

РЕШЕНИЕ

№ 489

гр. София, 24.01.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,
в публично заседание на 22.01.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **12425** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27, ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОС) във вр. с чл.145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба на [фирма] срещу ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-184 от 7.10.2019г на Кмета на Столична община в ЧАСТТА относно размера на определеното паричното обезщетение от 32 398, 80 лв. за ПИ с идентификатор 68134.1006.1542 /незастроен/, с площ от 576 кв.м по КККР, одобрени със Заповед № РД 18-108/ 13.12.2016г на ИД на АГКК във връзка с реализацията 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“- ЧЗРКП за кв.57 и кв. 58 А, одобрен със Заповед РД 09-50-486/ 27.08.1998г на Гл. архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56 от 6.08.2003 на СОС, предвиждащ изграждане на обект– публична общинска собственост.

Навеждат се доводи за материална незаконосъобразност на акта в обжалваната част. Сочат, че оценката не е изготвена въз основа на задължителните критерии визирани в чл.22 , ал.5 от ЗОС, §1 от ДР на ЗОС. Молят да се измени оспорения акт в частта за определеното парично обезщетение, като същото се увеличи.Претендира разноски.

Ответникът- Кмет на Столична община, чрез процесуалния си представител в писмено становище и в с.з. изразява становище за неоснователност на жалбата и

моли да се отхвърли. Твърди, че е определено равностойно парично обезщетение съобразно критериите по чл.22, ал.5 от ЗОС, § 1 т.2 от ДР на ЗОС. Претендира юрисконсултско възнаграждение.Представя писмена защита.

СГП редовна призована не взема становище.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД-С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбата е допустима, подадена от надлежна страна-адресат на индивидуален административен акт.

Предмет на оспорване в случая е единствено размера на определената за отчуждения имот оценка, тоест предмета на делото се изчерпва с преценка на законосъобразността на определянето ѝ. Страните не спорят по хода на процедурата на извършеното отчуждаване и определяне на обезщетение, както и по установената собственост. Заповедта на основание чл. 25, ал. 2 ЗОС, оспорена в частта относно размера на определеното обезщетение е издадена при условията на заместване съгласно приложена заповед от 18.09.2019г /л.25 от делото/ , тоест от компетентен административен орган. Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал.2 и ал.3 от АПК и чл. 25, ал.2 ЗОС, като е посочен издателят на заповедта, причината, поради която имота се отчуждава, размера на обезщетението, индивидуализиран е имота, за отчуждаването на който ще бъде изплатено обезщетението, както и е посочена площта от имота, която се отчуждава. Изложени са фактическите и правни основания за издаването ѝ. Не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са самостоятелно основание за отмяна на оспорения административен акт, като релевантните по случая факти са установени правилно и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателите в производството по издаване на оспорената заповед.

С обявление рег. № СИС18-ПП00-7/141/9.08.2019 г., кметът на СО е уведомил собствениците на ПИ, отредени за улица-публична общинска собственост, съгласно действащ ПУП, за предстояща процедура по принудително отчуждаване за обект „Изграждане на инженерна инфраструктура на м. „М. ливади- изток“, I –етап /в карето между [улица], [улица], [улица]/г/, [улица], район Т./, [населено място], в която се включва и процесния имот. Обявлението е публикувано в два централни /24 часа и Днес/ и един местен /Софийски вестник/ ежедневници, както и на интернет страницата на СО. Копие от обявлението е поставено на определеното за това място в сградата на СО, видно от протокол от 14.08.2019 г.

С писмо изх. № СИС18-ПП00-7/87/28.02.2019 г., е възложено определяне на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал.5 ЗОС във вр с § 1 от ДР на ЗОС на лицензиран оценител относно ПИ, засегнати от реализацията на процесния обект, между които и имота на жалбоподателя.

Изготвената експертна оценка от лицензиран оценител е приложена в преписката. При изготвянето на оценката е използван метод на сравнимите продажби, 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 в периода 28.02.2018г. – 28.02.2019г., експертът е установил, че относно частта от имота попадащ в УПИ 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, а относно частта от

имота попадащ в улица е открил три сделки които могат да служат като аналог, но предвид, че съобразно тях определения размер на равностойното парично обезщетение е по-малък от данъчната оценка на имота, е предложил обезщетението да се изплати в размер, равен на данъчната му оценка /чл.22 ал.11 от ЗОС/ или 56, 25 лв. за кв.м. или общо размер за отчуждаваната площ от 576 кв.м.- 32 398,80 лв. Посочената сума е определена от кмета на СО с цитираната по- горе ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-184 от 7.10.2019г за равностойно парично обезщетение за процесния имот.

По делото е прието заключение по СОЕ, неоспорено от страните, което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено и от което се установява, че по действащия подробен устройствен план (ПУП) процесният ПИ с идентификатор 68134.1006.1542 /незастроен/ попада в улична регулация, ЧЗРКП за кв.57 и кв. 58, одобрен със Заповед РД 09-50-486/ 27.08.1998г на Гл. архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56 от 6.08.2003 на СОС . Съгласно ОУП-2009г на СО, имотът попада в устройствена зона –Жс и Тти. 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 частично в улица /286 кв.м.от него/ и частично в УПИ IV /290 кв.м. от него/ с отреждане за ОЖС, битово обслужване и ресторант. Вещото лице е констатирало обаче, че планът от 1979г не е приложен. Преди ПУП от 1979г имотът е бил неурегулиран, без показатели за застрояване. При извършеният оглед на място, вещото лице е установило, че имотът е неизползваем и буренясал.Имотът попада в III-та ценова зона.

От анализирания представени от Службата по вписвания 107 броя актове, и допълнително установена още една сделка, вещото лице е констатирало 6 броя сделки, които отговарят на изискванията на чл. 22, ал.5 във връзка с ал.8 ЗОС и § 1, т.2 и т.3 от ДР на ЗОС, без предвидено застрояване по ОУП, тоест могат да служат като аналог./на стр. 7 от заключението е дадена погрешна номерация на сделките които могат да служат като аналози, като вместо 6 бр. са посочени 7бр., -прескочен е номер 5/. Изследваните от вещото лице сделки, приети за пазарни аналози /общо 6/, са посочени в табличен вид в Приложение № 2 към експертизата. Съдът кредитира заключението, тъй като тези сделки съответстват на критериите за преценка съдържанието на понятията “пазарна цена на имоти с подобни характеристики” и “Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания се” по смисъла на § 1, т. 2 и т. 3 от ДР на ЗОС.

При това положение,вещото лице е обосновало средната стойност за 1 кв.м. в размер на 140,78 лв., а за отчуждавания имот с площ от 576 кв.м. – в размер на 81 089,28 лв.

Един от спорните по делото въпроси, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на обжалвания акт е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждаващата се част от имота. Оценката на имота, предмет на отчуждаването е елемент от материалната законосъобразност на адм. акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на адм. акт в частта относно размера на обезщетението. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с "равностойното парично обезщетение". В тази връзка, ЗОБС установява начина на определяне на "равностойното парично обезщетение". Съгласно изричната разпоредба на чл. 22, ал.

5 от ЗОБС, във връзка с § 1, т. 1, т. 2 т. 3 и т.7 от ДР на ЗОБС оценките се извършват по пазарни цени.

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. Според ал.10 размерът на равностойното парично обезщетение се определя не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта по чл. 25, ал. 2. § 1 т.1, т.2 , т.3 и т.7 от ДР на ЗОС дават определение на понятията „равностойно парично обезщетение”, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики” и „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот" и „равностойни имоти“.

Настоящият съдебен състав възприема становището, че съответствието на обжалваната в процеса заповед с материалния закон следва да бъде преценено с оглед на съдържанието на утвърдената с нея оценка за размера на обезщетението. Този извод се налага, с оглед обстоятелството, че правните последици от обжалваната заповед произтичат и от съдържанието на оценката, най-вече от определения с нея размер на обезщетението. Оценката, дадена от лицензиария оценител по чл. 22, ал. 3 ЗОС не подлежи на самостоятелно обжалване, тъй като е част от сложния фактически състав на производството по отчуждаване. Освен това процесната заповед е обжалвана единствено в тази си част.

Доколкото не се твърди и установява друго, съдът приема, че датата на възлагане на оценката е посочената в доклада на лицензиария оценител дата на възлагателното писмо – 28.02.2019г.; следователно, за релевантен период следва да се приемат 12-те месеца преди тази дата, а именно от 28.02.2018г. до 28.02.2019г.

Определената в обжалваната заповед оценка е извършена въз основа метода на сравнителните продажби, който се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти, като е използван и показателя местоположението на имота.

При цитираните по-горе разпоредби даващи дефиниции на понятията „равностойно парично обезщетение”, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики” „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот" и „равностойни имоти“ следва да се приеме, че за определяне на "равностойното парично обезщетение" по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС и § 1, т. 1 т. 2 т.3 и т.7 от ДР на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики:

- възмездни сделки - посочени са 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, но след като е налице и добавката "други възмездни сделки", значи изброяването не е изчерпателно;

- те да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. в урбанизираните територии в една и съща ценова зона;

- да са сключени между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните да е търговец, т.е. изключени са сделки, по които нито една от страните не е търговец;

- да са извършени в определен период - в рамките на 12 месеца преди

датата на възлагане на оценката;

- да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота;

- имотът, предмет на сделката да е с устройствен статут и предназначението съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждаването.

Т.е. за да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози следва да отговарят на горните условия.

По изложените по –горе подробно съображения като аналози за определяне пазарна стойност могат да служат установените от вещото лице б броя сделки посочени в табличен вид в Приложение № 2 към заключението. Тъй като предвижданията на РП от 79г не са реализирани, планът не е приложен, който се явява първи и няма предходни преди него, имотът е в обхвата на урбанизирана територия по действащия ОУП 09г, съдът намира, че е приложим чл. 22 ал.8 от ЗОС, тоест целият имот следва да се третира като имот без предвидено застрояване, като се съобрази установения траен начин на фактическото му ползване. Посочените сделки отговарят на тези изисквания, тоест съответстват на законоустановените критерии за пазарни аналози. Факта, че не всички са взети предвид от независимия оценител /с изключение на две от тях/, като същевременно е взета предвид сделка която не отговаря на критериите на ЗОС за аналог, което е възприето и в оспорения акт опорочава процесната заповед в частта ѝ относно размера на обезщетението. Ето защо, заключението по тази оценка не може да бъде прието като такова за определяне на пазарната стойност на отчуждавания имот и на дължимото се равностойно парично обезщетение. Също така в представения по делото оценителски доклад, размера на обезщетението е препоръчителен. Неоснователни са доводите на процесуалния представител на жалбоподателя, че от тези б аналога посочени в Приложение 2 следва да се изключи акт № 50, том 101 от 6.07.2018г, стойността на кв. м. по който е 39,63 лв. която е под стойността на кв. м по данъчна оценка. Това е така, тъй като по арг. от ал.11 на чл.22 от ЗОС релевантна е общата осреднена пазарна стойност за кв.м. на база сумирани всички аналози, която следва да е не по-малка от данъчната оценка за кв.м. Законът не предвижда правило в такива случаи, щом сделката отговаря на всички критерии на ЗОС за аналог, да се изключва при определяне размера на обезщетението.

Както се посочи оценката на имота, предмет на отчуждаването е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката за имота, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство и възприетата от съда по реда на чл.22 ал.8 от ЗОС във вр с §1 от ДР на ЗОС дава основание на настоящия състав да приеме, че оспорената част от процесната заповед с оглед естеството на акта и за привеждането му в съответствие с горепосочените изисквания следва да се измени относно определеното равностойно парично обезщетение съобразно установената по делото негова стойност, а именно в размер на 81 089,28 лв.

Относно разноските:

С оглед изхода на спора, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, в полза на

жалбоподателя се дължат поисканите и направени по делото разноси - 50 лв. внесена държавна такса, 400 лева внесен депозит за вещо лице и 1 080 лв. заплатено адвокатско възнаграждение или общо в размер на 1 530лв. По делото е релевирано възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение-чл.78, ал.5 ГПК, вр.чл.144 АПК, което е неоснователно, тъй като сумата, с която съдът увеличава обезщетението е в размер на 48 690,48 лв., делото е с материален интерес и за адвокатското възнаграждение е приложима нормата на чл.8, ал.1 т.4 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.4 от Наредба №1, възлиза на 1 990,71 лева. Договореното и заплатено възнаграждение е под минимума по чл.8, ал.1 т.4 от Наредбата, поради което се дължи изцяло.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-184 от 7.10.2019г на Кмета на Столична община в ЧАСТТА относно размера на определеното паричното обезщетение от 32 398, 80 лв. за ПИ с идентификатор 68134.1006.1542 /незастроен/, с площ от 576 кв.м по КККР, одобрени със Заповед № РД 18-108/ 13.12.2016г на ИД на АГКК във връзка с реализацията 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“- ЧЗРКП за кв.57 и кв. 58 А, одобрен със Заповед РД 09-50-486/ 27.08.1998г на Гл. архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56 от 6.08.2003 на СОС, предвиждащ изграждане на обект– публична общинска собственост като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение по същата заповед от 32 398, 80 лв. на 81 089,28 лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на [фирма] разноси в общ размер на 1 530 лв.

Решението е окончателно.

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: