

РЕШЕНИЕ

№ 2699

гр. София, 01.06.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав,
в публично заседание на 18.05.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **1384** по описа за **2020** 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 А. Г. П. от [населено място], против Заповед № СОА20-РД40-2/10.01.2020 г. на кмета на Столична Община, с която: 1/ се отчуждава поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.905.8929- незастроен, с площ за отчуждаване 607 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1006.2188 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на ИД на АГКК, находящ се в [населено място], кв. 117, м. „В. ВЕЦ С.“, р-н Л., попадащ в улична регулация, във връзка с реализация на обект „Осигуряване на достъп от [улица]до [улица]между кв. 117, 84а и кв. 120а, ПИ с идентификатор 68134.1006.2188, м. „В. ВЕЦ С.“, [населено място], подлежащ на отчуждаване съгласно действащ подробен устройствен план- ЗРКП на м. „В. ВЕЦ С.“, одобрен с Решение № 44, т. 2 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и заповед РД-09-1944/16.10.2002 г. за поправка на явна фактическа грешка на кмета на Столична община, предвиждащ изграждане на обект- публична общинска собственост, за задоволяване на общински нужди; 2/ се определя парично обезщетение в общ размер на 30 307, 51 лв. на собствениците- в режим на СИО, А. Г. П. и Н. К. П.. 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 определяне на нов размер на обезщетение, съобразно актуалната пазарна стойност на имота и направените в него подобрения. Претендират се разноси по делото.

Жалбоподателите А. Г. П. и Н. К. П., чрез процесуалния си представител адв.Ч. в с.з. и в представена оп делото писмена защита, поддържат жалбата, като молят съда да измени обжалваната заповед съобразно вариант I с Приложение №1 по приетата съдебно-техническата експертиза, съгласно който равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот е 160 090,27лв.

Ответникът- Столична община, чрез юрк. Л., изразява становище за неоснователност на жалбата и оспорва изцяло назначената от съда СТЕ. Излага доводи за законосъобразност на обжалваната заповед и правилност на оценката за определяне на равностойно парично обезщетение, възложена от Столична община. Моли съда 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 Нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот, жалбоподателите, в режим на СИО, са собственици на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.905.8929- незастроен, с площ за отчуждаване 607 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1006.2188 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на ИД на АГКК, находящ се в [населено място], кв. 117, м. „В. ВЕЦ С.“, р-н Л., попадащ в улична регулация, във връзка с реализация на обект „Осигуряване на достъп от [улица]до [улица]между кв. 117, 84а и кв. 120а, ПИ с идентификатор 68134.1006.2188, м. „В. ВЕЦ С.“, [населено място], подлежащ на отчуждаване съгласно действащ подробен устройствен план- ЗРКП на м. „В. ВЕЦ С.“, одобрен с Решение № 44, т. 2 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и заповед РД-09-1944/16.10.2002 г. за поправка на явна фактическа грешка на кмета на Столична община, предвиждащ изграждане на обект-публична общинска собственост, за задоволяване на общински нужди.

Обявлението за предстоящото отчуждаване с № СИС18-ПП00-5/25/28.10.2019 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 Столична общинска администрация в сградата на ул. Московска. Процесната заповед е издадена на 10.01.2020 г., т.е. не по- рано от един месец след публикуването на обявлението на 28.10.2019 г.

Със Заповед № СОА20-РД40-2/10.01.2020 г. на 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 № 68134.905.8929- незастроен, с площ за отчуждаване 607 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1006.2188 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на ИД на АГКК. Със същия административен акт, на жалбоподателя като собственик на отчуждавания имот в режим на СИО, е определено обезщетение в размер на 30 307,51 лв.

Въз основа на възлагателно писмо № СИС 19-ПП00-5/20/25.07.2019 г. и сключен рамков договор № СОА 19-ДГ56-564/17.05.2019 г. Столична община възлага на инж.

А. Г. 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. Лицензираният оценител е определил равностойното парично обезщетение в размер на 30 307,51 лв. за процесната отчуждена част от имот с идентификатор 68134.1006.8929 (при стойност на 1 кв.м.- 49,93 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 67 бр. актове на вписани сделки с имоти за периода 25.07.2018 г. – 25.07.2019 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 49,93 лв. за кв.м., общо в размер за отчуждаваната площ от 607 кв.м.- 30 307,51 лв. Посочената сума е определена от кмета на СО с цитираната по- горе Заповед № СОА20-РД40-2 от 10.01.2020. 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 25.07.2018 г. – 25.07.2019 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 268,02 лв. по първи вариант и 210,10 лв. по втори вариант. Установено е, че в имота има подобрения- трайни насаждения на стойност 405,16 лв. При изготвянето на експертизата е установено, че са налице 2 предходни регулационни плана за м. „Малинова долина“ и кв. 84а и кв. 1а м. „В. ВЕЦ С.“, в които попада процесният имот. И в двата случая частта, предмет на отчуждаване попада в терен отреден за улична регулация. Преди влизане в сила на ПУП във връзка, с който се извършва отчуждаването и преди отреждането му за улица, процесният имот не е имал конкретно отреждане и не се допуска застрояването му. Според предвижданията на Общия устройствен план на [населено място] (ОУП), приет с Решение № 697 от протокол 51/19.11.2009 г. на СОС и Решение № 960/16.12.2009 г. на МС, имотът попада в устройствена зона Тти – терен за транспортна инфраструктура и в устройствена зона Смф- смесена многофункционална зона, която е с максимални показатели на застрояване- 60 %. 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 две сделки – договори за покупко-продажба на недвижими имоти, вписани в книгите за вписвания като Акт №52, том 212 и Акт №155, том ССХ, 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 162 685,11лв. /262,02лв. за кв.м./. Според втория вариант, обезщетението е изчислено като към първите две сделки, са прибавени още две – НА №64, том IV, рег.№3630 и Акт №138, томСХХХVIII, рег.№9374 за покупко продажба на поземлени имоти, които попадат в устройствена зона Тти и Смф и също са без параметри за застрояване. Определеното обезщетение по втория вариант е в размер на 127 530,70 лв. /210,10лв. за кв.м./. Установено е, че съгласно удостоверение, издадено от „Общински приходи“, отдел ОП С./Т., данъчната оценка на имот идентификатор № 68134.1006.8929 по КККР с площ 1660 кв.м. е в размер на 82 880,50 лв. или 49,93лв. 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 същество 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 № СОА20-РД15-37/07.01.2020 г. 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 67 бр. сделки за периода от 25.07.2018 г. – 25.07.2019 г., предоставени от Службата по вписванията, както и 4 бр. допълнително предоставени от страните. 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, 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. В допълнение, от приетото по делото експертно заключение става ясно, че вещото лице е установило наличието на подобрения в имота- трайни насаждения на обща стойност от 405,16 лв., определена съгласно Наредбата за базисните цени на трайните насаждения, чиято пазарна стойност също следва да се прибави към равностойното парично обезщетение.

На следващо място, съдът намира за неоснователно възражението на пълномощника на ответника, че приетите за релевантни сделки не могат да бъдат използвани като аналози, тъй като не са на свободния пазар. 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 тези сделки да бъдат използвани 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 тези сделки следва да бъдат съобразени при определяне размера на обезщетението за процесния имот.

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 25.07.2018 г. – 25.07.2019 г.

Съдът намира за неоснователно възражението на пълномощника на жалбоподателите, че не следва да се цени като аналог сделката по НА №64, том IV, рег.№3630, по която цената на кв.м. е 89,37лв., тъй като въпреки, че за имота не е посочено в НА, че съгласно ПУП е отреден за улица, изрично е посочено, че е с трайно предназначение:

за второстепенна улица.

Размерът на равностойното парично обезщетение за отчуждавания ПИ с идентификатор 68134.1006.8929, с площ 607 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 210,10 (двеста и десет лева и десет стотинки) лева, получени като средно аритметично от цените на кв.м. за 4 имота, за които е установено, че изпълняват условията за пазарни аналози; съответно за целия имот 127 530,70лв.; и 405,16лв. за подобренията в него.

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 държавна такса и 280 лева внесен депозит за вещо лице. По отношение на договореното и заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 4 700 лв., е релевирано възражение за прекомерност. Възражението е неоснователно, поради факта, че сумата, с която съдът увеличава обезщетението е в размер на 97 628,35 лв., делото е с материален интерес и за адвокатското възнаграждение е приложима нормата на чл. 7, ал. 2, т. 4 във вр. с чл. 8, ал. 1 от Наредбата № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Размерът на адвокатското възнаграждение, определен по чл. 7, ал. 2 от Наредба № 1, възлиза на 3 458 лева, тоест платеният адвокатски хонорар е в размер близък до минимално предвидения. Поради изложеното заплатеният адвокатски хонорар не се явява прекомерен и на жалбоподателя се следват разноски в общ размер на 5000лв.

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 № СОА20-РД40-2/10.01.2020 г. на кмета на Столична Община, в ЧАСТТА, с която е определен размер на паричното обезщетение на А. Г. П. и Н. К. П. в режим на СИО за отчуждавания от тях поземлен имот с проектен идентификатор 68134.905.8929-незастроен, с площ за отчуждаване 607 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1006.2188 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на ИД на АГКК, находящ се в [населено място], кв. 117, м. „В. ВЕЦ С.“, р-н Л., попадащ в улична регулация, във връзка с реализация на обект „Осигуряване на достъп от [улица]до [улица]между кв. 117, 84а и кв. 120а, ПИ с идентификатор 68134.1006.2188, м. „В. ВЕЦ С.“, [населено място], подлежащ на отчуждаване съгласно действащ подробен устройствен план- ЗРКП на м. „В. ВЕЦ С.“, одобрен с Решение № 44, т. 2 по Протокол №

24/30.03.2001 г. на СОС и заповед РД-09-1944/16.10.2002 г. за поправка на явна фактическа грешка на кмета на Столична община, предвиждащ изграждане на обект- публична общинска собственост, за задоволяване на общински нужди, като:

УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение от 30 307,51 лева на 127 935,86лв. /сто двадесет и седем хиляди деветстотин тридесет и пет лева и осемдесет и шест стотинки/.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на А. Г. П., и Н. К. П. съдебни разноси в размер на 5 000 (пет хиляди) лева.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ: