Р Е Ш Е Н И Е
№ 2850

гр. София, 29.04.2014 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 38 състав,** в публично заседание на 23.04.2014 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Цонка Вретенарова, като разгледа дело номер **10138** по описа за **2013** 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 връзка с чл.38 ал.2 от Закона за държавната собственост /ЗДС/.

Образувано е по жалба [фирма], ЕИК[ЕИК], представлявано заедно от А. М. А. – С., К. Г. К. и Г. И. А., подадена от пълномощника адв. С. С., срещу Заповед №РД-15-183 от 19.09.2013г. на областния управител на област С.-град, в частта по определения размер на паричното обезщетение. С обжалвания административен акт, на основание чл.34а, ал.2 във връзка с чл.34в ЗДС се отчуждава поземлен имот (ПИ) с проекто-планоснимачен №751, с площ по графични данни 448 кв.м., от кв.16, местност Н. „Искър – Север" – I част, съставляващ реална обособена част от ПИ пл. №492. Отчуждаваният имот попада в обхвата на обект: „жп спирка и връзка с метростанция №21 от обект „Т. на I-ви метродиаметър в обхвата от [улица]до Летищен комплекс С.", съгласно влязъл в сила подробен устройствен план (ПУП), предвиждащ изграждане на обект публична държавна собственост. Със същата Заповед е определен и размер на паричното обезщетение – 26 566,40 лева.

Жалбоподателят - [фирма], оспорва заповедта като незаконосъобразна в частта относно определения размер на обезщетението. Твърди, че за отчуждавания имот е разрешено проучване и проектиране при по-благоприятни параметри за застрояване, отколкото взетите предвид при определяне на обезщетението. Счита, че в нарушение на закона определеното обезщетение за отчуждавания имот е по-ниско от пазарните цени. Претендира разноски.

Ответникът - областният управител на област С.-град, чрез процесуалния си

представител оспорва жалбата. Твърди, че определеното обезщетение отговаря на изискванията на закона. Моли да се отхвърли жалбата като неоснователна. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар, заплатен от жалбоподателя. Претендира разноски.

Заинтересованата страна - ДП „Национална компания железопътна инфраструктура“ – инвеститор на обекта, чрез процесуалния си представител оспорва жалбата като неоснователна и недоказана. Претендира разноски.

Заинтересованата страна – Държавата, чрез министъра на регионалното развитие и чрез министъра на финансите, оспорва жалбата. Претендира разноски.

Съдът, след преценка на събраните по делото доказателства, прие за установено следното:

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

От приложената към делото административна преписка и събраните доказателства от фактическа страна се установява следното:

С Нотариален акт за собственост на недвижим имот №91 том XIV дело №9312 вх.рег.№20097 от 19.05.2012г., жалбоподателят се легитимира като собственик на поземлен имот с проекто-планоснимачен №751, с площ по графични данни 448 кв.м., от кв.16, местност Н. „Искър – Север” – I част, съставляващ реална обособена част от ПИ пл. №492.

Кадастралната карта (КК) и кадастралният регистър (КР) за територията на район „Искър” са одобрени със Заповед №РД-18-27/03.04.2012г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК). Безспорно е обстоятелството, че имот пл. №751 не е нанесен самостоятелно в одобрената кадастрална карта. В нея като самостоятелен имот с идентификатор 68134.1501.492 е нанесен ПИ пл.№492, част от който е отчуждаваният имот. Кадастралната карта и кадастралния регистър на се влезли в частта по отношение на имот с идентификатор 68134.1501.492, тъй като са били отменени с решение №1234/22.01.2013г. по адм. дело №7064/2012г. Административен съд София, 40-ти състав като производството е върнато на изпълнителния директор на АГКК за ново произнасяне като границите на имот с идентификатор 68134.1501.492 следва да се нанесе по имотни граници съгласно кадастралния план.

Отчуждаването на имота се извършва въз основа на регулационен план, одобрен с Решение №72 по Протокол №9 от 09.02.2012г. на Столичен общински съвет, който е и действащият регулационен план. По действащия план частта от Пи №492, съответстваща на имот №751, е отредена за „ЖП ареал и озеленяване“ и попада в устройствена зона Тжп (терени за инфраструктура на ЖП транспорта), където не се предвижда застрояване.

Със Заповед №1074/26.09.2012г. на кмета на район „Искър”-СО тази част е нанесена в кадастралната основа на действащия регулационния план като самостоятелен имот пл.№751.

П. регулационен план е одобрен с Решение №387 по Протокол №16 от1 10.07.2008г. По този план отчуждаваният имот е бил включен в УПИ I-1 – за производство, склад и офис, и първоначално е попадал в сервитут „ЖП“. Имотът е попадал в устройствената зона Пс (смесена производствена зона) със следните

показатели на застрояване: максимална плътност 55%, максимален коефициент на интензивност /К./ - 1,5 и минимална озеленена площ – 30%.

По предвижданията на Общия устройствен план на Столична община преобладаващата част от имот пл.№492 попада в устройствена зона Пмс (зона за производство в малки и средни предприятия) със следните показатели на застрояване: максимална плътност 50%, максимален коефициент на интензивност /К./ - 1,5 и минимална озеленена площ – 35%.

По делото е приложена виза по чл.138 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/, издадена от главния архитект на Столична община, с която се дава разрешение „за предварително проучване и проектиране на сгради със смесено предназначение в УПИ I-1, кв.16, Н. „Искър-север“ при спазване на указаните отстояния и изискванията на закона при спазване на параметрите на устройствена зона С. (Смесена многофункционална зона)“. По ОУП на СО зона С. включва предимно комплексните центрове по главните булеварди и е със следните показатели за С.: максимална плътност 60%, максимален коефициент на интензивност /К./ - 3,5 и минимална озеленена площ – 40%.

В административното производство по отчуждаване на имота е изготвена оценка от лицензиран оценител като е определено обезщетение в размер на 26 566,40 лв. при приета средна пазарна цена на земята от 59,30 лв/кв.м. Възложител на оценката е инвеститорът на обекта съгласно договор с оценителя от 05.04.2013г. Изготвена е по метода на пазарния аналог като оценителят е използвал една осъществена сделка със сходни имоти в релевантния период – учредяване на договорна ипотека върху имоти в близост до отчуждавания (нотариален акт №126 том VI от 12.04.2012г.

По делото са изготвени две съдебно-оценителни експертизи за имота въз основа на допълнително включени сделки. Към заключението е приложена таблица на използваните пазарни аналози с посочена устройствена зона на имотите. И двамата оценители са използвали като аналози и имоти, които попадат в устройствена зона С., съобразявайки се с издадената виза. В съдебно заседание единият оценител уточнява, че включването на имоти от зона С. завишава оценката. Двамата оценители дават различна оценка - единият от оценителите приема за пазарен аналог договор за продажба на вземане /цесия/, при който се получава средна цена от 463,28лв/кв.м.; другият оценител изключва договора за цесия, при което се получава средна цена от 354,93лв/кв.м.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните изводи:

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

Отчуждаваният имот е нанесен в кадастралната основа на регулационния план, по който се извършва отчуждаването. Безспорно се установи, че той е част от ПИ пл.№492, който е нанесен в кадастралния план и в одобрената кадастрална карта, която към настоящия момент не е влязла в сила. Въпреки, че не е нанесен като самостоятелен обект в одобрената кадастрална карта, а като част от имот с идентификатор 68134.1501.492, процесният имот е индивидуализиран в достатъчна степен с граници, които позволяват провеждане на отчуждителното производство.

Допълнителен аргумент в този смисъл е разпоредбата на чл.32 ал.1 от ЗДС, която допуска да се отчуждават и части от имоти – законодателят не е поставил изискване отчуждаваната част да нанесена като самостоятелна кадастрална единица.

Изготвената оценка от административния орган е съобразена с критериите за определяне на равностойно парично обезщетение съгласно чл.32 ал.2 и §1а т.2 и т.4 от ЗДС. Имотът е оценяван в съответствие с предназначението му (зона Пмс) по предходния подробен устройствен план. Използваният пазарен аналог е за имот, попадащ в същата устройствена зона и в същия район. Сделката е извършена през относимия период – 12 месеца преди възлагането на оценката, има за предмет вещни права и отговаря на изискванията на и §1а т.2 и т.4 от ЗДС.

Оплакването на жалбоподателя, че оценката на отчуждавания имот е по-ниска от пазарната му цена, е основателно. Това е така, тъй като оценката на административния орган е изготвена само въз основа на една сделка при наличие и на друга.

Съдът не приема за действителна пазарна стойност на отчуждавания имот посочените от вещите лица суми. Отчуждаваният имот следва да се оценява единствено по предназначението му по предходния ПУП. Издадената виза за проучване и проектиране не може да измени предвижданията на ОУП и ПУП. Ето защо тя няма правно значение в отчуждителното производство, още повече, че въз основа на нея няма издадени строителни книжа. Следователно сделките, които са с имоти, попадащи в зона С. с по-благоприятни показатели за застрояване, не могат да служат като пазарни аналози и следва да бъдат изключени.

Договорът за продажба на вземане не може също да служи като пазарен аналог по следните съображения, всяко от които е достатъчно основание за изключването му. На първо място цесията няма вещно-правен, а облигационен характер и е изключена от приложното поле на §1 т.2 от ДР на ЗДС. В размера на вземането се включват главница по договор за заем, лихви (редовни и наказателни), такси и разноски – така, въпреки че продаваното вземане е обезпечено с договорна ипотека от 2008г., не може да се направи категоричен извод за пазарната стойност на ипотекирания имот. На второ място, договорната ипотека, обезпечаваща цедираното вземане, е извършена четири години преди релевантния за оценката период, а договорът за цесия е сключен след него. На трето място, ипотекираният имот, обезпечаващ цедираното вземане, попада в устройствена зона С., следователно няма идентични показатели с отчуждавания имот.

Съдът приема като допълнителен пазарен аналог единствено сделката, обективирана в нотариален акт за договорна ипотека №192 том VI от 12.04.2012г., при която средната цена на имота е 285,71лв/кв.м. Като се вземат предвид тази сделка и сделката, използвана от административния орган, се получава средна цена от 172,50 лв/кв.м., при която стойността на отчуждавания имот е 77 282,24 лв. (172,50х448=77 282,24лв)

Оспорената заповед е незаконосъобразна в обжалваната част и следва да бъде изменена.

При този изход на спора разноските са в тежест на ответника. Жалбоподателят е направил разноски за държавна такса – 50 лева, възнаграждение за експертизи - 800 лева, и възнаграждение за адвокат – 4 600 лева, за които представя списък. Според материалния интерес на делото адвокатското възнаграждение следва да се определи по реда на чл.8 т.4 от Наредбата за минималните размери на адвокатските

възнаграждения. Претендираният размер на адвокатско възнаграждение е под двукратния минимален размер , следователно възражението на ответника по чл.78 ал.5 от ГПК за прекомерност на адвокатския хонорар следва да бъде отхвърлено по аргумент от §2 от ДР на Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Ответникът следва да заплати на жалбоподателя направените разноски в пълния им размер от 5 450 лева.

Така мотивиран и на основание чл.38 ал.8 от ЗДС, чл.172 ал.2 и чл.143 ал.1от АПК Административен съд София-град, 38-ми състав,

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ Заповед №РД-15-183 от 19.09.2013г. на областния управител на област С.-град, в частта по определения размер на паричното обезщетение за поземлен имот с проекто-планоснимачен №751, с площ по графични данни 448 кв.м., от кв.16, местност Н. „Искър – Север” – I част, съставляващ реална обособена част от ПИ пл. №492, попадащ в обхвата на обект: „Жп спирка и връзка с метростанция №21 от обект „Т. на I-ви метродиаметър в обхвата от [улица]до Летищен комплекс С.”, съгласно влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обект публична държавна собственост, както следва:
ОПРЕДЕЛЯ равностойно парично обезщетение в размер на 77 282,24 лв (седемдесет и седем хиляди двеста осемдесет и два лева и двадесет и четири стотинки).
ОСЪЖДА областния управител на област С.-град Столична община да заплати на [фирма], ЕИК[ЕИК], сумата 5 450 (пет хиляди четиристотин и петдесет) лева, представляваща признати по делото разноски.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: