

РЕШЕНИЕ

№ 7440

гр. София, 06.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав,
в публично заседание на 14.11.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **5480** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и сл. от Административно процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.
Образувано е по жалбата на В. А. К. и Т. Я. К., подадена чрез адв.К.-Л. и адв.Л., против Заповед №СОА22-РД40-76/19.05.2022 г. 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 68134.4092.2719 (незастроен), с площ 972 кв.м. по КККР, одобрени със заповед №РД-18-35/09.06.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: “Изграждане на [улица]от [улица]до връзката с бул. „Ц. шосе ([улица]), район „М.“, [населено място], съгласно влязъл в сила регулационен план на м. „Трамвайно трасе от гара Искър до[жк], одобрен със заповед № РД-50-467/28.07.1986 г. на Главния архитект на С., ЧЗРЛ на м.“Ц. шосе 7-11км“, кв.11, 12, 13, одобрено с Решение №8 по Протокол №14/24.07.2000г. на СОС и И. на м. „К.“, одобрено с решение № 819 по протокол № 66/06.12.2018 г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост. Заповедта е оспорената като незаконосъобразна, в частта ѝ, относно размера на определеното за отчуждения имот паричното обезщетение – по 65 862,72лв. за всеки от жалбоподателите, като се излагат съображения, че то не съответства на действителната пазарна стойност на имота.
Жалбоподателите В. А. К. и Т. Я. К., в съд.з. чрез адв.Л. и в представена от него писмена защита, поддържат жалбата, като претендират определеното за отчуждавания имот обезщетение да бъде увеличено на 149 431,04лв. Искат и да им бъдат присъдени

направените от тях по делото разноси.

Ответникът - кмета на Столична община, чрез процесуалните си представители юриск.Л. и юриск.И., изразява становище за неоснователност на жалбата. Претендира се присъждане на юрисконсултско възнаграждение, като се прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, платено от жалбоподателите.

Административен съд С.-град, като взе предвид изложеното в жалбата, становищата на страните, събраните по делото писмени доказателства и заключенията на вещите лица по назначените по него съдебно-технически експертизи, приема за установено от фактическа страна следното:

Безспорно е по делото и видно от Договор за доброволна делба №147, том.П, вх.рег.№19566/11.08.1999г., и данните по КККР, жалбоподателите В. А. К. и Т. Я. К. са собственици поземлен имот с идентификатор 68134.4092.2719 (незастроен), с площ 972 кв.м. по КККР, одобрени със заповед №РД-18-35/09.06.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Съгласно заключението на вещото лице инж.А. А. по назначената по делото СТЕ, по действащият ЧЗРП за кв.1 и кв.5 на м.“НПЗ Г.“, одобрен със Заповед №РД-09-50-572/08.11.1996г. на гл.архитект на С., потвърдена с Решение №88 по Протокол №56/06.08.2003г. на СОС, процесният имот попада изцяло в улична регулация. И. на м.“К.“, одобрено с решение № 819 по протокол № 66/06.12.2018 г. на СОС и ЧИЗРКП на м“Ц. шосе 7-11км.“, кв.11,12,13, одобрено с Решение №8 по Протокол №14/24.07.2000г. на СОС, не касаят процесния имот, но съгласно графичната част на действащия ПУП-И., одобрено с решение № 819 по протокол № 66/06.12.2018 г. на СОС, ПИ с идентификатор 68134.4092.2719 с площ 972кв.м., попада в улична регулация с площ 944кв.м., като 28кв.м. попадат в УПИ I за промишлено-складова зона, от кв.1 м.“НПЗ И.-П. Г.“, без да е отразено графично, че регулацията се променя, като според вещото лице разминаването се дължи на това, че в ПУП от 2018г. уличнорегулационната линия е изчертана леко изместена на север спрямо отразената линия в ПУП от 1996г.

Според 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 жалбоподателите попада частично в зона Гти (зона за транспортна инфраструктура/-улицы, пътища, летища, без параметри за застрояване, и с малка част в устройствена зона Смесена производствена зона „Пс“ със устройствени параметри: максимална плътност на застрояване – 55%, максимален К.-1,5 и минимална озеленена площ -30%.

Поземленият имот е незастроен, неограден, неизползваем, обрасъл със саморасла растителност.

Имотът попада в четвърта 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 15.12.2021г. Оценителят е установил 4 сделки със съпоставими по предназначение имоти, попадащи в периода от 12 месеца преди възлагателното писмо, като е приел осреднена цена за 1 кв.м. в размер на 135,52 лева и е определил обезщетение за земята в размер на 131 725,44 лева.

След като от страните са представени доказателства за други сделки, които да се ползват за аналози, по делото са изготвени съдебно-икономическа експертиза за

установяване реалната пазарна цена на отчуждавания имот от вещото лице инж.А. А., както и допълнителна и втора допълнителна, заключенията по които са изготвени от вещото лице инж.С. К.. Последно по тях, вещото лице инж.К. приема, въз основа на девет ползвани аналога, че пазарната цена на отчуждавания имот е 136 848,26лв., ако се ползва за аналог покупко-продажба на ПИ 68134.4356.318, с площ 959кв.м., и ПИ 68134.4356.314, с площ 38кв.м., от които имоти площ от 13кв.м. попада в УПИ с отреждане за застрояване, като останала площ е без предвидено застрояване. Съответно, ако тази сделка не се ползва за аналог, пазарната цена на отчуждавания имот е 149 431,04лв.

Спор по делото е налице и относно ползването от вещото лице като аналог на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №69, том ССXLVII от 09.12.2021г., в частта му относно имот с идентификатор 68134.4093.9399, при цена за кв.м. 271,67 лева.

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

Жалбата е процесуално допустима, като подадена от надлежна страна-адресати на оспорения индивидуален административен акт, в рамките на преклузивния срок по чл. 27, ал. 1 от ЗОБС.

Заповедта е издадена от компетентния административен орган, в установената форма при спазване на административно-производствените правила по глава III от ЗОС. По съществуто ѝ, и в частност относно оплакването на жалбоподателя, че оценката на отчуждавания поземлен имот е определена в нарушение на материалния закон, т.е. тя е по-ниска от пазарната му цена, съдът взе предвид следното:

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 ал. 8 от чл. 22 от ЗОБС, 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.

В случая е налице именно визираната хипотеза на чл. 22, ал. 8 от ЗОБС. По делото е безспорно установено, че действащият ПУП, одобрен със заповед № РД-50-09-467/28.07.1986 г. на главния архитект на С. е първи за процесния имот, поради което и размерът на равностойното парично обезщетение следва да бъде определено като за имот без предвидено застрояване и съобразено с трайния начин на фактическото му ползване, като в настоящият случай незастроеният имот е неизползваем, обрасъл със саморасла растителност. Релевантният период за изследване на пазарните цени е от 16.12.2020г. до 16.12.2021г.

Относно сделките, използвани от вещите лица в съдебното производство, като отговарящи на изискванията за пазарен аналог, спорни между страните са две. Първо – тази за ПИ 68134.4356.318, с площ 959кв.м., и ПИ 68134.4356.314, с площ 38кв.м., от които имоти площ от 13кв.м. попада в УПИ с отреждане за застрояване, като останала площ 984кв.м. е без предвидено застрояване. Във връзка с нея съдът приема за неоснователно възражението на пълномощника на жалбоподателите, доколкото обстоятелството, че под 1,5% от имота попада в зона за застрояване, евентуално води до по-висока оценка на имота-аналог, т.е. е в тяхна полза.

Спорно е и използването от вещото лице като аналог на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №69, том ССXLVII от 09.12.2021г., в частта му относно имот с идентификатор 68134.4093.9399, който по план от 1974 година попада в обхвата на УПИ, отреден за наука, технически прогрес и висше образование – за ИЧС, но към него липсва план за застрояване, а по действащия ОУП попада в зона Зп - без право на застрояване. § 2 от ПЗР на Закона за устройството и застрояването на Столична община, предвижда, че влезлите в сила или одобрените до датата на влизане в сила на този закон подробни устройствени планове за територията на Столичната община запазват действието си, ако не противоречат на разпоредбите на този закон, на предвижданията на общия устройствен план и на правилата и нормативите за неговото прилагане, като посочените планове се изменят при условията и по реда на Закона за устройство на територията /ал.1/. При противоречие на предвижданията на плановете по ал. 1 с разпоредбите на този закон, с общия устройствен план и с правилата и нормативите за неговото прилагане се изработва и одобрява нов или изменение на тези планове по общия ред на Закона за устройство на територията /ал.3/. До одобряването на плановете по ал. 3 се спира прилагането им в частите, в които те противоречат на разпоредбите на този закон, на предвижданията на общия устройствен план и на правилата и нормативите за неговото прилагане. Т.е. към настоящият момент, регулационният план, по който имот с идентификатор 68134.4093.9399 е отреден за наука, технически прогрес и висше образование – за ИЧС, е спрян, като предвиждането му по ОУП, с който следва да бъде съобразен последващия ПУП, е без застрояване. Също така вещото лице инж.К., сочи, че отреждането на терен за нуждите на комитета по наука, технически прогрес и висше образование по никакъв начин не означава, теренът следва да бъде застроен – същият може да бъде ползван като парк, рекреационна база или за други нужди, за които не се изисква застрояване. Предвид изложеното, съдът приема, че обезщетението за отчуждения имот следва да бъде определено въз основа на първия вариант на заключението на вещото лице по допълнителната експертиза, по който горната сделка е приета за аналог.

За наличната в имота 68134.4093.9399 растителност, вещото лице сочи, че тя е

саморасла, каквато е налице и в отчуждавания имот. За стойността на едрата растителност и в двата имота по делото липсва данни, поради което тя не може да бъде съобразена при изготвянето на релевантната в случая оценка.

Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката, определена в административното производство за имота, и размера на оценката за него, установена по делото, води до извода за материалноправна незаконосъобразност на оспорената заповед в частта ѝ, с която е определен размера на дължимото се обезщетение за имота. Това налага същата да бъде изменена в частта относно определения размер на дължимото се парично обезщетение за отчуждавания имот, като същото се увеличи съобразно размера определен от вещото лице – 136 848,26лв., по 68 424,13лв. за всеки от жалбоподателите.

С оглед изхода на делото и на основание чл.143, ал.1 от АПК ответникът следва да бъде осъден да възстанови направените от оспорващите разноски в съдебното производство – за държавна такса – 20лв., за СТЕ - 1250лв. и за адвокатско възнаграждение, съобразно с размера на уважената част от жалбата. Като съобрази размера на увеличеното обезщетение - с по 2 561,41лв. за всеки от жалбоподателите, фактическата и правна сложност на делото и направеното от процесуалните представители на ответника възражение за прекомерност на платения адвокатски хонорар, съдът приема, че същият следва да се присъди в двойния размер по чл.7, ал.2, т.2 от Наредба №1 за минималните размери на адвокатските възнаграждения – по 1112лв. за всеки от жалбоподателите. Т.е. общо на всеки от жалбоподателите следва да се присъдят по 1747лв.

Предвид изложените съображения, Административен съд София-град, Второ отделение, 31 състав, на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 6 от ЗОБС,

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед №СОА22-РД40-76/19.05.2022 г. на кмета на Столична община, в частта ѝ, с която е определен размера на паричното обезщетение за отчужден поземлен имот, с площ 972 кв.м., с идентификатор 68134.4092.2719 (незастроен) по КККР, одобрени със заповед №РД-18-35/09.06.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, като увеличава размера на обезщетението от 131 725,44лв. на 136 848,26лв., разпределено по равно - по 68 424,13лв. за всеки от жалбоподателите В. А. К. и Т. Я. К..

ОСЪЖДА Столична община да заплати на В. А. К., с ЕГН-[ЕГН], съдебни разноски в размер на 1 747 (хиляда седемстотин четиридесет и седем) лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Т. Я. К., с ЕГН-[ЕГН], съдебни разноски в размер на 1 747 (хиляда седемстотин четиридесет и седем) лева.

Решението, съгласно чл.27, ал.6 ЗОБС, е окончателно и не подлежи на обжалване и протест.

СЪДИЯ:

