

РЕШЕНИЕ

№ 5757

гр. София, 02.10.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 29 състав,
в публично заседание на 25.09.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Кристина Българиева, като разгледа дело номер **6629** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 126 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по постъпила жалба от М. А. А. срещу Заповед № СОА23-РД40-93/15. 06. 2023 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот /ПИ/ с идентификатор № 68134.905.719 /незастроен/, с площ 2 723 кв. м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-739/ 21. 11. 2017 г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект "Поземлен имот с идентификатор 68134.905.719, попадащ в УПИ I "За озеленяване", кв. 3В и в улична регулация по [улица]между О.Т. 22а до О.Т. 22г и по [улица]между О.Т. 29е и О.Т. 29в, м. "В. ВЕЦ С.", район "Л.", [населено място], съгласно влязъл в сила подробен устройствен план - план за регулация на кв. 3В, м. "В. ВЕЦ - С.", одобрен с Решение № 700 по Протокол № 61/ 16. 09. 2021 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект - публична общинска собственост.

Обосновават се съображения, че размерът на обезщетението не съответства на действителната пазарна стойност на имота, поради което се иска изменение на оспорената заповед в частта относно определеното парично обезщетение.

Ответникът - Кметът на Столична община, чрез своите процесуални представители изразява становище за неоснователност на жалбата и моли същата да бъде отхвърлена.

Настоящият съдебен състав, след като се запозна с доказателствата по делото,

прецени доводите на страните и съобрази приложимите правни норми, намира жалбата за процесуално допустима, като подадена от надлежна страна в рамките на преклузивния срок по чл. 27, ал. 1 от ЗОБС.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна, поради следните съображения:

Жалбоподателят М. А. е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.905.719 /незастроен/ с площ 2 723 кв.м.

С оспорената в настоящото производство заповед кметът на Столична община е отчуждил ПИ с идентификатор № 68134.905.719 /незастроен/, с площ 2 723 кв. м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-739/ 21. 11. 2017 г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект "Поземлен имот с идентификатор 68134.905.719, попадащ в УПИ I "За озеленяване", кв. 3В и в улична регулация по [улица]между О.Т. 22а до О.Т. 22г и по [улица]между О.Т. 29е и О.Т. 29в, м. "В. ВЕЦ С.", район "Л.", [населено място], съгласно влязъл в сила подробен устройствен план - план за регулация на кв. 3В, м. "В. ВЕЦ - С.", одобрен с Решение № 700 по Протокол № 61/ 16. 09. 2021 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект - публична общинска собственост. Със същата заповед е определена сума на парично обезщетение в размер на 556 771, 81 лева.

Посоченият размер на паричното обезщетение е определен въз основа на Експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител, възложена с писмо изх. № СОА23-ГР 94-107/ 24. 02. 2023 г.

Установява се по делото, че съгласно действащия ОУП на Столична община, приет с Решение № 697 от протокол № 51/ 19. 11. 2009 г. на СОС и Решение № 960/ 16. 12. 2009 г. от Министерския съвет, поземлен имот с проектен идентификатор № 68134.905.719, предмет на отчуждаване, попада в устойчива зона „терени за локални градини и озеленяване“ /“Тго“/, която по т. 33 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО е с максимална плътност на застрояване 2 %.

Съгласно графичната част на ПУП от 2022 г., ПИ с идентификатор 68134.905.719 попада в УПИ I „за озеленяване“ от кв. 3в, м. „В.-ВЕЦ-С.“, частично в УПИ без номер с отреждане за корекция на река и частично в уличната регулация на [улица]и в уличната регулация на [улица]в терен, предвиден на пътното платно с тротоари – публична общинска собственост.

Съгласно графичната част на ПУП от 2001 г., процесният имот попада в по-голямата си част в кв. 3в, м. „В.-ВЕЦ-С.“, частично в терен с отреждане за корекция на река и частично в уличната регулация.

Съгласно графичната част на ПУП от 1958 г. имотът е идентичен с част от ПИ с пл. № 4 и попада в кв. 22, м. „В.-ВЕЦ-С.“ в терен с отреждане за УПИ I „за детска градина“, в УПИ II 4 за детски ясли“, частично в терен отреден за „за озеленяване“ и частично в уличната регулация.

Настоящият решаващ състав, приема, че при определяне на оценката на отчуждавания поземлен имот № 68134.905.719 административният орган не е допуснал нарушение на приложимите разпоредби на чл. 22 от ЗОБС и §1 ДР от ЗОБС.

Законодателно въведените в чл. 22 от ЗОБС критерии при определяне на равностойното парично обезщетение държат сметка за предназначението на отчуждаваните имоти по ЗОБС преди влизане в сила на подробния устройствен план и пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот /ал. 5/. Съобразно съдържащата се в § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС легална дефиниция "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. Определение за "имоти, намиращи се в близост до отчуждавания" е дадено в т. 3 на § 1 ДР и за урбанизираните територии - имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания.

По делото са изготвени и приети по делото първоначална и допълнителна съдебно-техническа и оценителна експертиза, в които са дадени различни варианти на равностойно парично обезщетение на имота. Съдът кредитира заключението по Вариант 3 от допълнителната съдебно-техническа и оценителна експертиза, тъй като същото е в най-голяма степен съответства на определението за равностойно парично обезщетение.

Настоящият съдебен състав не споделя аргументите на жалбоподателя, че имотите, по отношение на които са сключени сделки с цени, близки до данъчната оценка, не представляват годен аналог. Законодателят не въвежда забрана за сключване на сделка, близка до стойността на данъчната оценка на имота, а същевременно в нормата на § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС се указва, че "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.

Неоснователно е и твърдението на процесуалния представител на ответника, че следките по нотариален акт № 11/ 20. 12. 2022 г., касаещ сделки с три поземлени имота /посочени в Приложение № 1 към експертното заключение под № 9, 10 и 11/, тъй като липсват доказателства за свързаност на лицата. Правилно вещото лице е посочило наличието на свързаност между продавача и купувача по посочените сделки, тъй като от справка в Търговския регистър /достъпна на интернет страницата portal.registryagency.bg/ се установява, че продавачът „ИНМОБИЛИА“ ООД е съдружник на купувача „ЛЕИС-МИКО“ ООД.

Ето защо съдът кредитира допълнителната съдебно-техническа и оценителна експертиза в дадения Вариант 3, тъй като тези сделки съответстват на критериите "пазарна цена на имоти с подобни характеристики" и "имоти, намиращи се в близост до отчуждавания" по смисъла на § 1, т. 2 и т. 3 от ДР на ЗОС. Във Вариант 3 от допълнителна съдебно-техническа и оценителна експертиза, който именно вариант според съда отговоря на изискванията за равностойно парично обезщетение, вещото лице е обосновоало средната стойност за 1 кв.м. в размер на 182,99 лева, а обезщетението за 2723 кв.м. е в размер на 498 279,76 лева.

В случая не всички сделки, установени от вещото лице, са взети предвид от независимия оценител при изготвяне на оценката в административното производство.

Въпреки това независимият оценител е достигнал до извод за по-голям размер на обезщетението, полагащо се на жалбоподателя. Предвид забраната за влошаване положението на жалбоподателя, не може заключението на вещото лице да бъде прието като такова за определяне на пазарната стойност на отчуждавания имот и на дължимото се равностойно парично обезщетение, полагащо се на жалбоподателя. Следва да се приеме размерът на обезщетението, определен от независимия оценител и възприет от административния орган в оспорената заповед.

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. Определената в административното производство оценка за имота, в размер по-висок от този посочен в съдебно-оценителните експертизи, изслушани и приети в съдебното производство, и предвид забраната за влошаване положението на жалбоподателя, дава основание на настоящият състав да отхвърли жалбата като неоснователна.

Предвид изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 3 от АПК оспорващото лице следва да бъде осъдено да заплати на ответника разноските за юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 лева /сто/, определени съгласно чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

С оглед на изложените съображения, Административен съд – София град, Второ отделение, 29-ти състав, на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 6 от ЗОБС

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на М. А. А. срещу Заповед № СОА23-РД40-93/15. 06. 2023 г. на кмета на Столична община.

ОСЪЖДА М. А. А. да заплати на Столична община сумата от 100 /сто/ лева, представляваща разноски за юрисконсултско възнаграждение.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: