

РЕШЕНИЕ

№ 8039

гр. София, 16.12.2019 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,
в публично заседание на 12.11.2019 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Весела Николова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **7110** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 - чл. 178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/, във вр. с чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба от [фирма], с ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление [населено място], [улица], представлявано от Е. С. И. срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС № СОА19-РД40-64/16.05.2019 г. на Кмета на Столична община (СО), в частта, с която за отчуждените имоти на дружеството е определено обезщетение в размер на 174 177,70 лева. Със заповедта е отчужден собствения на оспорващото дружество ПИ с проектен идентификатор 68134.1369.2251 /незастроен/, с площ 2 153 кв.м, съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1369.2059 по КККР, одобрена със заповед №РД-18-48/12.10.2011 г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект „Изграждане на пробив [улица], р-н „Надежда“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. Н. „И.-запад“, одобрен със Заповед № РД-09-50-251/13.09.1989 г. на Гл. архитект на [населено място], ИПРЗ за м. „И. – запад II част“, одобрен с Решение №542 по Протокол № 86/23.07.2015 г. на СОС, предвиждащи изграждането на обект, публична общинска собственост, и е определена сума на парично обезщетение в размер на 174 177,70 лева.

В жалбата са изложени подробни съображения за незаконосъобразност на оспорената заповед, постановена в противоречие с материалния закон и

административнопроизводствените правила, както и в противоречие с целта на закона. Посочва се, че определеното парично обезщетение е занижено и не отговаря на реалната пазарна стойност, както и че не са взети предвид извършените подобрения в отчуждавания имот. При извършване на оценката не били съобразени нито вида и местоположението на отчуждавания имот, нито извършените в същия подобрения – строително-монтажни работи и дейности по облагородяване на територията. Моли за отмяна на заповедта, в частта на определения размер на паричното обезщетение и за определяне на нов по-висок размер, съобразно характеристиките на имота и извършените подобрения в същия.

В съдебно заседание, жалбоподателят, редовно уведомен, се представлява от адв. С., която поддържа жалбата и моли заповедта да бъде изменена, като обезщетението бъде увеличено съобразно вариант две, с начислен ДДС и установения размер на подобрения. Подробни съображения излага в представени писмени бележки. Претендира разноски по представен списък.

Ответникът – Кметът на Столична община, чрез процесуалния си представител юрк. Т. Ж. изразява становище, че заповедта следва да бъде потвърдена, като в условията на евентуалност моли да се цени обезщетението, посочено във вариант № 1 от съдебно-техническата оценителна експертиза/СТОЕ/. Изложени са подробни съображения както в придружителното писмо, с което е изпратена административната преписка, така и в представена по делото писмена защита. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар.

Административен съд София-град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 от ГПК, във вр. с чл. 144 от АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Не се спори по делото, а това се установява и от приложените към административната преписка доказателства, че оспорващото дружество е собственик на имота, който се отчуждава, на основание Договор за доброволна делба, акт № 31, том III, 2012 г., вписан в служба по вписвания № 80, том IX от 2012 г. за поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.1369.2251, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011г. на Изпълнителен директор на АГКК, който въз основа на ПУП на м. Н. „И.-запад“, одобрен със Заповед № РД-09-50-251/13.09.1989 г. на Гл. архитект на С., ИПРЗ за м. „И.-запад II част“, одобрен с Решение № 542 по Протокол № 86/23.07.2015 г. на СОС.

Видно от Скица-проект № 15-6690121 от 26.09.2018 г. за изменение на КККР по кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-1848/12.10.2011 г. на Изп. директор на АГКК, ПИ с идентификатор 68134.1370.20159 е с площ от 33040 кв.м. ПИ с проектен идентификатор 68134.1369.2251 е с площ от 2153 кв.м.

Съгласно действащия ПУП на м. Н. „И. – запад“, одобрен със Заповед № РД-09-50-251/13.09.1989 г. на главния архитект на [населено място] и ИПРЗ за м. „И.-запад II част“, одобрен с Решение № 542 по протокол № 86/23.07.2015 г. на СОС, отчуждаваният имот попада в улична регулация и е отреден за обект публична държавна собственост: реализация на обект „Изграждане на пробив бул. Р., район Надежда“.

С писмо с рег. индекс № СИС18-ППОО-6/116/22.03.2019 г. Кметът на СО е подписал обявление на основание чл.25, ал.1 от ЗОС, с което са уведомени собствениците на

поземлени имоти, включително и на процесния, попадащи в обхвата на обект: „Изграждане на пробив бул. Р., район Надежда“ – публична общинска собственост, съгласно действащия ПУП на м. Н. „И. – запад“, одобрен със Заповед № РД-09-50-251/13.09.1989 г. на главния архитект на [населено място] и ИПРЗ за м. „И.-запад II част“, одобрен с Решение № 542 по протокол № 86/23.07.2015 г. на СОС за предстояща процедура по принудително отчуждаване на основание Глава III от ЗОС.

На 26.03.2019 г. съобщението за предстоящото отчуждаване е поставено на информационното табло на СО на [улица] – партер и е свалено на 30.04.2019 г., видно от представения констативен протокол /л. 72/. Обявлението е публикувано във вестник „Днес“, във вестник „24 часа“ и във вестник „Софийски седмичен вестник“ на 28.03.2019 г. Процесната заповед е издадена на 16.05.2019 г., т.е. не по-рано от един месец след публикуването на обявлението в средствата за масова информация. На 23.05.2019 г. е публикувано в Електронния портал на СО съобщение за издадени заповеди на кмета на СО за отчуждаване на поземлени имоти, включително оспорваната заповед.

В съответствие с изискването на чл.22, ал.3 ЗОС е извършена оценка за определяне на размера на равностойното парично обезщетение на недвижимия имот на жалбоподателя, предмет на отчуждаването, възложена с писмо изх. № СИС18-ПП00-6/94//20.12.2018 г. на Кмета на Столична община. Оценката на отчуждената част от процесния имот е изготвена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти [фирма], чрез инж. И. Т.. Същата е определена в общ размер на 174 177,70 лева, като в нея са описани методите на изчисляването ѝ. Пазарната стойност на равностойното парично обезщетение за ПИ е определена по реда и условията на чл. 22, ал. 5 от ЗОС, във връзка с § 1 от ДР на ЗОС. От представената информация от Агенция по вписванията за периода от 20.12.2017 г. до 20.12.2018 г. и направения анализ на сделките за покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права се установило, че от представените 29 вписвания на сделки с поземлени имоти и сгради за територията на район „Надежда“, местност Н. „И.-запад, м. „И.-запад II част“ и м. „И.“, 22 броя не отговарят на изискванията на ЗОС, а останалите 7 броя сделки отговарят на основни критерии по ЗОС за избор на аналози.

Въз основа на определения размер на паричното обезщетение и влезлия в сила ПУП и на основание чл.25, ал.2 ЗОБС Кметът на Столична община е издал оспорената в настоящото производство Заповед № СОА19-РД 40-65/16.05.2019 г. с посоченото по-горе съдържание.

За установяване, че в имота са извършени подобрения, които подлежат на обезщетяване, от оспорващото дружество са представени писмени доказателства. Съдът приема, че от същите се установява извършването им, констатирано и от вещото лице във връзка с изготвяне на заключението.

За изясняване на делото от фактическа страна е приета съдебно-оценителна експертиза.

Въз основа на заключението на вещото лице (ВЛ) инж. А. А., съдът приема за установени следните релевантни за спора фактически констатации: Въз основа на направения анализ на регулационните планове за района ВЛ е установило, че единственият приложен до момента ПУП е този от 1973 година, съгласно който е поставена и оградата на комбинат А. (бивш ДИП А., част от Д. Ф.), която ограда съществува и до момента по северната и западната граница на УПИ III от кв. 23 по

този план. От анализа на ОУП на [населено място], както и от приложеното на л. 125 по делото становище на СО-район Надежда се установявало, че ПИ 68134.1369.2059 попада с преобладаващата си част в зона Пс - смесена производствена зона с параметри на застрояване - макс.плътност на застрояване 55%, К. 1,5 и минимална озеленена площ 25%, останалата част от него попада в зона Тти - зона за транспортна инфраструктура - без параметри на застрояване. За определяне на справедливото пазарно обезщетение за имота, определено по реда на чл. 22 ЗОС, е изследвано предназначението на имота по всички предходни ПУП, както и всички налични по делото сделки. За изготвяне на оценката на земята са ползвани 29-те акта за вписани в служба по вписвания сделки за района, 9бр. сделки приложени по делото и една допълнителна предоставени на експерта от жалбоподателя.

Допълнително представената сделка е Договор за покупко - продажба на недвижим имот, сключен на 01.06.2018г. м/у СО и [фирма] ЕИК[ЕИК], вписан с вх.№ 35686, с акт №133, том 79, дело 25306, имотна партида 555609 в Служба по вписванията. Видно от договора СО купува реална част с площ от 409кв.м. от ПИ с КИ 68134.1372.2008 - попадащ изцяло в уличната регулация между о.т. 130-о.т.136-о.т.139 на [улица] по действащия ПУП на м.Н. „И.-Запад“ и м.“И.“, в обхвата на [улица]и [улица]срещу заплащане на пазарната цена на имота, определена от СОС и сертифициран оценител, в размер на 38420,00лв. без вкл. ДДС (или 93,94лв/за 1кв.м.). От предоставените от СВ на СО сделки като аналози СТОЕ е установила две сделки с незастроени имоти, които отговарят на изискванията на ЗОС за аналози и две сделки със застроени имоти, но с посочени стойности поотделно за земя и за сграда. Тъй като два от аналозите са застроени със сгради и съоръжения - силози, заводски комини и пр. в т.ч. налични подобрения и в имотите, СТОЕ е дадена в три варианта. Единият вариант е само на база четирите сделки за незастроени имоти, вторият вариант е с включени 2бр. сделки от публични търгове между СО и физически лица, а третия вариант е с всички незастроени имоти и 2бр. застроени имоти.

В същата таблица са анализирани и предоставените от жалбоподателя от л.361 до 399 8бр. актове. От тях има два акта, които отговарят на изискванията на ЗОС и два акта за сделки чрез публичен търг, които са сключени между СО и физически лица.

Предмет на акт №37, том 22 от 11.07.2018г. за договорна ипотека (л.380), с която [фирма] предоставя кредит на [фирма] в размер на 100000лв. за покупка на недвижим имот с идентификатор 68134.505.2006. В същия ден и при същия нотариус е извършена и сделката по покупко-продажбата на същия недвижим имот с идентификатор 68134.505.2006, като последният е закупен от [фирма] от [фирма] (сделката е на л. 376) за цена в размер на 195000лева., т.е. ВЛ установява, че цената на ипотеката е по ниска от стойността на покупката с около 49% т.е. цената на покупката е 92,17лв/кв.м., а на ипотеката е 56,72лв/кв.м., т.е. има ипотека само за част от пазарната цена. Имот с идентификатор 68134.505.2006, предмет и на двете сделки, като технически дадености : предназначение на територията и НТП има подобни характеристики с оценявания имот. С оглед занижената пазарна цена на ипотеката ВЛ счита, че пазарния аналог по ипотеката не е коректно да бъде използван при определяне на средната пазарна цена на отчуждаваните имоти.

В първи вариант са взети предвид само сделките за незастроени имоти, без да се включат сделките между СО и физически лица. В този вариант средната цена на земята за кв.м. е 81,10лева, а стойността на обезщетението за отчуждавания имот с площ от 2153 кв.м. е изчислена на 174 608,30 лева (а ако се вземе предвид и описаното

в документите ДДС, то стойността за 1кв.м. е изчислена на 85,71лв. с ДДС или 184 533,63лв. с ДДС за 2 153кв.м.).

При втори вариант са взети предвид както четирите сделки, ползвани за аналог при първия вариант, така и двете сделки между СО и физически лица. При този вариант стойността за кв.м. земя е изчислена на 106,48 лева, а стойността на обезщетението за 2153 кв.м. земя е определена на 229251,44 лева без ДДС (а ако се вземе предвид и описаното в документите ДДС, то стойността за 1кв.м. е изчислена на 120,04 лв. с ДДС или 258 446,12 лв. с ДДС за 2 153кв.м

Представен е и трети вариант, в който са взети всички незастроени имоти от вариант 2 и двете сделки със застроени поземлени имоти . При този вариант стойността за кв.м. земя е изчислена на 92,41 лева без ДДС, а стойността на обезщетението за 2 153 кв.м. земя е определена на 198 958,73 лева без ДДС.

Според СТОЕ имотът на жалбоподателя с проектен идентификатор 68134.1369.2251 е заграден от запад и от север с прогледна метална ограда с височина на металните пана 1,60 м. монтирани върху бетонов борд и шапка с височина средно 40 см. от терена. Общата дължина на оградата е 192 м., като към [улица]има монтирана двукрила метална врата с дължина 9 м. и средна височина 2,00 м. В участък с дължина ок.

100 м. има монтирана оградна мрежа над металната ограда с височина 3,00м. Една част с площ от припл. 1 530кв.м. има положена асфалтова настилка, от където преминава през пропускателна бариера целият поток от товарни автомобили .

В подобренията вещото лице е оценило оградата, настилките – асфалтови и бетонови, бордюри и тротоари, водомерната шахта със стоманобетонова конструкция, площадковите ВиК мрежи и площадковите електро и охранителни инсталации. Така оценени прозирната ограда със стоманени колове и метални платна възлиза на 38 670 лева без ДДС; настилките – асфалтови и бетонови, бордюри и тротоари – 70 929,92 лв.; водомерната шахта със стоманобетонова конструкция – на 1 451,70 лв.; площадковите ВиК мрежи – на 16 962 лв. и площадковите електро и охранителни инсталации – на 6 875 лв.

Общо размерът на подобренията според заключението възлиза на 134 888,62 лева без ДДС, а с ДДС - 161 866,34 лева.

В проведеното съдебно заседание вещото лице поддържа заключението. Посочва, че има ограда, която съгласно закона е подобрение и същата е изградена преди влизането в сила на ЗУТ, като за нея се изисква разрешение за строеж. Според ВЛ оградата е нанесена в кадастралния план, в действащия регулационен план, като след запознаването с ПУП, регулацията е била приложена съобразно плана от 1973г.

При така установените факти, настоящият съдебен състав на АССГ, като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК, достигна до следните правни изводи:

Жалбата срещу процесната заповед е подадена в срок, от активно легитимирано лице, адресат на акта, поради което е процесуално допустима.

Съгласно изискванията на чл. 168, ал. 1 от АПК, при служебния и цялостен съдебен контрол за законосъобразност, съдът извършва пълна проверка на обжалвания административен акт относно валидността му, спазването на процесуалноправните и материалноправните разпоредби по издаването му и съобразен ли е с целта, която преследва законът, т. е. на всички основания, визирани в чл. 146 от АПК. При преценката си, съдът изхожда от правните и фактическите основания, посочени в

оспорвания индивидуален административен акт, представената административна преписка и събраните по делото доказателства. При проверката на административния акт, съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане. Съдът следва да отмени или обяви за нищожен акта и ако констатира порок, който оспорващият не е посочил.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Съдът намира, че Заповед №СОА19-РД 40-64/16.05.2019 г. е издадена от компетентен административен орган – Кмета на Столична община, в кръга на правомощията му, съгласно чл. 25, ал.2 ЗОС. Видно от положения подпис върху заповедта е , че същата е подписана от зам.-кмета на СО, за което е приложена надлежно изготвена заповед за заместване № СОА19-РД15-5511 от 15.05.2019 г. /л. 69/. Следователно същата не е нищожна.

Спазена е и предвидената в закона форма. Заповедта съдържа реквизитите по чл.25, ал.2 от ЗОС, включително основаниято за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащото лице и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед Кметът на Столична община е упражнил правомощието си по чл. 25, ал.2 ЗОС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост съгласно ПУП, одобрен с влязъл в сила административен акт. В хода му не са нарушени предвидените в ЗОС административнопроизводствени правила. Кметът на общината е възложил определянето на равностойното парично обезщетение за предвидения за отчуждаване имот на оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители (л. 170-171). Размерът на равностойното парично обезщетение е определен не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта. Кметът на СО е изпълнил задължението си да публикува обявление, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и копия от него е изпратил за публикуване на посочените в разпоредбата на чл. 25, ал.1 ЗОС места. Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл. 25, ал.1 ЗОС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението в средствата за масова информация. Следователно не са налице основания за отмяна на оспорения акт по чл.146, т.2 и т.3 АПК.

Предвид гореизложеното, настоящият съдебен състав намира, че при постановяване на заповедта, ответникът не е допуснал съществени процесуални нарушения, водещи до 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. Заповедта е оспорена в частта относно определеното обезщетение. Няма спор относно собствеността върху процесния имот, като собственика на имота е правилно установен.

Съгласно чл.21, ал.1 от ЗОС имоти - собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост след предварително и равностойно парично обезщетение. При наличието на действащ ПУП, предвиждащ изграждане на пробив на [улица], минаващ през отчуждавания имот, не може да се обсъжда налице ли е възможност за прокарването му без да се засяга имотът на жалбоподателя. При действащ ПУП, единственият начин за прокарване на пробива е този, предвиден в него.

Съгласно чл. 21, ал. 2 от ЗОС, за изграждането и експлоатацията на обектите по ал. 1 могат да се отчуждават имоти или части от тях, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство или които стават негодни за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи, и изискванията за сигурност и безопасност. Отчуждаване за общински нужди се допуска само ако е налице влязъл в сила ПУП, който има предвиждане за изграждане на нов обект публична общинска собственост. Следователно съдът обосновава извод, че е налице основната материалноправна предпоставка на закона, а именно: през имота на жалбоподателя е предвиден за изграждането и реализирането обект - публична общинска собственост на територията на Столична община. С оглед изложеното процесната заповед в частта относно отчуждаването се явява законосъобразна.

Съгласно чл. 22, ал.5 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 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. Според чл.

22, ал. 7 от ЗОС 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. Разпоредбата на чл. 22, ал. 13 от ЗОС гласи, че след влизане в сила на подробния устройствен план законните строежи и другите подобрения, извършени от собственика на имота при условията и по реда на чл. 49 от Закона за устройство на територията, се заплащат с по-малката стойност от стойността на направените разходи и увеличената стойност на имота.

Съгласно определението в §1, т.2 от ДР на ЗОС "Пазарни цени на имоти със сходни характеристики" 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. А съгласно §1, т.3, б. „а“ от същия закон „Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“ са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

Според § 1, т. 8 от ДР на ЗОС "Имоти с близки показатели на устройство и застрояване" са имотите с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 на сто.

Настоящият съдебен състав намира, че заповедта е незаконосъобразна в частта, в която е определен общия размер на равностойното парично

обезщетение. Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт.

Видно от писмо изх. № СИС18-ПП00-6/94/20.12.2018 г., Кметът на [населено място] в съответствие с чл. 22, ал. 3 от ЗОС е възложил определянето на равностойно парично обезщетение за имота на жалбоподателя. С писмото за възлагане изготвянето на равностойно парично обезщетение за имотите – частна собственост, попадащи в обекта „Изграждане на пробив [улица], р-н „Надежда“, [населено място], на изпълнителя е възложено да определи равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОС, във връзка с § 1 от ДР на ЗОС. Равностойното парично обезщетение към м. март 2019 г., определено с оценителски доклад, изготвен от независимия оценител инж. И. Т., притежаваща сертификат за оценителска правоспособност, общо възлиза на 174 177,70 лева за целия имот, като дадената цена на кв. м. е 80,90 лева. В случая оценката за отчуждения поземлен имот е извършена от независим лицензиран оценител, притежаващ Сертификат за оценителска правоспособност, издаден на 14.12.2009 г. на КНОБ. Оценката е изготвена и приета през м. март 2019 г., т.е. в рамките на тримесечния срок преди издаване на заповедта за отчуждаване, съгласно чл. 22, ал. 10 от ЗОС.

По отношение на размера на оценката на имота, съответно на определеното парично обезщетение, съдът прецени следното:

Целта на закона, при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди, е собствениците да бъдат компенсирани с „равностойно парично обезщетение“. Самият закон установява специален начин на определяне на „равностойно парично обезщетение“. Съгласно закона оценките се извършват по пазарни цени.

Самият размер на равностойно парично обезщетение за имотите, предвидени за отчуждаване, се определя съобразно конкретното им предназначение, което са имали преди влизане в сила, съответно преди одобряването на ПУП по чл. 21, ал. 1 от ЗОС и въз основа на пазарни цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Съгласно нормата на чл. 22, ал. 7 от ЗОС, 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. Съдът приема, че настоящия случай е такъв, отчуждаването се извършва въз основа на влязъл в сила ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-251/13.09.1989 г., като регулацията е приложена съобразно план от 1973 г., съгласно който е поставена и ограда на комбинат А. (бивш ДИП А., част от Д. Ф.), която ограда съществува и до момента по северната и западната граница на УПИ III от кв. 23 по този план.

Предвид твърдението на жалбоподателя за незаконосъобразно и неправилно определяне на размера на равностойното парично обезщетение, съдът е допуснал извършването на съдебно-оценителна експертиза за определяне на равностойното парично обезщетение за процесното отчуждаване. Изготвеното заключение по оценителна експертиза, съдът намира за компетентно и безпристрастно дадено, вещото лице, по която е анализирано всички намиращи се в делото пазарни аналози, като са дадени три варианта на оценка. Експертната оценка възприета от административния орган при постановяване на оспорената заповед е изготвена, вземайки предвид две сделки с незастроени имоти, които отговарят на изискванията на ЗОС за аналози и две сделки със застроени имоти, но с посочени стойности поотделно за земя и сграда. Тъй като два от аналозите са със застроени сгради и съоръжения – силози, заводски комини и др. в т.ч. налични подобрения в имотите, СТОЕ е дадена в три варианта. Единият вариант е само на база четирите сделки за незастроени имоти, а вторият вариант е с включени 2бр. сделки от публични търгове между СО и физически лица, а третия вариант е с всички незастроени имоти и 2 бр. застроени имоти.

След анализ на всички сделки, намиращи се по делото съдът приема, че за определяне на равностойното парично обезщетение в случая следва да се приеме вариант две от експертната, като за пазарни аналози следва да се приемат именно посочените от вещото лице четири сделки, представляващи вариант 1 от заключението, както и двете сделки между СО и физически лица, въз основа на които размерът възлиза на 196,48 лв./кв.м или 229 251,44 лв. без ДДС за отчуждения имот, т.е. на база сделките, посочени от вещото лице – Постановление за възлагане на недвижим имот № 117, т. CLXIII; НА за покупко-продажба на недвижим имот № 66, том CXLIV, дело № 45410; Договор № 043-14 за продажба на общински нежилищен имот, чрез публичен търг; Договор № 044-14 за продажба на общински нежилищен имот, чрез публичен търг; НА за покупко-продажба на недвижим имот № 33, том 103 и Договор за покупко-продажба акт № 163, том 79. Предвид разпоредбата на § 1, т. 2 от

ДР на ЗОС продажбите на двата имота общинска собственост по Договор № 043-14 и Договор № 044-14 са извършени чрез търг, както изисква цитираната разпоредба, и следователно могат да бъдат използвани като база за определяне на пазарна цена на имота. Същите, независимо, че са осъществени между СО и физически лица, отговарят на изискванията на ЗОС за пазарен аналог и следва да бъдат използвани при определяне на пазарната стойност на процесния имот. Настоящият съдебен състав счита, че и сделката по НА № 66, том СXLIV от 26.09.2018 г. не следва да бъде изключена от аналозите, тъй като дори и посочената продажна цена да не отговаря на средно пазарните цени, то същият отговаря на изискванията на ЗОС. Законът не може да се използва като механизъм за изчисляване на най-изгодна цена.

Не следва да бъде кредитирана СТОЕ в предложението вариант 1, тъй като при определяне средната пазарна цена не са използвани всички налични пазарни аналози. Съдът счита, че не следва да се вземат предвид и две от сделките изследвани във вариант 3 от експертизата – НА за покупко-продажба на недвижим имот № 57, том СI от 06.07.2018 г. и Договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен по реда на ЗДС и ППЗДС от 18.06.2018 г., тъй като и по двете сделки имотите са застроени и по този начин не може да се определи цената на имота. Видно в НА № 57, том СI от 16.07.2018 г. е направено разграничение между уговорената цена на земята и цената на сградите, но в акта са описани два поземлени имота, като единият е застроен, а цената е обща и за двата имота и по този начин не може да се определи каква е уговорената цена на незастроения имот. Върху имота посочен в Договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен по реда на ЗДС и ППЗДС от 18.06.2018 г., има изградени редица съоръжения, като и в този случай не може да се отговори каква е продажната цена само на земята. По изложените съображения за несъответствие на ползваните аналози с изискванията на ЗОС и поради забрана за влошаване положението на оспорващите, съдът намира, че не са налице основания за изменение на определеното равностойно парично обезщетение, определено във вариант 1 и във вариант 3 от СТОЕ.

Отделно от това съдът намира, че при формиране на равностойно парично обезщетение не следва да се включва ДДС. Това е така, тъй като съгласно закона стойността на обезщетението е цената на отчуждавания имот. Цената е насрещната престация, която в случая общината дължи за имота на жалбоподателя, а не следващите се върху цената данъци и такси.

По отношение претенцията за равностойното парично обезщетение на подобренията съдът приема, че същата е основателна. Безспорно се

установи извършването на подобрения в имота, подлежащи на обезщетяване. Направените от процесуалния представител на ответника възражения в противен смисъл съдът приема за неоснователни. Относно размера на равностойното парично обезщетение за тях съдът възприема заключението на вещото лице, което подробно и обосновано е изготвило оценката им. За разлика от него в експертната оценка на независимия оценител, изготвена в хода на административното производство не е извършвана оценка на подобренията в имота. Предвид това стойността на обезщетението следва да бъде увеличена с общия размер на стойността на извършените подобрения, определени от вещото лице. Това е така, тъй като с извършването им се е подобрило състоянието на имота, съответно се е увеличила стойността му, а предвид метода на изчисляване на равностойното парично обезщетение само за имота, това няма как да бъде взето предвид при изготвяне на оценката за него. Именно затова законодателят е предвидил, че ако в подлежащия на отчуждаване имот са извършени подобрения, преди одобряване на ПУП, въз основа на който се извършва отчуждаването, обезщетение са дължи и за тях. В случая се установи, че подобренията са извършени преди одобряване на ПУП, въз основа на който се извършва отчуждаването. Следователно за тях също се дължи равностойно парично обезщетение. Според заключението на вещото лице стойността на направените разходи за извършване на тези подобрения възлиза на 161 866,34 лева (сто шестдесет и една хиляди осемстотин шестдесет и шест лева и тридесет и четири стотинки), с включено ДДС. Съдът приема, че именно със сума в такъв размер следва да бъде обезщетено оспорващото дружество, тъй като това е оценката на действително направените разходи за извършването му, а не е начислено ДДС върху обезщетение, каквото безспорно не се начислява.

По изложените съображения, съдът приема, че общият размерът на равностойното парично обезщетение следва да бъде изменен, като се увеличи от 174 177,70 (сто седемдесет и четири хиляди сто седемдесет и седем лева и седемдесет стотинки) лева на 391 117,78 (триста деветдесет и една хиляди сто и седемнадесет лева и седемдесет и осем стотинки) лева, обосновано с увеличаване размера на паричното обезщетение за подобренията в имота, което възлиза на 161 866,34 лева с ДДС.

При този изход на делото и на основание чл.143, ал.1 АПК основателно се явява своевременно направеното от процесуалния представител на оспорващия искане за присъждане на направените от него разноси. Видно от доказателствата по делото същите са в размер на 1 450 лева, от които 50 лева внесена държавна такса, 600 лева възнаграждение на вещо лице по приетата експертиза и 800 лева адвокатско възнаграждение,

които суми Столична община следва да бъде осъдена да заплати. В тази връзка съдът приема за неоснователно възражението на процесуалния представител на ответника за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Това е така, тъй като делото е с материален интерес над 100 000 лева, а договореното възнаграждение е под предвидения в чл.8, ал.1, т.5 от Наредба №1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения размер.

На ответника не се дължат разноски.

Ръководен от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2 АПК във вр. чл.27, ал.6 ЗОС, Административен съд - София-град, Второ отделение, 50 състав

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС № СОА19-РД40-64/16.05.2019 г. на Кмета на Столична община (СО), В ЧАСТТА, с която е определена сумата на паричното обезщетение в размер на 174 177,70 лева на собственика [фирма], [населено място] за ПИ с проектен идентификатор 68134.1369.2251 (незастроен), КАТО:

УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение от 174 177,70 (сто седемдесет и четири хиляди сто седемдесет и седем лева и седемдесет стотинки) лева на 391 117,78 (триста деветдесет и една хиляди сто и седемнадесет лева и седемдесет и осем стотинки) лева, от които за ПИ с проектен идентификатор 68134.1369.2251 – 229 251,44 лева (двеста двадесет и девет хиляди двеста петдесет и един лева и четиредесет и четири стотинки) и за подобрения - 161 866,34 лева (сто шестдесет и една хиляди осемстотин шестдесет и шест лева и тридесет и четири стотинки).

ОСЪЖДА Столична община, представлявана от кмета, с адрес: [населено място], [улица], да заплати на [фирма], [населено място], ЕИК[ЕИК] сумата от 1 450 (хиляда четиристотин и петдесет) лева, представляваща съдебно - деловодни разноски.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл.27, ал.6 ЗОС.

СЪДИЯ: