

РЕШЕНИЕ

№ 4798

гр. София, 13.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,
в публично заседание на 05.07.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Бойкинова

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разгледа дело номер **5427** 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 Ю. В. Д., чрез процесуалния си представител адв. К. М. – САК, срещу Заповед № СОА21-РД40-187/23.11.2021 г. на Кмета на Столична община в частта относно размера на определеното обезщетение в размер на 19 676, 02 лева за отчуждаването на поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.1933.9067 /незастроен/, с площ от 91 кв.м., съгласно скица – проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1933.1419 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/ 10.02.1999 г. на Главния архитект на [населено място], потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/ 06.08.2003 г. на Столичен общински съвет 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 жалбата се твърди, че определеното парично обезщетение е крайно занижено и не отговаря на реалната пазарна цена на имоти със сходни характеристики. Твърди, че обезщетението следва да бъде съобразено с установения траен начин на фактическо ползване на имота, тъй като всички предходни отреждания за имота са били за публични мероприятия. Сочи, че в имота са направени подобрения, които също

подлежат на оценка и заплащане. Иска се оспорената заповед в частта за определеното равностойно парично обезщетение да бъде изменена, като се увеличи определеното обезщетение. Претендира присъждане на разноски.

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

Ответникът – Кметът на Столична община чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение от страна на жалбоподателя. Претендира за присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

СГП редовно призована – не изпраща представител.

Административен съд – София 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 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 68134.1933.9067 /незастроен/, с площ от 91 кв.м. по КККР, съгласно скица – проект за изменение на КККР, представляващ идеална част от ПИ с идентификатор 68134.1933.1419 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-68/ 02.12.2010г. на ИД на АГКК. Страните не спорят по проведената процедура за отчуждаване. Следователно предмета на делото се свежда до преценката относно законосъобразността на определеното в заповедта парично обезщетение за отчуждения имот.

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".

С обявление от 8.10.2021 г. на основание чл. 25, ал.1 от ЗОБС и въз основа на заповед за заместване № СОА21РД15-12566/ 07.10.2021 г., заместник-кметът на Столична община, е уведомил собствениците на поземлени имоти, попадащи в улична регулация, за предстояща процедура по принудително отчуждаване на основание Глава III от ЗОБС във връзка с реализация на обект : „Изграждане на Главен колектор III в м. „М. ливади – запад“, район „В.“, съгласно влязъл в сила регулационен план на м. „М. ливади – запад“, одобрен със Заповед № РД-09-50-66/ 10.02.1999 г. на Главния архитект на [населено място], потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/ 06.08.2003 г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост.

Обявлението е публикувано във вестник „Днес“ от 15.10.2021 г., във вестник „Софийски вестник“ от 14.10.2021 г. и във вестник „24 часа“ от 15.10.2021 г. На 15.10.2021 г. обявлението е поставено на Информационното табло на Столична общинска администрация.

Със Заповед № СОА21-РД15-14965/22.11.2021 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 възлага на Д. П. Б. – заместник-кмет на направление „Финанси и здравеопазване“ при Столична община да изпълнява функциите на Кмет на Столична община по заместване на 23.11.2021 г. Следователно процесната заповед е издадена от компетентен административен орган на 23.11.2021 г, не по-рано от един месец след публикуването на обявлението в средствата за масова информация.

Спазена е установената в закона писмена форма и съдържание на издавания административен акт съгласно чл. 25, ал. 2 ЗОБС, като е посочен издателят на заповедта, основанието за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица и началната дата, от която ще започне изплащането му.

С писмо изх. № СОА20-ГД26-12289 от 17.12.2021 г. зам.кметът на Столична община е 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 68134.1933.9067 /незастроен/. В преписката са приложени сертификати за оценителска правоспособност на [фирма] [населено място], вкл. на специализирания състав. Определената сума за парично обезщетение за отчуждавания имот, с проектен идентификатор 68134.1933.9067 /незастроен/, с площ от 91 кв.м. е в размер на 19 676, 02 лева (деветнадесет хиляди шестстотин седемдесет и шест лева и 02 ст.).

При определяне на пазарната стойност на равностойното парично обезщетение оценителят е изследвал предназначението на имота, което е имал преди влизане в сила, съответно преди одобряване на ПУП по чл. 21, ал.1 от ЗОБС. Посочил е, че съгласно действащия ПУП, поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1933.1419 попада в част от УПИ XXIV-1419, кв.79 и [улица].

Проследил е предходните регулационни планове, според които имотът попада в УПИ – за озеленяване, инженерни съоръжения, крайпътни обекти, надлезно съоръжение, т.е в зона без устройствени параметри. Посочил е, че предходните преди 1979 г. подробни устройствени планове нямат одобряване на съставка “застрояване“.

По действащия ОУП на [населено място] приет с Решение № 960/ 16.12.2009 г. от Протокол 51/19.11.2009 г. на СОС и Решение № 960/16.12.2009 г. от Министерски съвет, поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1933.9067, попада изцяло в улична регулация - зона „Гти“- за транспортна инфраструктура, която зона е без показатели на застрояване. Така при изготвянето на оценката оценителят е използвал метод на сравнимите продажби, който се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти в зона „Гти“ /за транспортна инфраструктура – улици, пътища, летища/. Въз основа на предоставени от Службата по вписвания копия на нотариални актове за сключени сделки в периода 17.12.2019 г. до 17.12.2020 г., оценителят е приел, че само два от тях отговаря на нормативно определените изисквания в чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОБС. Ползвайки като пазарни аналози два 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 19 676, 02 лева. Така определената оценка е послужила за определяне на паричното обезщетение, посочено в обжалваната заповед, 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 68134.1933.9067 по скица проект, предмет на отчуждаване, попада в уличната регулация с о.т. 194 до о.т. 210 на ново проектирана [улица], между кв. 83 и кв. 74. Вещото лице е посочило, че по действащ ОУП на СО от 2009 г. имотът попада в устройствена зона „Тти“, т.е. устройствени зони в които не е допустимо застрояване. Вещото лице е установило, че по първият наличен ПУП от 1914 г. ПИ с идентификатор 68134.1933.1419 е част от стар имот с пл. № 296, като същия попада в част от УПИ IV-295а от кв. 277 и [улица], за който няма застроителна част. По ПУП от м.01/1972 г. идентификатор 68134.1933.1419 попада в терен отреден за „надлезно съоръжение“. По ПУП от м. 11/1972 г. идентификатор 68134.1933.1419, попада в терен отреден „за озеленяване“ и улица. По следващ наличен ПУП от 1979 г, имот с идентификатор 68134.1933.1419 съставлява част от имот с пл. № 1255, който попада в част от УПИ X – за озеленяване, инженерна инфраструктура и крайпътни обекти от кв. 15. т.е по всички предходни ПУП 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 III-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 съгласно първи вариант от СТОЕ с използване на пазарни аналози, които да съответстват на установения начин на трайно ползване на имота, а именно: за ниско жилищно застрояване, който да отговаря на изискванията на чл. 22 от ЗОБС и и §1 от ДР на ЗОБС по отношение на предназначение, характер на застрояване и показатели на устройство и застрояване. Вещото лице посочва, че пазарните аналози при оценяване на имота следва да са аналогични на установения траен начин на ползване на имота и това са сделки с имоти, които попадат в устройствена зона „Жм“, в която зона е допустимо нискоетажно жилищно застрояване, като съществуващото в момента. Вещото лице е установило 2 броя сделки с имоти, които да отговарят на горните характеристики и е определило размера на равностойното парично обезщетение в размер на 48725.50 лева. Вещото лице е изготвило и втори вариант за определяне на равностойно парично обезщетение, като е използвало пазарни аналози попадащи в терен за улична регулация и устройствена зона „Тти“, „Тзв“, „Тзсп“, „Тгп“, „Тдр“, „Т.“ и „Трк“, в които зони не е допустимо застрояване. Използвало е като пазарни аналози четири броя нотариални актове, които да отговарят на чл. 22 от ЗОБС и §1 от ДР на ЗОБС и е определило паричното обезщетение в размер на 20928.20 лева. В съдебно заседание уточнява, че допълва заключението по втория вариант с още един пазарен аналог, в резултат на което обезщетението се определя в размер на 21438.56 лева.

При извършен оглед на място на имота, вещото лице е установило, че в отчуждаваната част на имота има извършени подобрения: изградена прозирна ограда, настилка с грайс около жилищната сграда, дървена пергула с размери 2/3,20м. и височина 2,5 м., за които не е необходимо разрешение за строеж. Установило е, че в отчуждената част има овощни дървета и цветя (вишни, лешник облагороден, сливи, кайсия и рози). Наличните подобрения в имота предмет на отчуждаване вещото лице е определило в общ размер на 4626,56 лв.

При така установените данни, настоящия състав приема, че административният орган

неправилно е определил размера на равностойно парично обезщетение, като не е съобразил установения траен начин на фактическо ползване на имота и направените подобрения върху имота.

Съгласно чл. 22, ал. 5 ЗОБС размерът на равностойно 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. Конкретното предназначение на поземлените имоти се определя с подробния устройствен план и в урбанизирани територии или в отделни поземлени имоти извън тях, може да бъде: за жилищни, обществено обслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции, за озеленени площи и озеленени връзки между тях и териториите за природозащита, за декоративни водни системи (каскади, плавателни канали и други), за движение и транспорт, включително за велосипедни алеи и за движение на хора с увреждания, за техническа инфраструктура, за специални обекти и други (чл. 8, т.1 от Закона за устройство на територията). В ал. 7 на чл. 22 от ЗОБС е предвидено конкретното предназначение на поземлени имоти, които са урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или общинска собственост, с предходен ПУП, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал.1 и които имоти не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, като в този случай предназначението им се определя съгласно ПУП действал преди влизане в сила на плана за изграждането на обектите публична държавна или публична общинска собственост. Когато обаче поземлените имоти са включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия ОУП, и не са урегулирани за застрояване с предходен ПУП, съгласно разпоредбата на ал. 8 на чл. 22 от ЗОБС размерът на равностойно парично се определя като имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване.

В случая е установено с приетата СТОЕ, че имот с идентификатор 68134.1933.1419, от който се отчуждава реална част ПИ с проектен идентификатор 68134.1933.9067, по всички предходни ПУП попада в устройствена зона терени за инженерна инфраструктура и зелени площи за обществено ползване, т.е. за изграждане на обекти публична общинска собственост. Поради това в настоящия случай не е приложим чл. 22, ал. 7 ЗОБС, според който конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти-публична държавна или публична общинска собственост, с предходен ПУП, действал преди влизане в сила на ПУП по чл. 21 ал.1, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с ПУП, действал преди влизане в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти-публична държавна или публична общинска собственост. В случая е приложим чл. 22, ал. 8 от ЗОБС, поради което размерът на равностойното парично обезщетение следва да бъде съобразен с установения траен начин на фактическо ползване на имота, тъй като по делото не се установи имотът да е урегулиран за застрояване. От заключението на СТОЕ се установява, че предходните два подробни устройствени плана не са приложени, а по ПУП от 1914 г. няма застроителна част. По делото е приложена скица - проект от СГКК [населено място] на отчуждавания имот с проектен идентификатор 68134.1933.9067, от която е видно, че имот с идентификатор 68134.1933.1419 е с трайно предназначение на територията –

урбанизирана и начин на трайно ползване: Ниско застрояване до 10 м. При тези данни съдът споделя извода на вещото лице, че установеният траен начин на фактическо ползване на имот с идентификатор 68134.1933.1419 е за ниско жилищно застрояване. По-горните съображения съдът приема за правилен първия вариант от заключението на вещото лице, като счита че определената сума от 48725.50 лева отговаря на законовите критерии за равностойно парично обезщетение по смисъла на ЗОБС.

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 влягане 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. 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 стойността на трайните подобрения в имота след овехтяване им на 2 432,26 лева – представляващи разходи за изкоп на ями, доставка и полагане на бетон за основи, разходи за изкоп, доставка, подова замазка с перлитобетон, настилка от плочи, дървена пергула и ръчно уплътняване с трамбовка на земни почви. В случая съдът счита, че като подобрение в имота не може да се оцени поставената в имота дървена пергула с размери 2/3,20 м. и височина 2,5 м., тъй като по делото не са налице данни тя да е трайно закрепена за земята, поради което и същата може да се демонтира и ползва на друго място със същото или подобно предназначение. След премахване на стойността на дървената пергула подобренията възлизат на 1767.40 лева, като овощните дървета и цветя върху терена са оценени на 2 194,30 лева.

По изложените доводи съдът приема, че размерът на равностойното парично обезщетение за отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 68134.1933.9067, с площ от 91 кв.м, следва да се измени, като се определи пазарната цена за 1 кв.м. в размер на 535.45 лева – средно аритметично от цената за кв.м. на имотите, за които е установено, че изпълняват условията за пазарни аналози, посочени в Таблица №1, вариант първи на СТОЕ или общо за отчуждаваната част 48 725.50 лева. В съответствие с чл. 22, ал. 13 ЗОБС на жалбоподателката се дължи обезщетение и за подобренията в имота, установени от експертизата в общ размер на 3961.56 лева.

Така настоящият състав приема, че равностойното парично обезщетение за

отчуждавания имот с проектен идентификатор 68134.1933.9067, заедно с подобренията, е в размер на 52687.06 лева (петдесет и две хиляди шестстотин осемдесет и седем лева и 0.6 ст.).

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК в полза на жалбоподателката следва да се присъдят разноски общо в размер на 2 210 лева, представляващи разноски за СТОЕ в размер на 700 лева – за СТОЕ, за държавна такса – 10 лева и за адвокатско възнаграждение - 1500 лева.

Неоснователно е направеното възражение от процесуалния представител на ответника за прекомерност на адвокатското възнаграждение, тъй като размерът му е съобразен с чл. 8, ал. 1, т. 4 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Поради това на жалбоподателя разноските следва да бъдат присъдени в общ размер на 2 210 лв.

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

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА21-РД40-187/ 23.11.2021 г. на Кмета на Столична община в частта относно размера на определеното обезщетение в размер на 19 676, 02 лева за ПИ с проектен идентификатор 68134.1933.9067, като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение от 19 676, 02 лева на 52687.06 лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Ю. В. Д. разноски в общ размер на 2210 лева.

Решението е окончателно.

Препис от решението да се изпрати на страните.

Съдия: