

РЕШЕНИЕ

№ 5880

гр. София, 09.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,
в публично заседание на 03.10.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Стефан Станчев

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **3888** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 от АПК, вр. чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано по жалба на "ЕйСиАр" ООД срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС №СОА23-РД40-40/17.03.2023 г., издадена от кмета на Столична община.

С оспорения административен акт, на основание чл. 25, ал. 2 във вр. с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 от ЗОС е отчужден поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.4081.9910 (незастроен) с площ 395 кв. м., съгласно скица-проект да изменение на КККР, представляваща реална част от ПИ с идент. 68134.4081.463 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: Изграждане на връзката на [улица]и [улица], м. „НПЗ И.“ п.з „К.“ от о.т. 247 на [улица]през о.т.64, о.т. 64А - о.т. 63 – о.т. 62 – о.т. 61 – о.т.60А – о.т.60Б – о.т. 60В – о.т.61Л до о.т. 69Д район „М.“ С., съгласно действащ ПУП на „НПЗ И.“, м. „К.“, одобрен със заповед

РД-50-09-373/08.12.1988 г. На главен архитект на С., ЧИРП, одобрено със заповед № РД09-50-539/10.11.1997 г. на гл. арх. С.; ЧИРП, одобрено със заповед № РД09-50-566/16.10.1998 г. на гл. арх. С.; ЧИЗРП, одобрено със заповед № РД09-50-485/20.11.2000 г. на гл. арх. С.; заповед № РД09-50-127/24.03.2003 г. на гл. арх. С.

За поправка на ЯФГ; ИПРЗ, одобрено със заповед № РА50-666/16.11.2016 г. на гл. арх. С., предвиждащ изграждането на обект публична собственост. Определено е

парично обезщетение общо в размер на 203904,70 лева.

Жалбоподател претендира незаконосъобразност на оспорения административен акт в частта, в която е определен размера на обезщетението по процедура за отчуждаване и тъй като е незаконосъобразно заповедта подлежи на отмяна. 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.

Ответникът – Кмета на Столична община, чрез процесуални представители оспорва жалбата, моли съда да я отхвърли. Счита, че издадената заповед е правилна, законосъобразна и издадена в съответствие с материалния и процесуалния закон. Обезщетението следвало да бъде определено по по-ниската стойност по вариант (А) от СОЕ, но за да не се влошава положението на жалбоподателя, обезщетението следвало да е това по административния акт. Посочва че, имотът попада в улична регулация, не е застроен и не се използва за жилищни и производствени нужди. Счита, че следва да бъде прието за равностойно парично обезщетение посочения в повторната експертиза вариант (А), който изследва аналози без предвидено застрояване. Претендира разноски.

Съдът, след като обсъди релевираните с жалбата, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства и служебно, на основание чл. 168, ал. 1, вр. чл. 146 от АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира за установено следното от фактическа страна:

Жалбоподател се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор 68134.4081.9910 /незастроен/ с площ 395 кв. м., реална част от ПИ с идентификатор 68134.4081.463.

Въз основа на възлагателно писмо изх. № СОА22-ТД26-14467/02.11.2022 г., изходящо от кмета на Столична община, била изготвена експертна оценка на равностойното парично обезщетение на процесния имот, която дала заключение, че същата възлиза на 203904,70 лева общо, определена по реда на ЗОС. Въз основа на така определения размер на парично обезщетение и на основание чл. 25, ал. 2 ЗОС кметът на СО издава оспорената Заповед № СОА23-РД40-40/17.03.2023 г., с предвиденото в закона съдържание.

На 17.01.2023 г. кмета на Столична община изготвил обявление на основание чл. 25, ал. 1 от ЗОС до собствениците на поземлени имоти, отредени за обект – публична общинска собственост, във връзка с реализацията на обект: "Изграждане на връзката на [улица]и [улица], м. „НПЗ И.“ п.з „К.“ от о.т. 247 на [улица]през о.т.64, о.т. 64А - о.т. 63 – о.т. 62 – о.т. 61 – о.т.60А – о.т.60Б – о.т. 60В – о.т.61Л до о.т. 69Д район „М.“ С., съгласно действащ ПУП на „НПЗ И.“, м. „К.“. Обявлението било публикувано в печатните издания на вестниците "Труд", "24 часа" и "България Днес" и на интернет страницата на Столична община. На 24.01.2023 г. бил изготвен констативен протокол, чрез който служители в отдел "АПА и ГРАО", дирекция "Административно обслужване" удостоверили, че на Информационното табло на Столична общинска администрация, С. са поставили обявление до собствениците на поземлени имоти, отредени за връзката на [улица]и [улица], м. „НПЗ И.“ п.з „К.“ от о.т. 247 на [улица]през о.т.64, о.т. 64А - о.т. 63 – о.т. 62 – о.т. 61 – о.т.60А – о.т.60Б – о.т. 60В – о.т.61Л до о.т. 69Д район „М.“ С., съгласно действащ ПУП на „НПЗ И.“, м. „К.“ Същото обявление било поставено на информационното табло за обявления във фойето на първи етаж в сградата на СО – район "М. ".

Жалбоподател бил уведомен за издадената заповед с писмо, прието на адрес за кореспонденция на 05.04.2023 г.

За изясняване на делото от фактическа страна са приети СТОЕ, и СТЕ.

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като подадена в срок, срещу акт с неблагоприятно за молителите съдържание, а разгледана по същество е ОСНОВАТЕЛНА, поради следните съображения:

Оспореният административен акт е издаден от компетентен орган – кмета на Столична община, в съответствие с компетенцията му по чл. 25, ал. 2 от ЗОС.

Заповедта е издадена в предвидената от закона форма и съдържа необходимите реквизити – наименование на органа, наименование на акта, адресат на акта, правни и фактически основания за издаването му, разпоредителна част, дата на издаване и подпис, указания относно срока и реда за обжалване.

Изготвено е и съответно публикувано обявление за предстоящото отчуждаване, в два централни и местен ежедневник - "Труд", "24 часа" и "България Днес", и е оповестено чрез общинската администрация на Столична община.

При определяне на размера на паричното равностойно обезщетение следва да бъде съобразено предназначението, което имота е имал с предходния подробен устройствен план, преди влизане в сила на плана по чл. 21, ал. 1 от ЗОС – този, който е предпоставка за отчуждаването. По арг. от ал. 7 и ал. 8 от чл. 22, тъй като процесният имот не е бил урегулиран с приложен предходен ПУП, аналозите за същия следва да бъдат определяни в съответствие с предназначението на имота преди регулирането му. Според приложимата норма на чл. 9 ЗУТ в територии без устройствени планове предназначението на поземлените имоти до влизането в сила на плановете се определя от фактическото им използване, освен ако използването противоречи на закон.

Съгласно разясненията на вещото лице архитект (техническата експертиза), имотът на жалбоподателя, включително и отчуждаваната част попадат в парцели, предвидени за обществени мероприятия и не е регулиран самостоятелно. Нито един от подробните устройствени планове, посочени в заповедта не е приложен. По последни предвиждания, имотът без да е регулиран попада в п. II „за административен и учебен комплекс Отчуждаваната част попада в урбанизирана територия на С. от 1961 г и попада в устройствена зона „обществени терени“ По предвижданията на ОУП от 2009 г. попада в устройствена зона Смф“, при допустими за зоната устройствени параметри. СТЕ уточнява, че отчуждаваната част от ПИ с проектен идентификатор 68134.4081.9910 и с площ от 395 кв.м. попада в улична регулация и не може да има самостоятелно предназначение.

По делото е изслушана и СОТЕ, заключението на която се приема от съда като неоспорено.

Отчуждаването на процесния имот се извършва въз основа на Заповед № СОА23-РД40- 40 от 17.03.2023 г. От заповедта се установява, че отчуждаването на имота се извършва въз основа на предвиждането за улица по действащия ПУП - ИПРЗ, одобрено със Заповед № РА 50 — 666 от 16.11.2016 г. Улицата, върху която попада процесния по делото имот е открита със Заповед РД-09-50-485 от 20.11.2000 г., която заповед е поправена със Заповед РД-09-50-127 от 24.03.2003 г. Поправката на заповедта (ЯФГ) не се отнася до местоположението на новооткритата улица.

Видно от приетата градоустройствена част на комплексната експертиза, имотът на жалбоподателя е нанесен в кадастралната основа на регулационния план от 1988 г.

През 1994 година се установява, че по предходния ПУП процесният по делото имот е попадал в отреждане за улица, а в по-предишните в отреждане за административен и учебен комплект и за полиграфично издателски комплекс.

В оценката, изготвена за СО, въз основа на която е определена сумата за обезщетение по обжалваната заповед е възприета зона СМФ1 като зона, съответстваща по показатели на отреждането на имота по предходните регулационни планове. Въз основа на параметрите на зона СМФ1 - 40% плътност на застрояване и максимална кота корниз 26 м., СОЕ поддържа това приравняване, като, тъй като не разполага със застроителен план с посочена плътност за имота, са сравнявани плътностите на застрояване на имотите в района и същите са не повече от 40%.

Възложените към СОЕ задачи са да се определи цената на имота като се вземе в предвид начина на фактическото му ползване и втори вариант - като имот без застрояване.

Към момента на влизане в сила на ПУП, въз основа на който се извършва отчуждаването за ПИ 463 е наличен ПУП, предвиждащ за имота УПИ с площ от 1684 кв.м. и застрояване с площ от 508 кв.м. на 1 и 3 етаж, което предполага 30% плътност на застрояване. Тези показатели са по-ниски от максимално допустимите за зона СМФ1 и СОЕ приема, че се вменват в тази зона. С аналогични показатели - плътност 40% са и зони СМФ2, зона Жм, а с възможност за високо застрояване е и зона Жк. Предвиденото със застроителния план застрояване не е реализирано и към момента няма данни за одобрен проект за него.

По първото предложение СТОЕ дава заключение като имот без право на застрояване, за земята 60 043 лева и за ограда - 936 лева или общо - 60 978 лева.

Относно вторият вариант на оценка - като имот без застрояване в урбанизирана територия, СОЕ приравнява такъв имот като попадащ в зони Тти, Зп или Тго. Възлагателното писмо за оценка на процесния по делото имот е от 2.11.2022 г. (л.54 по делото), при което едногодишния срок за вписване на актовете, които могат да бъдат използвани като аналози е 2.11.2021 г. - 2.11.2022 г. От направената съпоставка на местоположението на имота и картата на зоните по Приложение 2 на ЗМДТ е установено, че имотът попада в четвърта зона.

Вещото лице е изложило подробни и изчерпателни съображения поради какви причини следва равностойното парично обезщетение да бъде определено, съгласно критериите, посочени в заключението, като е отчела вписаното в посочените в същата нотариални актове за покупко-продажба, доколкото касаят имоти, които са без показатели за застрояване, какъвто е и оценявания, като е взела предвид описани аналози, тъй като други такива, отговарящи на изискванията на чл. 22, ал. 5 сл. от ЗОС, вр. § 1-ви от ДР на ЗОС не са установени. Съдът кредитира заключението на съдебно-техническа експертиза, като обосновава и компетентно. Видно от обстоятелствената част на коментиранията експертиза, вещото лице се е запознало с приложените по делото материали, и след обсъждане на нотариалните актове, регистрирани в Агенцията по вписванията на сключените сделки за покупко-продажба на недвижими имоти със сходно местоположение, площ и предназначение, е отговорило професионално и компетентно на поставените въпроси, като поддържа, че равностойното парично обезщетение за процесния имот следва да бъде определен, съгласно втория, предложен в експертното заключение вариант. Съгласно действащия към момента ПУП от 2016 г. процесният по делото имот попада в отреждане за улица - без право на застрояване. По предходния подробен

устройствен план от 2000 г., имотът процесния по делото имот попада отново в отреждане за улица, а по предишните подробни устройствени планове - от 1998, 1997, 1988 - в отреждане за административен и учебен комплекс. По ПУП от 1961 г. имотът е попадал в УПИ III - за нуждите на комитета по култура и изкуствата за полиграфично издателски комплекс. Никой от тези планове не е бил приложен до момента и в имота не е имало предвидено и не е изграждано застрояване по никой от предходните ПУП. Както към момента, така и преди влизане в сила на предходния ПУП процесният имот е представлявал озеленена площ. За нуждите на настоящата експертиза имотът е оценен въз основа на неговото предназначение по предходен ПУП, като е възприета зона с възможност за застрояване до 40%, отговаряща на зони Жм, СМФ1, СМФ2 и Жк. Изчисленията са показани в Таблица 2 към СТОЕ, като определената цена на имота в този вариант е в размер на 251466 лева или по 636.62 лева за кв.м. Поради тези съображения съдът кредитира изцяло приложената по делото съдебно-техническа експертиза, като обоснована, аргументирана, изготвена от професионалист в съответната област, поради което и не намира основание да не формира вътрешното си убеждение и върху това заключение, като приеме, че равностойното парично обезщетение следва да бъде определено, съгласно втория предложен вариант. Последното води до извод за незаконосъобразност на оспорената заповед, в частта на размера на обезщетението.

С издаването на оспорената Заповед кметът на Столична община е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 от ЗОС да издаде административен акт за отчуждаване на недвижим имот, във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост. Следователно е налице публичен интерес, тъй като с процесното мероприятие се осигурява функционирането на посочения проект за изграждане на посочената в Заповедта корекция на инфраструктура.

В оспорения административен акт, ответника е посочил основанието за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението на имота, неговия собственик, размера на обезщетението и датата, на която започва изплащането му по сметката на правоимащите лица.

Съгласно чл. 21, ал. 1 от ЗОС имоти - собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани 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 след предварително и равностойно парично обезщетение. Следващата алинея уточнява кои точно имоти могат да се отчуждават за изграждането и експлоатацията на обектите по ал. 1 от чл. 21 от ЗОС - тези, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство или които стават негодни за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност. Отчуждаване за общински нужди се допуска само ако е налице влязъл в сила ПУП, който има предвиждане за изграждане на нов обект публична общинска собственост. Въз основа на гореизложеното, настоящия съдебен състав приема, че е налице материално-правна предпоставка на закона, а именно: имотът на жалбоподателите е предвиден за изграждането и реализирането на обект публична общинска собственост на територията на Столична община, като при издаването на обжалвания административен акт не е нарушен материалния закон, предвид определения размер на обезщетението.

Съгласно разпоредбата на чл. 22, ал. 5 от ЗОС, вр. § 1, т. 1, т. 2, т. 3 и т. 7 от ДР на ЗОС оценките се извършват по пазарни цени. 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. В съответствие с ал. 10 размерът на равностойното парично обезщетение се определя не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта по чл. 25, ал. 2. Разпоредбите на § 1, т. 1, т. 2, т. 3 и т. 7 от ДР на ЗОС дават определение на понятията "равностойно парично обезщетение", "пазарни цени на имоти със сходни характеристики" и "имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот" и "равностойни имоти". Видно от материалите по делото датата на възлагане на оценката е 16.12.2021 г., следователно за релевантен период следва да се приемат 12-те месеца преди тази дата, а именно от 16.12.2020 г. до 16.12.2021 г. в съответствие с горесцитираните разпоредби, даващи определение на понятията "равностойно парично обезщетение", "пазарни цени на имоти със сходни характеристики" "имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот" и "равностойни имоти" следва да се приеме, че за определяне на "равностойното парично обезщетение" по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОС и § 1, т. 1, т. 2, т. 3 и т. 7 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: - възмездни сделки - посочени са 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, но след като е налице и добавката "други възмездни сделки", изброяването не е изчерпателно; те да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т. е. в урбанизираните територии в една и съща ценова зона; да са сключени между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните да е търговец, т. е. изключени са сделки, по които нито една от страните не е търговец; да са извършени в определен период - в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката; да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота; - имотът, предмет на сделката да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждаването. Следователно за да е законосъобразна оценката по посочения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози, следва да отговарят на горните условия.

От анализа на плана се установява, че както по предходните регулационни планове, така и към момента за имот на жалбоподателя няма предвиден самостоятелен УПИ. По действащия към момента ПУП от имота на жалбоподателя, 395 кв. м. попадат в отреждането за улица, без застрояване и са предмет на оспорване, по отношение на оценката, дадена от кмет на СО с оспорваната заповед. В останалата част, имот на жалбоподателя не е засегнат засега от намерения за отчуждаването му. Като устройствена зона, съобразно ОУП, процесния имот/отчуждаван/ попада в зона Смф. Тъй като за имота няма отделно изработен ПУП, оценката му не може да се промени като на такъв. СОЕ дава вариант на оценката, в който да се ползва устройствената зона на отчуждавания имот и е изготвен втори вариант, като при определяне на справедлива оценка са ползвани аналози за имоти, попадащи в четвърта ценова зона, което обстоятелство не се спори, за които не се предвижда застрояване.

Обезщетението определено по реда на ЗОС, в този вариант 2 от заключението на експертизата възлиза на сумата от 251466 лева. Оценена е и заварена на място ограда от телена мрежа, стойността на която е 936 лева.

Както беше посочено оценката на имота, предмет на отчуждаването 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. В конкретната хипотеза административния орган е определил стойността на равностойното парично обезщетение по-малка от тази, посочена от вещото лице, изслушано в хода на съдебното производство, поради което съдът намира, че има несъответствие между оценката за имота, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство и възприетата от съда по реда на чл. 22, ал. 6 и 7 от ЗОС, вр. § 1 от ДР на ЗОС, което дава основание да се приеме, че оспорената част от процесната заповед е незаконосъобразна. Следва да се вземе предвид и становището на СТОЕ от с.з. от 03.10.2023 г., че заключението по вариант 2, което съдът приема за приложимо е съобразено с варианта на заключението на оценителния доклад по договора за възлагане от СО към оценителя, а именно – този вариант е за Смф 1.

Съдът, въз основа вариант 2 от СТОЕ и установяването си, че в тази част са предложени и подходящи аналози, при които е приета тази оценка, следва да измени заповедта, предмет на оспорване по отношение определената от ответника оценка за дължимо обезщетение, като я определя на 251466 лева за отчуждавания ПИ с проекто-идентификатор № 68134.4081.9910 /незастроен/ с площ 395 кв. м., представляващ реална част от ПИ № 68134.4081.463 с площ 1684 кв. м. по КККР. Към тази сума са прибавя сумата на подобрение за телена ограда от 936 лева, като общо дължимата обезщетение е 252402 лева

При този изход на спора, искането за присъждане на разноски на жалбоподателя, които според приложения списък са в размер на 3250 лева.

Предвид изложеното, съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ по жалба на „ЕйСиАр“ ООД, ЕИК[ЕИК] заповед № СОА23-РД40-40/17.03.2023 г., издадена от кмета на Столична община, като УВЕЛИЧАВА парично обезщетение в размер на 252402 лева (двеста петдесет и две хиляди четиристотин и два) лева за отчуждавания ПИ с проекто-идентификатор № 68134.4081.9910/незастроен/ с площ 395 кв. м., представляващ реална част от ПИ № 68134.4081.463 с площ 1684 кв. м. по КККР.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „ЕйСиАр“ ООД, ЕИК[ЕИК] сумата 3250 (три хиляди двеста и петдесет) лева разноски

Решението е окончателно, съгласно разпоредбата на чл. 27, ал. 6 от ЗОС.

съдия