

РЕШЕНИЕ

№ 4418

гр. София, 29.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,
в публично заседание на 21.06.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Бойкинова

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разгледа дело номер **3010** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 от Административно процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/.
Образувано е по жалба на [фирма] със седалище и адрес на управление в [населено място], р-н М., ул.“С. шосе № 1, представлявано от управителя Г. С. К., чрез пълномощника си адв. И. Н. - САК срещу Заповед № СОА22-РД40-16/04.03.2022 г. на Кмета на Столична община в частта относно размера на определеното обезщетение в размер на 3 239,72 лева за отчуждаването на поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.4085.230 /незастроен/, с площ от 22 кв.м., съгласно скица – проект за изменение на КККР, представляващ идеална част от ПИ с идентификатор 68134.4085.2964 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и обхват на обект : „ул. С. шосе“ от [улица]до СОП – поетапно – ПИ, попадащ в западен тротоар и [улица], [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. „кв. Г.“, одобрено със Заповед № 09-50-481/23.09.1994 г. на Главния архитект на С., ЧЗРКП на м. „ кв.Г.“, одобрено с Решение № 23 по Протокол № 23/19.03.2001 г. на СОС и И., одобрено с Решение № 819 по Протокол № 66/06.12.2018 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост.

В жалбата се твърди, че определеното парично обезщетение е несправедливо и занижено, тъй като не е съобразено с действителната пазарна цена на отчуждавания имот. Сочи, че в имота са направени подобрения, които също подлежат на оценка и заплащане. Иска се оспорената заповед да бъде изменена, като се увеличи

определеното обезщетение. Претендира присъждане на разноски.

В съдебно заседание жалбоподателят чрез процесуален представител адвокат Н. моли да се уважи жалбата.

Ответникът – Кметът на Столична община чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата. Твърди, че е определено равностойно парично обезщетение, съобразно критериите по чл. 22, ал.5 от ЗОБС във връзка с параграф 1, т.2 на ЗОБС. Претендира за присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

СГП редовно призована не взема становище.

Административен съд – С. град, след като обсъди доводите на страните и приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбата е процесуално допустима, като подадена в законоустановения преклузивен срок по чл. 27, ал. 1 ЗОБС, срещу административен акт по чл. 21, ал. 1 АПК, подлежащ на съдебен контрол.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

Предмет на оспорване в случая е единствено размера на определеното обезщетение за отчуждавания поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.4085.230 /незастроен/, с площ от 22 кв.м. по КККР, одобрен със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на ИД на АГКК. Страните не спорят по проведената процедура за отчуждаване. Следователно предмета на делото се свежда до преценката относно законосъобразността на определеното парично обезщетение за отчуждения имот.

Определената сума за парично обезщетение за отчуждавания имот, с проектен идентификатор 68134.4085.230 / незастроен/, с площ от 22 кв.м. е в размер на 3 239,72 лева (три хилядидвеста тридесет и девет лева и седемдесет стотинки).

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. Съгласно чл.6, ал.2, т.1 от приложения по делото дружествен договор на [фирма], имотът е включен в капитала на дружеството, като апортна вноска по реда на чл.72 от ТЗ.

Съгласно действащия ПУП, ПИ с проектен идентификатор 68134.4085.230, с площ от 22 кв.м. предмет на отчуждаване попада в терен отреден за разширение на [улица]между о.т.347б и о.т.347г.

По действащия ОУП на [населено място] приет с Решение № 697 от Протокол 51/19.11.2009 г. на СОС и Решение № 960/16.12.2009 г. от Министерски съвет, поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4085.230, попада в устройствена зона „Тзв“ - терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути и в устройствена зона „Тти“- терен за транспортна инфраструктура, която по ЗУЗСО е с предназначение за транспортна инфраструктура – улици, пътища, летища.

С обявление от 07.01.2022 г. на основание чл.25, ал.1 от ЗОБС, кметът на Столична община е уведомил собствениците на поземлени имоти, отредени за улица – публична общинска собственост, за предстояща процедура по принудително отчуждаване на основание Глава III от ЗОБС във връзка с реализация на обект [улица]от [улица]до СОП поэтапно – ПИ, попадащи западен тротоар и [улица], [населено място].

Обявлението е публикувано във вестник „Днес“ от 17.01.2022 г., във вестник „Софийски вестник“ от 13.19.01.2022 г. и във вестник „24 часа“ от 17.01.2022 г. На 13.01.2022 г. обявлението е поставено на Информационното табло на Столична

общинска администрация. На 12.01.2022 г. обявлението е публикувано на интернет страницата на общината. Процесната заповед е издадена на 4.03.2022 г, т.е. не по - рано от един месец след публикуването на обявлението в средствата за масова информация.

Със Заповед № СОА21-РД15-1-2/1.11.2021 г. кметът на Столична община - Й. Ф., на основание чл. 44, ал. 2 във връзка с чл. 39, ал. 2 от Закона за местното управление и местната администрация и поради отпуск за временна неработоспособност, възлага на А. Х. А. – заместник кмет на направление „Социални дейности и интеграция на хора с увреждания“ при Столична община да заеме длъжността по заместване за периода от 15:30 ч. на 01.11.2021 г. до 05.11.2021 г.вкл., като изпълнява функциите на кмет на Столична община.

С писмо изх. № СОА21-ТД26-13004 от 03.11.2021 г. зам.кметът на Столична община възложил на [фирма] [населено място] да определи равностойното парично обезщетение по реда и условията на чл.22, ал.3 и сл. от ЗОБС във вр. с §1, т.1 от ДР на ЗОБС за ПИ с проектен идентификатор 68134.4085.230. В преписката са приложени сертификати за оценителска правоспособност на [фирма] [населено място], вкл. на специализирания състав. При изготвянето на оценката е използван метод на сравнимите продажби, който се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти. Въз основа на предоставени от Службата по вписвания три броя електронни справки за сключени сделки от общо 2390 броя, оценителският екип е ползвал 3 броя актове, като е приел, че само един от тях отговаря на нормативно определените изисквания в чл.22, ал.5 и следващите от ЗОБС, като допълнително е намерил още един нотариален акт, който да отговаря на изискванията на закона. Оценителският екип ползвайки, като пазарни аналози двата броя нотариални актове за сключени сделки до 12 месеца преди датата на възлагане на оценката, е определил крайна пазарна оценка на равностойното парично обезщетение на отчуждавания ПИ в размер на 3 239, 72 лева. Така определената оценка е послужила за определяне на паричното обезщетение, посочено в обжалваната заповед заповедта на кмета на Столична община, чийто размер се оспорва от жалбоподателя.

По делото е приета СТОЕ, от която се установява, че съгласно ПУП от 2001 г., имот с проектен идентификатор 68134.4085.230 по скица проект, предмет на отчуждаване, попада изцяло в уличната регулация на [улица] между о.т. 347б-о.т.347г. Вещото лице е посочило, че по предходен ОУП на СО от 2007 г. имотът попада в устройствена зона Тзв и Тти, т.е. устройствени зони в които не е допустимо застрояване, тоест аналогично на предвижданията каквото е и по действащия ОУП. По още по-предходния ОГП на СО от 1961 г. имотът попада в устройствена зона терени за инженерна инфраструктура и зелени площи за обществено ползване, т.е. устройствени зони, в които не е допустимо застрояване, аналогично на предвижданията каквото е и по действащия ОУП. Според заключението на вещото лице, местоположението на имота го определя в IV-та ценова зона, съгласно зониранието одобрено с Решение № 2 от Протокол № 44/98 г. на СОС по ЗМДТ, в урбанизирана територия. Предвид това обстоятелство експертът счита, че стойността на обезщетението следва да се изчисли по сравнителния метод на база следните критерии: местоположение в четвърта ценова зона, предходно отреждане по смисъла на чл.22 ал.5, 6 и 7 ЗОБС, като неурегулиран поземлен имот, без показатели за застрояване и при установен начин на трайно ползване - незастроен имот, част от

двора към обект „Магазин, технически център и автомивка“. Посочено е, че следва да се обследват сделки с подобни имоти в периода 03.11.2020 г.- 03.11.2021 г., по които поне една от страните е търговец, сравнимите аналози да са с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5%. Експертът приема, че само сделките от 5 броя нотариални акта, с предмет 9 броя имоти, може да се използват за пазарни аналози. Въз основа на пазарните аналози по тези общо пет акта, вещото лице е изчислило среднопазарна цена на 1 кв.м. в размер на 140,51 лв или общо в размер на 3091,22 лева. Дава становище, че в отчуждавания имот има изградена паважна настилка от павеа Б., която е изпълнена октомври 2007г.-2008 г., т.е. след влизане в сила на действащия ПУП. Съгласно одобрения проект от 2006 г. за обект „Магазини, технически център и автомивка“ в УПИ VIII-2964 от.кв.81, м. Г. , в част вертикална планировка е предвидена армирана бетонова настилка, но вместо нея е изпълнена настилка от бетонови павеа. След замерване на място експертът е установил, че телена ограда с две порти по 7,5 м. и дворна врата с ширина 1 м., отводнителен канал, ГРТ са изпълнени в общинския имот с идентификатор 68134.4081.279 . Изградената отводнителна решетка също попада извън процесния имот. Главно електрическото табло попада в отчуждаваната част. Наличните подобрения в имота предмет на отчуждаване вещото лице е определило размер на 1124,12 лв. без ДДС или 1348,96 лв. с ДДС. Въз основа на пазарните аналози по тези общо пет нотариални акта и предвид подобренията в процесния имот, вещото лице е определило размер на справедливото парично обезщетение за отчуждавания имот в размер на сумата 4 215,34 лв.

Оценката на имота, предмет на отчуждаване, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с "равностойното парично обезщетение". В тази връзка ЗОБС установява начина на определяне на "равностойното парично обезщетение". Съгласно изричната разпоредба на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС, във връзка с § 1, т. 1, т. 2 т. 3 и т.7 от ДР на ЗОБС оценките се извършват по пазарни цени. Съгласно чл. 22, ал. 13 от ЗОБС след влизане в сила ПУП законните строежи и подобрения, извършени от собственика на имота при условията и реда на чл.49 от ЗУТ се заплащат с по-малката стойност на направените разходи и увеличената стойност на имота. Следователно стойността на извършените в имота подобрения представляват част от оценката на имота, която служи за определяне на справедливото и равностойно парично обезщетение при отчуждаване на имота. От приложената по делото пазарна оценка възложена от Столична община се установява, че изпълнителят [фирма] не е изследвал обстоятелството дали в имота са извършени подобрения, съответно в обезщетението определено в заповедта не са включени направените подобрения в имота.

Подобренията съставляват изменения в имота, с извършването на които се повишава цената му, доколкото те са материални въздействия върху имота от страна на собственика му чрез влагане на негови или набавени материали, които обективно увеличават стойността на имота. Равностойно парично обезщетение се дължи само за законно построени сгради и подобрения в имота - предмет на отчуждаване, тоест за които има издадени разрешения за строеж или с оглед характера им не се изисква

разрешение за строеж. В случая съдът счита, че като подобрене в имота може да се оцени единствено изградената върху имота паважна настилка от павета Б.. Тъй като настилката е изградена след влизане в сила на действащия ПУП, по аргумент на разпоредбата на чл.22, ал.13 от ЗОБС подобренията се заплащат с по-малката на стойност на направените разходи и увеличената стойност на имота. Вещото лице е оценило изградената паважна настилка на 804,13 лева – представляващи разходи за изкоп, доставка, полагане на паважна настилка и ръчно полагане на паркинг елементи. В следствие на така извършените оценими в пари разходи, направени от дружеството собственик на имота, неговото имущество е намаляло, а състоянието на имота се е подобрило, съответно стойността му се е увеличила. Предвид горното в тази част процесната заповед следва да се измени относно определеното равностойно парично обезщетение, като се включи и стойността на подобрието съобразно установената по делото от вещото лице А. негова стойност, а именно като се увеличи с 804, 13 лева. Така равностойното парично обезщетение възлиза на общо на 4043,85 лева.

Претендираните подобрения представляващи телена ограда с две порти по 7,5 м., дворна врата с ширина 1 м., отводнителна решетка, отводнителен канал и ГРТ се установи, че не се намират в отчуждавания имот, поради което не могат да бъдат предмет на оценката, послужила за обезщетение. Претендираното от жалбоподателя главно електрическото табло е собственост на Ч. и не представлява подобрене по смисъла на закона.

При този изход на спора и на основание чл. 143 ал.1 АПК на жалбоподателя следва да се присъдят разноски. По делото не е направено възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение - чл.78, ал.5 ГПК във връзка с чл.144 АПК. Доказаните разноски възлизат общо на 1450 лева, които следва да се присъдят.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА22-РД40-16/04.03.2022 г. на Кмета на Столична община в частта относно размера на определеното обезщетение в размер на 3 239,72 лева за имот ПИ68134.4085.230, като УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение от 3 239, 72 лева на 4043,85 лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на [фирма] разноски в общ размер на 1450 лева.

Решението е окончателно.

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: