

РЕШЕНИЕ

№ 6910

гр. София, 14.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 23.10.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Татяна Жилова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **6391** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Съдебното производство е по реда на чл. 145-178 от Административно- процесуалния кодекс във връзка с чл. 27 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалба на „М.-I“ АД, подадена от адвокат К. М., срещу Заповед № СОА23-РД40-65/11.04.2023г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.905.4 (незастроен) с площ от 309 кв. метра, по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017г. на ИД на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „Етапно изграждане на транспортна инфраструктура и инженерни мрежи по улици в м. “В. – ВЕЦ С.“, район „Л.“, съгласно влязъл в сила подробен устройствен план (ПУП) на м. “В. – ВЕЦ С.“, одобрен с Решение №44, т.2 по Протокол №24/30.03.2001г. на СОС.

Жалбоподателят „М.-I“ АД не възразява срещу отчуждаването, а оспорва само определения размер на обезщетението, като счита, че то не е справедливо и не съответства на реалната пазарна цена на отчуждавания имот. В съдебното заседание се представляват от адв. К. М.. Искането към съда е да се измени заповедта в частта на определеното обезщетение. Заявена е претенция за разноски.

Ответникът – кметът на Столична община чрез процесуалния си представител юрисконсулт И. Ю. застъпва становище за неоснователност на жалбата. Сочи, че обезщетението е съобразено с предназначението на имота преди влизането в сила на плана, въз основа на който се извършва отчуждаването. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, претендирано от жалбоподателя.

Претендира заплащане на вознаграждение за процесуално представителство.

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

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

От приложената към делото административна преписка и събраните доказателства, включително съдебно-икономическата експертиза от фактическа страна се установява следното:

Жалбоподателят представят Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №49, том LXXXIV, нот.д. №38357/2003г, вх.рег. №50347 от 16.12.2003г., с които се легитимира като собственик на следния имот: поземлен имот №1536 в кв.86 по плана на местност „В. ВЕЦ С.“ в [населено място], целият с площ 750 кв.м., находящ се в [населено място],[жк], с планоснимачен номер 3346, нанесен в кадастрален лист №651.

Отчуждаваната част от имота е нанесена в действащата кадастрална карта като ПИ с идентификатор 68134.905.4 с площ от 309 кв. метра. Идентичността на имота се установява от представената скица към нотариалния акт, скицата от кадастралната карта и удостоверение, издадено от „Географска информационна система- София“ ЕООД. Идентичността на имота е потвърдена и от съдебно-икономическата експертиза по делото.

Имотът попада в урбанизирана територия с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване. Първият регулационен план за района, в който попада имотът, е планът, въз основа на който се извършва отчуждаването – одобрен с Решение №44, т.2 по Протокол №24/30.03.2001г. на СОС. Преди влизането на този ПУП в сила имотът е представлявал земеделска земя, реституирана по реда на ЗСПЗЗ. По действащия ПУП процесният имот попада изцяло в предвиждането за улица. Експертизата дава заключение, че поради графично изместване на уличната регулационна линия част от имота с площ 15 кв.м. попада в УПИ I-1623,1453, 1775 от кв.86. Експертизата не може да установи въз основа на какъв акт става това разминаване. В представената комбинирана скица от Г. С. е посочена грешка в допустими граници от 14 кв.м.

Към момента южната част от имота с площ 104 кв.м. се ползва като паркинг към сграда в съседния УПИ, а площ от 205 кв.м. попада в неизградена улица. Частта, която се ползва като паркинг е с положен асфалт, налична е също прозирна ограда с бетонов цокъл, която попада в отчуждавания имот.

Съгласно 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 попада в зона Гти (зона за транспортна инфраструктура, без параметри за застрояване).

Имотът попада в трета ценова зона съгласно Решение №2 по Протокол №44 от 08.06.1988г. на СОС по Закона за местните данъци и такси.

Имотът е с отлична локация – намира се в на „л.“В. А.“ на около 300 м. от [улица]. Районът е отреден за застрояване, предимно с жилищни и обслужващи сгради. Техническата и инженерната структура е напълно развита, достъпът до имота е осигурен чрез градския транспорт.

В административното производство е изготвена оценка от лицензиран оценител, възложена с възлагателно писмо от 29.12.2022г., следователно

релевантният период за изследване на пазарната стойност на имота е от 29.12.2021г. до 29.12.2022г.

Оценителят е установил 12 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 145,99 лева и е определил обезщетение за земята в размер на 45 110,91 лева.

По делото е изготвена съдебно-икономическа експертиза за установяване реалната пазарна цена на отчуждавания имот. Експертизата е анализираща пазарните аналози, използвани от оценителя в административното производство, като дава заключение, че те се отнасят за съпоставими имоти със сходни характеристики. Отделно от това вещото лице е приело, че още четири сделки отговарят на изискването за пазарен аналог: 1) Постановление за възлагане, вписано в Службата по вписванията като акт №187, том СХП, от 20.06.2022г. при средна цена 404,14 лв/кв.м.; 2) Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №57, том СЛХІ от 27.07.2022г. при средна цена 320,14 лева; 3) Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №187, том СХП от 20.06.2022г. при средна цена 391,17 лева; 4) Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №45, том 23 от 22.02.2022г. при средна цена 136,91 лева. Въз основа на аналозите, използвани от СО, и допълнително намерените аналози, експертизата дава заключение за пазарна стойност на земята, попадаща в уличната регулация, в размер на 195,55 лева/кв.м.

Експертизата е определила и пазарна стойност на земята, попадаща в УПИ за жилищно строителство – 1 124,60 лева, въз основа на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №88, том 71 от 27.04.2022г.

Експертизата е изчислила и стойността на подобренията – ограда и положен асфалт в част от имота, в размер на 20 319 лв.

Жалбоподателят възразява срещу три пазарни аналога, използвани както от оценката на СО, така и от съдебната експертиза, като сочи, че сделките са изповядани между свързани лица на цени, по-ниски или близки до данъчната оценка на имотите:

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим №11, том 249 от 20.12.2022г. Предмет на нотариалния акт е продажбата на четири поземлени имот, три от които отговарят на изискванията за съпоставим имот. Сделката е извършена между продавача „ИМОБИЛИА“ ООД с[ЕИК] и купувача „ЛЕИС-МИКО“ ООД с ЕИК[ЕИК], при средна продажна цена 46лв/кв.м., която е под данъчната оценка на имотите. Видно от справка в Търговския регистър двете страни са капиталово свързани – дружеството купувачът е съдружник в дружеството продавач, и имат общи управителни органи. Имот 68134.905.323 е продаден на цена 5 520 лв при данъчна оценка за имота 6 294лв. Имот 68134.905.325 е продаден на цена 61 916.00 лв при данъчна оценка за имота 70 605,80лв. Имот 68134.905.326 е продаден на цена 11 914.00 лв при данъчна оценка за имота 13 586лв.

- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим №182, том 213 от 14.11.2022г. Сделката е извършена между „ЕЙ ЕМ КЕЙ ГРУП“ ООД, представлявано от управителя К. В. Б., от една страна като продавач, и К. В. Б. от друга страна като купувач. Предмет на сделката са два недвижими имота, продадени на обща цена от 32 000 лв при данъчна оценка за двата имота 30 810 лв. Средните продажни цени на имотите са съответно 66,67 лв/кв.м. и 49,15лв/кв.м.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните

правни изводи:

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

Оплакването на жалбоподателя, че оценката на отчуждавания поземлен имот е по-ниска от пазарната му цена, е основателно.

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.

От представените доказателства за пазарни аналози съдът изключва сделките между свързаните лица, тъй като те не отговарят на целта на закона да се гарантира справедливо обезщетение съобразно действителната пазарна цена на имота. Въпреки че разпоредбата на §1, т.2 от ДР на ЗОС не изключва сделките между свързани лица, съдът, прилагайки разпоредбата се придържа към разума на закона и отчита всички обстоятелства, които влияят на пазара. Административният орган би следвало да съобрази обстоятелството, че продажбите на трите имота по Нотариален акт №11, том 249 от 20.12.2022г. са изповядани на цени под данъчните оценки на имотите, което е недопустимо в отчуждителното производство по аргумент от чл.22, ал.11 и ал.12 от ЗОС.

Съдът не приема заключението на експертизата, че част от имота с площ 15 кв.м. трябва да се оценява като попадаща в жилищна зона с параметри аз застрояване. Както се установява и от експертизата включително, регулационният план, по който се извършва отчуждаването, е първият за имота и той никога не е имал отреждане на жилищно строителство, а включването на тази площ от 15 кв.м. в границите на УПИ се дължи на допустимата графична грешка при пренасяне на регулационния план от един носител на друг.

Съдът приема, че обезщетението следва да се определи за цялата площ на имота като попадаща в зона Гти без параметри за застрояване въз основа на следните пазарни аналози:

сделка	Средна цена лв/кв.м.
1) Договор за прехвърляне на собственост по чл.15 ал 5 ЗУТ, вписан в СВ като Акт № 103, том ССLXIX, дело79580, вх.рег.101852	345.00
2) Договор за покупко продажба, вписан в СВ като Акт № 85, том CLLXIX, дело795328, вх.рег.101867	136.91
3) Нотариален акт №42, т.III, рег. №07735, дело №0414 , вписан в СВ като акт №54, томLXXIV, дело22821, вх.рег.30381	174.63
4) Нотариален акт №68, т.III, рег. №6632, дело №396 , вписан в СВ като акт №109, томССXLIV дело74448, вх.рег.96905	246.91
5) Нотариален акт №27, т.VII, рег. №13969, дело №1103 , вписан в СВ като акт №77, томССXXVI, дело69115, вх.рег.90129	228.83
6) Постановление за възлагане, вписано в СВ като акт №187, том СХII, от 20.06.2022г.	404.14
7) Нотариален акт №163, т.6, рег. №9420, дело №1035, вписан в СВ като акт №57, том CLXI, дело 42757, вх.рег.56299	320.14
8) Нотариален акт №43, т.II, рег. №4906, дело №88, вписан в СВ като акт №187, том С., дело 34196, вх.рег.44899	391,17
9) Нотариален акт №140, т.I, рег. №1370, дело № 122 , вписан в СВ като акт №45, томXXIII, дело 7133, вх.рег.10177	136.91
Обща осреднена цена	264,96

При тази пазарна цена от 264,96 лв/кв.м. обезщетението за целия имот с площ 309 кв.м. възлиза на 81 872.16 лв.

Подобренията в имота – положен асфалт за паркинг и ограда, не подлежат на обезщетяване, тъй като не са съобразени с предназначението на имота по действащия регулационен план. Ограждат се само урегулирани поземлени имоти по техните регулационни граници, а в случая имотът е неурегулиран, попадащ изцяло в

предвидената по плана улица и оградата е поставена вътре в имота в противоречие с чл. 48 от ЗУТ.

Оспорената заповед е незаконосъобразна в частта на определеното обезщетение и следва да бъде изменена, като се определи пазарна стойност на имота в общ размер на 81 872,16 лв.

При този изход на спора разноските са в тежест на ответника.

Жалбоподателят претендира разноски по списък и представя доказателства за платени суми за: държавна такса - 50лв, експертиза - 600 лв, и адвокатски хонорар – 9 300лв. Възражението на ответника за прекомерност на адвокатския хонорар е основателно. Като съобрази фактическата и правната сложност на делото, материалния интерес, броя на страните и на проведените съдебни заседания, съдът признава за възстановяване минималния размер на адвокатско възнаграждение от 7 200, определен съобразно чл.7, ал.2, т.4 във връзка с чл.8, ал.2 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд София - град, Второ отделение, 38-и състав,

РЕШИ

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА23-РД40-65/11.04.2023 г. на кмета на Столична община, както следва:

ОПРЕДЕЛЯ парично обезщетение за отчужден поземлен имот с идентификатор 68134.905.4 по кадастралната карта на [населено място], незастроен, с площ от 309 кв. метра, в размер на 81 872,16лв (осемдесет и една хиляди осемстотин седемдесет и два лева и шестнадесет стотинки).

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „М. – I“ АД разноски в размер 7 850 (седем хиляди осемстотин и петдесет) лева.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: