

РЕШЕНИЕ

№ 261

гр. София, 16.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав,
в открито заседание на 14.12.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Красимира Милачкова

при участието на секретаря Спасина Иванова, като разгледа дело номер **5636** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27 от Закона за общинската собственост (ЗОС) във вр. с чл.145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).
Образувано е по жалба на „Търговски център – Боила“ ООД против заповед № СОА22-РД40-87/19.05.2022г. на кмета на Столична община (СО) в частта на заповедта относно определеното обезщетение за отчуждавани имоти. Ответникът чрез процесуалните си представители оспорва жалбата като неоснователна.
След като обсъди доводите на страните и представените по делото доказателства, съдът в настоящия състав приема следното от фактическа и правна страна.

Жалбата е допустима, като подадена в законоустановения за това срок от лице, което има правен интерес от оспорването. Разгледана по същество, тя е неоснователна.

С процесната заповед се отчуждават поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.4092107 (застроен), с площ 808 кв. м, съгласно скица-проект за изменение на КККР и ПИ с проектен идентификатор 68134.4092108 (незастроен), с площ 6 кв. м, съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващи реална част от ПИ с идентификатор 68134.4092.9898 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК. ПИ попадат в улична регулация и в обхвата на обект: „Изграждане на [улица]от [улица]до връзката с [улица]([улица])“, район "М.", [населено място], съгласно влязъл в сила регулационен план на м. "Трамвайно трасе от гара Искър до ж. к. М.", одобрен със Заповед № РД-50-09-467/28.07.1986 г. на главния архитект на С., подробен устройствен план

(ПУП) на м. „НПЗ «И.» - подзона «Г.», одобрен със заповед № РД-50-09-156а/20.04.1983 г. на главния архитект на С. и изменение на плана за регулация (И.) на м. „К.», одобрено с Решение № 819 по Протокол № 66/06.12.2018 г. на Столичния общински съвет (СОС), предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост.

В заповедта е отбелязано, че имотът е собственост на дружеството – жалбоподател и е определено парично обезщетение в размер на 204 558,07 лв. Сумата включва съответно обезщетения: за ПИ с идентификатор 68134.4092.107 - 77784,24лв., за изградени подобрения в имот 68134.4092.107 — 25 483,65 лв., за ПИ с идентификатор 68134.4092.108 - 1320,18 лв. Заповедта се оспорва в частта ѝ относно така определеното обезщетение.

Видно от приложените в административната преписка писмени доказателства, изготвянето на оценка за равностойното парично обезщетение (РПО) е възложено на 16.12.2021г. Следователно, релевантният период съобразно чл. §1, т.2 от Допълнителните разпоредби (ДР) на ЗОС е от 16.12.2020г. до 16.12.2021г. Датата на оценката е 02.03.2022г. и тъй като оспорената заповед е издадена на 19.05.2022г., е налице съответствие с изискването на чл.22, ал.10 ЗОС. Оценителят установил, че е налице само един сравним аналог според критериите, посочени в чл.22, ал.5 и следващите от ЗОС, във връзка с §1 т.2 от ДР на ЗОС, а именно: местоположение като близост и да попадат в една и съща ценова зона, урбанизирана територия; отреждане по предходен план; поне една от страните по сделките, взети предвид при оценката, да е юридическо лице; сделките да са вписани в горепосочения релевантен период; сравнимите аналози да са с еднакъв характер на застрояване, като се допуска разлика в максималната плътност на застрояване: не повече от 5%. Поради това, определил РПО за отчуждаваните ПИ съобразно цената по тази единствена сделка от 04.11.2021г. в размерите, възприети с оспорената заповед. Оценителят приел, че пазарната стойност на подобренията в имота е 25483,65лв., която също била възприета от административния орган при издаване на оспорения акт.

В производството пред съда не бяха ангажирани доказателства, годни да обосноват извод, различен от формирания от административния орган. По делото е прието заключение на съдебно-оценителна експертиза, което съдът в настоящия състав възприема като обективно, компетентно и съответно на обстоятелствата по делото в частта на фактическите констатации на вещото лице, съответстващи на критериите за определяне на РПО, установени в ЗОС, и не възприема заключението в останалата му част като неотнормено към спора.

Посочва се в заключението, че за ПИ проектен идентификатор 68134.4092.107 и ПИ с проектен идентификатор 68134.4092,108 не са налице предходни планове. Според Общия устройствен план (ОУП) на С. попада в устройствена зона „Тти“ - за терени за транспортна инфраструктура, улици, пътища, летища; без градоустройствени показатели. След направения оглед на място на 12.08.2022год. вещото лице установила трайния начин на фактическо ползване на имота съгласно чл. 22, ал. 8 от ЗОС, като устройствена зона „Пс“ (Смесена производствена зона) с 55% плътност на застрояване, поради обстоятелството, че в остатъка от имота е изграден търговски център. В отчуждаваните части е налице положена асфалтова настилка. В имота е изграден паркинг без строителни книжа съгласно § 5, т. 38 от ДР на Закона за устройство на територията (ЗУТ). В имота е установена метална ограда, част от която не е предмет на заповедта за отчуждаване, тъй като попада в друг съседен общински

имот. Достъпът е от [улица]. Отчуждаваните ПИ попадат в четвърта ценова зона. При определяне на РПО вещото лице разглежда два аналога - покупко-продажба на недвижим имот с идентификатор 68134.4092.2528, с цена за кв. м. 234,70 лв. и покупко-продажба на недвижим имот с идентификатор 68134.1506.447, с цена за кв. м. 330,76 лв. Средната цена въз основа на посочените две е 282,73 лв. за кв. м. С оглед последната, вещото лице определя РПО за ПИ 68134.4092.107 в размер на 228 445,84 лв., за ПИ 68134.4092.108 в размер на 1 696,38 лв. и за подобренията в имота в размер на 25 483,64 лв. При така приетите стойности, общият размер на РПО според вещото лице възлиза на 255 625,86 лв.

Вещото лице определя пазарната цена на отчуждаваните ПИ в размер на 439 686 лв., която обаче не следва да бъде обсъждана, тъй като не е определена по правилата, установени в чл.22, ал.5-14 и § 1 от ДР на ЗОС. Вещото лице посочва и, че изграденият в имота паркинг е 5 категория строеж. Относно съществуващата в имота ограда вещото лице посочва, че е ажурна такава.

Не са ангажирани доказателства за годината на построяване на оградата и доколкото не се установява друго, следва да се приеме, че за нея е дължимо обезщетението, определено в производството пред административния орган, в размер на 4031,25 лв. Изграденият паркинг с оглед липсата на строителни книжа се явява незаконен такъв по смисъла на чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ. Съгласно чл.22, ал.14 ЗОС, не се дължи обезщетение за незаконни строежи в поземления имот - предмет на отчуждаване. Следователно, не е дължима определената за това подобрение сума в размер на 21452,40 лв.

За горепосочения ПИ с идентификатор 68134.1506.447 е представена заповед № РА50-641/18.07.2022г. на главния архитект на СО. Видно от обстоятелствената част на заповедта, имотът попада в зона „Смф“ – смесена многофункционална, съобразно ОУП на СО. Съгласно т.12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на СО, за тази зона е предвидена максимална плътност на застрояване 60 %. Отчуждаваните имоти са преценявани съобразно показателите за зона „Пмс“, за която тази плътност е 50 % - т.21 от Приложението. Следователно, ПИ с идентификатор 68134.1506.447 не отговаря на условието по т.8 от § 1 на ДР на ЗОС и поради това, не е годен аналог за сравнение.

Усреднената стойност за кв. м., определена от стойностите на аналога, разгледан от оценителя в производството пред административния орган, и ПИ с идентификатор 68134.4092.2528, разгледан от вещото лице, е: $(220,03+234,70)/2 = 227,37$ лв. Стойността на отчуждаваните общо 814 кв. м. съответно е $227,37*814 = 185079,18$ лв. След сумирането на последната със стойността на оградата в размер на 4031,25 лв., РПО възлиза на общо 189110,43 лв. Тази стойност е по-ниска от определената в процесната заповед, в общ размер на 204558,07 лв. С оглед забраната за влошаване положението на жалбоподателя, установена в чл.271, ал.1 от Гражданския процесуален кодекс, субсидиарно приложим на основание чл.144 АПК, размерът на РПО не следва да бъде изменен.

Предвид изложеното и като прецени изцяло законосъобразността на оспорения акт на основание чл.168, ал.1 АПК, съдът в настоящия състав приема, че заповедта е издадена от компетентен орган в установената форма; при това не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и тя е в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона. С оглед изхода на спора и на основание чл.143, ал.4 АПК разноските остават за жалбоподателя така,

както са направени и следва да бъде уважено своевременно направеното от страна на ответника искане за юрисконсултско възнаграждение. Последното съдът определя на 100 (сто) лева съобразно чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, съгласно чл.78, ал.8 от Гражданския процесуален кодекс.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „Търговски център – Боила“ ООД, с ЕИК[ЕИК], против заповед № СОА22-РД40-87/19.05.2022г. на кмета на Столична община в частта на заповедта относно определеното обезщетение за отчуждавани имоти.

ОСЪЖДА „Търговски център – Боила“ ООД, с ЕИК[ЕИК], да заплати на Столична община сумата 100 (сто) лева – юрисконсултско възнаграждение.

Решението е окончателно.

Съдия: