

РЕШЕНИЕ

№ 3914

гр. София, 14.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 77 състав,
в публично заседание на 08.06.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Евгения Баева

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **3452** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), вр. чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС).
Образувано е по жалбата на СД „Трансграфика – Димитрови и С-ие“ със седалище и адрес на управление [населено място], срещу Заповед № СОА23-РД40-26/17.02.2023 година на Кмета на Столична община в частта, с която е определено обезщетение в размер на 86 592,22 лева за отчуждения със същата заповед поземлен имот с идентификатор 68134.512.251 с площ от 221 кв.м. и.
Жалбоподателят твърди, че административният орган неправилно е определил размера на обезщетението. Моли съда да постанови решение, с което да измени оспорената заповед в частта на определеното обезщетение, като го увеличи.
В съдебно заседание жалбоподателят, чрез процесуален представител, поддържа жалбата. Моли съда да постанови решение, с което да увеличи размера на обезщетението. Претендира направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски.
Ответникът – Кметът на Столична община, чрез процесуален представител, 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. Прави възражение за прекомерност на изплатеното адвокатско възнаграждение.

Съдът, след преценка на представените по делото доказателства, доводите и

възраженията на страните в производството, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на имот с идентификатор 68134.512.251 с площ от 221 кв.м. по плана на [населено място], въз основа на Нотариален акт № 92, т. II, рег. № 16924, н.д. № 243/2002 година.

Със Заповед № РД-50-510/24.06.2020 година на Главния архитект на Столична община е изменен план 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 Б17“, 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 проекта; 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.“.

Чрез обявление във вестник „24 часа“ от 11.01.2023 година, вестник „Днес“ от 11.01.2023 година и вестник „Труд“ от 11.01.2023 година жалбоподателят е уведомен за започналата процедура по отчуждаване, поради което е спазена процедурата по чл. 25 от ЗОС.

Със Заповед № СОА23-РД40-26/17.02.2023 година Кметът на Столична община е разпоредил отчуждаване на поземлен имот с идентификатор 68134.512.251 с площ от 221 кв.м. и е определил парично обезщетение в размер на 86 592,22 лева.

Заповедта е издадена от компетентен орган – Кмета на Столична община, арг. чл. 25, ал. 2 от ЗОС.

В чл. 22, ал. 5 - 12 от ЗОС е уреден редът и начина за определяне на равностойното парично обезщетение за отчуждаваните имоти - в съответствие с предназначението на имотите преди влизането в сила на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1 от Закона за устройство на територията, въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания, като в случай, че не могат да се определят пазарните цени на имоти с подобни характеристики, поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията, равностойното парично обезщетение се определя по реда на приложение № 2 към чл. 20 от Закона за местните данъци и такси – за имоти в урбанизираните територии. Легално

определение на понятието „равностойно парично обезщетение“ се съдържа в § 1 от Допълнителните разпоредби на ЗОС и това е цената на отчуждавания имот или на част от него, определена по реда на закона. Методологията за определяне на пазарната цена на отчуждавания имот е регламентирана в § 1, т. 2 от Допълнителните разпоредби на ЗОС, съгласно която „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. Дефинирането на имотите, които се намират в близост до отчуждавания имот е извършено с нормата на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗОС. Това са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

Видно от заключението на Съдебно-техническата експертиза, прието от съда, като обективно и компетентно дадено, имотът е с площ от 221 кв.м. с трайно предназначение урбанизирана територия, ниско жилищно застрояване (до 10 метра), отреждане по план – Общ РП на м. „Б. – Г. възел – С.“, одобрен със Заповед № 2807/09.05.1953 година на Реф. Ръководител, архитект.

За оценяване на отчуждения поземлен имот вещото лице е използвало 7 аналога, подробно описани в заключението и приложени към административната преписка, които отговарят на критериите по § 1, т. 2 от Допълнителните разпоредби на ЗОС.

В заключението, прието в хода на съдебното производство, вещото лице е посочило, че обезщетението, определено по правилото на чл. 22, ал. 5 от ЗОС възлиза на 89 569,09 лева.

Видно от представеното удостоверение за данъчна оценка от 26.08.2022 година данъчната оценка на имота възлиза на 12 430,80 лева.

В оспорената заповед обезщетението за земята възлиза на 86 592,22 лева.

Предвид горното съдът намира, че оспорената Заповед № СОА23-РД40-26/17.02.2023 година на Кмета на Столична община, в частта на определеното обезщетение за отчуждения недвижим имот – земя, следва да бъде изменена, чрез увеличаване на дължимото обезщетение до размера от 89 569,09 лева.

На основание чл. 143, ал. 1 от АПК на жалбоподателя следва да се присъдят направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски в размер на 1 247,69 лева, както следва : 50 лева – за образуване на делото, 600 лева – изплатено адвокатско възнаграждение и 597,69 лева – изплатено възнаграждение за един адвокат, определено съобразно уважения материален интерес – 2 976,87 лева.

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

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА23-РД40-26/17.02.2023 година на Кмета на Столична община в частта, с която е определен размерът на равностойното парично обезщетение за имот с идентификатор 68134.512.251 с площ от 221 кв.м. по кадастралната карта и кадастралния регистър на [населено място], район „С.“, одобрени със Заповед № РД № 18-53/23.11.2011 година на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, находящ се в [населено място], като го УВЕЛИЧАВА до размера от 89 569,09 лева (осемдесет и девет хиляди петстотин шестдесет и девет и 09) лева по жалбата на „Транслингвика-Д. и С-ие“ със седалище и адрес на управление [населено място], ул. Голо Бърдо“ № 31, ЕИК[ЕИК]. ОСЪЖДА Столична община ДА ЗАПЛАТИ на „Транслингвика-Д. и С-ие“ със седалище и адрес на управление [населено място], ул. Голо Бърдо“ № 31, ЕИК[ЕИК] сумата от 1 247,69 (хиляда двеста четиридесет и седем и 0,69) лева, представляваща съдебно-деловодни разноски.
РЕШЕНИЕТО е окончателно.

СЪДИЯ :