

РЕШЕНИЕ

№ 13857

гр. София, 22.04.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, второ отделение 27 състав, в
публично заседание на 15.04.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Димитър Петров

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **899** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27, ал.1 Закон за общинската собственост (ЗОС), вр. чл. 145 и сл. от АПК.

Образувано е по жалба подадена от О. Л. А. – У., чрез адв. И. Д., срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС № СОА24-РД40-44/04.11.2024г., поправена със Заповед № СОА24-РД40-49/21.11.2024г., издадени от кмета на Столична община, с която на основание чл.25, ал.2, вр. чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 от ЗОС е отчужден поземлен имот ПИ с проектен идентификатор 68134.4333.1117 (незастроен), с площ 14 кв.м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4333.5658 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-51/15.07.2010г. на Изп. директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „ [улица] – о.т. 166 – о.т.167, м. „О. купел“, район „О. купел“, съгласно действащ регулационен план на м. „О. купел“, одобрен с Решение № 114 по Протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС и ИПРЗ за кв. 501 и ИПУР при о.т. 165, одобрени със Заповед № САГ23-РА50-270/26.07.2023г. на Главния архитект на Столична община.

Жалбоподателката поддържа, че не са налице законови основания за отчуждаване на нейния имот, тъй като заповедта за ИПУР, не ѝ е съобщена, следователно и не е влязла в сила. Поддържа и, че определеното парично обезщетение от 3578,96 лв., не отговаря на реалната пазарна оценка и не е равностойно на пазарните цени. Обезщетението е занижено и не съответства на законоустановените критерии за определянето му. Не са отчетени и съществуващите в тази част подобрения в имота. Прави искане за отмяна изцяло на заповедта като незаконосъобразна, евентуално за изменение и определянето на по-висок размер на дължимото обезщетение.

Ответникът по жалбата – кметът на Столична община, чрез своя пълномощник оспорва жалбата.

След като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и взе предвид доводите на страните, съдът приема следното:

Не е спорно по делото, а и от приложения договор за доброволна делба с нотариално удостоверяване на подписите от 03.08.1999г. е видно, че жалбоподателката е собственик на дворно място с площ от 440 кв.м., съставляващо реална част от имот с пл.№ 9, кв. 47, по плана на [населено място], местност „О. купел“. Имотът е нанесен в КККР с идентификатор 68134.4333.5658 с площ от 444 кв.м., със Заповед № РД-18-51/15.07.2010г. на Изп. директор на АГКК. Част от този имот – с проектен идентификатор 68134.4333.1117 (незастроен), с площ 14 кв.м., съгласно скица-проект № РД-15-233874/08.03.2024г. на СГКК, въз основа на ПУП на м. „О. купел – кв.50“, одобрен с решение № 114 по Протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС и последно изменение със Заповед № САГ23-РА50-270/26.07.2023г. за одобряване на ИПРЗ за кв.501 и Изменение на план за улична регулация (ИПУР) при о.т.165, тази част попада в улична регулация и се отчуждава във връзка с реализация на обект: [улица] – о.т. 166 – о.т.167, м. „О. купел“, кв.50. Цитираната Заповед № САГ23-РА50-270/26.07.2023г. издадена от главния архитект на СО, оправомощен със Заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021г. на кмета на СО, с която е одобрен проект за ИПУР, е приложена към преписката. Жалбоподателката не твърди и не представя доказателства да е обжалвала заповедта, поради което и съдът приема, че е стабилизирана по отношение на нея и следва да бъде зачетена в настоящото производство.

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС от ответника е изготвено обявление до собствениците на поземлени имоти, отредени за обект – публична общинска собственост, за предстоящата процедура по принудително отчуждаване, което е публикувано във в. "24 часа", в.,„Днес“ и в."Труд". Обявлението е поставено на информационното табло на Столична община, за което са съставени съответните протоколи. Видно от обявлението, в него е включена информацията, изискваща се съгласно чл. 25, ал. 1 ЗОС - предназначение на имотите съобразно влезлия в сила, съответно одобрен подробен устройствен план по чл. 21, ал. 1; основание за отчуждаването; вид, местонахождение, размер и собственици на всеки от имотите, които следва да бъдат отчуждени; размерът на дължимото обезщетение.

С писмо изх. № СОА24-ВК66-3824-(2) от 15.05.2024г. на ответника, в съответствие с разпоредбата на чл. 22, ал. 3 ЗОС и във връзка с провеждане на отчуждително производство по реда и при условията на Глава трета от ЗОС за поземлени имоти – частна собственост, попадащи в обхвата на процесния обект, е възложено определянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и сл. ЗОС във вр. с § 1 ДР ЗОС, на имотите предмет на отчуждаване, в това число и процесния.

Видно от изготвената експертна оценка за отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 68134.4333.1117 (незастроен), с площ 14 кв.м., е предложена сумата 3578,96 лв. Паричното обезщетение е определено, въз основа на предоставените данни и сравнени аналози, посочени в доклада. Въз основа на изготвената експертна оценка от ответника е издадена оспорената в настоящото производство заповед.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е допуснато и изслушано заключение на съдебно-оценителна експертиза.

Вещото лице установява, че съгласно действащия регулационен план на м. „О. купел – кв.50“, одобрен с Решение № 114 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС от 2001г., отчужденият с процесната заповед имот попада изцяло в [улица]. По предходните устройствени планове, имотът е попадал изцяло в улица по ЧИЗРП одобрено със Заповед № РД-09-50-14/08.01.1999г. на главния архитект на СО; попада изцяло в УПИ I – за озеленяване от кв.47 по стар РП на м. „жк О. купел“, одобрен със Заповед № 259/17.08.1977г. на началника на управление – главен архитект на

С.; попада в част от УПИ IV-9 и в част от УПИ V-10 от кв.47 по стар регулационен план на м. „К. [населено място] (м. Д.) – 5 част“, одобрен със Заповед № 419/18.06.1959г. на зам. председателя на комитета по строителство и архитектура.

Съгласно действащия ОУП на [населено място] – приет с Решение № 697 от Протокол 51/19.11.2009г. на СОС и Решение № 960/16.12.2009г. на МС, ПИ с идентификатор 68134.4333.5658, попада в устройствена зона Смф1 (Смесена многофункционална зона със занижени параметри), с плътност на застрояване 40 %, К. 2, кота корниз 26 м.

За да определи размера на обезщетението вещото лице е съобrazilило, че оценяваният имот попада в IV-та ценова зона, съгласно зонирването одобрено с Решение № 2 от Протокол № 44/98г. на СОС по ЗМДТ, в урбанизирана територия. Съобrazilило е предходното отреждане – УПИ с показатели на застрояване за Жм и установен начин на трайно ползване – нискоетажно жилищно застрояване; вписани сделки в СВ в периода от 15.05.2023г. до 15.05.2024г.; поне една от страните да е юридическо лице – търговец, както и сравнимите аналози да са с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5%.

Съобразявайки тези критерии, при определяне на обезщетението вещото лице е установило, че използваните като аналози два броя сделки в хода на административното производство, отговарят на критериите на ЗОС, тъй като имат за предмет имоти със същото предназначение по действащ ПУП и ОУП, попадат в отреждане за нискоетажно застрояване, като тези две сделки са единствените от цялата представена справка за извършени сделки за периода, които могат да бъдат ползвани като пазарни аналози. Въз основа на данните от тях, е определен размер на обезщетение за отчуждавания имот от 14 кв.м. – 3578,96 лева.

Вещото лице е установило, че в отчуждавания имот има ограда от телена мрежа с височина 1,5м. и стоманобетонкови колове 7 бр. – с обща дължина 15,10м. и две порти. Част от две подпорни стени с височина 0,7м и ширина 0,5м., жив плет и едно растение – ябълка, на 1-2 години. Стойността на тези подобрения с приложено овехтяване, вещото лице е оценило на 1033,63 лева.

Заклучението е прието в съдебно заседание, без възражения от страните.

При така установената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, тъй като е подадена от надлежна страна и в срока по чл. 27, ал. 1 от ЗОС. Разгледана по същество, съдът намира следното:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган в кръга на предоставените му правомощия по чл. 25, ал. 2 ЗОС. Налице са доказателства за спазване на процедурата по чл. 25 ЗОС - публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник. Изпратено е и обявление до кмета на район "С." за поставянето му на определеното място в сградата на общината. Жалбоподателят не навежда твърдения за неспазване на процедурата по обявяването на отчуждаването.

Спазени са сроковете по чл. 25, ал. 2, изр. посл. и чл. 22, ал. 10 ЗОС.

Възраженията на жалбоподателя, че не са били налице законови основания за изменение на плана за улична регулация, съгласно който частта от нейния имот се отрежда за отчуждаване и реализиране на улица-тупик, не следва да се разглеждат в настоящото производство, с предмет обжалване на заповед на кмета на общината по чл.25, ал.2 от ЗОБС. Тези възражения е следвало да се заявят при евентуално обжалване на заповедта, с която е одобрено изменението на П., но не се твърди жалбоподателят да е обжалвала заповедта - Заповед № САГ23-РА50-270/26.07.2023г., приложена по настоящото дело.

По отношение спорния в настоящото производство въпрос, относно размера на определеното парично обезщетение за отчуждаването на имота на жалбоподателя, съдът намира следното:

Съгласно чл. 22, ал. 5 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. Според чл. 22, ал. 6 ЗОС, 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. В § 1, т. 2 ДР на ЗОС 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 ЗОС и § 1, т. 1, 2 и 3 ДР на ЗОС чрез 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.

Съдът при определяне размера на дължимото обезщетение за отчуждаване на имота на жалбоподателката кредитира заключението на приетата по делото съдебна оценителна експертиза. В съответствие с изискването на цитираните по-горе разпоредби, вещното лице е установило конкретно предназначение на имота по предходния ПУП – като УПИ с показатели за застрояване за Жм (устройствена зона с нискоетажно жилищно застрояване). След справка от всички представени сделки, вещното лице е установило две сделки, които правилно са възприети за пазарни аналози – възмездни сделки, една от страните по тях е търговец; имат за предмет имоти, които попадат в една и съща ценова зона с отчуждавания имот; сключени са в 12-месечния период преди възлагане на оценката и са вписани в Служба по вписванията [населено място], както и имотите имат устройствен статут и предназначение, съответстващи на тези на отчуждавания имот съгласно предходния ПУП. Така, пазарната стойност на имота е определена въз основа на пазарни аналози, обективиращи сделки с "имоти със сходни характеристики" и е определено обезщетение за отчуждавания имот в размер на 3578,96 лева, до който извод е стигнал и административният орган при издаване на оспорената заповед.

По отношение посочените в експертизата подобрения в имота:

Вещното лице е установило, че в имота има ограда от телена мрежа с височина 1,5м. и стоманобетонени колове 7 бр. – с обща дължина 15,10м. и две порти. Част от две подпорни стени с височина 0,7м и ширина 0,5м., жив плет и едно растение – ябълка, на 1-2 години. Не се доказва по делото да е издавана заповед за премахване на незаконен строеж, поради което и съдът намира, че не е налице изключението на чл.22, ал.14 от ЗОБС и към размера на обезщетението следва да се добави и стойността на подобренията, изчислени от вещното лице на 1033,63 лева. Тези подобрения не са съобразени от административния орган, поради което заповедта следва да бъде отменена като незаконосъобразна, в частта на определеното обезщетение, като бъде определено обезщетение от общо 4612,59 лева (3578,96 лв. за имота и 1033,63 лв. – за подобренията).

При този изход на делото, право на разноски има жалбоподателката. Претендира сумата от общо

1610 лева, от които – 10 лв.-държ. такса, 600 лв. – разноски за вещо лице и 1000 лв. – платено адвокатско възнаграждение съгласно приложения договор за правна защита и съдействие от 21.01.2025г. Пълномощникът на ответника релевира възражение по чл.78, ал.5 ГПК за прекомерност на платното адвокатско възнаграждение, което съдът намира за неоснователно, съобразявайки фактическата и правна сложност на делото и платения хонорар от 1000 лева. Воден от горното, Административен съд София град, 27 състав

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ по жалба на О. Л. А. – У., Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС № СОА24-РД40-44/04.11.2024г., поправена със Заповед № СОА24-РД40-49/21.11.2024г., издадени от кмета на Столична община, В ЧАСТТА, с която е определен размерът на дължимото парично обезщетение, като ОПРЕДЕЛЯ размера на паричното обезщетение общо в размер на 4612,59 лева, за отчуждаването на поземлен имот ПИ с проектен идентификатор 68134.4333.1117 (незастроен), с площ 14 кв.м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4333.5658 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-51/15.07.2010г. на Изп. директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „ [улица] – о.т. 166 – о.т.167, м. „О. купел“, район „О. купел“.

ОСЪЖДА Столична община, да заплати на О. Л. А. – У., [дата на раждане] , гражданка на Р. А., притежаваща лична карта № 12270792, валидна до 17.02.2031г., на основание чл.143, ал.1 АПК, сумата 1610 лева, представляваща разноски по делото.

Решението е окончателно на основание чл.27, ал.6 от Закон за общинската собственост.

СЪДИЯ: