

РЕШЕНИЕ

№ 4459

гр. София, 05.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав,
в публично заседание на 12.06.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Боряна Петкова

при участието на секретаря Мая Миланова, като разгледа дело номер **3456** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 – чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл.27, ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОбС).

Образувано е по жалба на адв. К. А., като пълномощник на СД „ТРАНСГРАФИКА – ДИМИТРОВИ и С-ие“, ЕИК[ЕИК], срещу ЗАПОВЕД №СОА23-РД40-30/17.02.2023г. на кмета на Столична община, В ЧАСТТА за определения размер на парично обезщетение.

С оспорвания административен акт, на основание чл.25, ал.2 във вр. с ал.1 и чл.21, ал.1 ЗОбС се отчуждава поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.512.241 (незастроен) с площ 363 кв.м. по Кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), одобрени със Заповед №РД-18-53/23.11.2011г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК), попадащ в публично мероприятие съгласно действащия подробен устройствен план (ПУП), одобрен със Заповед №РД50-510/24.06.2020г. на главния архитект на Столична община (СО) и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост: „УПИ I-за училище, кв.8-б, местността „ГГЦ-зона В17“, район С..

Жалбоподателят претендира за недействителност на административния акт, в оспорваната му част, като издаден в нарушение на материалния закон. Твърди, че при определяне на размера на паричното обезщетение за отчуждавания имот са били нарушени правилата, установени в чл.22, ал.5 ЗОбС. По същество поддържа, че не е бил спазен принципът за равностойност на обезщетението при принудително

отчуждаване на имота и определеният от ответника размер е силно занижен. Моли съда да измени Заповед №СОА23-РД40-30/17.02.2023г. като определи нов, по-висок размер на обезщетението като вземе предвид заключението на допълнителната съдебно-техническа и оценителна експертиза (СТОЕ). Претендира за разноски, съгласно представен списък. Доводи за незаконосъобразност на административния акт излага и в представени по делото писмени бележки по същество на спора.

Ответникът – КМЕТ на Столична община (СО), оспорва жалбата. В писмено становище с вх. №14015/07.04.2023г. и чрез процесуалния си представител юрк. Р. И. поддържа, че Заповед №СОА23-РД40-30/17.02.2023г. е законосъобразен административен акт. Твърди, че при изчисляване на размера на паричното обезщетение е била допусната техническа грешка, която е констатирана от първоначалната СТОЕ. Претендира да му бъдат присъдени разноски за юрисконсултско възнаграждение. Евантуално прави възражение за прекомерност на заплатеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение и моли съда да присъди по-нисък размер на разноските в тази част.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и доказателствата събрани по делото, приема за установено от фактическа страна следното:

С Нотариален акт (НА) за покупко – продажба на недвижим имот, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №5088/17.03.2000г. като Акт №140, том Х., дело №4243, жалбоподателят СД „Трансграфика – Димитрови и С-ие“ се легитимира като собственик на недвижим имот – дворно място с площ 368 кв.м., представляващо имот пл. №б, кв.8 по плана на м. „ГГЦ-зона В17“, с адрес в [населено място],[жк], [улица] (т. Е). Не е спорно между страните и се установява с приетите Скици на поземлен имот №, № 15-914374/05.10.2020г. и 15-5627/25.05.2022г., че имотът описан в НА №140/17.03.2000г. - т. Е, е идентичен с процесния поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.512.241 от КККР.

Не е спорно по делото и съдът приема за установено с косвени доказателства, че с писмо изх. №СОА22-ГР94-4774/13.09.2022г. кметът на СО е възложила на независим лицензиран оценител М. Р. да определи размер на равностойно парично обезщетение за ПИ с идентификатор 68134.512.241 – незастроен, с площ 363 кв.м., отреден за обект „УПИ I-за училище“, кв.8б, м. „ГГЦ-зона В17“.

От приетия по делото Оценителен доклад се установява, че размерът на равностойно парично обезщетение за отчуждавания имот е определен по реда на чл.22, ал.5 ЗОБС чрез Метод на пазарните сравнения въз основа на 8 (осем) броя сделки, възприети като пазарни аналози по смисъла на §1 от Допълнителните разпоредби (ДР) на ЗОБС. Според заключението на оценителната експертиза равностойното парично обезщетение за процесния ПИ с площ 363 кв.м., е 142 230.66 (сто четиридесет и две хиляди двеста и тридесет и 0.66) лева.

Въз основа на така определения размер на парично обезщетение и влезлия в сила ПУП и на основание чл.25, ал.2 ЗОБС кметът на СО издава оспорената Заповед №СОА23-РД40-30/17.02.2023г. с предвиденото в закона съдържание.

За изясняване на делото от фактическа страна е приета съдебно - техническа и оценителна експертиза (СТОЕ) – основно и допълнително заключение. Заключение на вещото лице инж. С. К. не е оспорено от страните и въз основа на него съдът приема за установени следните релевантни за спора факти: 1) Първият план за регулация (ПР) за територията в която попада имотът на жалбоподателя – план за

дворищна регулация на м. „Б.“, е одобрен със Заповед №1004/13.04.1921г. Според предвижданията на този план за имота е отреден парцел IV-„За жилищно застрояване“, кв.789.; 2) С ПР на м. „Б.“, одобрен със Заповед №759/29.03.1966г. имотът на жалбоподателя е нанесен в кадастралната основа като ПИ пл. №б и попада в обхвата на парцел П-„за средно училище“, кв.8.; 3) Впоследствие през 1978г. и през 1987г. за територията са одобрени Застроителен, регулационен и кадастрален план (ЗРКП) на м. „Б.“ (Заповед №473 и Заповед №РД-50-09-204) според които процесният имот попада в парцел I-„за средно училище“, кв.8.; 4) Със Заповед №РД-09-50-199/28.04.1994г., поправена със Заповеди №, № РД-09-50-259/05.06.2003г. и РД-09-50-280, за кв.8 са одобрени Частично изменение на регулационния план (ЧИРП) и Частичен кадастрален, застроителен и силуетен план (ЧКЗСП) според които имотът попада в УПИ I-за училище, кв.8.; 5) Действащият ПУП – Изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) е одобрен със Заповед №РА-50-510/24.06.2020г., като процесният имот с идентификатор 68134.512.241 попада в обхвата на нов УПИ I-за училище, кв.8б.; 6) Според предвижданията на действащия ПУП, който е влязъл в сила, целият отчуждаван имот с площ 363 кв.м. попада в обхвата на предвиденото по проект мероприятие.; 7) Съгласно Общия устройствен план на [населено място] (ОУП) имотът – предмет на отчуждаването, попада в устройствена зона Оо – за общественообслужващи дейности (т.15 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на СО, ЗУЗСО); 8) Отчуждаваният имот се намира в трета ценова зона по Закона за местните данъци и такси (ЗМДТ).; 9) Последният регулационен план според който процесният имот не е бил отреден за обществени нужди е този на м. „Б. – гаровия възел“, одобрен през 1953г. (Заповед №2807). В кадастралната основа на този план имотът е заснет с пл. №б и за него е бил отреден парцел VI-„За жилищно застрояване“, кв.789.; 10) Според данните от кадастралния план в имота е имало едноетажна жилищна сграда и стопанска сграда, които впоследствие са били разрушени.

При така установените факти, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност, съгласно изричната разпоредба на чл.27, ал.1 ЗОБС.

Подадена е от активно легитимирано лице – адресат на акта, в преклузивния срок за оспорване, установен в чл.27, ал.1 ЗОБС.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА, макар и не по изложените в нея оплаквания.

Като извърши проверка на оспорвания административен акт на всички основания за законосъобразност, съдът обосновава следните изводи:

Заповед №СОА23-РД40-30/17.02.2023г. е издадена от компетентен административен орган, в кръга на правомощията му, съгласно чл.25, ал.2 ЗОБС.

Актът е в предписаната от закона форма и при постановяването му не са допуснати съществени нарушения на административнопроцесуалните правила, установени в чл.22, ал.3 и чл.25, ал.1 ЗОБС. Съдът споделя разбирането, че нарушението на административнопроизводствените правила е съществено само тогава, когато е повлияло или е могло да повлияе върху крайното решение по същество на административния орган.

Оспорваната Заповед е издадена при наличие на материалноправните предпоставки за

принудително отчуждаване на недвижим имот – частна собственост, регламентирани в чл.21, ал.1 и ал.2 ЗОБС. Съгласно тези разпоредби имоти - собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително при кумулативно наличие на следните условия: а) чрез отчуждаването да се задоволява общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин; б) отчуждаването да е основано на влязъл в сила ПУП, който предвижда изграждането на обект - публична общинска собственост или на одобрен ПУП, предвиждащ изграждане на обект от първостепенно значение - публична общинска собственост, за който има влязло в сила разпореждане за допускане на предварителното му изпълнение; в) имотът или част от него – обект на отчуждаване, да е засегнат непосредствено от предвиденото строителство или да е станал негоден за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност.

Настоящия решаващ състав, приема, че при определяне на оценката на ПИ с идентификатор 68134.512.241 административният орган не е допуснал нарушение на приложимите разпоредби на чл.22 ЗОБС и §1 ДР ЗОБС.

Съгласно ал.5 на чл.22 ЗОБС размерът на равностойно 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 определението, дадено в ал.7 на чл.22 ЗОБС конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл.21, ал.1, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост. Размерът на равностойно парично обезщетение за ПИ, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия ОУП, които не са урегулирани за застрояване с предходен ПУП, се определя като имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване (чл.22, ал.8 ЗОБС).

В случая не е спорно обстоятелството, че процесният имот е предвиден за изграждане на обект – публична общинска собственост още с ПР от 1966г. и това отреждане се запазва с всички последващи ПУП и до действащия към настоящия момент въз основа на който се извършва отчуждаването. Няма спор и по това, че имотът не е бил отчужден за изграждането на обект – публична държавна или общинска собственост, съобразно предвижданията на регулационните планове след 1966г. Установено е с приетата и неоспорена СТОЕ, че последният ПУП според който имотът на жалбоподателя не е бил отреден за обществени нужди е регулационен план на м. „Б. – гаровия възел“, одобрен през 1953г. Вещото лице е установило, че за територията няма одобрен застроителен план. Според експертизата по данни от кадастралния план в процесния имот нанесен с пл. №6 е имало едноетажна жилищна сграда и стопанска сграда, които впоследствие са били разрушени. При това и на основание чл.22, ал.8 ЗОБС размерът на равностойно парично обезщетение следва да бъде определен в съответствие с установения начин на трайно ползване на имота – за ниско жилищно

застрояване. Следователно като пазарни аналози следва да бъдат вземани предвид възмездни сделки с имоти със сходни характеристики по смисъла на определението, дадено в §1, т.2 ДР ЗОБС, които са в урбанизирана територия и според предвижданията на ОУП попадат в територия с отреждане за Жм – жилищна зона с преобладаващо малкоетажнозастрояване (т.4 от Приложението към чл.3 ЗУЗСО) или в друга устройствена зона със същите или с близки показатели на устройство и застрояване по смисъла на определението, дадено в §1, т.8 ДР ЗОБС. Съгласно тази разпоредба "имоти с близки показатели на устройство и застрояване" са имотите с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 на сто.

Пазарни цени на имоти със сходни характеристики са осреднените цени от всички сделки с имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, които имат еднакъв 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 (§1, т.2 от Допълнителните разпоредби). Определение за "имоти, намиращи се в близост до отчуждавания" е дадено в т.3 на §1 ДР и за урбанизираните територии това са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания.

С доказателствата, приети по делото и въз основа на СТОЕ – основно заключение, съдът приема, че характеристики на пазарен аналог по смисъла на чл.22, ал.8 ЗОБС във вр. с §1, т.2 и т.3 ДР, имат всички сделки с имоти, описани в Таблицата към оценителния доклад в административното производство. Според заключението на вещното лице сравнителните имоти попадат в територия, отредена с ОУП за Жм. Експертизата е установила, че имотите от възприетите пазарни аналози се намират в същата ценова зона като отчуждавания и следователно отговарят на изискването да се намират в близост до отчуждавания имот по смисъла на определението, дадено в §1, т.3 ДР ЗОБС.

Независимо от извода, че оценителната експертиза в административното производство правилно е определила сделките, които отговарят на изискванията за пазарни аналози, съгласно чл.22 ЗОБС във вр. с §1, т.1 – т.3 ДР, размерът на равностойно парично обезщетение е неправилно определен, тъй като са били допуснати грешки в изчисленията за цената на квадратен метър в два от случаите, описани в т.3 и т.5 от Таблицата. Съдът възприема заключението на приетата по делото СТОЕ според което осреднената цена за един квадратен метър е 405.336 (четиристотин и пет и 0.34) лева, получена като средно аритметично от продажните цени за един квадратен метър за осем имота, изпълняващи изискванията за пазарни аналози, след корекция в изчисленията по т.3 и т.5 от Таблицата. При това размерът на обезщетението за отчуждавания имот с идентификатор 68134.512.241 с площ 363 кв.м. е 147137.10 (сто четиридесет и седем хиляди сто тридесет и седем и 0.10) лева. Към тази сума следва да бъде добавена и стойността на установените от вещното лице подобрения: настилка от баластър и чакъл върху площ от 258 кв.м. в южната част на

имота, които според експертизата са били извършени далеч преди влизане в сила на ПУП въз основа на който се извършва отчуждаването и за които не се изисква разрешение за строеж – в размер на 748.20 (седемстотин четиридесет и осем и 0.20) лева.

Така настоящият решаващ състав приема, че равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот с идентификатор 68134.512.241 (незастроен), заедно с подобренията, е в размер на 147885.30 (сто четиридесет и седем хиляди осемстотин осемдесет и пет и 0.30) лева.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК на жалбоподателя се дължат разноски за държавна такса, за адвокатско възнаграждение и за СТОЕ. Съдът намира за основателно възражението на ответника за прекомерност на заплатеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение в размер на 9900 (девет хиляди и деветстотин) лева (Договор за правна защита и съдействие бл. №023452 от 27.03.2023г.), съобразно действителната фактическа и правна сложност на делото. На основание чл.78, ал.5 ГПК следва да бъде присъден по-нисък размер на разноските в тази част – 865.50 (осемстотин шестдесет и пет и 0.50) лева, съгласно чл.8, ал.1 във вр. с чл.7, ал.2, т.2 от Наредба №1/2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Освен това на възстановяване подлежат платените разноски за СТОЕ назначена от съда, в размер на 650 (шестотин и петдесет) лева. Допълнителната СТОЕ следва да се възложи в тежест на жалбоподателя по чиято инициатива е назначена, тъй като поставените в нея задачи са неотнормими към предмета на спора.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК във вр. с чл.27, ал.6 ЗОБС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С. - град, Второ отделение, 25^{-ти} състав,

РЕШИ

ИЗМЕНЯ ЗАПОВЕД №СОА23-РД40-30/17.02.2023г. на кмета на Столична община, В ЧАСТТА за определения размер на парично обезщетение за отчуждавания поземлен имот с идентификатор 68134.512.241 (незастроен) по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №РД-18-53/23.11.2011г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, с площ 363 кв.м., като: **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение от 142 230.66 (сто четиридесет и две хиляди двеста и тридесет и 0.66) лева на 147885.30 (сто четиридесет и седем хиляди осемстотин осемдесет и пет и 0.30) лева.

ОСЪЖДА Столична община, представлявана от кмета, с адрес: [населено място], [улица], да заплати на СД „ТРАНСГРАФИКА – ДИМИТРОВИ и С-ие“, ЕИК[ЕИК], сумата 1565.50 (хиляда петстотин шестдесет и пет и 0.50) лева - разноски по адм. дело №3456/2023г.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване или протест.

СЪДИЯ
Боряна Петкова