

РЕШЕНИЕ

№ 4421

гр. София, 04.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав,
в публично заседание на 28.06.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Стоева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **3453** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 - 178 АПК във вр. с чл. 27, ал. 1 ЗОС.

Образувано е по жалба от СД „ Трансграфика – Димитрови и с-ие“, чрез адв. К. А., против заповед № СОА23-РД40-27 от 17.02.2023 г. на кмета на Столична община, с която е отчужден поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.512.244 (незастроен), с площ от 268 кв. метра, по КККР на район „ С.“, одобрени със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в публично мероприятие, съгласно действащия подробен устройствен план, одобрен със заповед № РД50-510/24.06.2020 г. на главния архитект на Столична община и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „ УПИ I – „ за училище“, кв. 8-б, м. „ГГЦ – зона В17“, район „ С.“, [населено място], публична държавна собственост, като е определено парично обезщетение в размер на 105007,76 лева.

Жалбоподателят оспорва заповедта в частта относно размера на присъденото обезщетение, като прави искане за изменението ѝ в тази част.

В съдебно заседание жалбоподателят, чрез процесуалния си представител, поддържа жалбата.

Ответникът по жалбата – кметът на Столична община, чрез пълномощника си юрк. И., оспорва жалбата. Твърди, че заповедта е издадена при спазване на процесуалните правила, както и при правилно приложение на материалния закон. Твърди, че оценката е в съответствие с изискванията на чл. 22 от ЗОС. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

След като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и взе

предвид доводите на страните, съдът приема за установено следното от фактическа и правна страна:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на имот с идентификатор 68134.512.244 по КККР на район „С.“, с площ от 268 кв.м., по силата на нотариален акт № 133, т. I, рег. № 7091, дело № 143/2000 г. на нотариус Б. Я., с рег. № 258 на НК. Със Заповед № РД-50-510/24.06.2020 г. на главния архитект на Столична община е одобрен проект за изменение на плана за регулация за промяна профила на улици между о.т. 110 и о.т. 111 и между о.т. 110 и о.т. 148, продължаване на задънена [улица]; изменение на границите на УПИ I- „за училище“, УПИ IV – „за ЖС“ и УПИ X-9,10, кв. 8, местност „ГГЦ-Зона В17“, район „С.“ за създаване на нови УПИ I-209, 689 – „за ЖС с магазини“, УПИ II-210 – „за ЖС“, УПИ III-211 – „за ЖС“, УПИ VII-212, 213 – „за ЖС“, УПИ XI-214 – „за ЖС“, УПИ X-215 – „за ЖС“, УПИ IV-223, 224, 225, 666- „за ЖС“, УПИ XII-226 – „за ЖС“, УПИ XIII-227 – „за ЖС“, УПИ XIV-228 – „за ЖС“, УПИ XVII-231, 690 – „за ЖС с магазини“ в кв. 8 и свързаното с това изменение на общите граници с контактни УПИ IX-11, УПИ VIII-12, УПИ V-13 и УПИ XV-16 в кв. 8 и нов УПИ I – „за училище“ в нов кв. 8Б, като УПИ II-18, УПИ III-17, УПИ XI-13, УПИ XII- „за ЖС“, УПИ XIII-14 и УПИ XIV-16 преминават от кв. 8 в нов кв. 8Б по кафявите и зелени линии, цифри, букви, текст, зачертавания и щрихи, съгласно приложения проект; изменение на плана за застрояване с предвиждане на ново застрояване в нови УПИ I-209, 689 – „за ЖС с магазини“, УПИ II-210 – „за ЖС“, УПИ III – 211 – „за ЖС“, УПИ VII-212, 213 – „за ЖС“, УПИ XI-214 – „за ЖС“, УПИ X-215 – „за ЖС“, УПИ IV-223, 224, 225, 666 – „за ЖС“, УПИ XII – 226 – „за ЖС“, УПИ XIII-227 – „за ЖС“, УПИ XIV-228 – „за ЖС“, УПИ XVII – 231, 690 – „за ЖС с магазини“, нов кв. 8Б, местност „ГГЦ-Зона В-17“, район „С.“; работен устройствен план за нови УПИ I-209, 689 – „за ЖС с магазини“, УПИ II-210 – „за ЖС“, УПИ III-211 – „за ЖС“, УПИ 212, 213 – „за ЖС“, УПИ XI-214 – „за ЖС“, УПИ X-215 – „за ЖС“, УПИ IV – 223, 224, 225, 666 – „за ЖС“, УПИ XII – 226 – „за ЖС“, УПИ XIII-227 – „за ЖС“, УПИ XIV-228 – „за ЖС“, УПИ XVII-231, 690 – „за ЖС с магазини“, нов кв. 8, местност „ГГЦ-Зона В-17“, район „С.“, съгласно приложения проект.

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС от ответника е изготвено обявление до собствениците на поземлени имоти, отредени за обект – публична общинска собственост, за предстоящата процедура по принудително отчуждаване, което е публикувано във в. „24 часа“, в. „ Днес“ и в. „ Труд“. Обявлението е поставено на информационното табло на район „С.“, СО и на информационното табло на Столична община, за което са съставени съответните протоколи. Видно от обявлението, в него е включена информацията, изискваща се съгласно чл. 25, ал. 1 ЗОС - предназначение на имотите съобразно влезлия в сила, съответно одобрен подробен устройствен план по чл. 21, ал. 1; основание за отчуждаването; вид, местонахождение, размер и собственици на всеки от имотите, които следва да бъдат отчуждени; размерът на дължимото обезщетение.

С възлагателно писмо с № СОА22-ГР94-4744 от 13.09.2022 г. на ответника, в съответствие с разпоредбата на чл. 22, ал. 3 ЗОС и във връзка с провеждане на отчуждително производство по реда и при условията на Глава трета от ЗОС за поземлени имоти – частна собственост, попадащи в обхвата на процесния обект, на М. А. Р. – независим оценител с оценителска правоспособност, е възложено определянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и сл. ЗОС във вр. с § 1 ДР ЗОС, на имотите, предмет на отчуждаване, в това число и процесния.

Видно от изготвената експертна оценка, за отчуждавания ПИ с идентификатор 68134.512.244, с площ от 268 кв.м., е предложено равностойно парично обезщетение в размер на 105007,76 лв., определено въз основа на предоставените данни и сравнени аналози, посочени в доклада.

При така изготвената експертна оценка е издадена оспорената в настоящото производство заповед № СОА23-РД40-27 от 17.02.2023 г. на кмета на Столична община, с която е отчужден поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.512.244 (незастроен), с площ от 268 кв. метра, по КККР на район „С.“, одобрени със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в публично мероприятие, съгласно действащия подробен устройствен план, одобрен със заповед № РД50-510/24.06.2020 г. на главния архитект на Столична община и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „УПИ I – „за училище“, кв. 8-б, м. „ГГЦ – зона В17“, район „С.“, [населено място], публична държавна собственост, като паричното обезщетение е определено в размер на 105007,76 лева.

Съобразно представеното писмо с рег. № СОА22-ВК66-7526/4/26.08.2022 г. на Дирекция „Общински приходи“, Отдел „ОП – С.“, данъчната оценка на имота възлиза в размер на 15074,50 лв.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е допусната и изслушана съдебно-оценителна експертиза. След проследяване регулационния статут на процесния имот вещото лице дава заключение, че ПИ с идентификатор 68134.512.244 по ПУП от 1953 г. съставлява УПИ III-3 и част от УПИ II-2, кв. 789, м. „Б.“, т.е. процесният имот е самостоятелно урегулиран, като допустимото застрояване е за нискоетажно жилищно строителство, съответстващо на устройствена зона Жм. За оценка на отчуждавания поземлен имот вещото лице е използвало 7 акта, подробно описани в заключението и приложени към административната преписка, които отговарят на критериите по § 1, т. 2 от Допълнителните разпоредби на ЗОС. Дава заключение, че размерът на равностойното парично обезщетение за поземлен имот с идентификатор 68134.512.244, с площ за отчуждаване 268 кв.м, определено при съобразяване с изискванията на чл. 22, ал. 5 ЗОС във вр. с § 1 от ДР на ЗОС, възлиза в размер на 108617,72 лв.

При така установеното от фактическа страна съдът формира следните правни изводи:

Предмет на оспорване е заповед за отчуждаване на недвижим имот по чл. 25, ал. 2 ЗОС.

Съгласно разпоредбата на чл. 27, ал. 1 ЗОС заповедта подлежи на обжалване пред административния съд по местонахождението на имота в 14-дневен срок от съобщаването ѝ.

Жалбата е допустима, тъй като е подадена от надлежна страна и в срока по чл. 27, ал. 1 ЗОС. Разгледана по същество, жалбата е и основателна.

Като извърши дължимата на основание чл. 168, ал. 1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт, освен на основанията, сочени от оспорващия, и на всички основания по чл. 146 АПК, съдът приема следното:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган – кмета на Столична община, чиито правомощия произтичат от разпоредбата на чл. 25, ал. 2 ЗОС, съгласно която кметът на общината издава заповед за отчуждаване, 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.

Доколкото посочените в ал. 2 на чл. 25 ЗОС реквизити присъстват в оспорената заповед, съдът приема, че същата отговаря на изискванията за форма на административния акт, регламентирани в чл. 59 АПК, както и на специалните изисквания, посочени в цитираната по-горе разпоредба на ЗОС. 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 изграждане на обект – публична общинска собственост, както и изготвената оценка за размера на обезщетението за отчуждавания имот.

Съдът приема, че не са налице допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и съответно да мотивират отмяната на акта само на това основание.

Налице са доказателства за спазване на процедурата по чл. 25 ЗОС - публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник. Изпратено е и обявление до кмета на район "С." за поставянето му на определеното място в сградата на общината. Жалбоподателят не навежда твърдения за неспазване на процедурата по обявяването на отчуждаването.

Спазени са и сроковете по чл. 25, ал. 2, изр. посл. и чл. 22, ал. 10 ЗОС.

Основно спорът по делото се съсредоточава по въпроса относно размера на определеното парично обезщетение за отчуждаването на имота на жалбоподателя.

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 разпоредбите на чл. 22, ал. 5 - 14 ЗОС във връзка с § 1 ДР на ЗОС оценките се извършват по пазарни цени. Изключение се допуска, 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 вписванията /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. Съгласно разпоредбата на § 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. Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, съгласно т. 3, б."а" от § 1 от ДР на ЗОС са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

При тази нормативна уредба 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 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 поне 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, 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, определянето 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.

В разглеждания случай размерът на равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот следва да се определи, като се съобрази предназначението му като имот, попадащ в зона за нискоетажно застрояване. По този метод е изготвено заключението експертиза, което съдът кредитира. Вещото лице е установило наличие на осем възмездни сделки, които правилно са възприети за годни пазарни аналози - една от страните по тях е търговец; имат за предмет имоти, които попадат в една и съща ценова зона с отчуждавания имот; сключени са в 12-месечния период преди възлагане на оценката и са вписани в Служба по вписванията, [населено място]. Имотите имат устройствен статут и предназначение, съответстващи на предназначението на отчуждавания имот съгласно предходния ПУП (преди отреждането му за училище), одобрен със Заповед № 2807 от 09.05.1953г. Така пазарната стойност на имота е определена въз основа на пазарни аналози, обективиращи сделки с имоти със сходни характеристики и е определено обезщетение за отчуждавания имот в размер на 108617,72 лева.

Съдът приема, че при определяне размера на обезщетението не следва да се съобразяват аналози за сделки, извършени по отношение на имоти, попадащи в зона за средноетажно застрояване, тъй като при определяне размера на равностойното парично обезщетение по чл. 22, ал. 5 ЗОС законодателят е отдал правно значение на конкретното предназначение на отчуждавания имот, което на основание чл.8 ЗУТ се определя с ПУП. Общите устройствени планове на основание чл. 7, ал. 1 ЗУТ определят основното предназначение на териториите, но не и конкретното предназначение на конкретен имот.

Въз основа на изложеното съдът намира, че равностойното парично обезщетение за ПИ с идентификатор 68134.512.244 следва да бъде определено в размер на 108617,72

лева.

Установените от експертизата подобрения в имота – 33 л.м телена ограда и 268 кв.м бетонова настилка, са оценени в заключението с наложено овехтяване в размер на 5002,30 лв. без ДДС. Тези подобрения не следва да се включат в размера на дължимото обезщетение, като съображенията за това са следните:

В съответствие с разпоредбите на чл. 22, ал. 13 и ал. 14 ЗОС 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 (ЗУТ), се заплащат с по-малката стойност от стойността на направените разходи и увеличената стойност на имота. Не се дължи обезщетение за незаконни строежи в поземления имот - предмет на отчуждаване. В случая посочените по-горе подобрения не са заявени с жалбата до съда. От друга страна, за пълнота на изложението следва да се посочи, че същите не попадат в обхвата на чл. 151, ал. 1 ЗУТ, в редакцията преди 2015 г., след която е въведена възможност да се изградят без разрешение за строеж, следователно и на основание чл.22, ал.14 ЗОС не подлежат на обезщетяване.

Доколкото оценката на отчуждавания имот е част от материалната законосъобразност на акта, съдът приема, че заповед № СОА23-РД40-27 от 17.02.2023г. на кмета на Столична община е незаконосъобразна в частта относно стойността на определеното обезщетение, поради което следва да бъде изменена в тази ѝ част и сумата на обезщетението следва да бъде увеличена от 105007,76 лв. на 108617,72 лв.

Относно разноските в производството.

При този изход на делото право на разноски има жалбоподателят, поради което и на основание чл. 143, ал. 1 АПК от бюджета на СО следва да му се възстановят своевременно претендираните и доказани разноски в общ размер от 1650 лева, от които 50 лв. - заплатена държавна такса, 600 лв. за депозит за вещо лице и 1000 лв. за заплатено адвокатско възнаграждение.

Така мотивиран, Административен съд София-град, 72 състав,

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ по жалбата на СД „ Трансграфика – Димитрови и с-ие“, ЕИК[ЕИК], заповед № СОА23-РД40-27/17.02.2023 г. на кмета на Столична община в частта за определеното парично обезщетение за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.512.244 (незастроен), с площ от 268 кв. метра, по КККР на район „ С.“, одобрени със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение от 105007,76 лева на 108617,72 лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на СД „ Трансграфика – Димитрови и с-ие“, ЕИК[ЕИК], на основание чл. 143, ал. 1 АПК сумата от 1650 лева, представляваща разноски по делото.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ:

