

РЕШЕНИЕ

№ 4831

гр. София, 14.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,
в публично заседание на 20.05.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Снежанка Кьосева

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **1116** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и следващи от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.27, ал.1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на А. И. А. и Ц. И. А. и двамата с адреси в [населено място] срещу Заповед № СОА21-РД40-186/23.11.2021г., издадена от кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.1933.2144 /незастроен/, с площ 198 кв.м, съгласно скица по КККР, одобрени със заповед № РД-18-68/02.12.2010г. на ИД на АГКК, находящ се в [населено място], [улица], район „В.“, попадащ в улична регулация, съгласно влязъл в сила план за регулация на м. „М. ливади – запад“, одобрен със заповед № РД-09-50-66/10.02.1999г. на главния архитект на [населено място], потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на Столичен общински съвет /СОС/ и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на Главен колектор III в м. „М. ливади – запад“, район „В.“ – публична общинска собственост.

В заповедта е посочено, че имотът е собственост на А. И. А. и Ц. И. А., с права по 1/2 ид.ч. от имота.

Със заповедта е определена сумата на парично обезщетение в размер на 42 811,56 лв., разпределена между съсобствениците съобразно притежаваните от тях идеални части от отчуждавания имот – по 21 405,78лв..

В жалбата са наведени доводи за незаконосъобразност на оспорената заповед в частта, с която е определен размера на обезщетението. Поддържа се липса на равностойно

парично обезщетение, като се твърди, че определеното е крайно занижено и несъответстващо на пазарните цени в района. Иска се заповедта да бъде изменена в частта за паричното обезщетение.

В съдебно заседание жалбата се поддържа от процесуален представител на заявените основания. Претендира се присъждане на направените по делото разноски.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез процесуален представител, в съдебно заседание оспорва жалбата като неоснователна и моли да бъде отхвърлена. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар заплатен от жалбоподателите. Иска присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства и доводите на страните, намира за установено следното от фактическа страна:

Видно от нотариален акт за дарение на недвижим имот № 134, том XXXIX, нот. дело № 6730/1989г. жалбоподателите А. И. А. и Ц. И. А. са придобили правото на собственост върху недвижим имот – празно дворно място, цялото с площ от 440,00 кв.м. съставляващо имот с пл. № 1265, в кв. 15, м. „М. ливади“ по плана на [населено място].

Недвижим имот ПИ с идентификатор 68134.1933.2144, /незастроен/, с площ 198 кв.м., съгласно скица по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-68/02.12.2010г. на ИД на АГКК находящ се в [населено място], ул. „Околовръстен път“ р-н „В.“, попада в улична регулация, съгласно влязъл в сила план за регулация на м. „М. ливади – запад“, одобрен със Заповед № РД-09-50-66/10.02.1999г. на главния архитект на [населено място], потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на Столичен общински съвет и подлежи на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на Главен колектор III в м. „М. ливади – запад“, р-н „В.“ – публична общинска собственост.

На основание чл.25, ал.1 от 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 информационните табла на район „В.“ СО и на Столична община, за което са съставени съответните протоколи. В обявлението е посочена информация, изискваща се съгласно чл.25, ал.1 от 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. № СОА20-ТД26-12289/17.12.2020г. на ответника, в съответствие с разпоредбата на чл.22, ал.3 от 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, съгласно скици и скици-проекти за изменение на КККР – незастроени ПИ с посочени идентификатори и проектни идентификатори, предвидени за отчуждаване, вкл. процесния с идентификатор 68134.1933.2144.

Видно от изготвената експертна оценка за отчуждавания ПИ с идентификатор 68134.1933.2144 е предложена сумата 42 811,56 лв. или 216,22 лв./кв.м. Равностойното парично обезщетение е определено, като са използвани две сделки за

имоти без параметри на застрояване.

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

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

Първият наличен ПУП е на м. "Предградието „К. село“ и допиращите се до него местности между С., Б., К. и Горна баня-Софийска околия-гр.С.", одобрен със Указ № 86/31.07.1914г. за улична регулация и Заповед № 1885/22.08.1914г. за дворищната регулация на министъра на обществените сгради, пътища и благоустройството. Съгласно комбинирана скица, изготвена от Г.-С. /л.75/ по стар регулационен план от 1914г. процесният имот с площ от 198 кв.м. е част от стар имот с пл. № 296, като процесният имот попада в част от УПИ IV-295 от кв.276 и [улица]. Изчислени графически площта от имот с идентификатор 68134.1933.2144 по КК, която попада в УПИ IV-295 от кв.276 е 175 кв.м., а площта която попада в уличната регулация е 23 кв.м. За УПИ IV-295 от кв.276 по ПУП от 1914г. няма застроителна част /т.е. няма предвидено застрояване/ и няма данни същият да е приложен.

Следващият наличен ПУП е от 1972г. – РП на м. "Главен подход за Б."-1 етап, одобрен със Заповед № 35/28.01.1972г. на председателя на ИК на СГНС. Съгласно ПУП от 1972г. процесният имот с идентификатор 68134.1933.2144, с площ от 198 кв.м. попада в терен отреден „за надлезно съоръжение“.

Следващият наличен ПУП е от 1979г. – ЗРП на м. "жк. М. ливади" одобрен със Заповед № 247/29.06.1979г. на главния архитект на С. /л. 80/. Съгласно ПУП от 1979г. процесния имот с идентификатор 68134.1933.2144, с площ от 198 кв.м. съставлява част от имот с пл. № 1255, който попада в част от УПИ X -за озеленяване, инженерна инфраструктура и крайпътни обекти от кв.15.

Действащият ПУП-ПРЗ на м. „М. ливади – запад“, одобрен със Заповед № РД-09-50-66/10.02.1999г. на главния архитект на [населено място], потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на Столичен общински съвет /копие от ПРЗ-1999г. е приложен на л. 78/ Съгласно действащият ПУП от 1999г. имот с идентификатор 68134.1933.2144 по КК е идентичен с част от имот с пл. № 1265 от кадастралната основа, като имот с идентификатор 68134.1933.2144 попада в уличната регулация с о.т. 194-о.т. 210 на ново проектирана [улица], между кв.83 и кв.74.

В последствие има направени няколко изменения на ПУП в частта на кв.83 и кв.74, но не засягащи отреждането на имот с идентификатор 68134.1933.2144 по КК, а именно: Със заповед № РД-50-04/18.01.2000г. на Кмета на район „В.“- СО е поправена кадастралната основа за имоти с пл. № 1265, 1636 и имот без пл. № от кв. 83 и кв.74 м. „М. ливади-запад“, за създаване на нови имоти с пл. № 1265, 1636 и 1657 и преотреждане на УПИ ХХІІІ-1636 за имоти пл. № 1636 и 1657 като става УПИ ХХІІІ-1265,1636,1657 от кв.74. съгласно приложена скица.

Съгласно графичната част, изменението от 2002г. не променя отреждането на процесния имот спрямо ПУП от 1979г..

ИПРЗ за кв.83, УПИ I, одобрено със заповед № РД-50-515/29.12.2003г. на кмета на район „В.“-СО. Съгласно графичната част, изменението от 2003г. не променя отреждането на процесния имот спрямо ПУП от 1979г..

ИПРЗ за кв.83(нов), одобрено със Заповед № РД-09-50-1730/28.12.2007г. на главния

архитект на С. е за: ИПЗ на УПИ I-1473,1496 „за офиси, търговия и озеленяване“, УПИ II-1044 за офиси и търговия и УПИ IV-1621 за офиси, търговия и ТП от кв.83 и И. на УПИ III-1621 и УПИ IV-1621 „за озеленяване, КОО и ТП“ за сливането им в УПИ IV-1621 „за офиси, търговия, ТП и озеленяване“, изменение регулацията на УПИ I-1044 „за озеленяване КОО и ТП“ за промяна на номера му в УПИ V-1044 „за озеленяване, КОО и ТП“; изменение регулацията на УПИ I-1473,1496 и отреждането му за офиси, търговия, ТП и озеленяване; изменение на ул. регулация за [улица]. Съгласно графичната част, изменението от 2007г. не променя отреждането на процесния имот спрямо ПУП от 1979г..

Съгласно действащия ПУП от 1999г. и всички по-следващи изменения за кв.83 и кв.74 се установява, че ПИ с идентификатор 68134.1933.2144, с площ от 198 кв.м., предмет на отчуждаване, попада в уличната регулация между о.т. 194- о.т. 210. на ул „Р. извор“, в терен предвиден за пътно платно с тротоари –публична общинска собственост.

По действащия ОУП на [населено място] приет с Решение № 697 от протокол 51/19.11.2009г. на СОС и Решение № 960/16.12.2009г. от Министерски съвет, поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1933.2144, предмет на отчуждаване попада в устройствена зона „Тти“- терен за транспортна инфраструктура, която по ОУП е без показатели на застрояване.

За територията има одобрени КККР със заповед № РД-18-68/02.12.2010г. на Изпълнителния директор на АГКК, съгласно която процесният имот е бил с идентификатор 68134.1933.1265, като същата е изменена със заповед № КД-14-22-291/10.06.2011г. на Началника на СГКК, като са образувани три имота: 68134.1933.2145 (попадащ в кв.74), имот 68134.1933.2144 (процесния) и имот 68134.1933.2143 (попадащ в кв.83).

Съгласно всички предходни ПУП-от 1972г. до момента ПИ с идентификатор 68134.1933.2144, с площ от 198 кв.м. предмет на отчуждаване попада в обществено отреждане. Имота попада в III-та ценова зона съгласно зонирването одобрено с Решение №2 от Протокол № 44/98г. на СОС по ЗМДТ, в урбанизирана територия.

Установеният начин на трайно ползване на място в момента е : незастроен имот, частично ползващ се за черен път- достъп до УПИ ХХIII от кв.74 и към околворъстен път, останалата част е ливада.

По действащия ОУП процесния имот попада в устройствена зона „Тти“ , където е допустимо застрояване само на улици.

Пазарни аналози, които да отговарят на изискванията на чл.22 от ЗОС и §1 от ДР на ЗОС по отношение на предназначение, характер на застрояване и показатели на устройство и застрояване и могат да се използват за оценяването на имот с идентификатор 68134.1933.2144 с площ от 198 кв.м. попадащи в терен за улична регулация между о.т. 210-о.т. 194 са сделки с имоти които попадат в устройствена зона „Тти“, „Тзв“, „Тзсп“, Тгп“, „Тдр“ Т.“, „Трк“ в които зони не е допустимо застрояване.

Експертизата е установила пет сделки с имоти, отговарящи на изискванията на ЗОС, които могат да служат за пазарни аналози. Това са сделките, описани в Приложение 1 към СТОЕ, както следва:

Предмет на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 145, том III, рег. № 5519, дело № 456/2020г. са сделки с поземлени имоти с идентификатори 68134.1006.1233 и 68134.1006.1265. Имотите са без показатели на застрояване

/попадат в уличната регулация/, една от страните по сделката е търговец и имотите попадат в III-та ценова зона.

Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 112, том I, рег. № 2069, дело № 102/2020г. обективира сделка за ПИ с проектен идентификатор 68134.1932.2493, отреден за улица, попадащ в III-та ценова зона, една от страните по сделката е търговец.

Същото се отнася за издирените от вещото лице пазарни аналози – договор за покупко-продажба на недвижим имот рег. инд. СОА20-ДГ69-3/03.04.2020г. и нотариален акт за продажба на недвижим имот, вписан в Служба по вписванията с вх. Рег. № 15179/16.03.2021г., Акт № 105, том 37, дело № 11318. И два акта обективират сделки с имоти, отредени за улица, попадащи в същата ценова зона, една от страните по сделката е търговец, включени са в изискуемия 12-месечен период преди възлагането на оценката.

Нотариален акт №23, т.V, рег.№7909, д.№726/2020г., за сделка от 27.07.2020г., едната страна е търговец и е за имот в една и съща ценова зона, с отреждане за улица.

ПРАВНА СТРАНА

Жалбата е допустима. Подадена е от надлежни страни 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 от ЗОС, при условията на заместване съгласно заповед №СОА21-РД15-14195/22.11.2021г. на кмета на Столична община /л.28/. Налице са доказателства за спазване на процедурата по чл.25 от ЗОС - публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник. Изпратено е обявление до кмета на район „В.” за поставянето му на определеното място в сградата на общината. Спазени са сроковете по чл.25, ал.2, изр. посл. и чл.22, ал.10 от ЗОС.

Съгласно чл.22, ал.5 от 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 от 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.

Конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл.21, ал.1, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост /чл.22, ал.7 от ЗОС/.

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”. След анализ на посочените разпоредби следва, че за определяне на „равностойно парично обезщетение” по реда на чл. 22, ал. 5 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, респ. преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост /чл. 22, ал. 7 ЗОС/.

Равностойното парично обезщетение е определено от лицензиращия оценител, като са използвани две сделки за имоти без параметри на застрояване. С експертното заключение пазарната стойност на имота е определена въз основа на пет пазарни аналози, обективиращи сделки с „имоти със сходни характеристики“, като са съобразени изискванията на закона. За ПИ с идентификатор 68134.1933.2144, /незастроен/, с площ 198 кв.м. е определено обезщетение в размер на 46495,40 лв., разпределено съгласно квотите на съсобственост е както следва: Ц. И. А. – 1/2 ид. ч. - 23 247,70лв. и А. И. А. –1/2 ид. ч.- 23 247,70лв.

Предвид изложеното равностойното парично обезщетение за ПИ с идентификатор 68134.1933.2144 следва да бъде определено в размер на 46495,40лв. Оспорената заповед 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 21 405, 78 лв. на 23 247,70 лв. за всеки от жалбоподателите.

При този изход на спора основателна е претенцията на процесуалния представител на жалбоподателите за присъждане на направените по делото разноски съгласно списък по чл.80 от ГПК /л.176/ от делото. Съдът намира за основателно възражението на ответника за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение в размер на 2 400,00 лв. предвид липсата на фактическа и правна сложност по делото. В случая на двамата жалбоподатели е присъдено обезщетение общо в размер на 46495,40 лв. Разликата между определеното от административния орган обезщетение и присъденото от съда, представлява материалният интерес на жалбоподателите и е в размер на 3 683,84 лв. Съобразно чл.8, ал.1, т.2 от Наредба № 1/2004г., адвокатското възнаграждение следва да се определи в размер на 500,00 лв. Предвид основателното възражение на ответника за прекомерност, следва да бъдат присъдени разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 500,00 лв. или общо разноски /вкл. за държавна такса, вещо лице, съд. удостоверение/ в размер на

1065,00 лв.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 от АПК, СЪДЪТ

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ заповед № СОА21-РД40-186/23.11.2021г. на кмета на Столична община, в частта, с която е определено паричното обезщетение за поземлен имот с идентификатор 68134.1933.2144, с площ 198 кв.м, като УВЕЛИЧАВА размера на равностойното парично обезщетение от 42 811,56 лв. на 46 495,40 лв., разпределено както следва:

За А. И. А., за 1/2 ид.ч – от 21 405,78 лв.

на 23 247,70 лв.

За Ц. И. А., за 1/2 ид.ч. – от 21 405,78 лв.

на 23 247,70 лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на А. И. А., с ЕГН [ЕГН] и Ц. И. А., с ЕГН [ЕГН], сумата от 1065,00 лв., разноси по делото.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: