

РЕШЕНИЕ

№ 4113

гр. София, 20.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 13.06.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Димитър Петров

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **3458** по описа за **2023** 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 СД „ТРАНСГРАФИКА - ДИМИТРОВИ И С-ИЕ“ чрез адв. Клеоника А., срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС № СОА23-РД40-32/17.02.2023г. на 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 идентификатор 68134.512.242 (незастроен) с площ от 329 кв.м. по КККР одобрени със Заповед № РД-18-53/23.11.2011г. на Изп. Директор на АГКК, попадащ в публично мероприятие съгласно действащия ПУП одобрен със Заповед № РД50-510/24.06.2020г. на главния архитект на Столична община и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализация на обект: „УПИ I-,за училище“, кв.8-б, м. „ГГЦ-зона В17“, район С., [населено място] – публична общинската собственост.

Жалбоподателят поддържа, че определеното парично обезщетение от 128 908,78 лв., не отговаря на реалната пазарна оценка на имоти със сходни характеристики и не е равностойно на пазарните цени. Обезщетението е занижено и не съответства на законоустановените критерии за определянето му. Прави искане за изменение на заповедта 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:

Видно от приложения по делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 133, том I, рег.№ 7091, дело 143/2000г. на нотариус Б. Я., жалбоподателят е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.512.242 (незастроен) с площ от 329 кв.м. по КККР одобрени със Заповед № РД-18-53/23.11.2011г. на Изп. Директор на АГКК. Съгласно действащия ПУП одобрен със Заповед № РД50-510/24.06.2020г. на главния архитект на Столична община, имотът попада в публично мероприятие и подлежи на отчуждаване във връзка с реализация на обект: УПИ I-, „за училище“, кв.8-6, м. „ГГЦ – зона В17“, район С., [населено място] – публична общинска собственост.

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 район "С." СО и 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. № СОА22-ГР94-4744 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, на М. А. Р. – независим оценител с оценителска правоспособност, 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 идентификатор 68134.512.242 с площ от 329 кв.м. е предложена сумата 128 908,78 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 са допуснати и изслушани две заключения на съдебно-оценителна експертиза.

От заключенията се установява, а и не е спорно между страните, че по действащия ПУП – регулационен план на м. Главен градски център – зона В-17, одобрен със Заповед РД-50-09-204 от 08.04.1987г. и последното ИПРЗ, одобрено със Заповед РА-50-510 от 24.06.2020г., процесният по делото имот попада в обхвата на нов УПИ I-за училище от кв. 8Б. В имота няма застрояване, теренът е бетониран и се ползва като автокъща. Имотът попада в трета ценова зона по зонирането съгласно Приложение 2 към ЗМДТ, както и в района на одобрените КККР. Вещото лице е проследило отреждането на имота по предходните регулационни планове. Считано от одобряването на РП на м. Б. със Заповед № 759 от 29.03.1966г., процесният имот попада в УПИ за средно училище от кв.8. Така е и по одобрения ЗРКП със заповед № 473 от 05.12.1978г., както и сега действащия план за района. Вещото лице установява, че първият план, съгласно който имотът не е бил отреден за обществени нужди е регулационен план на м. Б. – гаровия възел, одобрен със Заповед № 2807 от 09.05.1953г. В кадастралната основа на този план имотът е заснет и нанесен с пл.№ 5

от кв.789. От графичната част на плана, вещото лице е установило, че в имота е имало едноетажна жилищна сграда и декоративна беседка, които впоследствие са разрушени. За имота е бил отреден парцел V от кв.789 – за жилищно застрояване. Вещото лице при направените проверки не е установило наличие на застроителен план към одобрения РП, такъв не е и описан в заповедта.

По отношение предвижданията на ОУП – съгласно действащия одобрен с решение № 697 по Протокол 51 на СОС от 19.11.2009г. и решение на МС № 960 от 16.12.2009г., процесният имот попада в зона ОО – зона за обществено обслужване. По предходните ОУП – 2007г., 1982г. и 1961г., имотът попада в зони за Жс и за високо застрояване.

Тези обстоятелства не са спорни между страните.

По отношение определяне размера на дължимото обезщетение за имота вещото лице, въз основа на данните по делото за наличното застрояване към одобряването на РП през 1953г. е приело, че се касае за нискоетажно жилищно застрояване, което съответства на зона Жм. В тази връзка са ползвани данни от вписани в СВ сделки за имоти попадащи в трета ценова зона по ЗМДТ, които са за имоти попадащи в отреждане за Жм и които са вписани в едногодишния срок от възлагане на оценката – периода 13.09.2021г. – 13.09.2022г. Съобразявайки тези критерии, при определяне на обезщетението за имота вещото лице е установило, че ползваните от оценителя в хода на административното производство данни от осем боря сделки отговарят на критериите по ЗОС и могат да се ползват като аналози. При направения анализ на представените по делото таблици с актове от жалбоподателя и допълнително анализирани от вещото лице актове, не са установени нови, различни аналози. При това положение, въз основа на данните от известните аналози, вещото лице е определило стойност на имота в размер на 133 355,61 лева.

Вещото лице е посочило, че установените в имота подобрения, за които не се изисква разрешение за строеж са 3 842,55 лева.

В съдебно заседание по приемане на заключението, по искане на жалбоподателя е допуснато изслушване на допълнително заключение, по което вещото лице да ползва данни от сделки с имоти отредени за високоетажно застрояване. Вещото лице за изготвяне на заключението по така поставената задача е използвало данни за сделки за имоти попадащи в зона за средноетажно застрояване – Жс- с височина на застрояването до 15 метра и плътност на застрояване – до 50 %, в трета зона по ЗМДТ. Представените от пълномощника на жалбоподателя сделки отговарят на тези критерии, като въз основа на тях размерът на обезщетението за имота възлиза на 320 034,29 лева.

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.

Спорният по делото въпрос касае размера на определеното парично обезщетение за

отчуждаването на имота на жалбоподателя.

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. По отношение на поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, размерът на равностойното парично обезщетение се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване – чл.22, ал.8 ЗОС. 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. Разграничението се прави за имоти които по предходен устройствен план са урегулирани за застрояване от една страна и имоти, които са включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия ОУП, но с предходния устройствен план не са урегулирани за застрояване – от друга. При първия случай, на основание чл.22, ал.6 ЗОС конкретното предназначение на имотите, което се взема предвид при оценката е предназначението им по предходния ПУП. При втория случай, размерът на обезщетението се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване.

По отношение на процесния имот. На първо място на основание чл.22, ал.5 ЗОС, следва да се установи какво конкретно предназначение е имал имотът преди влизане в сила на устройствения план, с който е предвиден за отчуждаване. Съгласно разпоредбата на чл.8 ЗУТ, конкретното предназначение на поземлените имоти се определя с подробния устройствен план и може да бъде: в урбанизираните територии или в отделни поземлени имоти извън тях - за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции, за озеленени площи и озеленени връзки между тях и териториите за природозащита, за декоративни водни системи (каскади, плвателни канали и други), за движение и

транспорт, включително за велосипедни алеи и за движение на хора с увреждания, за техническа инфраструктура, за специални обекти и други. Видно е, че конкретното предназначение на имота се определя с ПУП. Както беше посочено по-горе, конкретното предназначение на поземления имот по смисъла на чл.22, ал.5 ЗОС, е предназначението определено с предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1 – чл.22, ал.6 ЗОС. С действащия ПУП конкретното предназначение на процесния имот е за общественообслужващи дейности – за училище. Т. е и по предходните устройствени планове (неприложени) до първия регулационен план - регулационен план на м. Б. – гаровия възел, одобрен със Заповед № 2807 от 09.05.1953г. С този план обаче, имотът не е урегулиран за застрояване. При тези обстоятелства размерът на паричното обезщетение за имота не може да се определи по реда на чл.25, ал.5 и ал.6 ЗОС, тъй като по единствения устройствен план, по който имотът не е отреден за общественообслужващи дейности – този от 1953г., не е урегулирано застрояване за този имот. По тези съображения изготвянето на оценката следва да се извърши по реда на чл.22, ал.8 ЗОС, като се съобрази установеният траен начин на фактическо ползване на имота. Вещото лице установява, че в имота е имало едноетажна жилищна сграда и декоративна беседка, което определя ползването на имота като имот в зона за нискоетажно жилищно застрояване – приравнено на зона Жм. Тези обстоятелства – липса на предвидено застрояване за имота по устройствения план преди отреждането му за училище обосновават извода, че размерът на равностойното парично обезщетение следва да се определи като се съобрази ползването му като имот попадащ в зона за нискоетажно жилищно застрояване. По този метод е изготвено заключението по първоначалната експертиза, което съдът кредитира. Вещото лице е установило наличие на осем възмездни сделки, които правилно са възприети за годни пазарни аналози - 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]. Имотите имат устройствен статут и предназначение, съответстващи на реалното ползване на отчуждавания имот съгласно предходния ПУП (преди отреждането му за училище) одобрен със Заповед № 2807 от 09.05.1953г. 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 133 355,61 лева.

Съдът намира, че при определяне размера на обезщетението, не следва да се съобразяват аналози за сделки извършени по отношение на имоти попадащи в зона за средноетажно застрояване, тъй като при определяне размера на равностойното парично обезщетение по чл.22, ал.5 ЗОС, законодателят е отдал правно значение на конкретното предназначение на отчуждавания имот, което на основание чл.8 ЗУТ се определя с ПУП. Общите устройствени планове на основание чл.7, ал.1 ЗУТ определят основното предназначение на териториите, но не и конкретното предназначение на конкретен имот.

Въз основа на изложеното съдът намира, че равностойното парично обезщетение за ПИ с идентификатор 68134.512.242 следва да бъде определено в размер на 133 355,61 лева - цената на земята, както и допълнително подобренията, за които не се изисква разрешение за строеж от 3 842,55 лева, общо – 137 198,16 лева.

По тези съображения обжалваната заповед следва да бъде изменена, като сумата на обезщетението следва да бъде увеличена от 128 908,78 лв., на 137 198,16 лева.

При този изход на делото жалбоподателят има право на направените разноски за държавна такса в размер на 50 лева и за първоначалното заключение на СТЕ в размер на 650 лева, както и адвокатско възнаграждение съразмерно с уважената част от жалбата (размера на увеличеното обезщетение) от 525,55 лева (общо претендирани 9000 лева). Така в негова полза следва да се присъдят разноски в размер на 1225,55 лева.

Воден от горното, Административен съд София град, 27 състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ по жалба на СД „ТРАНСГРАФИКА - ДИМИТРОВИ И С-ИЕ“ с ЕИК[ЕИК], заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС № СОА23-РД40-32/17.02.2023г. на кмета на Столична община, като **УВЕЛИЧАВА** размера на равностойното парично обезщетение за поземлен имот с идентификатор 68134.512.242 (незастроен) с площ от 329 кв.м. по КККР одобрени със Заповед № РД-18-53/23.11.2011г. на Изп. Директор на АГКК, от 128 908,78 лева, на 137 198,16 лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на СД „ТРАНСГРАФИКА - ДИМИТРОВИ И С-ИЕ“ с ЕИК[ЕИК], на основание чл.143, ал.1 АПК, сумата 1225,55 лева, представляваща разноски по делото.

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

СЪДИЯ: