

РЕШЕНИЕ

№ 4500

гр. София, 01.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 07.06.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Цветанка Паунова

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **1543** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на И. П. И., чрез пълномощник адв. Г., против заповед № СОА21-РД40-149/03.11.2021г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.4082.6497 /незастроен/, с площ 79 кв.м, представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.4082.208 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-15/06.03.2009г. на ИД на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на [улица]от о.т. 148 през о.т. 152-165-166 до о.т. 167 и от о.т. 148 през о.т. 136-126-109 до о.т. 104 и от о.т. 148 през о.т. 139-125 до о.т. 137, район „М.“ [населено място], съгласно действащ регулационен план на м. „М. Г“, одобрен с Решение № 551 по Протокол № 45 от 29.07.2009г. на Столичен общински съвет, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост, като е определена сумата на парично обезщетение в размер на 5 672,20 лв.

Заповедта се обжалва в частта относно определеното парично обезщетение, като се сочи, че същото е крайно занижено и несъответстващо на пазарните цени в района. Претендира се изменение на заповедта в тази ѝ част и увеличаване стойността на обезщетението.

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. Б., която поддържа жалбата на заявените основания.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез процесуален представител юрк. Я.,

оспорва жалбата като неоснователна и моли да бъде отхвърлена.

Административен съд София-град, като прецени събраните по делото доказателства и доводите на страните, намира за установено следното:

Видно от нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 85, том III, рег. № 14984, дело № 461/2010г. жалбоподателят е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.4082.208 по КККР на [населено място], одобрени със заповед № РД-18-15/06.03.2009г. на ИД на АГКК, с площ 400 кв.м.

Съгласно действащия ПУП-ЗРП на м. „М.-1“, одобрен с Решение № 551 по Протокол № 45 от 29.07.2009г., имотът на жалбоподателя съставлява ПИ с пл. № 208, попадащ частично в УПИ II-727 „за комплексно жил. строителство“ от кв. 13В и частично в уличната регулация между о.т.165-о.т.166-о.т.167 на [улица]. С действащия ПУП имот с проектен идентификатор 68134.4082.6497 попада в частта на уличната регулация.

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. „Днес“, „24 часа“ и „Софийски вестник“. Обявлението е поставено на информационното табло на район „М.“ 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 писмо изх. № СОА21-ТД26-1033/29.01.2021г. 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 [фирма] 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 поземлени имоти, предвидени за отчуждаване, вкл. процесния с проектен идентификатор 68134.4082.6497.

Видно от изготвената експертна оценка за отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 68134.4082.6497, с площ 79 кв.м е предложена сумата 5 672,20 лв. или 71,80 лв./кв.м. Равностойното парично обезщетение е определено, като са използвани три сделки с имоти, отговарящи на изискванията на ЗОС.

Въз основа на изготвената експертна оценка от ответника е издадена оспорената в настоящото производство заповед.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е допусната и изслушана съдебно-оценителна експертиза, неоспорена от страните. От заключението на вещото лице се установява следното:

Съгласно действащия ПУП, одобрен с Решение № 551 по Протокол № 45 от 29.07.2009г. на СОС, се предвижда изграждането на обект: „Изграждане на [улица]от о.т. 148 през о.т. 152-165-166 до о.т. 167 и от о.т. 148 през о.т. 136-126-109 до о.т. 104 и от о.т. 148 през о.т. 139-125 до о.т. 137, район „М.“ [населено място]. С действащия ПУП непосредствено се засяга ПИ с проектен идентификатор 68134.4082.6497, който попада в частта на уличната регулация.

Преди влизането в сила на ПУП, с който е предвидено мероприятието, за което се

отчуждава процесният имот, последният е попадал в обхвата на ПУП-ЗРКП на м. М. 1, одобрен със заповед № РД-50-09-224/25.05.1988г. на главния архитект на С.. Съгласно ПУП от 1988г. имот с идентификатор 68134.4082.208 по КККР е отразен с пл. № 3326, като същият не е самостоятелно урегулиран, а попада преобладаващо в част от УПИ II за О. от кв. 13 и малка част /южната/ попада в уличната регулация между о.т. 303-о.т.219. Съгласно ПУП от 1988г. имот с проектен идентификатор 68134.4082.6497 /към онзи момент част от имот с пл. № 3326/ попада частично в УПИ II за О. от кв. 13 и малка част ок. 50 кв.м /югоизточната/ попада в уличната регулация между о.т. 303-о.т.219. Имотът е включен в обхвата на урбанизирана територия по действащия ОУП на С. от 2009г., както и по предходните ОГП от 1961г. до момента.

Експертизата е установила девет сделки с имоти, отговарящи на изискванията на ЗОС, които могат да служат за пазарни аналози. Това са сделките, описани в т. 2, 4 и 6 от Приложение № 1 към СТОЕ, предоставени от жалбоподателя, и сделките, описани в т. 1-5 от Приложение № 1 към СТОЕ, установени от вещото лице. Шест от сделките имат за предмет имоти без показатели на застрояване /попадат в уличната регулация/, една от страните по които е търговец, имотите попадат в III-та ценова зона. Тези аналози са използвани за определяне на равностойно парично обезщетение за отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 68134.4082.6497, в частта му /50 кв.м/, която по предходния ПУП от 1988г. е попадала в улична регулация. За тази част е определена стойност на обезщетението 11770,01 лв. Другите три сделки имат за предмет имоти, попадащи в III-та ценова зона и в устройствена зона Жс/Жс с пл. 50%, една от страните е търговец, сключена е в 12-месечния период преди възлагането. Тези аналози са използван за определяне на равностойно парично обезщетение за отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 68134.4082.6497, в частта му /29 кв.м/, която по предходния ПУП от 1988г. е попадала в УПИ II за О. от кв. 13. За тази част е определена стойност на обезщетението 30 466,78 лв.

В експертизата е дадена оценка на извършените в имота подобрения: асфалтов път и бордюри, оценени на 326,21 лв.

При така установената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

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

Разгледана по същество е основателна по следните съображения:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган в кръга на предоставените му правомощия по чл. 25, ал. 2 ЗОС. 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 „М.“ за поставянето му на определеното място в сградата на общината. Жалбоподателят не навежда твърдения за неспазване на процедурата по обявяването на отчуждаването. Спазени са сроковете по чл. 25, ал. 2, изр. посл. и чл. 22, ал. 10 ЗОС.

Спорният по делото въпрос касае размера на определеното парично обезщетение за отчуждаването реална част от имота на жалбоподателя, както и наличието на подобрения.

Съгласно чл. 22, ал. 5 ЗОС размерът на равностойното парично обезщетение за имотите, предвидени за отчуждаване, се определя съобразно конкретното им предназначение, което са имали преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1 и въз основа на

пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Според чл. 22, ал. 6 ЗОС 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. В § 1, т. 2 ДР на ЗОС е дадена легална дефиниция на „Пазарни цени на имоти със сходни характеристики“, а в § 1, т. 3, б. „а“ – легална дефиниция на „Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“.

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на „равностойно парично обезщетение“ по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОС и § 1, т. 1, 2 и 3 ДР на ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки /покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека и др./, като поне една от страните по тях да е търговец; 2. сделките да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. да попадат в една и съща ценова зона /за урбанизираните територии/; 3. да са сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота; 4. имотът, предмет на сделката, да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на ПУП, по който се прави отчуждаването.

Приетата по делото СТОЕ е установила девет възмездни сделки с имоти, 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 С.; имотите имат устройствен статут и предназначение, съответстващи на тези на отчуждавания имот съгласно ПУП от 1988г. По този план част от ПИ с проектен идентификатор 68134.4082.6497 /50 кв.м/ е попадал в терен, отреден за улична регулация, а останалите 29 кв.м са попадали в УПИ VIII за О. от кв. 14. Установените сделки касаят имоти с отреждане за улица, т.е. без показатели на застрояване, и имоти, попадащ в устройствена зона Жс/Жс с пл. 50%. Отреждането на част от процесния имот по ПУП от 1988г. е „за О.“, което може да се приравни на устройствена зона Жс с плътност на застрояване до 50%. Така пазарната стойност на имота е определена въз основа на пазарни аналози, обективиращи сделки с „имоти със сходни характеристики“. При изготвяне на оценката е съобразено, че по предходния ПУП от 1988г. част от имота /50 кв.м/ е попадала в улична регулация и за тази част са използвани сделките с имоти с отреждане за улица, а другата част /29 кв.м/ е попадала в УПИ VIII „за О.“ от кв. 14, като за тази част са използвани сделки с имоти в устройствена зона Жс/Жс с пл. 50%. За частта от 50 кв.м е определена стойност на обезщетението в размер на 235,40 лв./кв.м или 11 770,01 лв., а за частта от 29 кв.м – 1050,58 лв./кв.м или 30 466,78 лв. В допълнение са оценени и извършените подобрения в имота на стойност 326, 21 лв.

Въз основа на изложеното съдът намира, че равностойното парично обезщетение за ПИ с проектен идентификатор 68134.4082.6497 следва да бъде определено в размер на 42 563,00 лв., включващо цената на земята ведно с подобренията. Доколкото оценката на отчуждавания имот е част от материалната законосъобразност на акта, съдът приема, че заповед № СОА21-РД40-149/03.11.2021г. на кмета на Столична община е

постановена при неправилно приложение на материалния закон, в частта относно стойността на определеното обезщетение, поради което следва да бъде изменена в тази ѝ част и сумата на обезщетението следва бъде увеличена от 5672,20 лв. на 42 563,00 лв.

При този изход на спора основателна е претенцията на жалбоподателя за присъждане на направените по делото разноски съгласно списък на л. 152 от делото, възлизащи на 1343 лв.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 АПК, Административен съд София-град, 27-ми състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ заповед № СОА21-РД40-149/03.11.2021г. на кмета на Столична община, в частта за определеното парично обезщетение за поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.4082.6497 /незастроен/, с площ 79 кв.м, представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.4082.208 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-15/06.03.2009г. на ИД на АГКК, собственост на И. П. И., като УВЕЛИЧАВА размера на равностойното парично обезщетение от 5672,20 лв. /пет хиляди шестстотин седемдесет и два лева и двадесет стотинки/ на 42 563,00 лв. /четиридесет и две хиляди петстотин шестдесет и три лева/.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на И. П. И. ЕГН [ЕГН] сумата 1343 лв. /хиляда триста четиридесет и три лева/, представляваща разноски по делото.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: