

РЕШЕНИЕ

№ 3498

гр. София, 01.07.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,
в публично заседание на 09.06.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Весела Николова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **12563** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.27, ал.1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.
Образувано е по жалба на Ц. А. Л. от [населено място], ЕГН [ЕГН], срещу Заповед № СОА19-РД-40-130/05.09.2019 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.2815.8 (застроен), с площ 275 кв.м., заедно с попадащи в имота сграда с идентификатор 68134.2815.8.1, сграда с идентификатор 68134.2815.8.2 и сграда с идентификатор 68134.2815.8.3 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект „Разширение и реконструкция на [улица], в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. ж.к „О. – 2“, одобрен с Решение № 491 по Протокол № 25/27.09.2012 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост.

Жалбоподателят излага съображения за незаконосъобразност на оспорената заповед в частта относно определеното обезщетение. Посочва, че е собственик на процесния имот ведно с жилищната сграда в него. Твърди, че е собственик и на обекти с временен статут с идентификатор 68134.2815.8.2 и идентификатор 68134.2815.8.3. По отношение на определения размер на обезщетението, което следва да му бъде заплатено, счита, че е занижено. Моли за отмяна на заповедта в частта относно размера на обезщетението и в частта, с която за еднофамилната двуетажна жилищна сграда не е определено обезщетение, както и да му бъде определено обезщетение за

подобренията в имота. Претендира разноси.

В съдебно заседание жалбоподателят, редовно призован, се представлява от адв. Б., който моли жалбата да бъде уважена и процесната заповед да бъде отменена. Претендира разноси.

Ответникът – Кметът на Столична Община чрез Дирекция „Инвестиционно отчуждаване“, редовно уведомен, се представлява от юрк. Ж., който счита, че изграждането на сгради не влече след себе си завишаване на обезщетението, а по отношение на обезщетението за земята поддържа, че район „Надежда“ и МПЗ „И.“ не отговарят на българския стандарт за оценяване по сравнителния модел. Подробни съображения излага в писмено становище, с което е изпратена преписката и в писмени бележки от 10.06.2020 г. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София-град, Второ отделение, 50-ти 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:

Видно от Нотариален акт № 2, том XXI, дело № 5024/98 г. на нотариус Д. Ц. А. Л. е придобил собствеността от А. В. П. и съпруга й С. П. П. върху дворно място, находящо се в [населено място] на [улица], съставляващо имот пл. № 8 – линейна регулация по плана на [населено място], м. „Б.. Л. шосе“, цялото с площ от 250 кв.м., заедно с изградената в дворното място двуетажна жилищна сграда, със застроена площ от 28 кв.м.

За м.[жк]има влязъл в сила ПУП, одобрен с решение № 491 по протокол № 25/27.09.2012 г. на СОС.

С обявление рег. № СИС16-ПП00-44/184/22.07.2019 г., кметът на СО е уведомил собствениците на ПИ, отредени за улица-публична общинска собственост, съгласно действащ ПУП на м.[жк], за предстояща процедура по принудително отчуждаване за обект „Разширение и реконструкция на [улица], в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, [населено място]. В това число влиза и имот с проектен идентификатор 68134.2815.8 (застроен), собственост на Ц. А. Л. – 250 кв.м. и неустановен собственик – 25 кв.м.

Обявлението е публикувано в два централни /24 часа и Днес/ и един местен /Софийски вестник/ ежедневници, както и на интернет страницата на СО. Копие от обявлението е поставено на определеното за това място в сградата на СО, видно от протокол от 25.07.2019 г.

С писмо изх. № СИС16-ПП00-44/149/20.03.2019 г., на лицензиран оценител е възложено изготвянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал.5 ЗОС на части от ПИ по регулационния план на[жк], засегнати от реализацията на обект „Разширение и реконструкция на [улица], в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, [населено място], в това число и имота на жалбоподателят. Възлагателното писмо от 20.03.2019 г. е подписано от зам.-кмета на СО, на основание Заповед № СОА19-РД15-3179/11.03.2019 г.

Вещото лице, изготвило оценка е посочило, че имотът на жалбоподателя, предмет на оценяване, съгласно влязъл в сила ПУП, на м.[жк], попада в уличната регулация. По предходен ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-629/29.11.1994 г., отреждането е същото. Отчуждаваната част от имота е 275 кв.м., представляваща реална част от имот с идентификатор 68134.2815.8 по КККР. Площта на имота по документи е 250 кв.м., а по скица на АГКК – 275 кв.м. Обектът е включен в програма за придобиване,

управление и разпореждане с общинска собственост на СО за 2019 г., приета с Решение № 33 по протокол № 69/31.01.2019 г. на СОС. Съгласно ОУП на СО, приет с Решение № 697 от Протокол 51/19.11.2009 г. и Решение № 960/16.12.2009 г. на МС, поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2815.8, попада в устройствена зона: „Терени за транспортна инфраструктура“ – Тти, като не се предвиждат параметри на застрояване. Посочено е, че процесният имот е извън границите на зониранието, прието с Решение № 2 по Протокол № 44 от 1998 г. на СОС по ЗМДТ. Данъчната оценка на имота е изготвена за V ценова зона и е 7 341,10 лв. за 275 кв.м. На база изготвената експертна оценка, за отчуждаваната част от имота е определено обезщетение в размер на 7 341,10 лв. за отчуждаваната част от имота от 275 кв.м., като за Ц. А. Л. е определено обезщетение 6 673,73 лв. за 250 кв.м, а за останалите 25 кв.м., които са на неустановен собственик е определено обезщетение в размер на 667,37 лв. Тъй като от проверените сделки, обективирани в НА не са открити пазарни аналози, които да послужат за изготвяне на пазарна оценка на имота, която да бъде използвана за определяне на обезщетението, поради това, за определяне на размера на обезщетението е използвана данъчната оценка на имота, на основание чл. 22, ал.5 ЗОС, във вр. § 1 ЗД на ЗОС.

Със Заповед № СОА19-РД-40-130/05.09.2019 г. на кмета на Столична община /подписана от зам.-кмета, упълномощен със Заповед № СОА19-РД15-10177/03.09.2019 г./ е отчужден ПИ с идентификатор 68134.2815.8 (застроен), с площ 275 кв.м., заедно с попадащи в имота сграда с идентификатор 68134.2815.8.1, сграда с идентификатор 68134.2815.8.2 и сграда с идентификатор 68134.2815.8.3 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект „Разширение и реконструкция на [улица], в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. ж.к „О. – 2“, одобрен с Решение № 491 по Протокол № 25/27.09.2012 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост. В заповедта е посочено равностойното парично обезщетение, което да бъде изплатено за отчуждаване на земята на собствениците, съобразно дела им на собственост - Ц. А. Л. и неустановен собственик, а именно 7 341,10 лв. за 275 кв.м. По отношение на сградите, намиращи се в имота не е определено равностойно парично обезщетение, тъй като същите представлявали незаконни и временни строежи по чл. 120 от ППЗТСУ (отм.), като е посочено, че съгласно императивната разпоредба на чл. 22, ал. 14 от ЗОС за същите не се дължи обезщетение.

Заповедта е връчена на жалбоподателя Ц. Л. на 14.10.2019 г.

В настоящото производство е прието, неоспорено от страните, заключение /основно и допълнително/ по допусната СТЕ с вещо лице А. А.. От заключението на вещото лице се установява, че действащият подробен устройствен план (ПУП) за територията, в обхвата на която попада имотът на жалбоподателите с проектен идентификатор 68134.2815.8, е одобрен с решение № 491 по Протокол № 25/27.09.2012 г. на СОС. С действащия ПУП имотът на жалбоподателят, с площ 275 кв.м., попада в терен отреден за разширение на [улица]/пътно платно с тротоари/, в уличната регулация о.т.157-о.т.165. Съгласно 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 МС, ПИ с идентификатор 68134.2815.8, предмет на отчуждаване попада в устройствена зона „Тти“ – за транспортна инфраструктура – улици, пътища, летища, която по ОУП е без

показатели на застрояване. Съгласно предходен ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-629/29.11.1994 г. на главния архитект на СО, имотът попада също в терен, отреден за разширението на [улица]. Същото е отреждането на имота и съгласно ПУП, одобрен със Заповед № 320/23.07.1982 г.

По отношение на сградите, изградени в имота, вещото лице е отразило, че сграда с идентификатор 68134.2815.8.1 е незаконен строеж, т.к. за същата няма одобрени инвестиционни проекти и разрешение за строеж. Сграда с идентификатор 68134.2815.8.2 има разрешение за монтаж № 6/08.04.1999 г. за павилион работилница с площ 20 кв.м. и виза № 180 от 03.12.1998 г. за узаконяване на търговски обект при условията на чл. 120б от ППЗТСУ (отм.) – за павилион за баланс на автомобилни гуми, като срокът на действие на разрешението за монтаж е изтекъл. За сграда с идентификатор 68134.2815.8.3 ВЛ е посочило, че за сградата има разрешение за строеж № 32/23.04.1990 г. на павилион за търговска дейност при условията на чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ (отм.), Разрешение за монтаж № 13/1998 г. за павилион и виза № 98 от 01.07.1998 г. за узаконяване на търговски обект. Срокът на действието на РС, съгласно чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ бил указан на разрешението или до заемане на терена за предвиденото по плана строителство. Срокът на действието на разрешението за монтаж е изтекъл. Посочва се още, че процесната сграда с идентификатор 68134.2815.8.1 не отговаря на правилата и нормативите, действали по време на изграждането ѝ (ЗПИНМ от 50 г. отм. 1960 г., ППИНМ от 1950 г. отм. 1960 г. и Наредба за строежите по чл. 102, 103 и 210 от ППИНМ от 1950 г. отм. 1960 г.) и съгласно ЗУТ по отношение на изискването за минимално отстояние от 3 м. до страничната граница на ПИ и 5 м. до дъното на имота. Сграда № 1 е изградена на 1 м. от страничната имотна граница при минимално изискуеми 3 м. и на имотната граница към дъно имот при минимално изискуеми 5 м., т.е. сградата няма необходимите отстояния към съседния имот и към дъно имот съгласно изискванията. Не са приложени декларации за съгласие за застрояване на намалени отстояния от съседите. Поради изложеното, ВЛ е отразило, че сградата не отговаря на изискванията на § 16, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ДР на ЗУТ и § 127 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ.

По отношение на подобренията в имота ВЛ е констатирало, че има изградена непрозрачна ограда, за която няма строителни книжа.

По отношение на имота, от прегледаните сделки с имоти, приложени по делото, общо 20 на брой, вещото лице е преценило, че на изискванията на чл. 22 ЗОС не отговаря нито една от сделките. Направена е допълнителна справка от вещото лице в Службата по вписвания, от която е установен един допълнителен пазарен аналог – сделка, обективирана в НА № 133, том 79/01.06.2018 г., дело 25306, която е изследвана от вещото лице относно съответствието ѝ с разпоредбите на закона и е приета за пазарен аналог на процесния имот. Вещото лице е приело, че сделката може да бъде използвана като пазарен аналог за изготвяне на равностойно парично обезщетение, тъй като имотът, предмет на тази сделка попада изцяло в улица, съгласно ОУП, в V ценова зона, както е процесният, сделката е сключена в релевантния период и една от страните по сделката е юридическо лице. Поради това е приело и изготвило равностойното парично обезщетение на база тази сделка. Дало е заключение, че равностойното парично обезщетение за един кв.м. за имота е в размер на 93,94 лв., а за подлежащата на отчуждаване част от 275 кв.м. е 25 833,50 лв. Посочената сума, експертът е разпределил съобразно квотите на собственост, посочени в заповедта, които не се оспорват, а именно за: Ц. А. Л., който притежава дял 250 кв.м.,

обезщетението е в размер на 23 485 лв., а за неустановен собственик, който притежава 25 кв.м. обезщетението е 2 348,50 лв.

Анализираните от вещото лице сделки, но неприети за пазарни аналози /общо 20/, са посочени в табличен вид, като са уточнени причините, поради които тези сделки не са приети за аналози от вещото лице.

Допълнително по делото с писмена молба от 21.02.2020г. ответникът представя договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 21.12.2018 г. между Столична община и [фирма], вписан в службата по вписвания под № 143, том ССХІІІ, дело № 6617/27.12.2018 г., според който СО купува реална част с площ 1 290 кв. м. от ПИ с идентификатор 68134.1369.751, срещу заплащане на цена на имота в размер на 98 912 лв. От допълнително представената сделка вещото лице е счело, че договорът може да бъде приет за пазарен аналог, като средната пазарна цена за 1 кв.м. въз основа на този договор е 76,68 лв. /98 912 лв. 1 290 кв. м. = 76,68 лв./ При тези данни средно аритметичната стойност за 1 кв.м. съгласно аналози: договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 01.06.2018 г. между СО и [фирма] /93,94 лв. за 1 кв.м./ и договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 21.12.2017 г. между СО и [фирма] /76,68 лв. за 1 кв.м./ е 85,31 лв. за 1 кв.м. /93,94 лв. + 76,68 лв. = 170,62 : 2 = 85,31 лв./. Пазарната стойност на имот с проектен идентификатор 68134.2815.8 (застроен), с площ 275 кв.м., съобразно двата аналога е в размер на 23 460,25лв, разпределена съгласно квотите на съсобственост , както следва: за Ц. А. Л., който притежава дял 250 кв.м., обезщетението е в размер на 21 327,50 лв., а за неустановен собственик, който притежава 25 кв.м. обезщетението е 2 132,75 лв. Посочено е отново, че процесната сграда не отговаря на изискванията на § 66е от ЗПИНМ и § 16 от Наредба за строежите по чл. 102, 103 и 210 от ППИНМ от 1950 г. отм. 1960 г., както и не отговаря на изискванията на §16 , ал. 1 от ДР на ЗУТ.

При така установените факти, съдът, след като извърши цялостна проверка за законосъобразност на оспорения административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК, изведе следните правни изводи:

Жалбата срещу процесната заповед е подадена в срока по чл. 27, ал. 1 от ЗОС, от легитимирано лице - адресат на акта, при спазване на срока за оспорване, 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 частично основателна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган - от кмета на СО, /подписана от зам.-кмета, надлежно упълномощен от кмета на СО със Заповед № СОА19-РД15-10177/03.09.2019 г. за заместване/ на основание чл. 25, ал. 2 ЗОС. Съгласно визираната норма, кметът на общината издава заповед за отчуждаване, в

която следва да посочи изрично изброени факти и обстоятелства. Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал.2 и ал.3 от АПК и чл. 25, ал.2 ЗОС, като е посочен издателят на заповедта, причината, поради която имотът се отчуждава, размерът на обезщетението, индивидуализиран е имотът, за отчуждаването на който ще бъде изплатено обезщетението, както и е посочена площта от имота, която се отчуждава. Изложени са фактическите и правни основания за издаването ѝ.

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. 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 ПИ, отредени за улица-публична общинска собственост, съгласно действащ ПУП на м.[жк]за предстояща процедура по принудително отчуждаване за обект „Разширение и реконструкция на [улица], в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, [населено място]. В това число влиза и процесният имот - имот с проектен идентификатор 68134.2815.8. Обявлението е публикувано в два централни /24 часа и Днес/ и един местен /Софийски вестник/ ежедневници, както и на интернет страницата на СО. Копие от обявлението е поставено на определеното за това място в сградата на СО, видно от Протокол от 25.07.2019 г. 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. След това е възложена оценка на имотите, подлежащи на отчуждаване, която е извършена от оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценки, видно от представените доказателства.

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 жалбоподателя в производството по издаване на оспорената заповед.

По делото няма спор по фактите, нито се претендира незаконосъобразност на заповедта във връзка с провеждане на процедурата по отчуждаване или приложението на материалния закон. Не

се спори и относно собствеността на имота, в това число и построените в имота сгради.

Заповедта е оспорена в частта относно обезщетението, определено за поземления имот като се счита, че то е занижено, както и в частта, с която не е определено обезщетение за построените в имота сгради. Въпреки това, както се посочи по-горе съдът следва да разгледа заповедта в нейната цялост.

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 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 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. В конкретния случай безспорно по делото се установява, че за имота на жалбоподателя с идентификатор 68134.2815.8 по КККР има влязъл в сила ПУП, а именно за м.[жк]има влязъл в сила ПУП, одобрен с решение № 491 по протокол № 25/27.09.2012 г. на СОС. На основание влезлия в сила ПУП, 275 кв.м. от имота попадат в улица, поради което се предвижда тази част да бъде отчуждена. Същото е отреждането на имота и по предходния ПУП от 1994 г. При наличието на влязъл в сила ПУП, който предвижда, че тази част от имота попада в улица, не може да се обсъжда налице ли е възможност за прокарването на улицата без да се засяга имота на жалбоподателя. При действащ ПУП единственият начин за реализацията на улицата е този, предвиден в него. Предвид констатацията за наличие на влязъл в сила ПУП, настоящият съдебен състав приема, че е налице основната материалноправна предпоставка за отчуждаването на имота, а именно имотът на жалбоподателя попада и е предвиден за изграждането и реализирането на обект - публична общинска собственост на територията на СО.

Относно подобренията:

При направения оглед на място ВЛ е установило, че в частта -

предмет на отчуждаване има изградена непрозрачна ограда, но за същата няма строителни книжа, предвид което според настоящия съдебен състав обезщетение не следва да се дължи на жалбоподателя.

Относно сградите:

По отношение на сградите, изградени в имота, вещото лице е отразило, че сграда с идентификатор 68134.2815.8.1 е незаконен строеж като за същата няма одобрени инвестиционни проекти и разрешение за строеж. Сграда с идентификатор 68134.2815.8.2 има разрешение за монтаж № 6/08.04.1999 г. за павилион работилница с площ 20 кв.м. и виза № 180 от 03.12.1998 г. за узаконяване на търговски обект при условията на чл. 120б от ППЗТСУ (отм.) – за павилион за баланс на автомобилни гуми, като срокът на действие на разрешението за монтаж е изтекъл. За сграда с идентификатор 68134.2815.8.3 ВЛ е посочило, че за сградата има разрешение за строеж № 32/23.04.1990 г. на павилион за търговска дейност при условията на чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ (отм.), Разрешение за монтаж № 13/1998 г. за павилион и виза № 98 от 01.07.1998 г. за узаконяване на търговски обект. Срокът на действието на РС, съгласно чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ е бил указан на разрешението или до заемане на терена за предвиденото по плана строителство. Срокът на действието на разрешението за монтаж е изтекъл. Посочва се още, че процесната сграда с идентификатор 68134.2815.8.1 не отговаря на правилата и нормативите, действали по време на изграждането ѝ (ЗПИИМ от 50 г. отм. 1960 г., ППИИМ от 1950 г. отм. 1960 г. и Наредба за строежите по чл. 102, 103 и 210 от ППИИМ от 1950 г. отм. 1960 г.) и съгласно ЗУТ по отношение на изискването за минимално отстояние от 3 м. до страничната граница на ПИ и 5 м. до дъното на имота. Сграда № 1 е изградена на 1 м. от страничната имотна граница при минимално изискуеми 3 м. и на имотната граница към дъно имот при минимално изискуеми 5 м., т.е. сградата няма необходимите отстояния към съседния имот и към дъно имот съгласно изискванията. Не са приложени декларации за съгласие за застрояване на намалени отстояния от съседите.

Предвид гореизложеното, съдът намира, че правилно административният орган не е определил равностойно парично обезщетение за посочените сгради, изградени в имота и подлежащи на отчуждаване, заедно с него. При тези данни, заповедта в тази част се явява законосъобразна.

По отношение на ПИ:

Съгласно чл. 22, ал.5 ЗОС, оценките на недвижимите имоти, предмет на отчуждаването се извършват по пазарни цени, като равностойното парично обезщетение се определя и зависи от тяхното предназначение преди влизане в сила на ПУП и въз основа на пазарни цени на имоти със

сходни характеристики, намиращи се в близост до тях. Съгласно ал.6 от същата разпоредба, 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. Разпоредбата на §1, т.2 от ДР на ЗОС дефинира понятието "пазарни цени на имоти с подобни характеристики", като определя, че 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. От своя страна нормата на § 1, т.3 б."а" от ДР на ЗОС определя параметрите на понятието "имоти, намиращи се в близост до отчуждавания" като това са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот за урбанизираните територии. В ал.8 на същата разпоредба е предвидено, че размерът на паричното обезщетение по ал.5 за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия, съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване. В случая, според вещото лице, процесният имот е извън регулация, като отреждането за улица на имота /разширение на [улица]/ е още от одобрения през 1982 г. ПУП, както и с този от 1994 г. Следователно няма различно отреждане на имота според предходно действалия ПУП, преди приемането на този ПУП, въз основа на който се отчуждава имотът. Доколкото законът предвижда определен времеви диапазон, коректния времеви диапазон за експертна оценка е периода от 20.03.2018 г. до 20.03.2019 г., тъй като възлагателното писмо за изготвянето на оценка е от 20.03.2019 г.

По делото беше изготвено заключение /основно и допълнително/ по оценителна експертиза, вещото лице, по която е анализирано различни

пазарни аналози, като е приело в допълнителната експертиза, че две сделки отговарят на изискванията на ЗОС, чл. 22, за определяне на равностойно парично обезщетение. Разгледало и анализирано е 20-те сделки, използвани от оценителя, изготвил оценката в административното производство. В табличен вид е посочило причините, поради които е приело, че тези сделки не отговарят на изискванията. Експертната оценка възприета от административния орган при постановяване на оспорената заповед е изготвена на база чл. 22, ал.5 ЗОС, тъй като не е открит нито един подходящ пазарен аналог, на данъчна оценка. Както се посочи по-горе, основни критерии по ЗОС за избор на аналози, са следните: имотът, попада в V-та ценова зона, тъй като съгласно зонирането, одобрено с решение № 2 по протокол № 44 от 1998 г. на Столичния общински съвет по ЗМДТ в урбанизирана територия, имотът е извън това зонирание; частта от имота, подлежащ на отчуждаване попада в устройствена зона Тти, както и една от страните по сделката да е търговец. Имайки предвид тези критерии, залегнали в ЗОС, вещото лице е възприело, че нито една от 20-те сделки не отговаря на изискванията на ЗОС.

Следва да се уточни, че въпреки че имотът е извън зонирането, направено през 1998 г., вещото лице правилно е приело, че следва да се търсят пазарни аналози на имота, попадащ в V ценова зона. Това е така, тъй като данъчната оценка на имота е изготвена като за имот, попадащ в V ценова зона. Доколкото за целите на ЗМДТ имотът се третира като такъв от V ценова зона, то спазвайки принципа за съразмерност, справедливо е при определяне на обезщетението за имота, същият да се третира като такъв от V ценова зона. Обратното би било несправедливо спрямо собственика на имота, който е бил задължен да плаща данък, определен за имот от V ценова зона, а при отчуждаването на същия имот, обезщетението да се определи като за имот извън зонирането.

Имайки предвид изложеното, вещото лице е открило един допълнителен пазарен аналог – договор за покупко-продажба, обективиран в НА № 133, том 79/01.06.2018 г., който е възприет като годен за определяне на равностойно парично обезщетение. Съдът приема, че използваната при изготвянето на експертното заключение сделка съответства на критериите за преценка съдържанието на понятията “пазарна цена на имоти с подобни характеристики” и “имоти, намиращи се в близост до отчуждавания се” по смисъла на § 1, т. 2 и т. 3 от ДР на ЗОС. Това е така, тъй като имотът предмет на този договор попада в улица, съгласно ОУП, в V ценова зона, както е процесният, една от страните по сделката е юридическо лице.

По делото от страна на ответника беше представена и още една сделка, която вещото лице е определило, че същата отговаря на изискванията за пазарен аналог при определяне на обезщетение за процесния имот, а именно договор за покупко-продажба от 21.12.2018 г., вписан в службата по вписвания под Акт № 143, том 163. Съдът намира, че посочената сделка също отговаря на изискванията на чл. 22 и § 1 ДР на ЗОС, тъй като имотът, предмет на договора попада изцяло в улична регулация, съответства на времевия диапазон, едната страна е ЮЛ /СО/, имотът се намира в V ценова зона. Сделката е сключена на основание чл. 199 ЗУТ, но съдът приема, че това не е пречка да се използва за пазарен аналог. Посочената разпоредба предвижда единствено, че в конкретно определени случаи, СО има приоритет при закупуването на имота, като обаче това не изменя характера на сделката – покупко-продажба, както и самата разпоредба предвижда, че продажбата се осъществява по пазарни цени. Т.е., не е налице правна пречка тази сделка да бъде използвана като пазарен аналог при изготвяне на оценката на процесния имот.

Използвайки посочените две сделки, вещото лице е достигнало до стойност за 275 кв.м. отчуждавана площ от 23 460,25 лв., или 85,31 лв. за 1 кв.м. Посочената сума е разпределена съобразно квотите на собственост, а именно за: Ц. А. Л. притежаващ дял 250 кв.м. обезщетението е в размер на 21 327,50 лв. и за неустановен собственик притежаващ дял 25 кв.м. обезщетението е в размер на 2 132,75 лв.

В този смисъл размерът на равностойното парично обезщетение за имот с проектен идентификатор 68134.2815.8, с площ за отчуждаване от 275 кв.м., и попадащ в обект „Разширение и реконструкция на [улица], в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м.[жк], одобрен с решение № 491 по Протокол № 25/27.09.2012 г. на СОС, е в размер на 23 460,25 лв., или 85,31 лв. на кв.м., съгласно заключението на СОЕ, разпределени съобразно дяловете на собственост.

Несъмнено оценката на частта от имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаването на административния акт, в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката на имота, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство, и неговата пазарна стойност, установен по делото, води до извода за незаконосъобразност на оспорената заповед, която може да бъде квалифицирана като противоречие с материалноправните разпоредби – основание за отмяна на

административния акт по чл. 146, т. 4 АПК. Изложеното дава основание на съда да приеме, че обжалваният акт следва да бъде отменен, за да се постигне съответствие на неговото съдържание в частта относно определения на жалбоподателя размер на обезщетението с дължимото такова.

Предвид гореизложеното, настоящият съдебен състав приема, че органът е постановил незаконосъобразен индивидуален административен акт като е определил парично обезщетение за отчуждения имот, което не съответства на изискванията и целта на закона. По тази причина, съдът обосновава правния си извод за частична основателност на подадената жалба. В този смисъл, същата следва да бъде уважена като съдът следва да отмени оспорваната заповед и определи нов размер на определеното парично обезщетение за отчуждаваната част от имота, а именно в размер на 23 460,25 лв., или 85,31 лв. на кв.м. В останалата част, по отношение на сградите и подобренията, жалбата следва да бъде отхвърлена.

При този изхода на спора и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, искането за присъждане на разноски, заявено от жалбоподателя, следва да бъде уважено. Такива са доказани в размер на 10 лв. за заплатена държавна такса и 500 лв. за внесен депозит за възнаграждение на вещото лице в размер на 500 лв., или общо 510 лв.

Ръководен от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, II отделение, 50-ти състав

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА19-РД-40-130/05.09.2019 г. на кмета на Столична община, в частта относно размера на определеното парично обезщетение за поземлен имот с идентификатор 68134.2815.8 (застроен), с площ 275 кв.м. по КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГKK, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект „Разширение и реконструкция на [улица], в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. ж.к „О. – 2“, одобрен с Решение № 491 по Протокол № 25/27.09.2012 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост, като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение по същата заповед от 7 341,10 лева /седем хиляди, триста четиридесет и един лева и 10 стотинки/ на 23 460,25 лева /свадесет и три лева, четиристотин и шестдесет лева и 25 стотинки/, разпределени както следва:

- за Ц. А. Л., притежаващ дял от 250 кв.м – 21 327,50 лева,

- за неустановен собственик, притежаващ дял от 25 кв.м. – 2 132,75 лева.

ПОТВЪРЖДАВА Заповед № СОА19-РД-40-130/05.09.2019 г. на кмета на Столична община в останалата ѝ част.

ОСЪЖДА Столична Община, с адрес: [населено място], [улица], представлявана от кмета Й. Ф., да заплати на Ц. А. Л., ЕГН [ЕГН], сумата от 510 лв. /петстотин и десет лева/, представляваща заплатени разноси по делото.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване или протест на основание чл. 27, ал. 6 от ЗОС.

СЪДИЯ: