изводи: Жалбата е процесуално допустима като предявена от надлежна страна- адресат на оспорения акт, срещу подлежащ на оспорване ИАА и в преклузивния законов срок. По съществуто ѝ, като извърши проверка на оспорената част от заповедта, съгласно чл. 168 от АПК на основания по чл. 145, ал. 1 от АПК, съдът намира следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган - зам.-кмета на Столична община, овластен от кмета на [населено място] със Заповед за заместване № СОА19-РД15-10796/18.09.2019г. и в границите на териториалната му компетентност (предвид местонахождението на имота). Спазена е писмената форма по чл. 59, ал. 1 от АПК, като заповедта съдържа реквизитите по чл. 59, ал. 2 от АПК, вкл. фактически и правни основания за издаването ѝ. В хода на административното производство не са допуснати съществени нарушения на административно- производствените правила. Изяснени са относимите факти и обстоятелства на основание чл. 35 от АПК, спазена е разписаната в Глава III на ЗОС процедура, подробно отразено по-горе.

По приложението на материалния закон съдът намира следното:

Предмет на оспорване е определената със заповедта оценка на отчуждавания поземлен имот. Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаването на административния акт в частта относно размера на обезщетението. 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. В разпоредбата на §1 т. 2 от ДР на ЗОС е дадено легалното определение на "пазарни цени на имоти с подобни характеристики", според което това 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.

Заклучението по СТЕ е подробно и изчерпателно, като са анализирани 107 бр. сделки за периода от 28.02.2018 г. до 28.02.2019 г., предоставени от Службата по вписванията. Процесният имот се намира в 3-та ценова зона, съгласно зониранието в урбанизирани територии, одобрено с Решение № 2 от Протокол № 44/98г. на СОС по ЗМДТ. По предходен ПУП, РП за м. „М. ливади“, одобрен със Заповед № 247/29.06.1979г на гл. архитект на С., който е първи и няма предходни преди него, процесният имот попада в п-л V, отреден за Национален културен център. Поради факта, че вещото лице е констатирало, че планът от 1979 г. не е приложен, имотът се разглежда като неурегулиран поземлен имот, без показатели на застрояване съгласно чл.22, ал.8 от ЗОС. Съдът кредитира заключението, тъй като разгледаните в експертизата сделки съответстват на критериите за преценка съдържанието на понятията “пазарна цена на имоти с подобни характеристики” и “имоти, намиращи се в близост до отчуждаващия се” по смисъла на § 1, т. 2 и т. 3 от ДР на ЗОС.

От приетото по делото експертно заключение се установи, че вещото лице е открило една допълнителна сделка, която съобразно посочените законови изисквания може да бъде използвана като пазарен аналог- Акт № 155 от 27.12.2018 г. Съдът намира за неоснователно възражението на пълномощника на ответника, че в случая не се касае за сделка на свободния пазар и същата не може да бъде използвана като аналог. Страна по сделката е търговец и същата е сключена по пазарни цени, като цената не е определена по реда на Наредбата на Столичен общински съвет за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, а е по реда на чл. 199 от ЗУТ. Посочената разпоредба предвижда единствено, че в конкретно определени случаи, СО има приоритет при закупуването на имота, като обаче това не изменя характера на сделката – покупко- продажба, както и самата разпоредба предвижда, че продажбата се осъществява по пазарни цени. Т.е., не е налице правна пречка тази сделка да бъде използвана като пазарен аналог при изготвяне на оценката на процесния имот. В допълнение следва да се отбележи, че съгласно разпоредбата на § 1, т. 2 ДР от ЗОС „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“ са осреднените цени от всички сделки 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“. От така посоченото съдържание на правната норма следва, че изброяването не е изчерпателно и законодателят е имал предвид всички сделки за покупко- продажби без каквото и да е ограничения по отношение на правното им основание. Предвид това, съдът намира, че тази сделка следва да бъде съобразена при определяне размера на обезщетението за процесния имот. Гореизложеното важи и по отношение на сделката, обективирана в Акт № 138 от 18.09.2018 г.

Настоящият съдебен състав обаче намира за основателни възраженията на ответника, изложени в писмените бележки, по отношение на ПИ с идентификатор 68134.1006.440. Видно от представения по делото Нотариален акт № 194, том II, рег. № 22317, действително в експертизата неправилно е посочена площта му – 514 кв.м., вместо отразеното в НА – 546 кв.м. Посочената в Приложение № 2 цена за 1 кв.м. следва да се измени в съответствие с реалната квадратура на поземления имот. Имотът обаче се намира в близост до отчуждавания и попада в същата ценова зона, поради което е годен пазарен аналог.

По съображенията, подробно изложени от вещото лице в Таблиците, Приложение №1

и Приложение №2, неразделна част от заключението, съдът не приема като пазарни аналози останалите сделки, представени от Агенцията по вписванията в релевантния едногодишен период от 28.02.2018г. – до 28.02.2019г.

Размерът на равностойното парично обезщетение за отчуждавания ПИ с идентификатор 68134.1006.1826, с площ 79 кв.м., следва да се определи въз основа на посочените във Вариант № 2 от СТЕ сделки, изпълняващи условията за пазарни аналози по смисъла на определенията, дадени в §1 ДР от ЗОС. Стойността на дължимото обезщетение (оценката) следва да се измени, като се определи пазарната цена за 1 кв. м. в размер на 139,66 (сто тридесет и девет и 0.66) лева, получени като средно аритметично от цените на кв.м. за 7 имота, за които е установено, че изпълняват условията за пазарни аналози. Съдът приема, че вещото лице неправилно е определило цената за кв. м. на имот с идентификатор 68134.1006.440, описан в НА за покупко- продажба от 23.11.2018г., поради това, че неправилно е посочена площта на имота като 514 кв.м. вместо действителните 546 кв.м. Предвид изложеното продажната цена за 1 кв.м. от имота е 125.37 лева, а не 133.18 лева.

С оглед изхода на спора и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, в полза на жалбоподателите се дължат поисканите и направени по делото разноски - 20 лв. внесена дължима държавна такса и 250 лева внесен депозит за вещо лице. По отношение на договореното и заплатено адвокатско възнаграждение /л.105 от делото/, общо в размер на 1 580 лв. за двамата жалбоподатели е релевирано възражение за прекомерност. Възражението е неоснователно, поради факта, че сумата, с която съдът увеличава обезщетението е в размер на 7 288,88 лв. /по 3 644,44лв. за всеки от жалбоподателите/, делото е с материален интерес и за адвокатското възнаграждение е приложима нормата на чл. 8, ал. 1 т. 3 от Наредбата № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Размерът на адвокатското възнаграждение, определен по чл. 8, ал. 1 т. 3 от Наредба № 1, възлиза на 694,44 лева за всеки един от жалбоподателите, тоест платеният от тях за двамата адвокатски хонорар е под двойния размер на минимално предвидения. Поради изложеното и предвид фактическата и правна сложност на делото, заплатеният адвокатски хонорар не се явява прекомерен и следва да се присъди възнаграждение в платения размер от 1 580 лв.

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 31 състав

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА19-РД40-4/11.01.2019г. на зам.-кмета на Столична община, в **ЧАСТТА**, с която е определен размер на паричното обезщетение на Х. Х. П. и С. Х. П. за отчуждавания от тях поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1006.1826, с площ 79 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор № 68134.1006.799 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на изп.директор на АГКК, попадащ в обхвата на обект „Изграждане на инженерна инфраструктура на м. „М. ливади- изток“, I- етап (в карето между [улица], [улица], [улица](г), [улица], район „Т.““, [населено място]“, одобрен подлежащ на отчуждаване съгласно действащ ПУП на м. „М. ливади- изток“- ЧЗРП за кв. 33 и кв. 117 в граници: улици между о.т. 80- о.т. 71- о.т. 64, о.т.- 64- о.т. 66, одобрен със Заповед № РД-50-856/31.08.1995 г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по

Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС и ИПР за кв. 119, изменящо профила на [улица]- о.т. 66- о.т. 65, одобрено със Заповед № РД-09-50-1155/03.11.2005 г. на главния архитект на С., предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост, за задоволяване на общински нужди, като:

УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение от 3 744,60 лева на 11 033,48лв. (единадесет хиляди тридесет и три лева и четиридесет и осем стотинки), разпределена както следва: на Х. Х. П. - 5 516,74 лв. и на С. Х. П. - 5 516,74 лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Х. Х. П. и С. Х. П., съдебни разноски в размер на 1 850 (хиляда осемстотин и петдесет) лева.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване и протест.

СЪДИЯ: