

РЕШЕНИЕ

№ 5588

гр. София, 06.10.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 06.07.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Цветанка Паунова

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **5357** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на Д. К. М., чрез пълномощник адв. А., против заповед № СОА21-РД40-8/12.02.2021г. на кмета на Столична община, в частта, в която за 1/10 ид.ч. от поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.10067.2677 /застроен/, с площ 905 кв.м. и сграда с идентификатор 68134.1007.290.1, с площ 270 кв.м съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1007.290 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на ИД на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на [улица]в участъка от [улица]до [улица]– поетапно“, съгласно действащ улично-регулационен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“ – IV ч., е определено парично обезщетение в размер на 17 001,33 лв. за съсобственика Д. К. М., като в сумата на паричното обезщетение не е включена стойността на сграда с идентификатор 68134.1007.290.1 поради липса на строителни книжа.

В жалбата са наведени доводи, че определеното парично обезщетение е крайно занижено, като не е включена стойността на изградената в имота сграда, за която има издадено разрешение за строеж. Претендира се за изменение на заповедта в тази й част и увеличаване стойността на обезщетението.

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. М., която поддържа жалбата на заявените основания. Представя писмена защита.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез процесуален представител юрк. Ю., в съдебно заседание и с представена писмена защита оспорва жалбата като неоснователна и моли да бъде отхвърлена.

Административен съд София-град, като прецени събраните по делото доказателства и доводите на страните, намира за установено следното:

От приетите по делото доказателства се установява, че жалбоподателят е собственик на 1/10 ид. част от недвижим имот – празно дворно място с площ 1000 кв.м., съставляващо имот пл. № 1227, попадащ в [улица], между о.т.13в-о.т.16, до кв. 3, по плана на [населено място], м. „К. вада“, а 13 кв.м попадат в УПИ II-113,1113 от кв. 3, по плана на [населено място], м. „К. вада“, който имот представлява ПИ с идентификатор 68134.1007.290 по одобрената КККР, адрес на поземления имот: [населено място], район Т., [улица], трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: ниско застрояване.

Съгласно данните от скица-проект № 15-1154229/11.12.2020г. на СГКК С. /л. 82/ имотът е нанесен в КККР с идентификатор 68134.1007.290 с площ 1000 кв.м., трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване /до 10 м/. В ПИ с идентификатор 68134.1007.290 е нанесена сграда с идентификатор 68134.1007.290.1, с площ 270 кв.м.

От скицата на л. 82 по делото се установява, че действащият ПУП предвижда отчуждаване на част от имота /ПИ с проектен идентификатор 68134.10067.2677/, попадаща изцяло в уличната регулация на [улица]между о.т. 13-о.т.357-о.т.16в.

На основание чл. 25, ал. 1 от ЗОС от ответника е изготвено обявление до собствениците на поземлени имоти, отредени за улица – публична общинска собственост, за предстоящата процедура по отчуждаване, което е публикувано във в. „Труд, в. „24 часа“ и в. „Днес“. На 29.12.2020г. обявлението е поставено на информационното табло на Столична община и на район „Т.“ СО, за което са съставени съответните протоколи. Видно от обявлението, в него е включена информацията, изискваща се съгласно чл. 25, ал. 1 от ЗОС - предназначение на имотите съобразно влезлия в сила, съответно одобрен подробен устройствен план по чл. 21, ал. 1; основание за отчуждаването; вид, местонахождение, размер и собственици на всеки от имотите, които следва да бъдат отчуждени; размерът на дължимото обезщетение.

Изготвена е скица-проект № 15-1154229/11.12.2020г. за изменение на КККР за ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2677, видно от която същият е с площ 905 кв.м и представлява част от имота на жалбоподателя.

С писмо изх. № СОА20-ГД26-8889/18.09.2020г. на ответника, в съответствие с разпоредбата на чл. 22, ал. 3 от ЗОС и във връзка с провеждане на отчуждително производство по реда и при условията на Глава трета от ЗОС на части от поземлени имоти – частна собственост, попадащи в обхвата на обект: „Изграждане на [улица], в участъка от [улица]до [улица]– поетапно, район „Т.“, на [фирма] е възложено определянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОС във вр. с § 1 ДР ЗОС, на поземлени имоти, съгласно скици и скици-проекти за изменение на КККР – незастроени и застроени ПИ с посочени в писмото идентификатори и проектни идентификатори, предвидени за отчуждаване, вкл. процесния.

Видно от изготвената оценка за отчуждаваната реална част от ПИ с идентификатор 68134.1007.290, представляваща ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2677, е

предложена сумата от 170 013,30 лв., разпределена съобразно притежаваните идеални части от двамата съсобственика. В доклада на оценителя е посочено, че за определяне на пазарната стойност на равностойното парично обезщетение като аналози са използвани сделки с имоти, попадащи в строителна зона „Тти“ без параметри на застрояване. Сградата в имота не е оценена, тъй като за нея няма строителни книжа и е незаконна.

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

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е допусната и изслушана съдебно-оценителна експертиза. От заключението на вещото лице и обясненията, дадени в съдебно заседание, се установява следното:

За ПИ с идентификатор 68134.1007.290 по КККР на р-н „Т.“ има влязъл в сила ПУП-ЧЗРКП за кв. 3 и 4, м. „К. вада“, одобрен със Заповед № РД-09-50-27/24.01.1997г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС.

Квартал 3 и 4 са изключени от основната заповед (ПУП от 2001г.) на действащия кадастрален, улично-регулационен, застроителен и регулационен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк - IVч.“, одобрени с решение № 45 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС, поправено с решение № 147 по Протокол № 40 от 18.07.2002 г. на СОС за ЯФГ. В заповедта е записано, че ПУП от 2001г. е „без улици, контактни на квартали с одобрен КГКП по червени и сини линии, цифри и текст с корекции в зелен цвят и виолетов цвят“.

ПУП от 2001г. по отношение на уличната регулация на [улица] е идентичен на графичната част на ЧЗРКП за кв. 3 и 4, м. „К. вада“, одобрен със Заповед № РД-09-50-27/24.01.1997г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС.

Съгласно действащия ПУП-ЧЗРКП за кв. 3 и 4, м. „К. вада“, одобрен със Заповед № РД-09-50-27/24.01.1997г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС, имот с проектен идентификатор 68134.1007.2677 по КККР, предмет на отчуждаване, попада изцяло в уличната регулация на [улица] между о.т. 16в-о.т. 357-о.т. 13.

Имот с идентификатор 68134.1007.290 по КККР е с площ от 1000кв.м, от които: 905 кв.м попадат изцяло в уличната регулация на [улица] между о.т. 16в-о.т. 357-о.т. 13 и се засягат от предвиденото строителство на [улица] в участъка от ул. „Л. А.“ до ул. „Е. С.“, тази реална част от имота е обособена с проектен идентификатор 68134.1007.2677 съгласно скица – проект (л. 82 от делото) и е предмет на отчуждаване; 13 кв.м попадат в УПИ II-113,1113 и УПИ III-114 от кв. 3, м. К. вада. Тази част от имот 68134.1007.290 не се отчуждава; 82 кв.м попадат в терен, предвиден за обществено мероприятие - отводнителен канал. Тази част от имот 68134.1007.290 също не се отчуждава.

Предназначението /отреждането/ на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1007.2677, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1007.290 по КККР на р-н „Т.“, по действащия ПУП - ЧЗРКП за кв. 3 и 4, м. „К. вада“, одобрен със Заповед № РД-09-50-27/24.01.1997г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС, е за улична регулация - новопредвиден участък от [улица].

Преди ПУП от 1997г. е действал ПУП - 1970г., съгласно който имотът попада в терен,

отреден за плавателен канал. Преди 1970г. няма друг подробен устройствен план.

Съгласно предходните общи градоустройствени планове на С., имотът е попадал в следните зони: ОГП на С. - 1982г. – устройствената зона е за „зелени площи за обществено ползване“ и „водни площи“; ОГП на С. - 1961г. – устройствената зона е за „градини и лесопаркове“ и „реки и водни площи“; ОГП на С. - 1949г. - предвиждането на устройствената зона е за „обществена зеленина“.

Съгласно действащия ОУП на [населено място], приет с Решение № 697 по протокол 51/19.11.2009г. и Решение № 960/16.12.2009г. на МС, имот с идентификатор 68134.1007.290 по КККР попада в следните устройствени зони: „Тти“ (терени за транспортна инфраструктура - улици, пътища, летища), която е без параметри на застрояване – отчуждаваната част – имот с проектен идентификатор 68134.1007.2677 с площ от 905 кв.м и част от ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.290 с площ от ок. 82кв.м, която част е предвидена по ПУП за инженерна инфраструктура, и Смф1 (смесена многофункционална с занижени параметри) с показатели на застрояване плътност – 40 %, К. 2, минимална озеленена площ 40% и максимална кота корниз 26м - част от имот с проектен идентификатор 68134.1006.290 с площ ок. 13 кв.м.

В отчуждавания имот има изградена едноетажна сграда с идентификатор 68134.1007.290.1 с площ от 270 кв.м, която сграда представлява строеж по смисъла на §5, т. 38 от ЗУТ, същата е отразена в кадастралната основа на ПУП от 2001г. и за нея са представени следните строителни книжа: Разрешение за строеж № 2а от 09.01.1998г. /л. 13/, издадено на основание чл. 56, ал. 1 от З. /отм./ и чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ /отм./ - временна постройка за склад и магазин за срок от 3 години и Протокол за определяне на строителна линия и ниво от 18.08.1999г./л. 18/.

Стойността на сграда с идентификатор 68134.1007.290.1, определена по метода на направените разходи, с наложено овехтяване, е в размер на 123586 лева, без ДДС.

Сградата е допустима само като временен строеж по действащите подробни устройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършване на строителството или съгласно ЗУТ.

Имотът е ограден с прозирна телена ограда, за която не са представени строителни книжа. Оградата попадат в обхвата на чл. 151 от ЗУТ, за които не се изисква разрешение за строеж. В част от дворното място има изградена бетонова настилка – 605кв.м и видеонаблюдение. Стойността на подобренията в имота, с наложено овехтяване, е в размер на 2629,80лв., без ДДС.

Размерът на равностойното парично обезщетение за ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2677 (застроен), с площ за отчуждаване 905 кв.м, е определен в два варианта – Вариант 1, при който като пазарни аналози са използвани сделки за имоти без параметри на застрояване, и Вариант 2, при който като пазарни аналози са използвани две сделки за имоти с отреждане нискоетажно застрояване – Жм. В тази устройствена зона е допустимо изграждането на търговско-складови бази, съответстващо на установения траен начин на ползване на отчуждавания имот.

При така установената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, тъй като е подадена от надлежна страна и в срока по чл. 27, ал. 1 от ЗОС.

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 ЗОС. Налице са доказателства за

спазване на процедурата по чл. 25 от ЗОС - публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник. Изпратено е и обявление до кмета на район „Т.“ за поставянето му на определеното място в сградата на общината. Жалбоподателят не навежда твърдения за неспазване на процедурата по обявяването на отчуждаването. Спазени са сроковете по чл. 25, ал. 2, изр. посл. и чл. 22, ал. 10 от ЗОС.

Спорният по делото въпрос касае размера на определеното парично обезщетение за отчуждаваната реална част от имота на жалбоподателя, както и наличието на подобрения.

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 чл. 22, ал. 6 от ЗОС конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, е предназначението им, определено с предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1. В § 1, т. 2 от ДР на ЗОС е дадена легална дефиниция на „Пазарни цени на имоти със сходни характеристики“, а в § 1, т. 3, б. „а“ – легална дефиниция на „Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“.

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на „равностойно парично обезщетение“ по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОС и § 1, т. 1, 2 и 3 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки /покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека и др./, като поне една от страните по тях да е търговец; 2. сделките да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. да попадат в една и съща ценова зона /за урбанизираните територии/; 3. да са сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота; 4. имотът, предмет на сделката, да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на ПУП, по който се прави отчуждаването.

Съдът счита, че е налице несъответствие между равностойното парично обезщетение, определено от административния орган, и дължимата стойност, установена от приетата по делото съдебно-оценителна експертиза, по следните съображения:

На първо място следва да се посочи, че лицензирият оценител неправилно е определял размер на равностойно парично обезщетение, като е анализирал сделки с имоти, попадащи в зона Тти, т.е. без параметри на застрояване. Съдът приема заключението на СОЕ, съгласно което за имота няма приложен предходен регулационен план, т.е. имотът е бил неурегулиран. Планът, по който се извършва отчуждаването, се явява първа регулация за имота.

Следователно в случая е налице хипотезата на чл. 22, ал. 8 от ЗОС, съгласно която размерът на равностойното парично обезщетение по ал. 5 за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се

съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване.

В случая правилно вещото лице се е позовало на чл. 22, ал. 8 от ЗОС, като е изследвало трайния начин на фактическото ползване на имота. В процесния имот е изградена търговско-складова база, поради което следва да се приеме, че установеният траен начин на ползване на имота е за нискоетажно жилищно застрояване (до 10м), съответстващ на устройствена зона „Жм“ с плътност на застрояване 40%. Правилно СТЕ е приравнила отреждането на имота преди одобряване на действащия ПУП на зона с преобладаващо малкоетажно застрояване с плътност на застрояване 40%. Съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО зона Жм е устройствена зона с преобладаващо застрояване с височини до 10м, каквото е и фактическото ползване на имота /за търговско-складово производство/. В тази връзка съдът не споделя възраженията на ответника, че вещото лице е следвало да ползва като пазарни аналози и сделки за имоти, попадащи в зони Жм 1 и Жм2. Тези зони имат плътност на застрояване между 20-30 %, съответно между 25-30 %, докато зона Жм има плътност на застрояване – 40%, т.е. налице е разлика повече от 5% в плътността на застрояването, с което не е изпълнено изискването на § 1, т. 8 от ДР на ЗОС за имоти с близки показатели на устройство и застрояване - имоти с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 на сто. В случая имотът, предмет на учредените договорни ипотеки, отговаря на изискванията на ЗОС съобразно установения траен начин на ползване на имота – имотът е УПИ и попада в устройствена зона Жм.

Съдът не споделя и възражението на ответника, че сделките, използвани като пазарни аналози от вещото лице при изготвянето на Вариант 2 от заключението – нотариални актове за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имоти, са видимо симулативни и нереално завишени, както и че не представляват годни пазарни аналози, тъй като не са сделки, сключени на свободен пазар, а обезпечават вземането на заложен кредитор. Касае се за сделки, изповядани в нотариална форма и вписани в Службата по вписванията, като по делото няма данни да са обявени за нищожни на основание чл. 26, ал. 2, изр. 1, предл. 5 от ЗЗД. Освен това, ипотеката изрично е включена сред сделките по § 1, т. 2 от ДР на ЗОС. Законът не прави разлика дали ипотеката обезпечават вземане или напр. покупко-продажба на имот. Такова уточнение напр. е дадено в § 2 от ДР на ЗДС, където изрично е посочено, че като пазарен аналог може да се използва ипотека, обезпечаваша покупко-продажба на имот.

В обобщение съдът приема, че Вариант 2 от заключението на СОЕ отговаря на критериите по ЗОС за определяне на равностойно парично обезщетение, което възлиза на 48 457,74 лв. за притежаваната от жалбоподателя 1/10 ид. част от имота, към която сума следва да се включи и стойността на подобренията в размер на 262,98 лв., съответстваща на притежаваната идеална част или общо 48 720,75 лв.

По отношение на сграда с идентификатор 68134.1007.290.1 съдът намира следното:

За сградата е представено Разрешение за строеж № 2а/09.01.1998г., с което на основание чл. 56, ал. 1 от З. /отм./ и чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ /отм./ е разрешено изграждането на временна едноетажна постройка – склад с магазин, като изрично е отбелязано, че постройката е със срок за ползване – 3 години. Съгласно чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ /отм., в редакцията към датата на издаване на разрешението за строеж/ „по изключение, във връзка с временни нужди главният архитект (инженер) на общината може да разрешава в незастроени терени да се изградят необходими временни постройки. Такива постройки могат да се изградят и в държавни, в

общински и в чужди имоти със съгласие на съответния собственик, изразено в писмено заявление до службата при общината. В разрешението за строеж на временни постройки специално се отбелязва срокът на ползването им. След изтичането на този срок или при заемане на терена за предвиденото по плана строителство временните постройки се събарят от ползвателя им, без да се заплащат“. В случая сградата представлява временен обект, за който е издадено Разрешение за строеж със срок на действие 3 години, който безспорно е изтекъл. Сградата няма постоянен градоустройствен статут, като по действащия ПУП попада в терен, отреден за транспортна инфраструктура – улица, а по предходния ПУП от 1970 попадат в терен, отреден за „плавателен канал“. Сградата не е търпима, тъй като не отговаря на предвижданията на действащия ПУП. Била е допустима единствено като временен обект на основание чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ /отм./. Срокът на действието на РС, съгласно чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ е бил указан на разрешението или до заемане на терена за предвиденото по плана строителство. След изтичането на този срок или при заемане на терена за предвиденото по плана строителство временните постройки се събарят от ползвателя им, без да се заплащат. Срокът на действие на разрешението за строеж безспорно е изтекъл, мероприятиято предстои да бъде реализирано, а събарянето на сградата следва да се извърши от нейния собственик за негова сметка, без същата да се заплаща. С оглед на горното, съдът намира, че не следва да се определя обезщетение за сграда с идентификатор 68134.1007.290.1.

При този изхода на делото основателна е претенцията на жалбоподателя за присъждане на направените по делото разноски. Ответникът следва да заплати на жалбоподателя разноски в размер на 1044,94 лв. съгласно списък на л. 172 от делото и съобразно уважената част от жалбата.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, 27-ми състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА21-РД40-8/12.02.2021г. на кмета на Столична община, в частта за определеното парично обезщетение за 1/10 ид.ч. от поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.10067.2677 /застроен/, с площ 905 кв.м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1007.290 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на ИД на АГКК, собственост на Д. К. М., като УВЕЛИЧАВА размера на равностойното парично обезщетение от 17001,33 /седемнадесет хиляди и един лев и тридесет и три стотинки/ на 48 720,75 /четиридесет и осем хиляди седемстотин и двадесет лева и седемдесет и пет стотинки/.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Д. К. М. ЕГН [ЕГН] сумата 1044, 94 /хиляда и четиридесет и четири лева и деветдесет и четири стотинки/, представляваща разноски по делото.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ:

