

РЕШЕНИЕ

№ 2167

гр. София, 03.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,
в публично заседание на 13.03.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **9490** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. АПК, вр. чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.

Образувано е по жалба на „Камер Селект“ ЕООД, чрез процесуалния си представител адв. Ал. М., срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС № СОА22-РД40-111/03.08.2022 г. на кмета на Столична община, с която е отчужден поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.4081.1278 /незастроен/, с площ от 109 кв.м., съгласно скица-проект, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4081.1277 по КККР на район „М.“, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация, съгласно действащия подробен устройствен план на НПЗ „И.“, м. „К.“, одобрен със заповед № РД-50-09-373/08.12.1988 г. на Главния архитект на С. и И., одобрено с решение № 214 от протокол № 32/27.04.2017 г. на СОС и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на кръгово кръстовище на [улица]и новопроектирана [улица] до о.т.52, обслужваща кв. 4, 5, 11 и 12а, НПЗ „И.“, м. „К.“, район „М.“, [населено място] – публична общинска собственост, като е прието, че собственик на имота е „Камер Селект“ ЕООД, на когото е определено парично обезщетение в размер на 4 084,23 лева.

В жалбата и представените писмени бележки са изложени доводи за незаконосъобразност на оспорения акт с твърдения за неправилно определен размер на паричното обезщетение, счтено като неравностойно. Посочва се, че определената за отчуждаване част от имота представлява реална част от имот с идентификатор

68134.4081.1277, който е с обща площ от 1 150 кв.м. и представлява урбанизирана територия с начин на трайно ползване – за друг вид застрояване. Твърди се, че предвид високата пазарна цена на имотите в район „М.“ и поради засиления интерес към жилищния квартал, посоченото в заповедта парично обезщетение е изключително занижено и не съответства на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждаваната реална част от описания имот. Представени са за сравнение нотариални актове за покупко-продажба, за да докажат, че пазарната стойност на подобни имоти е много по-висока от предвидената в атакуваната заповед. Моли съда да отмени като незаконосъобразна оспорената заповед в частта, с която е определено паричното обезщетение, като се определи нов размер на същото за отчуждавания поземлен имот съгласно изискванията на чл. 22, ал. 5 ЗОС.

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. М., който поддържа жалбата по изложените в нея съображения и моли да бъде увеличено присъденото обезщетение. Претендира присъждане на направените по делото разноски.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез процесуалния си представител юрк. И., оспорва жалбата. Сочи, че процесната заповед е издадена от компетентен орган, при спазване изискванията на материалния и процесуалния закон и в съответствие с целта на закона. Предвид изложеното се иска от съда да отхвърли жалбата като неоснователна. Претендира се юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на пълномощника на жалбоподателя.

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител и не изразява становище по жалбата.

Съдът, въз основа на становищата на страните, събраните в хода на делото доказателства и въз основа на закона, намира следното:

Процесният по делото имот представлява реална част от ПИ с идентификатор 68134.4081.1277, която част заема източния ъгъл на имота. Скица-проект за разделянето на ПИ 68134.4081.1277 е приложена на л. 37 по делото. Целият ПИ 68134.4081.1277 е собственост на „Камер Селект“ ЕООД. Собствеността на „Камер Селект“ ЕООД върху имота е възникнала по силата на нотариален акт № 88, том II, рег. № 15146, дело № 259 от 18.08.2016 г. От приложения по делото нотариален акт за собственост се установява, че към момента на закупуването му, имотът представлява УПИ X. от кв. 12 по плана на [населено място], м. „К.“.

Отчуждаването се извършва във връзка с изграждане на кръгово кръстовище на [улица]и изграждане на новопроектирана [улица].т.34-о.т.52, обслужваща кв. 4, 5, 11 и 12а, м. К., район М. съгласно действащ ПУП, одобрен със Заповед № РД 50-09-373 от 08.12.1988 и И., одобрено с Решение № 214 по Протокол №32 от 27.04.2017 г. Изготвена е скица-проект № 15-939880/19.08.2022 г., на която е показана площта на отчуждаваната част от имота, като за имота е посочен проектен идентификатор 68134.4081.1278.

Видно от комбинирана скица, първият регулационен план за м. К., район М. е одобрен със Заповед № 427/20.03.1952 г., съгласно който 45 кв.м. от процесния имот попадат в отреждане за улица, а останалите 64 кв. м. попадат в отреждане за МНО- без параметри на застрояване. Следващият регулационен план за района е одобрен със Заповед РД 50-09-373 от 08.12.1988 г. Съгласно първоначалния вариант на плана, процесният по делото имот попада в парцел II - за общ. жилищно строителство от кв. 12. Следващо изменение на регулационния план е одобрено със Заповед РД-09-50-182 от 08.02.2006 г. С това изменение се изменят границите на парцелите за кв. 12,

като се намалява площта на УПИ III - за държавно военно издателство и се образуват нови УПИ, включително УПИ X. - за О., част от който е процесният по делото имот. По този ПУП процесният по делото имот попада изцяло в УПИ с отреждане за обществено жилищно строителство. Следват изменения на регулационния и застроителен план за квартала от 2008, 2009, 2011, 2013 година, които не са за конкретния имот на жалбоподателя, а за съседни на него имоти, но във всички тях процесният по делото имот попада в обхвата на УПИ X. - за О.. Действащ към момента е ПУП - И., с който част от имота на жалбоподателя се отрежда за кръгово кръстовище. Именно в изпълнение на този ПУП, одобрен със Заповед № РД 50-09-373 от 08.12.1988 и И., одобрено с Решение № 214 по Протокол №32 от 27.04.2017 г. се извършва и отчуждаването на процесния имот.

Административното производство по отчуждаване е образувано с Обявление № СОА22-ВК08-9682/24.06.2022 г. по чл. 25, ал. 1 ЗОБС на кмета на СО, публикувано в два централни и един местен ежедневник, с което се уведомяват собствениците на поземлени имоти, попадащи в обект: „Изграждане на кръгово кръстовище на [улица]и новопроектирана [улица] до о.т.52, обслужваща кв. 4, 5, 11 и 12а, НПЗ „И.“, м. „К.“, район „М.“, [населено място], съгласно действащия ПУП на НПЗ „И.“, м. „К.“, одобрен със заповед № РД-50-09-373/08.12.1988 г. на главния архитект на С. и И., одобрено с решение № 214 по протокол № 32/27.04.2017 г. на СОС. Обявление за уведомяване за започналата отчуждителна процедура е поставено на информационното табло в сградата на Столична община, район „М.“ на 05.07.2022 г., видно от протокол на л. 42, и на информационното табло в сградата на Столична община на 04.07.2022 г., видно от констативен протокол на л. 40.

Видно от представеното по делото удостоверение за данъчна оценка л. 56, имот с идентификатор 68134.4081.1277 от кв. 12, УПИ парцел X. одобрен през 2011 г. с площ от 1150 кв.м. – възлиза на 43 089.40 лева. С писмо № СОА22-ГД26-4512/31.03.2022 г. Столична община е възложила на „Бинком“ ООД изготвянето на Експертна оценка за стойността на дължимото се обезщетение за отчуждаваните имоти. Изготвена е пазарна оценка на л. 78 – 86 по реда и при условията на чл. 22, ал. 5 и сл. ЗОС, във връзка с § 1 от ДР на ЗОС, за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4081.1278 с площ от 109 кв.м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4081.1277. Установено е, че процесният имот попада в улична регулация между о.т.21 – о.т.34 – т.311, като по параметри на застрояване, съгласно предходен и действащ Общ устройствен план на [населено място], части от имоти попадат в улица - зона Тти – 45 кв.м. и зона Т. – специални терени – 64 кв.м., като и двете зони са без показателни на застрояване. Посочено е, че целият имот е с площ от 1150 кв.м., а отчуждаваната част – 109 кв.м. По предходен ПУП на терен в м. „К.“ при 4-ти км. По шосето за „В.“, същият е бил отреден за нуждите на МНО и е одобрен със заповед № 427/20.03.1952 г. на председателя на управата на СГНС. Според първата част от имотът попада в [улица] и о.т. 358г – площ от 45 кв.м., а останалата част попада в УПИ V „За МНО“ – площ от 64 кв.м. Въз основа на представени от Агенцията по вписванията общо 1 880 бр. нотариални актове и договори за сделки с имоти в периода 31.03.2021 г. – 31.03.2022 г., не са установени сделки, които отговарят на основните критерии по ЗОС за аналог. За имот с проектен номер 68134.4081.1277 оценителят е дал стойност 4084.23 лева общо или по 37.47 лева за квадратен метър, на основание чл. 22, ал. 12 ЗОС, предвид липсата на аналогична сделка.

С оспорената в настоящото производство Заповед № СОА22-РД40-111/03.08.2022 г. Кметът на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал.1 и чл. 25, ал. 1 от Закона за общинската собственост, е наредил отчуждаването на ПИ с проектен идентификатор 68134.4081.1278 /незастроен/, с площ от 109 кв.м., съгласно скица-проект, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4081.1277 по КККР на район „М.“, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация, съгласно действащия подробен устройствен план на НПЗ „И.“, м. „К.“, одобрен със заповед № РД-50-09-373/08.12.1988 г. на главния архитект на С. и И., одобрено с решение № 214 от протокол № 32/27.04.2017 г. на СОС и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на кръгово кръстовище на [улица]и новопроектирана [улица] до о.т.52, обслужваща кв. 4, 5, 11 и 12а, НПЗ „И.“, м. „К.“, район „М.“, [населено място] – публична общинска собственост. Издателят на заповедта, въз основа на изготвената в административното производство оценка на имота, възложена на 31.03.2022 г. на „Бинком“ ООД, е определил парично обезщетение в размер на 4084.23 лева, което да се изплати на собственика жалбоподател в настоящото производство.

За изясняване на спора от фактическа страна е изслушано заключение на съдебно – техническа и оценителна експертиза /СТОЕ/, което съдът кредитира, тъй като е обосновавано, подробно и непротиворечиво.

Вещото лице дава информация, че както по предходния, така и по действащия ОУП, част от процесния имот с площ от 34 кв.м. попада в зона Тти -без параметри на застрояване, а останалата част 75 кв.м. - в зона СМФ - с плътност на застрояване до 60%. Ценовата зона на имота, съгласно приложение № 2 към ЗДДС, е четвърта. Посочва, че в действителност за четвърта зона са налични повече от един аналози, част от които са представяни от СО по други дела и които са с по-високи от данъчната оценка от процесния имот. Установено е по експертизата, че действащ към момента е ПУП- И., с който част от имота на жалбоподателя се отрежда за кръгово кръстовище. Именно в изпълнение на този ПУП, одобрен със Заповед № РД 50-09-373 от 08.12.1988 и И., одобрено с Решение № 214 по Протокол № 32 от 27.04.2017 г., се извършва и отчуждаването на процесния имот. Счита се, че действащото към момента предназначение на процесния по делото имот съгласно влязъл в сила ПУП е за улица, като отреждането е без предвидено застрояване. По всички предходни планове от 1988 година до влизане в сила на действащия ПУП, процесният по делото имот попада в отреждане за застрояване. При извършената от СТОЕ проверка на застроителните планове, за имота на жалбоподателя, след влизане в сила на ОУП, не са указани параметри, а само отстояния от регулационните граници. По предходния за процесния имот ПУП - този от 2006 година, в имота е било предвидено застрояване на 3 етажна жилищна сграда, като параметрите на застрояване са близки до тези на зона Жк. В съседните на жалбоподателя обекти след влизането в сила на действащия ОУП са извършени промени и застрояването е в съответствие със зона СМФ.

Вещото лице дава два варианта за стойността на отчуждавания имот, които са изготвени на база информация от допълнително издирени от вещото лице вписани актове. Същото смята, че актовете, ползвани за оценка на имота от СО не могат да се ползват като аналози, тъй като два от тях представляват прилежащи части към самостоятелни обекти в застроени имоти, а третият е застроен УПИ и имот в улица, като цената за двата имота е обща. Подробно в експертизата са посочени актовете,

подходящи за определяне стойността на частта от имота, попадаща в зона Тти /без параметри на застрояване/ - л. 142 – 146, като и тези, подходящи за определяне стойността на частта от имота, попадаща в зона СМФ – л. 147 - 148. Експертът е посочил също, че съобразно предвижданията по предходния ПУП от 2006 г. и предвиденото в този ПУП свързано застрояване с 3-етажни жилищни сгради в паркова среда, СТОЕ приема, че това отреждане е най-близко до зона Жк, която е с плътност на застрояване до 40 % и че такава плътност на застрояване имат и зона Жм и СМФ1. Поради посочените разсъждения вещото лице е посочило един акт – аналог за зона Жк – л. 148.

Според първия вариант, стойността на отчуждавания имот е в размер на 35 953.30 лева. В този вариант стойността на имота е определена въз основа на двете зони, по които попада по действащия ОУП, тъй като той е предходен по отношение на ПУП, въз основа на който се извършва отчуждаването, а към момента на влизането му в сила имотът на жалбоподателя е бил самостоятелен УПИ. При този вариант попадащите в зона Тти 34 кв. м. са изчислени въз основа на установените от СТОЕ аналози за зона Тти, а останалите 75 кв.м. от процесния имот са изчислени въз основа на установените аналози за зона СМФ, в която попада тази част от имота, при което са ползвани десет пазарни аналога, отговарящи на критериите на ЗОС.

Вторият вариант дава стойност от 37 075.73 лева, като тук цялата площ на процесния имот по делото е изчислена въз основа на аналози за зона Жк, при което е използван един пазарен аналог, отговарящ на критериите на ЗОС.

И в двата варианта стойността е изчислена като такава, която е над определената от административния орган.

Вещото лице е обсъдило е представените от жалбоподателя актове, които да бъдат използвани при оценката на имота, като е счело, че:

- Нотариален акт № 180 том I рег.2748 дело №169 от 23.03.2021 г., не може да бъде използван като аналог, тъй като датата, на която е сключен попада извън едногодишния срок по ЗОС, който е между 31.03.2021 г. и 31.03.2022 г.

- Нотариален акт №122 том IV рег.№ 6347 дело №626 от 06.2017 г., не може да бъде използван като аналог, тъй като датата, на която е сключен попада извън едногодишния срок по ЗОС.

- Постановление за възлагане, вписано в СВ по № 29727 от 25.06.2013 г., също не може да бъде използван като аналог, тъй като датата, на която е сключен попада извън едногодишния срок по ЗОС.

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

Съдът приема, че жалбата е подадена от заинтересовано лице, адресат на акта и в срок, доколкото по делото се установява, че Заповед № СОА22-РД40-11/03.08.2022 г. е връчена на 27.09.2022 г., а жалбата е депозирана на 11.10.2022 г.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

Заповедта е издадена от компетентен орган – кмет на Столична община, в кръга на правомощията по закон - чл. 25, ал. 2 ЗОС, в границите на териториалната му компетентност, предвид местонахождението на имота. Съобразно нормата на чл. 25, ал. 2 във вр. с чл. 21, ал. 1 от Закона за общинската собственост - отчуждаването на имоти - частна собственост, предназначени 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, или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, се отчуждават със заповед на кмета на общината, в която се посочват основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, а при имотно обезщетение - вида, местонахождението, размера, начина на трайно ползване и стойността на имота, предоставян в обезщетение, както и размерът на паричното обезщетение за доплащане при разлика в стойностите на имотите, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

Спазена е писмената форма по чл. 59, ал. 1 АПК, като заповедта съдържа реквизитите по чл. 59, ал. 2 АПК, включително фактическите и правни основания за издаването ѝ. За мотиви на акта следва да се възприемат и доказателствата за всички извършени в хода на административното производство процесуални действия, представляващи част от административната преписка – в случая наличието на ПУП, предвиждащ отчуждаване на реална част от имота на жалбоподателя е за изграждане на обект – публична общинска собственост, както и изготвената оценка за размера на обезщетението за отчуждаваната част от имота.

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, или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, за който има влязло в сила разпореждане за допускане на предварителното му изпълнение, както и в други случаи, определени със закон, след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение. За изграждането и експлоатацията на тези обекти 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 - чл. 21, ал. 1 и ал. 2 ЗОС. Т.е. отчуждаването е последица от предвижданията на плана и оспореният акт е издаден единствено в изпълнение на влезлия в сила ПУП като е спазена процедурата, предвидена в Глава трета ЗОС.

При постановяване на процесната заповед не са допуснати съществени процесуални нарушения, като не са нарушени разпоредбите на ЗОС относно процедурата по издаване на заповедта. Във връзка с наличие на отчуждителната нужда за общината от реализацията на обект публична общинска собственост, е публикувано обявление, с което са уведомени собствениците на поземлени имоти във връзка с реализация на обект

„Изграждане на кръгово кръстовище на [улица]и новопроектирана [улица] до о.т.52, обслужваща кв. 4, 5, 11 и 12а, НПЗ „И.“, м. „К.“, район „М.“, [населено място].

Съгласно чл. 25, ал. 1 ЗОС кметът на общината публикува обявление в два централни и един местен ежедневник, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и изпраща копие от него до кметовете на райони или кметства или до кметските наместници, на чиято територия се намират имотите или части от имотите - частна собственост, предмет на отчуждаване. Кметовете или кметските наместници поставят обявлението на определените места в сградата на общината, на района, на кметството или в населеното място, на чиято територия се намират имотите, предмет на отчуждаването. В разпоредбата е разписано и задължителното съдържание на обявлението. Преди да издаде оспорения акт ответникът е възложил изготвянето на оценка на лицензиран оценител по Закона за независимите оценители, с което е спазено изискването по чл. 22, ал. 3 ЗОС.

В контекста на изложеното съдът приема, че не са налице допуснати нарушения на процесуалните правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната на акта на това основание. Неправилно, обаче, е приложен материалният закон, което е довело до издаване на заповедта в несъответствие с целта на закона. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за задоволяване на общински нужди, е собствениците да бъдат компенсирани с равностойно парично обезщетение. В тази връзка ЗОС установява начина на определяне на равностойното парично обезщетение - съгласно изричната разпоредба на чл. 22, ал. 5 - 14 ЗОС във връзка с § 1 ДР ЗОС оценките се извършват по пазарни цени. Изключение се допуска само, когато пазарната оценка на имота е по-ниска от данъчната и когато не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики, поради липса на извършени сделки, вписани в съответната Служба по вписвания /ал. 11 и ал. 12/. Равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с предназначението на имотите, което са имали преди влизането в сила на ПУП във връзка, с който се прави отчуждаването и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. В § 1, т. 1 и т. 2 от ДР на ЗОС е дадена дефиниция кога обезщетението е равностойно, както и дефиниция какво се разбира под пазарни цени на имоти със сходни характеристики - за такива се приемат 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. За имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот съгласно т. 3, б. „а“ от § 1 ДР на ЗОС се приемат имоти, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

Предвид цитираните по-горе дефиниции, следва да се приеме, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл. 22, ал. 5 ЗОС и § 1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки, отговарящи на следните характеристики: възмездни сделки, които се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, да са сключени между физически или юридически лица, по които една от страните да е търговец, да са извършени в определен период в рамките на дванадесет месеца преди датата на възлагане на оценката, да са вписани в Службата по вписванията по местонахождение на имота, имотът предмет на сделката да е с предназначение или статут, който съответства на този на отчуждения имот, но преди влизането в сила на ПУП във връзка, с който се извършва отчуждаването. За да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод всички сделки, послужили за пазарни аналози, следва да отговарят на посочените по-горе условия. Ако не се установят такива сделки, изчисляването на равностойното парично обезщетение следва да се извърши по реда на чл. 22, ал. 12 ЗОС – като с оглед обстоятелството, че процесният имот попада в урбанизирана територия приложима е хипотезата по т.1 – по данъчната оценка на имота.

Съдът намира, че спор по фактите няма. Както става ясно от посоченото по-горе, жалбоподателят е съсобственик на поземлен имот с идентификатор 68134.4081.1277 /незастроен/, с площ от 1 150 кв.м., части от който се отчуждава.

Съгласно действащ ПУП, одобрен със Заповед № РД-50-373/08.12.1988 г.

и И., одобрено с Решение № 214 по Протокол № 32 от 27.04.2017 г., отчуждаването на част от поземлен имот с идентификатор 68134.4081.1277 /незастроен/ се извършва във връзка с изграждането на кръгово кръстовище на [улица]и изграждане на новопроектирана [улица] до о.т.52, обслужваща кв. 4, 5, 11 и 12а, НПЗ „И.“, м. „К.“, район „М.“, [населено място]. Съдът намира, че както по предходния, така и по действащия ОУП, част от процесния имот с площ от 34 кв.м. попада в зона Тти – без параметри на застрояване, а останалата част – в зона СМФ – с плътност на застрояване до 60 %.

Спорът се свежда до размера на определеното обезщетение, като жалбоподателят счита, че определеното такова от 4084, 23 лева не съответства на регламентираното в закона. Одобрената с оспорената заповед експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по чл. 22, ал. 12 ЗОС. Тази експертна оценка, обаче, е опровергана от приетата по делото експертиза. 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 при определяне на предназначението на процесния имот по предходни регулационни планове, съгласно изискванията на ЗОС в оценката е прието, че предходен регулационен план е ПУП на м. НПЗ И. – м. „К.“, одобрен със Заповед № 427/20.03.1952 г., съгласно който 45 кв.м. попадат в отреждане за улица, а останалите 64 кв.м. попадат в отреждане за МНО – без параметри на застрояване. Като действащ регулационен план е възприет регулационен план, одобрен със Заповед № РД-50-373/08.12.1988 г., последно изменен през 2017 г. В оценката не са упоменати предходните отреждания за процесния имот, като още с основания план от 1988 г. и с всички последващи изменения на ПУП до последното от 2017 г. /съгласно, което процесният по делото имот попада в обхвата на кръговото кръстовище/ процесният по делото имот е бил част от УПИ за жилищно застрояване. В определянето на отреждането на процесния имот по действащия ОУП е записано, че 45 кв.м. от имота попадат в отреждане Тти и 64 кв.м. попадат в зона Т. – специални терени, без предвидено застрояване. От направената от СТОЕ проверка се установява, че за зона Т. в приложението към ЗУСО не са посочени параметри, но това не означава, че в такива зони не се разрешава застрояване, а че то често се съобразява със съответните нужди на зоната. Според вещото лице и съда, това ясно се вижда на извадка от предходния ОУП, върху която в зона Т., в която се твърди, че попада процесния по делото имот са налични

многобройни сгради, повечето от които съществуват и към момента. Открита е и грешка при посочване местоположението на процесния имот в оценката, като същото е изместено в североизточна посока с около 15 метра.

На следващо място, лицензираният оценител неправилно е определял размер на равностойно парично обезщетение, като е приел, че липсват данни за аналогични сделки и е приложил чл. 22, ал. 12 ЗОБС. Съдът приема заключението на СТОЕ, че по предходния и по действащия ОУП, част от процесния имот с площ от 34 кв.м. попада в зона Тти, а останалата част до 109 кв.м – в зона СМФ /75 кв.м./, с плътност за застрояване до 60 %. Вещото лице, в първия вариант, е установило шест аналогични сделки по отношение определяне средната пазарна цена за частта от имота, попадаща в зона Тти, както и три аналогични сделки по отношение определяне средната пазарна цена за частта от имота, попадаща в зона СМФ. По отношение на частта от имота, попадаща в зона Тти е изчислена средна цена за кв.м. – 218.54 лева, или общо за 34 кв.м площ – 7 430. 36 лева. По отношение на частта от имота, попадаща в зона СМФ е изчислена средна цена за кв.м. – 380.31 лева, или общо за 75 кв.м площ – 28 523. 25 лева. Касае се за имоти със сходни характеристики и намиращи се в една и съща ценова зона /четвърта/ с частите от отчуждавания. В тази връзка сделките отговоря на § 1, т. 2 и т. 3, б. „а” от ДР на ЗОС.

Горепосочените изводи се споделят изцяло от съда.

С оглед това и правомощията на съда по чл. 172, ал. 2, предл.4-то АПК, следва оспорената заповед да бъде изменена в частта ѝ относно размера на определеното парично обезщетение, за да се постигне нейното съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона. Предвид изложеното, съдът възприема за справедливо обезщетение стойността на имота според един от вариантите по СТОЕ – 35 953, 61 лева /разлика от 31 стотинки според вещото лице/.

При този изход на спора и на основание чл. 143, ал.1 АПК, искането за присъждане на разноси, направено от жалбоподателя, следва да бъде уважено. Такива са доказани в общ размер на 1680 лева, от които 50 лева за внесена държавна такса по оспорването, 400 лева за внесен депозит за възнаграждение на вещото лице, 230 лева довнесенена сума на 16.03.2023г. и 1000 лева адвокатски хонорар, съгласно договор за правна помощ л. 109 и 138 по делото.

Водим от горното, Административен съд София град, 48-ми състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ, по жалба на „Камер Селект“ ЕООД, Заповед за отчуждаване на поземлен имот № СОА22-РД40-111/03.08.2022 г. на кмета на Столична община, в частта на определеното обезщетение за отчуждавания поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.4081.1278 /незастроен/, с площ от 109 кв.м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4081.1277 по КККР на район „М.“, като го увеличава от 4 084.23 лева на 35 953, 61 лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „Камер Селект“ ЕООД направените по делото разноси в размер на 1680 /хиляда шестстотин и осемдесет/ лева.

Решението е окончателно.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: