

РЕШЕНИЕ

№ 10

гр. София, 04.01.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав,
в публично заседание на 02.12.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Красимира Милачкова

при участието на секретаря Детелина Начева, като разгледа дело номер **10567** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на [фирма] против заповед № СОА20-РД40-79/18.09.2020г. на кмета на Столична община. Ответникът чрез процесуалните си представители оспорва жалбата като неоснователна.

След като обсъди доводите на страните и приетите по делото доказателства, съдът в настоящия състав приема, че жалбата е допустима, като подадена в законоустановения за това срок от лице с правен интерес от оспорването. Разгледана по същество, тя е неоснователна.

С оспорената заповед е отчужден поземлен имот (ПИ), собственост на жалбоподателя, с площ 1093 кв. м., с идентификатор 68134.4329.1624. Отчуждаването е извършено за реализацията на обект Изграждане на [улица]в участъка от о. т. 606 до о. т. 52, кв. Горна баня, съгласно действащ застроителен, регулационен и кадастрален план (ЗРКП) на м. „В. з. Горна баня“ (разширение на кв. Горна баня), одобрен с решение № 112 по протокол № 32/10.12.2001г. на Столичния общински съвет (СОС), поправен с негово решение № 25 по протокол № 36/15.04.2002г., предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост. Административният орган възложил изготвяне на оценка на отчуждавания имот на 26.03.2020г. Такава била изготвена на 16.07.2020г., както е посочено в същата, приложена в преписката. Изготвилите я оценители приели, че наличните документи за извършени сделки в периода от

26.03.2019г. до 26.03.2020г. не представляват аналози, допустими за сравнение съгласно критериите на ЗОС. Поради това определили оценката на отчуждавания имот съобразно представеното удостоверение за данъчна оценка на имота, в размер на 25515,40лв. В този размер с процесната заповед била определена сумата на паричното обезщетение за отчуждавания имот.

В производството пред съда е прието заключение на съдебно-техническа и оценителна експертиза, което съдът в настоящия състав възприема като обективно, компетентно и съответно на обстоятелствата по делото. Вещото лице посочва, че действащият подробен устройствен план на местността, в която се намира отчуждаваният ПИ, е одобрен с горепосочените решения на СОС. Същият ПИ попада в [улица], 606, 45,50. Според графичната част на предходния регулационен план на м. „Вилна зона Горна Баня“, одобрен със заповед № 263/23.03.1961 г., процесният имот попада също в улица, без параметри за застрояване. Съгласно Общия устройствен план (ОУП) на [населено място], приет с Решение № 697 по протокол 51/19.11.2009г. и Решение № 960/16.12.2009г. на Министерски съвет, ПИ попада в улица (зона Тти - за транспортна инфраструктура - улици, пътища, летища). Ценовата зона, в която попада процесният ПИ съгласно границите на зони, приети с Решение № 2 по Протокол 44 от 08.06.1998г. на СОС, е трета. Отчуждаваният имот се намира в кв. Горна Баня, район „О. Купел“. Инженерната инфраструктура в района е налична - ток, вода; транспортната достъпност се осъществява чрез улица Обзор, в границите на която попада имотът. Към момента на оглед ПИ 68134.4329.1624 е незастроен и неограден. Няма представени данни за реализирано строителство или подобрения в имота, поради което те не са предмет на оценката. Не е представено геодезическо заснемане на съществуващата дървесна растителност, поради това и тя не е включена в оценката.

Вещото лице посочва в заключението си, че от направените справки в Агенция по вписванията за периода от 26.03.2019г. до 26.03.2020г. (период от 12 месеца назад от дата на възлагане на оценката) наличните вписани актове не могат да бъдат използвани като аналози за сравнение с отчуждавания имот. Същите не отговарят на изискванията на чл.22, ал.5 и следващите от ЗОС, във връзка с §1, т.2 от Допълнителните разпоредби (ДР) на ЗОС, а именно, не съответстват на един или повече от критериите: местоположение като близост и да попадат в една и съща ценова зона, урбанизирана територия; отреждане по предходен план; поне една от страните да е юридическо лице; сделките да са вписани в горепосочения период; да са с еднакъв характер на застрояване, като се допуска разлика в максималната плътност не повече от 5%. Поради това, имотите, за които са вписани анализирани сделки, не са включени при определяне на равностойното парично обезщетение (РПО).

Посочва се в заключението и, че отчуждаваният имот изцяло попада в [улица]. и е засегнат непосредствено от изграждането на същата. На свободния пазар такъв имот би се реализирал много трудно, единствено ако на купувача му е изключително важен достъп до друг негов имот. Имот с подобно предназначение без параметри на застрояване не би представлявал интерес на свободния пазар. По тази причина, вещото лице не се ангажира да посочи друга пазарна цена и счита, че определеното парично обезщетение представлява реалната пазарна цена за процесния имот. От представените сделки не се намерил нито един имот с подобни характеристики.

Тъй като за оценявания имот не може да се определи пазарна цена на база пазарни аналози със сходни характеристики, поради липса на такива сделки в съответната

Служба по вписванията, вещото лице заключава, че РПО следва да се определи по реда на чл.22, ал.12, т.1 ЗОС, а именно: по приложение № 2 към чл. 20 от Закона за местните данъци и такси - за имоти в урбанизирани територии. Това е стойността съобразно данъчната оценка на имота, а именно, 25 515.40 лв.

Предвид изложеното и като провери изцяло оспорения акт на основание чл.168, ал.1 АПК, съдът в настоящия състав намира, че заповедта е издадена в установената форма от компетентен орган, без допуснати съществени нарушения на административнопроизводствени правила, в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона. Съгласно чл.22, ал.1 и ал.2 ЗОС, имоти - собственост на физически или на юридически лица, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство, 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 или имотно обезщетение. За определяне на РПО в чл.22 ЗОС са предвидени специални правила, като съдържанието на понятието РПО има изрична уредба в § 1, т.1 от ДР на ЗОС, а именно, това е цената на отчуждавания имот или на част от него, определена по реда на този закон. За определянето му се извършва сравнение с пазарните цени на имоти със сходни характеристики, които имат своето легално определение в § 1, т.2 от ДР на ЗОС: 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. Съответно, съгласно § 1, т.3, б.“а“ от ДР на ЗОС имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот са тези, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии, а съгласно т.8 от същия, 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.

В случай, че не са налице аналози за сравнение, отговарящи на горепосочените критерии в тяхната съвкупност, РПО за имоти в урбанизирани територии, какъвто е процесният, се определя в размер на данъчната оценка на имота, на основание чл.22, ал.12, т.1 ЗОС, както е сторено в случая. Според изявлението от страна на ответника в открито съдебно заседание на 02.12.2020г., на същото основание е определено РПО за имот с идентификатор 68134.4329.1625.

С оглед изхода на делото и на основание чл.143, ал.4 АПК разноските остават за жалбоподателя така, както са направени и следва да бъде уважено своевременно направеното от страна на ответника искане за юрисконсултско възнаграждение.

Последното съдът определя на 100 лв. съобразно чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, съгласно чл.78, ал.8 от Гражданския процесуален кодекс.

Така мотивиран и на основание чл.27, ал.6 АПК, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на [фирма], с ЕИК[ЕИК], против заповед № СОА20-РД40-79/18.09.2020г. на кмета на Столична община.

ОСЪЖДА [фирма], с ЕИК[ЕИК], да заплати на Столична община сумата 100 (сто) лева – възнаграждение за юрисконсулт.

Решението е окончателно.

Съдия: