

РЕШЕНИЕ

№ 6961

гр. София, 15.11.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,
в публично заседание на 06.11.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова и при участието на прокурора Милен Ютеров, като разгледа дело номер **4402** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалба от „Уайт стар“ ООД със седалище [населено място], представлявано от управителя В. А., чрез адв. Г. срещу Заповеди № СОА23-РД40-51/23.03.2023г. и № СОА23-РД40-52/23.03.2023г, с която от дружеството се отчуждават 227 кв.м., съответно 64 кв.м. в частта, касаеща размера на обезщетението.

С жалбата се сочи, че при определяне на размера на обезщетението са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и нарушения на материалния закон.

Считат, че Кмета на СО не е съобразил действителните факти и обстоятелства при определяне на размера на обезщетението. Посочват, че не е отчетен факта, че отчуждената част от имота е вече реализирана улица именно от дружеството за негова сметка.

Молят да бъде постановено решение, с което заповедта в частта ѝ относно размера на обезщетението да бъде отменена и да бъде определено равностойно такова, съобразно изискванията на закона.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. Г., която поддържа жалбата и моли размерът на обезщетението за отчуждената част от имота да бъде определена съобразно приетото по делото заключение на вещото лице в последния му вариант. Претендира разноските по делото, за които представя списък.

Ответникът се представлява от юрк Л. , която оспорва жалбата и намира, че заповедта е законосъобразна, вкл. в частта относно начина на изчисляване на определеното

обезщетение. Сочи, че във второто прието по делото заключение е налице грешка в пресмятанията, а третото не следва да се кредитира, тъй като е ползвало като аналози сделки с имоти, отредени за застрояване, каквито процесните не са.

Представителят на СГП намира жалбата за основателна и доказана.

Съдът, на база данните по делото и становищата на страните, и като съобрази закона, намира следното от фактическа и правна страна:

Жалбата е процесуално допустима, като подадена в срок, при надлежно упражнена представителна власт и срещу акт, който неблагоприятно засяга правата на дружеството.

Разгледана по същество, същата се явява основателна, при съобразяване на следното:

По фактите се установява:

Процесните имоти, предмет на пазарна оценка са Поземлен имот с кадастрален идентификатор 68134.905.6751 с площ от 227кв.м. и Поземлен имот с кадастрален идентификатор 68134.905.6750 с площ от 64кв.м., находящи се в [населено място], район „Л.“ [улица]. Двата имота са съседни и са част от стар имот УПИ I-1309,1739, кв. 118, местност „В. ВЕЦ-С.“, в който е изградена триетажна жилищна сграда. Съгласно действащия ОУП на [населено място], двата процесни имота попадат в устройствена зона Гти – терени за транспортна инфраструктура. Съгласно действащия ПУП от 2001г., двата имота попадат в уличната регулация на [улица].

Процесните имоти са част от два стари поземлени имота №1739 и №1309, кв. 118, по плана на [населено място], местност „В. ВЕЦ-С.“. Съгласно представения по делото Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот от 27.05.2004г. /лист 17-18/, имот с планоснимачен номер 1739 е представлявал ДВОРНО МЯСТО, цялото с площ 1328кв.м., съгласно представена извадка от кадастралния план, предхождащ настоящата кадастрална карта и кадастрални регистри.

От извършения от вещото лице оглед на място се установява, че двата имота към момента са част от изградената улична регулация на [улица]. Улицата е с изграден тротоар със широчина 4,4 метра, с настилка от плътни бетонови тротоарни плочи с размери 40/40/5см и бетонови бордюри към уличното платно с размери 25/15/50 см/бр. Настилката от бетонови плочи е фугирана с фин пясък. Тротоарната настилка е изпълнена с ивица с широчина 4,4 метра успоредно на оградата, по границата между двата процесни имота и двата имота на жалбоподателя с построените жилищни сгради. Извън тротоарната настилка, в процесните имоти попада и част от асфалтираното улично платно, като е направен и вход към дворното място и гаражите на една от жилищните сгради. Съгласно приложените по делото документи и данни на жалбоподателя, тротоарът и уличното платно са направени непосредствено преди въвеждане в експлоатация на сградата през 2009г.

Процесните заповеди са издадени при следните обстоятелства:

Изготвено е обявление за провеждане на процедура по отчуждаване на имоти, въз основа на влязъл в сила ПУП на местност „В.-ВЕЦ С.“, одобрен с Решение № 44, т.2 по Протокол №24/30.03.2001г.на СОС и Заповед №1944/16.10.2002г. на Кмета на СО за поправка на ЯФГ, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост за реализацията на обект – „Продължение на [улица]от кръстовището с [улица] до о.т. 539а, северно локално платно на СОП- южна дъга“, публикувано в БГ

днес, вестник „24 часа“ и Софийски вестник на 16.02.2023г. В обхвата на процедурата попадат и собствените на жалбоподателите имоти, предмет на делото. Възложена е оценка от страна на СО, изготвена от лицензиран оценителски екип при „БинКом“ ООД, която е съобщила следните параметри: Датата на възлагателното писмо е 22.11.2022г. Периодът, който е релевантен е едногодишен до датата на възлагане, т.е. от 22.11.2021г. до 22.11.2022г. Оценен е ПИ с идент. 68134.905.6751 по КККР, одобрен със Заповед № РД-18-739/21.11.2017г. на ИД на АГКК, изменена със Заповед № 18-6659/29.06.2022г., издадена от СГКК С., находящ се в [населено място], район „Л.“, попадащ в обхвата на обект „Продължение на [улица] от кръстовището с [улица] до о.т. 539а, северно локално платно на СОП- южна дъга“ с площ 227 кв.м. и ПИ 68134.905.6750 с площ 64 кв.м., при същите параметри.

Относно градоустройствените показатели е възприето: Не е налице стар предходен регулационен план. Според действащия регулационен план / ПУП-ЗКРП/на м. „В.-ВЕЦ С.“, имотите попадат в част от улица. Съгласно Решение №2 по Протокол № 44от 1998 г. на СОС по ЗМДТ имотите попадат в трета ценова зона.

Критериите за оценяване за съобразени по реда на чл. 22, ал.5 от ЗОС.

За годни аналози са приети 4 броя сделки, които се отнасят до имоти с отреждане за „транспортна територия“. Оценката е в размер на 34399.58 лева по отношение на ПИ 68134.905.6751 и от 9 698.56 лева относно имот ПИ 68134.905.6750.

Няма спор относно компетентността на органа, издател на актовете.

Не се оспорва и редовността на проведената процедура. Изготвени, изпратени и надлежно обявени са обявленията за същата, вкл. по отношение на настоящия жалбоподател.

Спорът е относно начина на оценяване на отчуждените имоти.

Последното следва да бъде съобразено на база разпоредбите на чл.22 от ЗОС, като се съобрази действащата регулация и отреждане спрямо предвидените мероприятия, причина за отчуждаването.

Последното ще определи и годните аналози за оценяване на имотите, доколкото ще бъдат съобразени имоти с различни характеристики.

Последното е довело и до несъответствието между изготвеното от оценителския екип, назначен от СО оценяване и последното изготвено по делото оценяване от страна на вещото лице.

В процесния случай няма спор между страните, че планът по чл. 21, ал.1 от ЗОС, предпоставка за отчуждаването е този, одобрен през 2001г. от СОС, изменен със Заповед №РД-09-1944/16.10.2002г. на Кмета на СО, с който имотите се отреждат за продължение на [улица]в посочен обхват. Не е спорно още, че имотите, предмет на отчуждаване, съставляващи ПИ 68134.905.6751 и ПИ 68134.905.6750, съгласно КККР от 2017г., респ. 2022г. нямат предходно отреждане, което е възприето и в оценителната експертиза, възложена и приета от органа, определяща и размера на обезщетението. Двата имота са съседни и са част от стар имот УПИ I-1309,1739, кв. 118, местност „В. ВЕЦ-С.“, в който е изградена триетажна жилищна сграда. Същите са отредени като самостоятелни УПИ именно с Плана, одобрен от 2001г. на СОС, който е планът по смисъла на чл. 21, ал.1 от ЗОС – предпоставка за отчуждаване.

Съгласно възприетата от органа и възложената от него оценка норма, оценяването е извършено на база нормата на чл. 22, ал.5 от ЗОС. Съгласно тази норма, 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.

С оглед установеното по-горе по отношение на процесните имоти следва, че неправилно е извършено конкретното оценяване, като са ползвани аналози с отреждане „За транспортна територия“, тъй като не това е било отреждането на процесните преди влизане в сила на плана, предпоставка за отчуждаването. Не става ясно по какви критерии органът, съответно оценителят приема, че имотите са имали отреждане „транспортна територия“, каквито аналози са ползвани в оценителната експертиза, предвид че е безспорно, че същите не са имали отреждане по предходен план.

Процесните имоти като УПИ не са съществували самостоятелно до влизане в сила на този план и са били част от стар УПИ I-1309,1739, кв. 118, местност „В. ВЕЦ-С.. В частта от същия, която е формирана като самостоятелни УПИ след влизане в сила на плана от 2001г., е налице отреждане – Жм – жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване – максимална плътност на застрояване 40%, К. 1.3 и кота корниз 10 метра.

С оглед така установеното както в хода на отчуждителната преписка, доколкото същото е безспорен факт, така както е установено и в хода на делото, не става ясно защо органът е възложил оценяване при аналози с отреждане на сравнимите имоти такова, каквото е предвидено с плана, поради който същите се отчуждават. Не това е и смисълът на закона, тъй като изготвянето на оценка за справедливо обезщетение на база аналози – имоти с отреждане съобразно плана, поради който се отчуждават, би довело до оценяване само и единствено съпоставено със сделки за имоти с публично отреждане, каквото е предназначението на отчуждаването, но не и на справедливо обезщетяване на собствениците за отнетото им имущество с отреждането, което са имали имотите до момента на отчуждаване.

Съгласно нормата на чл. 22, ал.9 от ЗОС, извън случаите по чл. 16 от Закона за устройство на територията, когато с план по чл. 21, ал. 1 се предвижда отчуждаване на част от неурегулиран поземлен имот, а останалата от имота част се урегулира и в нея се предвижда застрояване, размерът на равностойното парично обезщетение се определя като разлика между цената на отчуждаваната част от имота и повишената стойност на урегулираната част от имота.

Съдът приема, че именно това е приложимата норма, която следва да бъде възприета за определяне на аналози в процесния случай, тъй като именно с отчуждителния план се урегулират процесните имоти като части от бивш имот, който се отрежда за малкоетажно жилищно застрояване и при липса на предходен план и отреждане, съобразно безспорно установеното между страните по този въпрос.

В тази хипотеза е изработен третия вариант на заключението на вещото лице по оценителната експертиза, приета по делото, която съдът кредитира.

Съгласно нея, са ползвани аналози, които са с отреждане „за застрояване“. Съдът приема, че същите съответстват на понятието за годни аналози по смисъла на §1, т.2 и т.3 от ДР на ЗОС. Няма спор и относно релевантния период на извършване на сделките, съобразно данните от АВ.

Поради изложеното, съдът приема, че следва да възприеме определената от вещото лице оценка за двата имота, както следва: 111 422.95 лева за ПИ

68134.905.6751 и 31 414.40 лева ПИ 68134.905.6750.

Относно претендираната сума за обезщетение за извършени подобрения, съдът съобрази: Отново не е спорно между страните, че имотите – предмет на отчуждаване, са вече реализирана част от улица за обществено ползване, като строителните дейности за това са извършени от собственика „Уайт стар“ ООД. Мероприятието е реализирано и с оглед големия период от време, считано от извършеното отреждане за улица и момента на издаване на заповедта – 2023г. Извършените строителни дейности са реализирани в имотите на жалбоподателя, но реално се ползват като улица, която именно ще стане общинска собственост с влизане в сила на заповедта, с оглед което СО получава реализиран вече изграден обект. Извършените дейности следва да бъдат заплатени от СО в рамките на обезщетението, още повече, че същите са съобразени с предвижданията на плана.

В тази насока има задача, възложена на вещото лице, което установява следното: За определяне на пазарната стойност на подобренията са ползвани данни за единични цени от направено пазарно проучване между фирми, извършващи такъв вид строителна дейност с публикувани в интернет сайтовете им единични ценови листи и на база публикувани цени в списание „Справочник на цените в строителството“, издание на С. СЕК” ООД. Към посочените цени в изданието са начислени 15% за печалба на фирма изпълнител.

В двата имота са налице подобрения. Изградена е пътна асфалтова настилка, тротоарна настилка с бетонови бордюри и бетонови тротоарни плочи. Изградени са две разпределителни шахти на външното електрозахранване към трафопоста. Направено е озеленяване със засаждане на 6 броя дървета. Налице са разходооправдателни документи от страна на дружеството - жалбоподател за извършените дейности – л. 151-л. 156 по делото. Пазарната стойност на всички извършени подобрения, попадащи в границите на двата процесни имота е в размер на 48 729,21 лева. Същото, поради липса на разпределение на подобренията като дейности и суми в съответните имоти, следва да бъде съразмерно разпределено като увеличение на сумите по заповедите за съответните имоти, а именно – при уважена сума от 48 729.21 лева – съответно 38 012 лева за имот ПИ 68134.905.6751 и 10 717 лева за имот ПИ 68134.906.6750.

С оглед горното, съдът приема, че заповедите са частично незаконосъобразни и подлежат на изменение в частта относно размера на определеното обезщетение.

Предвид това, ответникът следва да заплати и сторените в делото разноски за държавна такса и експертизи в размер на 1450 лева, като адвокатски хонорар не е претендиран и не следва да бъде присъждан.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал.2, предл. 4 от АПК, чл. чл. 27 във връзка с чл. 22, ал.9 от ЗОС и чл. 143 от АПК, съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА23-РД40-51/31.03.2023г. на Кмета на Столична община в частта относно определеното справедливо обезщетение относно отчуждаването на ПИ с идент. 68134.905.6751 от 34 399.58 лева/ тридесет и четири хиляди триста деветдесет и девет лева и петдесет и осем стотинки/ на 111 422.95 лева / сто и единадесет хиляди четиристотин двадесет и два лева и деветдесет и пет стотинки/, ведно със сумата от 38 012 лева / тридесет и осем хиляди и дванадесет лева/, представляващи стойността на извършените от дружеството подобрения в същия, по съразмерност.

ИЗМЕНЯ Заповед СОА23-РД40-52/31.03.2023г. на Кмета на Столична община в

частта относно определеното справедливо обезщетение относно отчуждаването на ПИ с идент. 68134.905.6750 от 9 698.56 лева / девет хиляди шестстотин деветдесет и осем лева и петдесет и шест стотинки/ на 31 414.40 лева/ тридесет и една хиляди четиристотин и четиринадесет лева и четиридесет стотинки/, ведно със сумата от 10 717 / десет хиляди седемстотин и седемнадасет лева/, представляваща стойността на извършените от дружеството подобрения в същия, по съразмерност.

ОСЪЖДА Столична община да заплати в полза на „Уайт стар“ ООД сумата от 1450 лева /хиляда четиристотин и петдесет лева/, представляваща сторените по делото разноси.

Решението е окончателно.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: