

РЕШЕНИЕ

№ 7319

гр. София, 26.11.2019 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,
в публично заседание на 11.11.2019 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **4460** по описа за **2019** 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 вр. с чл. 38, ал. 2 от Закона за държавната собственост.

Образувано е по жалба на Манастир „С. Й. Р.“, [населено място], Софийска духовна околия, Софийска епархия код по Булстат[ЕИК], представляван от йеромонах П. / М. К./ против Заповед № ДС-30-00001 от 05.03.2019г. на областния управител на област С., с която се отчуждават имоти и части от имоти – частна собственост за задоволяване на държавни нужди за изграждане на инфраструктурен обект „Софийски околовръстен път в участъка от км 35+300 до км 41+400 съгласно влязъл в сила ПУП, одобрен с решение № 145 по Протокол № 7 на СОС от 28.01.2016г., в частта, с която се отчуждават 489 кв.м. от имот с идентификатор 14831.6527.1, целият от 16.689 кв.м. / т.11 към Приложение 1 към Заповедта/ и 343кв.м. от имот с идент. № 14831.6527.2 , целият от 3 614 кв.м. / т.12 към Приложение №1 към Заповедта/.

Жалбоподателят оспорва заповедта като незаконосъобразна, като твърди, че е незаконосъобразно посоченото, че и двата имота представляват земеделска земя, тъй като и двата попадат в урбанизирана територия, с оглед което размерът на определеното парично обезщетение е крайно занижен и не съответства на действителната пазарна цена на имота. Претендира изменение на заповедта в тази й част и увеличаване стойността на обезщетението.

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. Б., който поддържа

жалбата на заявените основания, като претендира и разноските по делото.

Ответникът – Областният управител на област С., чрез процесуален представител юрк. Ц., взема становище за неоснователност на жалбата. Прави възражение за прекомерност на договорения адвокатски хонорар.

Заинтересованата страна – Агенция „Пътна инфраструктура“, чрез процесуален представител юрк. К., счита жалбата за неоснователна, алтернативно - моли да се вземе предвид Вариант № 2 от заключението на съдебно-оценителната експертиза.

Административен съд София-град, 48-ми състав, като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства, приема следното:

По делото са приложени и няма спор, че Манастир „С. Й. Р.“ се легитимира като собственик на визираните по-горе имоти, възстановени му с Решение на ПК Г. № 3084/08.07.1996г., съответно с №№ по стар кадастрален план 004001 и 004002, землище на [населено място], местност „Стария мост“.

От приложена справка по кадастрална карта /л.33 по делото/ се установява, че по действащата кадастрална карта, имотите на жалбоподателя представляват ПИ с идентификатор 15831.6527.1 с площ 16689 кв.м., находящ се в [населено място], район П., местност „Стария мост“, с начин на трайно ползване: нива и трайно предназначение на територията: земеделска.

Имот ПИ 15831.6527.2 /л. 43 по делото/ е с площ 3614 кв.м. и се намира в [населено място], район П., местност „Стария мост, като е с начин на трайно предназначение нива и трайно предназначение на територията – земеделска.

С решение № 145 по протокол № 7 от 28.01.2016 г. на Столичния общински съвет е одобрен подробен устройствен план - изменение на план за улична регулация на Околовръстен път заедно с локалните платна и изменение на регулацията на прилежащите квартали. Решението е обнародвано в ДВ, бр. 27 от 05.04.2016г. и е влязло в сила.

Административното производство по отчуждаване е образувано по искане на Агенция „Пътна инфраструктура“. На основание чл. 34а, ал. 2 във връзка с чл. 34, ал. 4 от ЗДС е издадена съвместна заповед на МРРБ и МФ № РД02-14-125 от 08.02.2019г./ЗМФ-120 от 06.02.2019г. за одобряване на отчуждаването на недвижими имоти за задоволяване на държавна нужда за изграждането на обект „Софийски околовръстен път в участъка от км. 35+300 до км. 41+400 /от пътен възел Ц. шосе до пътен възел М.“/. Обявление за предстоящото отчуждаване е публикувано във вестник „24 часа“, бр. 65, вестник „Сега“, бр. 56 и вестник „Труд“ – и трите от 08.03.2019г.

С възлагателно писмо изх. № 53-00-10612/21.12.2017 г. на председателя на УС на АПИ на [фирма]-гр. П. е възложено изготвянето на Експертна оценка за стойността на дължимото обезщетение за отчуждаваните имоти. Пазарната стойност по експертната оценка от 11.12.2018г. е изчислена по метода на сравнителната стойност, въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания /чл. 32, ал. 2 и сл. във връзка с § 1а от ДР на ЗДС/ л.60.л.102 по делото/.

Отчетени са основни критерии по ЗДС за избор на аналози при определяне на дължимото обезщетение за отчуждаваната част от имоти с идентификатор 14831.6527.1 и 14831.6527.2, от които се отчуждават съответно 0.489 дка и 0343 дка. За изготвяне на експертната оценка на имота са използвани 3 сделки с недвижими имоти, които са приети за отговарящи на изискванията на ЗДС за устройствена и ценова зона.

Стойността на обезщетението е формирана на базата на следните 3 сделки, използвани като пазарни аналози:

1. Нотариален акт № 164, том 188, вх. рег. № 81970 от 01.12.2017г. – предмет на сделката са земеделски земи в землището на [населено място], район „П.“, попадащи извън урбанизирана територия съгласно ОУП;

2. Нотариален акт № 73, том 137, вх. рег. № 60668 от 15.09.2017г. – предмет на сделката е имот, представляващ земеделска земя - нива в[жк], район „П.“, попадащ в зона Смф-2 по ОУП - Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район, с параметри: плътност на застрояване от 40% до 60 %; кинт 1,2; озеленяване от 40% до 30%;

3. Нотариален акт № 28, том 113, вх. рег. № 49005 от 31.07.2017г. – предмет на сделката са имоти, представляващи земеделска земя - ливади в землището на [населено място], район „П.“, попадащи в зона Жм1 по ОУП - Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда.

С оспорената заповед на областния управител на област С. са отчуждени части от поземлени имот с идентификатор 14831.6527.1 и 14831.6527.2, съответно от 0.485дка и 0.343 дка, като обезщетението е съответно определено на 14 611 лева и 10 333 лева за частите от двата имота, с титуляр Манастир „С. И. Р.“.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото са приети по делото две съдебно оценителни експертизи – основна и допълнителна.

От заключенията на вещото лице и обясненията, дадени от него в съдебно заседание, се установява следното:

Процесни по делото са имоти с площи, както следва: 1. 485 кв.м., представляващи ивица по южната граница на имот № 14831.6572.1 и имот с площ 344 кв.м. представляващ ивица по южната граница на имот №14831.6572.2. В кадастралната карта имотите са нанереси с предназначение на територията земеделска и начин на трайно ползване – нива.

Съгласно действащият ОУП на [населено място], утвърден през 2009г., посочените в жалбата имоти, части от които са отчуждени попадат в преобладаващата си част от зона СМФ 2 – смесена , многофункционална зона 2 с параметри: максимална плътност на застрояване 40%; Кинт1.2; минимум озеленяване 40 % и в южната си част – в зона Тти – терен за транспортна инфраструктура без параметри за застрояване.

Към момента за имот с идентификатор 14831.6527.1 е отреден УПИ II- за офиси, магазини, складове и производство от кв.12 м. Врана- Л.-Триъгълника, като отреждането е въз основа на ПУП, одобрен с Решение 765 по протокол 64 от 08.11.2018г. По отношение на конкретния имот в плана е отбелязано, че е изключен от обхвата на заповедта.

За имот 14831.6527.2 не се установява да е урегулиран.

В аналитичната част на СОЕ е посочено, че имотите от използваните от оценителския екип, назначен от органа аналози, не попадат съгласно ОУП в урбанизирана територия, какъвто е случаят с оценяваните имоти – „... за друг вид застрояване“.

При анализа на предоставените от СВ копия на актове, ВЛ е установило, че липсват други сделки, подходящи за аналози.

Освен описаните от същото актове, е приело, че са налице още три акта за имоти в район П. – земеделски земи, подходящи за аналози: 1. НА 74, дело 68 от 13.02.2017г., като предмет на същия е ПИ 44063.6207.614 с площ 2384 кв.м., представляващ незастроен имот, попадащ по ОУП в зона СМФ 2 и ПИ с идент. 44063.6207.1075 с

площ 418 кв.м., попадащ по ОУП в зона Тти, като имотите са по сделка между юридически лица; 2. НА 87, том II, РЕГ. 2707/26.04.2017г. С предмет пи с идент. 14831.6531.20 с площ 6116, представляващ земеделска земя, попадащ по ОУП в зона СМФ2, като сделката е между физически лица и юридически лица на стойност 410 724.30 лева; 3. Постановление за възлагане на недвижим имот, вписано в СВ на 15.08.2017г. вх. № 56040, том 76, дело №40209, с предмет на акта ПИ с идент. 15831.6531.16 с площ 3959 кв.м., представляващ земеделска земя, попадащ по ОУП в зона СМФ2 и зона Тти, като същият е спечелен на търг от юридическо лице за сумата от 498 100 лева.

При огледа на място се установява ,че двата имота не се ползват за земеделска земя. СОЕ предлага два варианта на цена за отчуждаемите части на имотите, както следва: ВАРИАНТ 1: В него са взети предвид само актовете, които кореспондират с начина на трайно ползване на имота и неговото предназначение съгласно ОУП, при който случай са използвани 5 аналога, като 2 от тях са ползвани в оспорената оценка, а останалите три са съобрази от експерта, изготвил СОЕ като подходящи според закона аналози. При този вариант е прието, че средната цена за кв. метър земя е 84.74 лева., с оглед което за отчуждаемата част от 485 кв. метра от имот 14831.6527.1 възлиза на 41 096.83 лева, а отчуждаемата част от 344 кв.м. от имот 14831.6527.2 възлиза на 29 149.09 лева.

Вариант 2: При евентуална преценка, че подходящ аналог представлява и актът за покупко-продажба на земеделска земя, включен във варианта на оценителския екип, назначен от органа е прието, че обезщетението възлиза на средна цена за кв. метър земя от 70.66 лева., с оглед което за отчуждаемата част от 485 кв. метра от имот 14831.6527.1 възлиза на 34 271.62 лева, а отчуждаемата част от 344 кв.м. от имот 14831.6527.2 възлиза на 24 308.12 лева.

От назначената и приета по делото допълнителна СОЕ се установява:

Първи вариант: ползване на трите аналога, ползвани от оценителския екип в административното производство. При този вариант е получена средна цена за кв.м. от 57.24лева, при което с оглед което за отчуждаемата част от 485 кв. метра от имот 14831.6527.1 възлиза на 27 763 лева, а отчуждаемата част от 344 кв.м. от имот 14831.6527.2 възлиза на 19 692.21 лева.

При втория вариант са ползвани и трите ползвани от оценителския екип при органа аналози, но е налице разлика, която се дължи на факта, че в акта, приложен на лист 127 по делото, продажната цена на имота е 84 734 евро, а при изчисленията, направени от оценителите при ОУ е приета за същата сума в лева. Получените стойности на имотите от СОЕ при този вариант са 18 557.67 лева и съответно 13 162.55 лева.

Направена е оценка и на база приложените в хода на производството актове от страна на жалбоподателя, при което се получава:

Първи вариант - /таблица 3/ - при аналози – два от приложените по делото е съобразени от оценителския екип актове и четири, приложени от жалбоподателя – средна стойност от 115.71 лева, с оглед което за отчуждаемата част от 485 кв.м. цената е 56 121.28 лева, а за имота от 344 кв.м. е 39 805.61 кв.м.

Във втория вариант / таблица 4/ са съобразени като аналози и трите ползвани от органа аналози , както и четирите приложени от органа актове, при което средната цена възлиза на 99.23 лева, съответно 48 124.75 лева за първия имот и 34133.84 лева за втория имот.

Изготвена е втора допълнителна оценителна експертиза след извършен допълнителен оглед, при което се установява, както следва:

Оценени са подобренията, установени в имотите и подробно описани от ВЛ в табличен вид, при което е прието, че подобренията за имот 14831.6527.1 възлизат на 10 817.04 лева а за имот 14831.6527.2 възлизат на 10386.25 лева.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е допустима, тъй като е подадена от надлежна страна и в законоустановения срок.

Разгледана по същество, жалбата е частично основателна при съобразяване на следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган, в кръга на правомощията му по закон - чл. 34а, ал. 2 от ЗДС, в границите на териториалната му компетентност, предвид местонахождението на имота.

Съобразно нормата на чл. 34а, ал. 1 от Закона за държавната собственост, отчуждаването на имоти - частна собственост, предназначени за изграждането на национални обекти, се извършва с решение на Министерския съвет по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на финансите, а по силата на ал. 2 от същата норма - извън случаите по ал. 1 отчуждаването се извършва със заповед на областния управител по предложение на министъра на регионалното развитие и благоустройството и министъра на финансите.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗДС. С оспорената заповед областният управител на област С. е упражнил правомощието си по чл. 34а, ал. 2 от ЗДС да издаде заповед за отчуждаване на недвижими имоти за задоволяване на държавна нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин за реализацията на инфраструктурен проект, съгласно одобрен и влязъл в сила ПУП.

Същата е подробно мотивирана, като съобразно разпоредбата на чл. 34в, ал. 1 от ЗДС са посочени основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът на имотите, размерът на обезщетението, търговската банка, в която се внася обезщетението, и датата, след която започва изплащане на обезщетението по сметката на правоимащите.

Не се установяват съществени нарушения на административнопроизводствените правила при издаване на процесната заповед. Информация за започващата процедура по отчуждаване е публикувана в два централни и един местен ежедневник, както и на сайта на АПИ -

<http://www.api.bg/index.php/bg/obyavi/obyavlenie-za-po-prinuditelno-otchuzhd-na-imoti-sobstvenost-namirashi-se-na>.

Изпратено е обявление до кметовете на засегнатите райони, вкл. р-н „П.“ за започналата процедура по отчуждаване. Безспорно се установява и налична държавна нужда да бъдат отчуждени именно процесните квадратни метри от двата имота на жалбоподателя, които попадат в обхвата на ПУП за Софийски околновръстен път, който ПУП жалбоподателят не е оспорил.

Съгласно чл. 32, ал. 1 от ЗДС, имоти и части от имоти - собственост на физически или юридически лица, могат да се отчуждават принудително за задоволяване на държавни нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, след предварително и равностойно обезщетение. В ал. 2 на чл. 33 от ЗДС изрично е регламентирано, че наличието на държавна нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин, се установява с влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на

обекти за задоволяване на държавни нужди, или с одобрен подробен устройствен план, който предвижда изграждане на национален обект, за който е налице влязло в сила разпореждане за допускане на предварително изпълнение, или по друг начин, предвиден в закон.

Според чл. 32, ал. 2 от ЗДС, равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот се определя в съответствие с предназначението му преди влизането в сила на подробния устройствен план, съответно преди одобряването на подробен устройствен план, който предвижда изграждане на национален обект и за който е налице влязло в сила разпореждане за допускане на предварително изпълнение, въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания. В ал. 3 на чл. 32 от ЗДС е установено, че когато пазарните цени на имоти с подобни характеристики не могат да се определят поради липса на най-малко две сделки в съответната служба по вписванията, равностойното парично обезщетение се определя съответно по реда на: Правилника за прилагане на Закона за държавната собственост (ППЗДС) - за имоти в урбанизираните територии и устройствени зони, Наредбата по чл. 36, ал. 2 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) - за земеделски земи и/или Наредбата по чл. 86, ал. 2 от Закона за горите (ЗГ) - за горските територии.

Съгласно определението, дадено в §1а, т. 2 от ДР на ЗДС, "пазарни цени" са осреднените цени от всички сделки с имоти за покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека - обезпечаваща покупко-продажба на имот, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, както и други възмездни сделки, с изключение на тези с предмет идеални части от имоти, 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 20 сделки, при определяне на пазарната цена се вземат предвид последните 20 вписани сделки. "Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания", по смисъла на ЗДС са имотите, които са разположени: а) в един и същ район в големите градове с районно деление; б) в един и същ квартал в другите градове или населени места или селищни образувания и в) в едно и също землище в земеделските територии и горските територии (§1а, т. 4 от ДР на ЗДС).

Законът не дава легално определение на понятието „имоти с подобни характеристики“. В мотивите на Тълкувателно решение № 3/23.03.2015г. по тълк. дело № 6/2014г. Общото събрание на съдиите от Първа и Втора колегия на Върховния административен съд приема, че при определяне на имотите с подобни (сходни) характеристики, сравнителният анализ се прави въз основа на имоти, чийто начин на трайно ползване и предназначение са сходни с тези на отчуждавания недвижим имот. Този критерий изисква да се сравнят пазарните цени на други имоти, различни от отчуждавания, но със сходни характеристики и начин на трайно ползване, за да бъде оценката на подлежащия на

отчуждаване имот актуална и съответна на цените на свободния пазар, което означава, че срещу получената в обезщетение сума лицето, чийто имот или част от имот се отчуждава, ще има възможност, ако реши, в същия момент (на отчуждаването), на същия географски пазар, да закупи аналогичен имот за задоволяване на потребностите, които е задоволявал и с отчуждения.

Според заключението на неоспорената СТОЕ процесните имоти попадат частично в обхвата на трасето на Околовръстен път на С., предвидено с действащия ПУП, като размерът на отчуждаваните части съответстват на частите, които са засегнати от трасето.

Следователно, в случая е изпълнено императивното изискване на закона – отчуждаването да се извършва за задоволяване на държавна нужда, установена с влязъл в сила ПУП.

Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по ЗДС за избор на аналози, като обаче не е отчетена разликата в тяхното местонахождение, параметрите на отчуждаваните имоти и най-вече – попадането им в урбанизирана територия съобразно ОУП.

Според вещото лице предмет на нотариален акт № 164, том 188, вх. рег. № 81970 от 01.12.2017г. (л. 125 по делото) са пет поземлени имота - земеделска земя - ниви и ливади в обхвата на СО район „П.“. Тези имоти са: ПИ 44063.6203.492, ПИ 44063.6236.212, ПИ 44063.6217.1, ПИ 44063.6235.88 и ПИ 44063.6210.179, които обаче се намират извън урбанизирана територия - в зона Ссп - земеделска зона със специфичен режим и в зона Ссб – земеделска зона без възможност за преотреждане. Нито един от описаните в акта имоти не попада по общия устройствен план в урбанизирана територия, какъвто е случая с оценявания имот, който е вписан в КKKP с начин на трайно ползване „нива“, но попада в преобладаващата си част в зона Смф 2.

Действително, по КК процесните имоти са категоризирани като вид територия –земеделска и начин на трайно ползване – нива, но същите попада по ОУП на С. в урбанизирана територия /зона СМФ 2 и Тти/.

Съгласно чл. 7, ал. 1 от ЗУТ, според основното им предназначение, определено с общия устройствен план, териториите в страната са: урбанизирани територии, земеделски територии, горски територии, защитени територии, нарушени територии за възстановяване, територии, заети от води и водни обекти, и територии на транспорта.

Това разделение на териториите е възприето и в ЗУЗСО, където са разграничени видовете територии и съответно групите устройствени зони във видовете територии. Съгласно ЗУЗСО зоната „СМФ2“ е вид урбанизирана територия, а не земеделска. Поземлени имоти с идентификатори 14831.6527.1 и 14831.6527.2 са земеделска земя в обхвата на землището на Столична община район П. и по ОУП на [населено място] попадат в урбанизирана територия, където след процедиране на ПУП и промяна на предназначението на земеделска земя е допустимо застрояване.

Предвид това, съдът намира, че правилно в заключението си вещото лице е

съобразило като пазарни аналози, със сходни характеристики с оценявания имот, само имотите, ползвани от оценителския екип, назначен от органа, попадащи по ОУП в урбанизирана територия. В тази връзка, приема се варианта на заключението, в който са изключени имотите, предмет на нотариален акт № 164, том 188, вх. рег. № 81970 от 01.12.2017г., които съгласно ОУП се намират извън урбанизирана територия, макар и същите да са били включени в оценителския доклад, възложен от органа.

Вещото лице сочи, че е взело предвид другите две сделки от оценителския доклад – нотариален акт № 28, том 113, вх. рег. № 49005 от 31.07.2017г. за ПИ 29150.7102.443 - ливада с площ от 1053 кв.м. и ПИ 29150.7102.1010 — ливада с площ от 2265 кв.м., същите имоти се намират в урбанизирана територия - в зона Жм1 - жилищна зона за малкоетажно застрояване в природна среда, както и нотариален акт № 73, том 137, вх. рег. № 60668 от 15.09.2017г. за ПИ 68134.6001.166 - земеделска земя - нива в обхвата на СО район П.. Този имот по ОУП на С. попада в зона СМФ2. Посочените имоти попадат в урбанизирана територия по ОУП и в същите или сходни устройствени зони, както процесният имот, поради което правилно са взети предвид при изготвяне на експертизата.

Освен горните, вещото лице е установило още три акта за имоти в р-н „П.“ – земеделски земи: 1. нотариален акт № 963, том 12, вх. рег. № 6346 от 13.02.2017г. за ПИ с идентификатор 44063.6207.614 с площ от 2 384 кв.м., представляващ незастроен имот, попадащ по Общия устройствен план в зона СМФ2 и ПИ с идентификатор 44063.6207.1075 с площ от 418 кв.м., попадащ по ОУП в зона Тти; 2. нотариален акт № 149, том LI, вх. рег. № 23895 от 26.04.2017г. за ПИ с идентификатор 14831.6531.20 с площ от 6116 кв.м., представляващ земеделска земя - нива, попадащ по Общия устройствен план в зона СМФ2; 3. Постановление за възлагане на недвижим имот, вписано в СВ на 15.08.2017г. с вх. рег. № 56040, акт № 169, том 76, дело № 40209 за ПИ с идентификатор 14831.6531.16 с площ от 3959 кв.м., представляващ земеделска земя - нива, попадащ по Общия устройствен план в зона СМФ2 и зона Тти.

Настоящият състав на АССГ приема, съобразените три броя сделки отговарят на изискванията на ЗДС за пазарни аналози, поради което правилно са взети предвид от вещото лице.

Съдът намира обаче, с оглед възприетото от допълнителната съдебно оценителна експертиза, че и допълнително посочените сделки от страна на жалбоподателя представляват годни аналози за определяне на размера на обезщетението. Следва да бъде отбелязано, че два от тях се дублират с установените от Вещото лице.

Не е поставяна задача на СОЕ да извърши оценка на обезщетението на база всички установени от органа и последващо пазарни аналози. Последното обаче, доколкото не изисква специални знания може да бъде сторено от съда.

Поради това, съдът намира, че при определяне на обезщетението за направеното отчуждаване, следва да бъдат съобразени следните аналози:

Възприетите от оценителския екип на органа 2 броя сделки: 1. Нотариален акт

от 15.09.2017г. относно продажба на имот №68134.6001.166 / л. 124 по делото;/ 2. Нотариален акт 130/31.07.2017г. за продажба на имот 29150.7102.443 /лист 127/ по делото; както и установените от вещото лице и от жалбоподателя, както следва: 3. НА от 13.02.2017г. за имоти с №044063.6207.614 и 44063.6207.1075/л.240 по делото;/ 4. Договорна ипотека за имот №14831.6501.851 от 06.12.2017г. / л.243 по делото;/ 5. Договорна ипотека от 22.05.2017г. за имот 04234.6924.29/л. 247 по делото;/ 6. Постановление за възлагане от 20.07.2017г. за имот № 14831.6531.16 / л.251 по делото и 7. Договор за покупко-продажба от 26.04.2017г. за имот 14831.6531.20 /л. 200 по делото/.

Средната цена за квадратен метър при така определените параметри възлиза на 108.77 лева. С оглед задължението по закон за извършване на справедлива оценка с не по-малко от два и не повече от 20 аналози, съдът приема, че така установените в настоящото производство следва да бъдат съобразени, като е неправилно да се избират комбинации между тях, в ущърб на страните.

По изложените съображения съдът приема, че стойността на дължимото обезщетение при получената средна цена за кв.м. от 108.77лева, за отчуждаемата част от 485 кв. метра от имот 14831.6527.1 възлиза на 52 753.45 лева, а отчуждаемата част от 344 кв.м. от имот 14831.6527.2 възлиза на 37 416.88 лева.

Относно претендираните подобрения, съдът съобрази следното:

Няма спор по делото, че имотите – предмет на отчуждаване попадат в урбанизирана територия, съгласно ОУП от 2009г. за [населено място], но са земеделски земи с конкретно предназначение – нива. Не се е твърди по делото, че същите са с променено предназначение по реда на Закона за опазване на земеделските земи, респ. че са придобили друго и различно предназначение, или че е процедирано по чл. 21 от с.з. за одобряване на площадка. Не е налице и разрешение по чл. 55 от ЗУТ, съгласно който до реализирането на подробния устройствен план, поземлените имоти могат да се използват за временни открити паркинги, пазари за сергийна търговия, открити обекти за спортни дейности и площадки за игра, преместваеми обекти по чл. 56, ал. 1 и други подобни открити обекти въз основа на разрешение за строеж, съответно разрешение за поставяне, при условия и по ред, определени с наредба на общинския съвет. Следователно, всички извършени и описани дейности, вкл. планировка, засипване с каменна основа, бетониране, поставяне на метални пана, пилони, билдбордове , изкопи и пр. представляват неразрешени дейности, респ. реализираните вследствие на тях подобрения са незаконни. Съгласно чл. 96, ал.3 от ППЗДС, незаконните строежи и подобрения не подлежат на обезщетяване. Същото се отнася и за посочените дървета, предвид че предназначението на земята е за нива, което не включва залесяване, както и предвид липсата на данни кой е реализирал последното или е налице самозалесяване.

С оглед горното, тази част на обезщетението се явява недоказана и следва да

бъде оставена без уважение.

Съдът приема, че следва да се измени заповед № ДС-30-00001/05.03.2019г. досежно размерите на определеното парично обезщетение за отчуждаемата част от 485 кв. метра от имот 14831.6527.1 възлиза на 52 753.45 лева, а отчуждаемата част от 344 кв.м. от имот 14831.6527.2 възлиза на 37 416.88 лева.

Съдът намира, че не следва да присъжда обезщетение за установените от вещото лице подобрения, доколкото такова се дължи за

Жалбоподателят претендира разноски, които следва да бъдат присъдени по съразмерност съобразно уважената част от иска, като възражението за прекомерност не следва да бъде уважено, с оглед именно този размер и заявената претенция за адвокатско възнаграждение, която е в по-нисък размер от полагаемия по чл. 8, ал.1, т. 4 от Наредбата за минималните адвокатски възнаграждения.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд софия-град, 48-ми състав,

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ заповед № ДС-30-00001 от 05.03.2019г. на областния управител на област С., В ЧАСТТА относно определеното парично обезщетение за отчуждаваните части от имоти, както следва: за отчуждаемата част от 485 кв. метра от имот 14831.6527.1 ОПРЕДЕЛЯ сумата от 52 753.45 лева, а за отчуждаемата част от 344 кв.м. от имот 14831.6527.2 ОПРЕДЕЛЯ сумата от 37 416.88 лева.

ОСЪЖДА Областния управител на област С. да заплати в полза на Манастир „С. Й. Р.“ сумата от 2 746 / две хиляди седемстотин четиридесет и шест / лева, представляваща доказаните и заплатени разноски, по съразмерност с уважената част от иска.

Решението е окончателно.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: