

РЕШЕНИЕ

№ 4596

гр. София, 10.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,
в публично заседание на 22.06.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Снежанка Кьосева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **3450** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл.145 и следващи от Административно процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/.
Образувано е по жалба на СД „Трансграфика - Димитрови и С-ие“, със седалище и адрес на управление в [населено място], представлявано от К.М. чрез адв.Н. А. срещу Заповед № СОА23-РД40-24/17.02.2023г. на кмета на Столична община /СО/, с която се отчуждава поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.512.249 (застроен), с площ от 428 кв.м., сграда с идентификатор 68134.512.249.1 със застроена площ от 80 кв.м. и сграда с идентификатор 68134.512.249.2 със застроена площ от 85 кв.м., съгласно КККР на район "С.", одобрени със заповед № РД-18-53/23.11.2011г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, попадащи в публично мероприятие, съгласно действащия подробен устройствен план /ПУП/, одобрен със заповед № РД50-510/24.06.2020г. на главния архитект на Столична община и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: "УПИ I-"за училище", кв.8-б, м."ГГЦ-зона В17", район С.", [населено място] - публична общинска собственост и е определена стойност на паричното обезщетение – 167 698,96 лв..
С жалбата се твърди, че оспорената заповед е незаконосъобразна, издадена в нарушение на материалноправните разпоредби. Иска се административният акт да бъде изменен в частта, с която е определено паричното обезщетение.
В съдебно заседание жалбата се поддържа чрез упълномощен представител. Претендира се присъждане на разноски.
Ответникът - кметът на Столична община, чрез процесуалния си представител твърди,

че оспорената заповед е правилен и законосъобразен акт. Сочи, че разликата в определеното равностойно парично обезщетение от вещото лице и от оценителя, назначен от СО, се състои единствено в разлика при определянето на цената на един от използваните аналози, поради което става въпрос за техническа грешка. Не претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение.

Софийска градска прокуратура не участва в производството.

Съдът като взе предвид събраните по делото доказателства, прие за установено следното от фактическа страна:

Видно от нотариален акт за собственост №140, том XVII, дело №4243/2000г., жалбоподателят СД „Трансграфика - Димитрови и С-ие“ е придобил правото на собственост върху недвижим имот – дворно място с площ от 431 кв.м., находящо се в [населено място], кв.Б., [улица], съставляващо имот пл.№22, кв.8 по плана на [населено място], местността "ГГЦ-Зона В-17".

На основание чл.25, ал.1 от ЗОБС от ответника е изготвено обявление до собствениците на поземлени имоти, отредени за обект – публична общинска собственост - "УПИ I-"за училище", кв.8-6, м."ГГЦ-зона В17", район С.", [населено място], за предстоящата процедура по принудително отчуждаване, което е публикувано във в. „Днес“, в. „Труд“ и в. „24 часа“. Обявлението е поставено на информационното табло на район „С.“, СО и на Столична община, за което са съставени съответните протоколи. В обявлението е посочена информация, изискваща се съгласно чл.25, ал.1 от ЗОБС .

С писмо изх. №СОА22-ГР94-4744/13.09.2022 г. на кмета на Столична община, в съответствие с разпоредбата на чл.22, ал.3 от ЗОБС и във връзка с провеждане на отчуждително производство по реда и при условията на Глава трета от ЗОБС за поземлени имоти – частна собственост, попадащи в обхвата на процесния обект, на лицензиран оценител М. А. Р. е възложено определянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл.22, ал.5 и сл. ЗОС във вр. с § 1 ДР ЗОС, на поземлен имот с идентификатор 68134.512.249 (застроен), с площ от 428 кв.м., съгласно скица по КККР.

Видно от изготвената експертна оценка за отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 68134.512.249 е предложена сумата 167 698,96 лв. Равностойното парично обезщетение е определено по Метода на пазарните сравнения за имот, попадащ в устройствена зона "Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване" /Жм/. Проучени са сделки, предмет на които са имоти, попадащи в тази устройствена зона. Приети за аналози са осем сделки /л.56/.

Изготвено е становище от началник отдел "ОДРС" , СО, според което сграда с идентификатор 68134.512.249.1 със застроена площ от 80 кв.м. и сграда с идентификатор 68134.512.249.2 със застроена площ от 85 кв.м. не може да се квалифицират като търпими строежи.

Въз основа на изготвената експертна оценка от ответника е издадена оспорената в настоящото производство заповед.

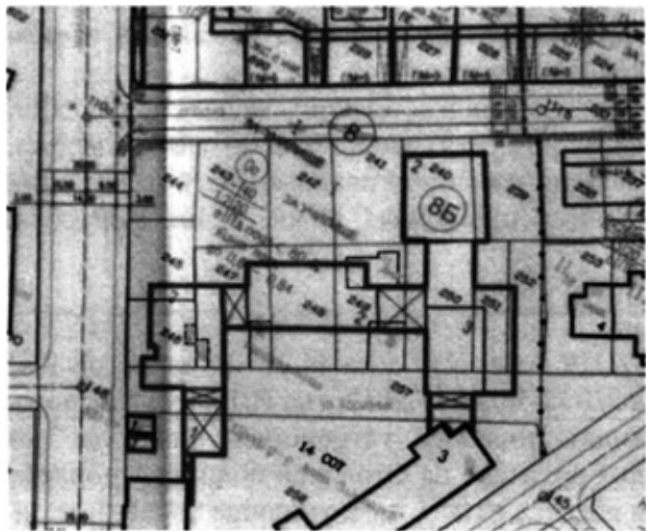
Заповедта е съобщена на 20.03.2023г. Жалбата е подадена на 30.03.2023г.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е допусната и изслушана съдебно-оценителна експертиза /СОЕ/. От заключението на вещото лице А. А. се установява следното:

Действащият ПУП- ИПУР. ИПРЗ и РУП, за кв.8 и 8Б, местност „ ГГЦ-Зона Б17“ е

одобрен със Заповед № РА50-510/24.06.2020г. на главния архитект на С.. ПИ с идентификатор 68134.512.249 по действащия ПУП съставлява имот с пл. № 249 , част от УПИ 1- „ за училище“, кв.8Б, м. „ ГГЦ-Зона Б17“.

Извадка от ПУП-ПЗ/2020г.



Кадастралната карта и кадастралните регистри за територията са одобрени със заповед № РД-18-53/23.11.2011г. на изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение на заповедта от 05.10.2020г.. Съгласно действащия ОУП на [населено място], приет с Решение № 697 от протокол 51/19.11.2009г. и Решение № 960/16.12.2009г. от Министерски съвет, поземлен имот с идентификатор 68134.512.249, попада в устройствена зона „Оо“ (зона за обществено обслужващи дейности), която съгласно Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, т.15 е с максимални показатели на застрояване както следва: за зона Оо: Плътност - 60% ; К.- 3; За озеленяване- минимум 30% ; Съгласно ОУП на [населено място] от 2007г. , имот с идентификатор 68134.512.249 по КЕСКР е попадал в устройствена зона „Жс“- жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване, която съгласно Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, т.3 е с максимални показатели на застрояване както следва: Плътност : 50%; К.: 2,5; минимална площ на озеленяване: 35%; максимална кота корниз: 15м. за жилищно и 20м. за обществено строителство; Съгласно Правилник за прилагане на Закона за одобрение и приложение на ОГП на С. от 26.04.2002г. (приет с Постановление на МС №80/15.04.2002г.), имот с идентификатор 68134.512.249 по КККР е попадал в смесена жилищна устройствена зона „Жс“, в която зона съгласно чл.6, ал.2 могат да се изграждат жилищни сгради до 7 етажа с максимална височина на сградата 22,50 м, подземни и етажни паркинги и

гаражи, административни и делови сгради, хотели, научни и учебни заведения, безвредни промишлени, търговско-складови и манипулационни предприятия и бази за услуги с до 100 работни места. По изключение за съобразяване с установения характер на застрояване в обособени градски структури в централните градски части и в територии с високо и средно по височина застрояване се допускат сгради до 9 етажа. Съгласно чл.11, ал.1 урегулираните поземлени имоти в смесената жилищна устройствена зона (Жс) се застрояват при спазване на нормативите, установени с действащите подробни устройствени планове, но не по-високи от пределно допустими стойности: Съгласно ОГП на С. от 1961г. - план Мусман, утвърден със закон, приет от Народното събрание на 2 ноември 1961г., обнародван в бр. 89/07.11.1961г. на вестник "Известия", орган на Президиума на Народното събрание. Правилникът за прилагане на ОГП е одобрен през 1963 година. Съгласно предвижданията на ОГП/1961г. имот с идентификатор 68134.512.249 по КККР е попадал в жилищна зона за 1-3 етажа. Предходен ПУП - ЗРП и кадастрална основа на м. "Главен градски център - Зона В -17", одобрени със Заповед №РД-50-09-204/08.04.1987г. на главния архитект на С., Заповед №РД-50-09-98/15.05.1992г. на главния архитект на С. за привеждане в идентичност на работното копие на РП на Зона В-17 от ЦГГ с работния технически оригинал на РП за кв.8, УПИ, II и III, като тази заповед не изменя предназначението на процесния имот спрямо ПУП-ПРЗ от 1987г.; ЧИЗРП, одобрено със заповед № РД-09-50-199/28.04.1994г. на главния архитект на С. , с което отпада УПИ IV- ОЗД, кв.8, м. „ Зона В-17“ от което се образуват нови УПИ-та и отварят [улица]по о.т. 111-111а-111в и [улица]по о.т. 111а- 111б., т.е. със изменението не се засяга отреждането на процесния имот спрямо предвижданията на ПУП/1987г. Имотът на жалбоподателя по основния ПУП от 1987г. съставлява ПИ с пл. №22, част от УПИ I за училище, кв.8.

По предходен ПУП: ЗРП на м. Б.“, одобрено със Заповед № 473/05.12.1978г. имотът на жалбоподателя съставлява ПИ с пл. №22, част от УПИ I за училище, кв.8.

По предходен ПУП: ПР на м.“Б.“ по плана на [населено място] , одобрен със Заповед № 759/29.03.1966г. имотът на жалбоподателя съставлява ПИ с пл. №22, част от УПИ I за училище и УПИ II- за средно училище, кв.8.

По общият регулационен план на мест. Б. - Гаровия възел - С., одобрено със Заповед № 2807/09.05.1953г. имотът на жалбоподателя съставлява ПИ с пл. №22, част от УПИ ХХ1-22 от кв. 789. т.е. процесният имот е самостоятелно урегулиран, като допустимото застрояване е за нискоетажно жилищно строителство, съответстващо на устройствена зона

Жм.

За определяне на справедливото пазарно обезщетение за имота, определено по реда на чл.22 от ЗОС, експертът е изследвал предходното отреждане на имота. За аналози за определяне на оценката са взети предвид сделки за покупко-продажба между юридически лица или юридически и физически лица и имоти попадащи в зона по ОУП - Жм - 40% и зона по ЗМДТ - III. След анализ на предоставените сделки експертът е приел за отговарящи на критериите на чл.22, ал.5 -ал.12 и §1от ДР на ЗОС седем акта за осем броя имоти, както следва: акт №65, т.142 от 28.07.2022г. за покупко-продажба; акт № 117, т.85 от 18.05.2022г. за покупко-продажба; акт № 146, т.118 от 27.06.2022г. за покупко-продажба; акт № 140, т.71 от 27.04.2022г. за покупко-продажба; акт № 22, т.243 от 07.12.2021г. за покупко-продажба; акт № 30, т.210 от 02.11.2021г. за покупко-продажба; акт № 107, т.255 от 16.12.2021г. за покупко-продажба; Изследването на посочените актове и определяне на пазарната цена на оценявания имот е направено с Приложение №1 от СОЕ. Средната пазарна цена на квадратен метър, определена като сбор от средната пазарна цена на квадратен метър, изчислена за посочените като аналози 8 бр. имота е 405,29 лв., а обезщетението за имот с идентификатор 68134.512.249 /застроен/ с площ 428 кв.м. /X 405,29 лв./ е 173 464,12 лв.

В заключението е посочено също, че в отчуждавания имот има изградени сгради с идентификатор 68134.512.249.1 със застроена площ от 80 кв.м. и сграда с идентификатор 68134.512.249.2 със застроена площ от 85 кв.м., съгласно КККР, които не са описани в нотариалния акт за собственост и за които не са представени строителни книжа. Посочено е също, че имотът е ограден с ограда от ламарина, за която няма строителни книжа.

В съдебно заседание вещото лице поясни, че е ползвало представените по делото справки от Служба по вписванията, записани на диск, справка, предоставена по имейл от адв. А. и личен архив от други дела за пазарни аналози за други райони с близък период. Посочи, че н.а. №35/2022г. не може да се ползва за аналог, тъй като имотът попада по ОУП в устройствена зона "Жс", а по ПУП е "Жм" с плътност 20 %, респ. плътността, която е допустима по ПУП се различава с повече от 20%, от тази, която е за зона "Жм" - 40%.

Съдът кредитира всички доказателства, включително неоспореното от страните заключение на СОЕ.

ПРАВНА СТРАНА

Жалбата е допустима. Подадена е от надлежна страна и в срока по чл.27, ал.1 от ЗОБС.

Разгледана по същество е основателна по следните съображения:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган в кръга на предоставените му правомощия по чл.25, ал.2 от ЗОБС.

Налице са доказателства за спазване на процедурата по чл.25 от ЗОБС - публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник. Изпратено е обявление до кмета на район „С.“ за поставянето му на определеното място в сградата на общината. Спазени са сроковете по чл.25, ал.2, изр. посл. и чл.22, ал.10 от ЗОБС.

Оспорената заповед е издадена в писмена форма, с посочени фактически и правни основания. Органът е преценил всички факти от значение за случая след като е събрал относимите доказателства.

Съгласно чл.22, ал.5 от ЗОБС 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. Конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост /чл.22, ал.7 от ЗОБС/.

В § 1, т.2 от ДР на ЗОБС е дадена легална дефиниция на „Пазарни цени на имоти със сходни характеристики“ и 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.

Равностойното парично обезщетение е определено от лицензиария оценител по Методът на пазарните сравнения, като са приети за аналози осем сключени сделки с поземлени имоти. С експертното заключение се приема, че тези сделки могат да бъдат използвани за осем имота, но при изчисляване на цената за кв.м. за ПИ с идентификатор 68134.1007.1122 експертът е посочил сумата 456,36 лв., а оценителят е посочил сумата 354,84 лв. Така и за ПИ с идентификатор 68134.905.1857 посочената цена за квадратен метър от оценителя е 642,65 лв., а от вещото лице е 648,87 лв. В резултат на допуснатата фактическа грешка при изчисляването на цената на квадратен метър от оценителя е допусната грешка и при изчисляването на средната цена на 1 кв.м., респ. и на цената на дължимото обезщетение.

Съдът приема, че приетите от лицензиария оценител и от експерта сделки могат да служат за пазарни аналози, тъй като отговарят на всички изисквания, предвидени в закона. Средната пазарна цена на квадратен метър, определена като сбор от средната пазарна цена на квадратен метър, изчислена за посочените като аналози 8 бр. имота е 405, 29 лв., и размерът на обезщетението за 428 кв.м. е 173 464,12 лв.

По отношение на изградените в имота: сграда с идентификатор 68134.512.249.1 със застроена площ от 80 кв.м. и сграда с идентификатор 68134.512.249.2 със застроена площ от 85 кв.м., съгласно КККР, които не са описани в нотариалния акт за собственост и за които не са представени строителни книжа и не са търпими строежи не следва да се определя обезщетение. За плътната ограда от ламарина на имота също няма строителни книжа и тъй като тази ограда не попада в обхвата на чл.151 от ЗУТ, за които не се изисква разрешение за строеж, също не се следва обезщетение.

В този смисъл, оспорената заповед е постановена при неправилно приложение на материалния закон, в частта относно стойността на определеното обезщетение. Предвид изложеното в СОЕ, обезщетението за имот с идентификатор 68134.512.249 следва да бъде в размер на 173 464,12 лв. Следователно оспорената заповед следва да бъде изменена в тази ѝ част и сумата на обезщетението да бъде увеличена от 167 698,96 лв. на 173 464,12 лв.

При този изход на спора основателна е претенцията на жалбоподателя за

присъждане на направените по делото разноски. Представени са доказателства за заплатен адвокатски хонорар в размер на 9900,00 лв., за възнаграждение на вещо лице в размер на 300,00 лв. и за държавна такса в размер на 50,00 лв.

Възражението на ответника за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение в размер на 9 900,00 лв. е основателно. Размерът на минималното възнаграждение съгласно чл.8, ал.3 от Наредба №1 от 9.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения е 1000,00 лв. Предвид фактическата и правна сложност по делото ответникът следва да заплати на жалбоподателя разноски в размер на 1650,00 лв., от които 1300,00 лв. за адвокатски хонорар, 50,00 лв. за държавна такса и 300,00 лв. за вещо лице.

В съдебно заседание на 22.06.2023г. съдът е указал на жалбоподателя чрез упълномощения му адвокат в 7-ем дневен срок да довнесе по сметка на АССГ сумата 455,00 лв. за хонорар на вещото лице А.А.. Тъй като до днес сумата не е внесена следва да се постанови осъдителен диспозитив по отношение на жалбоподателя.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 от АПК, СЪДЪТ

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА23-РД40-24/17.02.2023г. на кмета на Столична община, в частта, с която е определено парично обезщетение за поземлен имот с идентификатор 68134.512.249 (застроен), с площ от 428 кв.м., съгласно КККР на район "С.", одобрени със заповед № РД-18-53/23.11.2011г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, като УВЕЛИЧАВА размера на равностойното парично обезщетение от 167 698,96 лв. на 173 464,12 лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на СД „Трансграфика - Димитрови и С-ие“, ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление в [населено място], сумата от 1650,00 лв., разноски по делото.

ОСЪЖДА СД „Трансграфика - Димитрови и С-ие“, ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление в [населено място] да заплати по сметка на Административен съд - София град сумата 455,00 лв. за хонорар на вещото лице А.А..

Решението е окончателно.

СЪДИЯ:

