

РЕШЕНИЕ

№ 563

гр. София, 30.01.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,
в публично заседание на 27.01.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **12304** по описа за **2019** 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 [фирма] със седалище и адрес на управление [населено място], [улица], ет.2, представлявано от управителя Ц. Ц. чрез адв. В. К., срещу Заповед №СОА19-РД40-94/05.09.2019г. на Кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.2813.328 /застроен/, с площ от 568 кв.м. и сграда с проектен идент. 68134.2813.328.1 с площ 2 кв.м., представляващи реална част от ПИ с идент. № 68134.2813.211 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-39/20.07.2011г. на ИД на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „Разширение и реконструкция на [улица], в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, съгласно действащ регулационен план на [улица], одобрен със Заповед № РД-09-50-629/29.11.1994г. на главния архитект на С., ИПР и ПЗ, одобрени със Заповед №РД-09-50-29/22.01.2003г. на главния архитект на С., предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост, само в частта касаеща размера на определеното парично обезщетение.

В жалбата се твърди, че неправилно е определен размерът на паричното обезщетение. Иска се оспорената заповед да бъде изменена, като се увеличи определеното обезщетение. Претендира се присъждане на разноски.

В съдебно заседание жалбоподателят, чрез процесуален представител поддържа

жалбата. Изразява становище, че справедливото обезщетение е посочено в приетото в съдебно заседание заключение на съдебно оценителната експертиза. Претендира присъждане на разноски по списък.

Ответникът – Кметът на Столична община, чрез процесуален представител оспорва жалбата. Прави възражение за размера на адвокатското възнаграждение.

Съдът, като взе предвид събраните по делото доказателства, прие за установено от фактическа страна следното:

С оспорената заповед се отчуждава поземлен имот поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.2813.328 /застроен/, с площ от 568 кв.м. и сграда с проектен идент. 68134.2813.328.1 с площ 2 кв.м., представляващи реална част от ПИ с идент. № 68134.2813.211 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-39/20.07.2011г. на ИД на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „Разширение и реконструкция на [улица], в участъка от [улица]до „Околоръстен път“, съгласно действащ регулационен план на [улица], одобрен със Заповед № РД-09-50-629/29.11.1994г. на главния архитект на С., ИПР и ПЗ, одобрени със Заповед №РД-09-50-29/22.01.2003г. на главния архитект на С., предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост.

Определената сума за парично обезщетение за отчуждавания имот е в размер на 15 960.80 лева..

Правото на собственост на жалбоподателя върху процесния имот се установява с договор за замяна от 04.02.2008г., вписан в книгите по да вписвания в том III, №59, рег. № 4500/05.02.2008г.

Съгласно действащия ПУП, одобрен със Заповед №09-50-629 от 29.11.1994г. на Главния архитект на С. , ПРЗ за УПИ I-231 и V-211, кв.4, м. „Л. шосе“ пътен възел [населено място] и ИПР за [улица]-50б-50в-50г-50д-47а-48-49, одобрени със Заповед №РД-09-50-1288 от 05.12.2005г. на Главния архитект на С.; ИПР за кв. 4, УПИ VI и УПИ №VII, одобрени със Заповед № РД-09-028 от 01.02.2008г. на Кмета на район „В.“ и ИПРЗ за кв. 4, УПИ XIII-2813, 50 и изменение на [улица]- о.т. 50а, о.т. 50 б- о.т. 50в- о.т. 50г, по нови о.т. 50е-о.т. 50ж- о.т. 50з-о.т. 50и, [улица]- о.т. 53б-о.т.53в с отваряне на вход-изход към УПИ XIII-2811, 50, одобрени със Заповед № РД-09-50402 от 02.05.2012г. на Главен архитект на С., ПИ с проектен идентификатор 68134.2813.328. предмет на отчуждаване попада в терен отреден за разширение на [улица]/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 68134.2815.328, попада в устройствена зона „Смф2 смесена многофункционална зона предимно за околорадския район и в устройствена зона „Тти“- терен за транспортна инфраструктура, която по ЗУЗСО е с предназначение за транспортна инфраструктура – улици, пътища, летища.

Съгласно действащия регулационен план на бул. „Л. шосе“, одобрен със Заповед № РД-09-50-629/29.11.1994г. на главния архитект на С., преди измененията на ПР от 2003г., 2005г. и 2008г., ПИ с идентификатор 68134.2815.328, предмет на отчуждаване попада частично в терен отреден за разширение на [улица]/пътно платно с тротоари/ – публична общинска собственост, частично в уличната регулация между о.т. 45- о.т 46 и частично извън регулация.

По данни на техническата служба в СО - район „В.“ предходен ПУП няма.

Кметът на СО е подписал обявление от 22.07.2019г. на основание чл.25, ал.1 от ЗОБС, с което са уведомени собствениците на поземлени имоти, отредени за улица –

публична общинска собственост, съгласно действащ регулационен план за м. „Разпределител север-юг“ към м. „О.-2“, във връзка с обект „Разширение и реконструкция на [улица], в участъка от [улица] до „Околовръстен път“.

Обявлението е публикувано във вестник „Днес“ от 26.07.2019г., във вестник „Софийски вестник“ от 25-31.07.2019г. и във вестник „24 часа“ от 26.07.2019г. На 25.07.2019г. обявлението е поставено на Информационното табло на Столична общинска администрация. На 24.07.2019г. съобщението е публикувано в Електронния портал на СО, раздел „Отчуждаване“. На определеното място в сградата на район „В.“, СО на 25.07.2019г. е поставено за срок от един месец обявлението на кмета на СО. Процесната заповед е издадена на 05.09.19г, т.е. не по - рано от един месец след публикуването на обявлението на 26.07.19г. в средствата за масова информация.

На 20.03.2019г. кметът на СО е възложил на [фирма] [населено място] да определи равностойното парично обезщетение по реда и условията на чл.22, ал.5 и сл. от ЗОБС, във вр. с §1 от ДР на ЗОБС за ПИ, включително за ПИ с идентификатор 68134.2813.289. В преписката са приложени сертификати за оценителска правоспособност на [фирма] [населено място], вкл. на специализирания състав. Оценителският екип е определил крайна пазарна оценка на равностойното парично обезщетение на ПИ с идентификатор 68134.2813.289 и площ от 411 кв.м. – 9 816,70 лева.

Със №СОА19-РД40-94/05.09.2019г. на Кмета на Столична община, се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2813.328 /застроен/, с площ от 568 кв.м. и сграда с проектен идент. 68134.2813.328.1 с площ 2кв.м., по КККР, одобрени със заповед № РД-18-39/20.07.2011г. на ИД на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „Разширение и реконструкция на [улица], в участъка от [улица] до „Околовръстен път“, съгласно действащ регулационен план на [улица], одобрен със Заповед № РД-09-50-629/29.11.1994г. на главния архитект на С., ИПР и ПЗ, одобрени със Заповед №РД-09-50-29/22.01.2003г. на главния архитект на С., предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост. Със заповедта са определени: паричното обезщетение и лицето, на което следва да се изплати.

Заповедта е съобщена на управителя на [фирма] на 30.09.2019г.. Жалбата е подадена на 07.10.2019г., следователно е в законоустановения срок.

В съдебно заседание съдът прие неоспореното от страните заключение на съдебно-техническата и оценителна експертиза, изготвена от вещото лице А. А.. В заключението е посочено, че имотът попада в територия, която е извън зониранието, одобрено с Решение №2 по протокол №44/98г. на ЗОС по ЗМДТ, в урбанизирана територия.

Предходното отреждане /преди отреждането му за улица/ – неурегулиран имот - земеделска земя, където не е допустимо застрояване, а начинът на трайно ползване на имота към настоящия момент е – паркинг за строителна механизация. По действащия ОУП процесния имот попада в устройствена зона „Смф2 смесена многофункционална зона предимно за околорадския район (268м2) и в устройствена зона „Тти“- терен за транспортна инфраструктура (300м2).

Стойността на земята е определена по сравнителния метод. Ползвани са 20 броя копия на нотариални актове, предоставени от Службата по вписванията за вписани сделки с поземлени имоти, находящи се в [населено място], на територията на район „В.“, „Л.“ и „Надежда“. Експертът е приел, че нито един от имотите предмет на сделките в посочените нотариални актове не отговаря на изискванията на чл.22 от ЗОБС и §1а от

ДР на ЗОБС по отношение на предназначение и характер на застрояване и ценова зона при сравнение с отчуждавания имот.

При направената справка в Служба по вписванията /СВ/ вещото лице е установило допълнително един пазарен аналог, подробно описан в Приложение №1 към СТЕ - Договор за покупко - продажба на недвижим имот, сключен на 01.06.2018г. между СО и [фирма], с ЕИК[ЕИК], вписан с вх.№ 35686, с акт №133, том 79, дело 25306, имотна партида 555609 в Служба по вписванията, според който СО купува реална част с площ от 409 кв.м. от ПИ с КИ 68134.1372.2008 - попадащ изцяло във уличната регулация между о.т. 130-о.т.136-о.т.139 на [улица] по действащия ПУП на м.НПЗ „И.-Запад“ и м.“И.“, в обхвата на [улица]и [улица]срещу заплащане на пазарната цена на имота, определена от СОС и сертифициран оценител, в размер на 38420,00лв. без вкл. ДДС /или 93,94лв. за 1кв.м./. В заключението е посочено, че при анализа на пазарния аналог, съгласно критериите по ЗОБС е установено, че имотът- предмет на покупко-продажбата е аналогичен по отреждане и предназначение с оценявания имот, попада в същата пета ценова зона, сделката е сключена в релевантния период и продавача е ЮЛ-търговец, т.е. сделката отговаря на изискванията на чл.22 от ЗОБС , във връзка с §1 от ДР на ЗОС. При тези данни стойността на обезщетението за ПИ с идентификатор 68134.2813.328 е определена при цена 93.94 лева за 1 квадратен метър, като при квадратура от 568 кв.м., общата оценка е определена на стойност 53 357. 92 лева.

При така установеното по фактите, от правна страна съдът намира:

Жалбата е допустима. Подадена е в законоустановения срок и от адресат на акта.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган - Кмета на СО, в кръга на делегираните му по закон правомощия, в границите на териториалната му компетентност /предвид местонахождението на имота/.

Спазена е и предвидената в закона форма. Заповедта съдържа реквизитите по чл.25, ал.2 от ЗОБС, вкл. основанията 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 за началната дата, от която ще започне изплащането му.

Не са нарушени предвидените в ЗОБС административно-производствени правила. Кметът на общината е възложил определянето на равностойното парично обезщетение за предвидения за отчуждаване имот, на оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители. Кметът на СО е изпълнил задължението си да публикува обявление, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и копия от него е изпратил за публикуване на посочените места с разпоредбата на чл.25, ал.1 от ЗОБС. Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл.25, ал.1 от ЗОБС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението.

Процесният имот е собственост на юридическо лице и се отчуждава принудително за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост /чл.21, ал.1 от ЗОБС/. Съобразена е и разпоредбата на чл.21, ал.2 от ЗОБС и се отчуждава имот на жалбоподателя, който е непосредствено засегнат от предвиденото-разширяване и реконструкция на [улица].

Преди отчуждаването, СО не е придобила имота в собственост чрез покупка, чрез

замяна с равностоен общински имот и собственикът не е учредил на общината ограничени вещни права.

Съгласно чл.22, ал.5 от ЗОБС, 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 ЗОБС, 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 поземлените имоти се определя с подробния устройствен план / чл.8 от Закон за устройство на територията /ЗУТ/. В § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС 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 ЗОБС и § 1, т. 1, 2 и 3 от ДР на ЗОБС се ползват 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.

От анализа на приложените в административната преписка 20 броя сделки, представени от АВ се установява, че: посочените в приложение №1 към заключението на СТОЕ от 20.08.2019г. сделки с №№ 2,3,4,5,10,16 се отнасят за сделки между физически лица; сделка с № 11 – нито една от страните не е търговец; сделки с №№ 6,14,15,17,19 са за друга ценова зона; сделка с №1 е за застроен УПИ в кв.О.; сделки №№ 6,7,8,9,12 са за имоти с различно предназначение; сделка №13 – в цената е включена и сграда; сделка №18 – имота попада в друга устройствена зона; сделка № 20 е за земеделска земя. Следователно, нито един от пазарните аналози не отговаря на изискванията на чл.22 от ЗОБС и §1 от ДР на ЗОБС по отношение на предназначение, характер на застрояване и показатели на устройство и застрояване.

Съдът намира, че посоченият в заключението на вещното лице А.А. договор за покупко-продажба, сключен на 01.06.2018г. е пазарният аналог, чрез който следва да се определи справедливото пазарно обезщетение. При анализа на посочените пазарни аналози, съгласно критериите по ЗОБС се установява, че имотите предмет на покупко-продажбите са аналогични по отреджане и предназначение с оценявания имот, попадат в същата пета ценова зона, сделките са сключени в релевантния период и продавачите са юридически лица търговци, тоест сделките отговарят на изискванията на чл.22 от ЗОБС , във връзка с §1 от ДР на ЗОБС.

Действително, договорът за покупко - продажба на недвижим имот от 01.06.2018г. между Столична община и [фирма], е сключен на основание чл.34, ал.1 и ал.2, чл.21, ал.4 от ЗОБС, но това не е основание да бъдат изключени от кръга на пазарните аналози. Съгласно §1, т.2 от ЗОБС „пазарни цени на имоти със сходни характеристики" са осреднените цени от всички сделки „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“. От това определение следва, че законодателят е имал предвид всички сделки за покупко-продажби, без каквото и да е ограничение по отношение на правното им основание.

Стойността на земята по пазарен аналог - договор за покупко - продажба на недвижим имот от 01.06.2018г. между Столична община и [фирма] е 93,94 лв. за 1 кв.м., която цена за 1 кв.м. е 93.94 лв. Следователно, равностойното парично обезщетение, определено по реда на чл.22 от ЗОБС, във връзка с §1 от ДР на ЗОБС, за 568 кв.м. е 53 357 лв..

Не се споделя възражението на процесуалния представител на Столична община относно разделянето на отчуждаваната част от имота на две зони – съответно 300 кв.м. и 268 кв.м., тъй като ползваният аналог е също с отреждане за улична регулация и именно към момента на изповядване на тази сделка, по която страна е Столична община, като по същата цената е определена на 93.94 лева за квадратен метър.

Разпоредбата на чл.22, ал.12, т.1 от ЗОБС се прилага, когато не са налице условията на ал.5 или на ал.8 на чл.22 от същия закон, поради което предложението от [фирма] вариант за определяне на равностойното парично обезщетение с експертната оценка от 09.07.2019г., а именно по данъчната оценка на имота е неприложим.

Вещото не е оценило отчуждаемата сграда, поради липса на строителни книжа за същата.

Предвид изложеното оспорената заповед в частта, в която е определен размерът на обезщетението е неправилна и незаконосъобразна. Жалбата е основателна.

При този изход ответникът следва да заплати направените от жалбоподателя разноски. Представен е списък на разноските, според който жалбоподателят претендира заплащане на разноски за държавна такса и за възнаграждение на вещо лице в размер на 300,00 лв. и адвокатско възнаграждение в размер на 1100,00 лв. Доказателства за посочените суми са представени. Размерът на адвокатското възнаграждение е оспорен от ответника. Съдът като съобрази действителната правна и фактическа сложност на делото и взе предвид чл.8 от Наредба №1 за минималните размери на адвокатските възнаграждения прие, че ответникът следва да заплати на жалбоподателя

сума от 650,00 лв. за адвокатско възнаграждение или разноски в общ размер на 1000,00 лв.

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

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ по жалба на [фирма] със седалище и адрес на управление в [населено място], [улица] със съдебен адрес [населено място], [улица], ет.3, Заповед №СОА19-РД40-94/05.09.2019г. на Кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.2813.328 /застроен/, с площ от 568 кв.м. и сграда с проектен идент. 68134.2813.328.1 с площ 2 кв.м., представляващи реална част от ПИ с идент. № 68134.2813.211 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-39/20.07.2011г. на ИД на АГКК, само в частта касаеща размера на определеното парично обезщетение в размер на 15 960.80 лева, като УВЕЛИЧАВА размера на равностойното парично обезщетение за поземления имот от 15 960.80 лв. на 53 357.92 / петдесет и три хиляди триста петдесет и седем лева и деветдесет и две стотинки/ лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на [фирма] със седалище и адрес на управление в [населено място], представлявано от управителя Ц. Ц., със съдебен адрес в [населено място] сума в размер на 1000,00 /хиляда/ лева, разноски по делото.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: