

РЕШЕНИЕ

№ 5226

гр. София, 03.08.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,
в публично заседание на 25.07.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Бойкинова

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разгледа дело номер **4939** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и следващите от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 27, ал. 1 Закон за общинската собственост (ЗОбС).

Образувано е по жалба на Манастир „У. Б.“, поделение на Софийска Света Митрополия, чрез адв. В. Г. и адв. Ю. Н., срещу заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС № СОА23-РД40-73 от 13.04.2023 г. на кмета на Столична община, в частта с която за отчуждения на основание чл. 25, ал. 2, вр. чл. 21, ал.1 и чл. 25, ал. 1 от ЗОбС поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.905.1871 (незастроен) с площ от 942 кв.м. по КККР одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализация на обект: „Изграждане на обекти на техническата инфраструктура ВИК по [улица].м.278а-322-261а-324а-324б-262-325а-326-327а до 328, по [улица]от 370а-369, о.м 369-370-341 до 253“, кв. 81, м. „В. ВЕЦ-С.“, район „Л.“-публична общинска собственост, съгласно влязъл в сила ПУП на „В. ВЕЦ-С.“, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и И. за УПИ I, кв. 81, одобрен със Заповед № САГ23-РА53-86/22.02.2023 г. на главния архитект на С., е определено парично обезщетение в размер на 137 519.40 лева.

В жалбата се твърди, че определеното парично обезщетение в заповедта не отговаря на реалната пазарна оценка на имоти със сходни характеристики и не е равностойно на пазарните цени. Сочи се, че обезщетението е значително по-ниско от определеното в предходните отчуждавания на части от същия имот, като при изготвяне на оценката,

не са използвани имоти със сходни характеристики. Иска се от съда да постанови решение, с което да измени заповедта в обжалваната част, като се определи по-висок размер на дължимото парично обезщетение.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез юрисконсулт Ю., оспорва жалбата.

Заинтересованата страна – „Д. Ел Б. С.“, чрез процесуалния си представител адв. А. оспорва жалба и моли същата да се отхвърли като неоснователна.

СГП редовно призована – не изпраща представител.

Административен съд – София град, след като обсъди доводите на страните и приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбата е процесуално допустима, като подадена в законоустановения преклузивен срок по чл. 27, ал. 1 ЗОБС, срещу административен акт по чл. 21, ал. 1 АПК, подлежащ на съдебен контрол.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

Предмет на оспорване в случая е единствено размера на определеното обезщетение за отчуждавания поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.905.1871 (незастроен), с площ от 942 кв.м., съгласно скица –проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.1786, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на ИД на АГКК.

Страните не спорят по проведената процедура за отчуждаване. Следователно предмета на делото се свежда до преценката относно законосъобразността на определеното парично обезщетение за отчуждения имот.

Определената в заповедта сума за парично обезщетение за отчуждавания имот, с проектен идентификатор 68134.905.1871 (незастроен), с площ от 942 кв.м., е в размер на 137 519,40 лева.

Съгласно действащия ПУП, ПИ с проектен идентификатор 68134.905.1871 (незастроен), с площ от 942 кв.м., предмет на отчуждаване попада в терен отреден за реализацията на обект „Изграждане на обекти на техническата инфраструктура ВИК по [улица].m.278a-322-261a-324a-324b-262-325a-326-327a до 328, по [улица]от 370a-369, o.m 369-370-341 до 253“, кв. 81, м. „В. ВЕЦ-С.“, район „Л.“-публична общинска собственост, съгласно влязъл в сила ПУП на „В. ВЕЦ-С.“, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и И. за УПИ I, кв. 81, одобрен със Заповед № САГ23-РА53-86/22.02.2023 г. на главния архитект на С. азширение на [улица]между о.т.347б и о.т.347г.

С обявление от 08.03.2023 г. на основание чл. 25, ал. 1 от ЗОБС, кметът на Столична община е уведомил собствениците на поземлени имоти, които предстои да бъдат отчуждени във връзка с реализацията на обекта.

Обявлението е публикувано във вестник „Днес“ от 11.03.2023 г., във вестник „Труд“ от 11.03.2023 г. и във вестник „24 часа“ от 11.03.2023 г. На 15.03.2023 г. обявлението е поставено на Информационното табло на Столична общинска администрация. Процесната заповед е издадена на 13.04.2023 г, т.е. не по - рано от един месец след публикуването на обявлението в средствата за масова информация.

Въз основа на възлагателно писмо изх. № СОА22-ТД26-17561 от 29.12.2023 г. независим оценител на недвижими имоти е изготвил доклад за пазарната оценка на недвижимия имот с цел определяне на равностойното парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 3 и сл. от ЗОБС във вр. с §1, т. 1 от ДР на ЗОБС за ПИ с проектен идентификатор 68134.905.1871 (незастроен), с площ от 942 кв.м., предмет на

отчуждаването. При изготвянето на оценката е използван метод на сравнимите продажби, който се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти. Въз основа на предоставена от Службата по информация за вписани сделки за имоти със сходно отреждане и характеристики, независимият оценител „Аванс Експертни оценки“ ООД екип е ползвал 12 броя актове, като е приел, че отговарят на нормативно определените изисквания в чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОБС. Оценителският екип ползвайки, като пазарни аналози 12 броя нотариални актове за сключени сделки до 12 месеца преди датата на възлагане на оценката, е определил крайна пазарна оценка на равностойното парично обезщетение на отчуждавания ПИ в размер на 137 519.40. Така определената оценка е послужила за определяне на паричното обезщетение, посочено в обжалваната заповед заповедта на кмета на Столична община, чийто размер се оспорва от жалбоподателя.

За изясняване на делото от фактическа страна по искане на жалбоподателя е назначена и изслушана съдебно - техническа и оценителна експертиза (СТОЕ), изготвена от инж. А. А., която не е оспорена от страните.

От заключението на вещото лице се установява, че съгласно действащите ПУП от 2001 г. и ИПРЗ от 2003 г. и 2009 г. отчуждаваният имот, предмет ПИ 68134.905.1871 попада в уличната регулация на [улица] между о.т. 327-о.т.328. Вещото лице е посочило, че предходен ПУП преди 2001 г. няма, поради което имотът е бил неурегулиран, без показатели на застрояване. Според вещото лице съгласно действащия ОУП на [населено място] приет с решение № 697 по Протокол 51/19.11.2009 г. и решение № 960/16.12.2009 г. на МС имотът попада в устройствена зона „Оо“ (терени за обществено обслужване), която е с плътност за застрояване: 60 процента и „Жм“ - жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване, която е с плътност на застрояване: 40 процента. Според заключението на вещото лице, местоположението на имота го определя в трета ценова зона съгласно зониранието, одобрено с Решение № 2 от Протокол № 44/98 г. на СОС по ЗМДТ, в урбанизирана територия. Предвид това обстоятелство експертът счита, че стойността на обезщетението следва да се изчисли по сравнителния метод на база следните критерии: местоположение в трета ценова зона, предходно отреждане - неурегулиран поземлен имот, без показатели за застрояване и при установен начин на трайно ползване – за второстепенна улица. Предвид датата на възлагане на оценката видно от възлагателно писмо № СОА22 –ТД26-17561/29.12.2022 г., едногодишният период, в който следва да се изследват пазарните аналози е 29.07.2021 г. - 29.12.2022 г.

Въз основа на пазарните аналози описани в справките на АВ вещото лице е установило още 9 броя аналози, които отговарят на изискванията на ЗОБС. Вещото лице е направило изчисленията в два варианта, като в първият вариант при използвани 20 броя сделки, описани в приложение № 1 към експертизата, вещото лице определя стойността на обезщетението в 144583.15 лева. Във вторият вариант вещото лице изключва от изчисленията описаните три сделки в НА № 11, том 249 от 20.12.2022 г. и вписани в приложение № 1 към експертизата под № 6, 7 и 8, тъй като договорите за покупко-продажба на трите имота са сключени между свързани страни и на цена под данъчната оценка. Така във вторият вариант в изчисленията вещото лице взема предвид и НА № 53, том 66 от 26.10.2022 г., и въз основа на 18 броя пазарни аналози, определя стойността на обезщетението в размер на 160079.08 лева.

Оценката на имота, предмет на отчуждаване, 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. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с "равностойното парично обезщетение". В тази връзка ЗОБС установява начина на определяне на "равностойното парично обезщетение". Съгласно изричната разпоредба на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС, във връзка с § 1, т. 1, т. 2 т. 3 и т.7 от ДР на ЗОБС оценките се извършват по пазарни цени.

Разпоредбата на чл. 22, ал. 7 ЗОБС урежда, че 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.

Съдът въз основа на събраните по делото доказателствата прави извод, че конкретното предназначение на ПИ с идентификатор 68134.905.1871 (незастроен) по смисъла на чл. 22, ал. 7 от ЗОБС е имот извън регулация, т.е. без показатели за застрояване, тъй като при всички налични ПУП от 2001 г. имотът е отреден за улична регулация на [улица]между о.т.327-о.т., а преди това, тъй като имотът няма ПУП, същият е бил неурегулиран.

В случая е налице хипотезата на чл. 22, ал. 8 ЗОБС, според която размерът на равностойното парично обезщетение за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия ОУП, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване. Вещото лице посочва, че установеният начин на трайно ползване е за второстепенна улица.

Разпоредбата на чл. 22, ал. 5 ЗОБС изисква при определяне на обезщетението да се извърши въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот.

Според легалната дефиниция в § 1, т. 3, б. „а” от ДР на ЗОБС „Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот” са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии. Двете вещи лица дават информация, че имотът се намира в четвърта ценова зона по ЗМДТ.

Съгласно § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС „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. Ако в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане

на оценката в службата по вписванията по местонахождението на имота са вписани повече от двадесет сделки, при определяне на пазарната цена се вземат предвид последните вписани двадесет сделки.

Стойността на обезщетението следва да се изчисли на база пазарни аналози, касаещи неурегулирани поземлени имоти, без показатели за застрояване, каквито вещото лице е ползвало за изчисленията в първия вариант на СТОЕ.

Не се споделят доводите на жалбоподателя, както и на вещото лице, че не следва да се вземат предвид три броя сделки, предмет на НА № 11 от 20.12.2022 г, описани под номер 6, 7 и 8 от Приложение № 1 към СТОЕ, тъй като са сключени между свързани лица и продажната цена по – ниска от данъчната оценка. В ЗОБС липсва забрана за пазарни аналози да се използват сделки, сключени между свързани лица или на стойност под данъчната им оценка, като единственото ограничение, което се поставя по отношение на страните по сделката се свежда до изискването поне една от страните да е търговец. В разпоредбата на чл. 22, ал. 11 ЗОБС е предвидено в случай, че определеният размер на равностойното парично обезщетение е по-малък от данъчната оценка на имота, обезщетението да се изплаща в размер, равен на данъчната му оценка. От горната правна уредба обаче не следва извод, че е налице забрана за използване на пазарни аналози с цени под данъчната оценка при определяне на равностойното парично обезщетение, а единствено размерът на равностойното парично обезщетение да не е по-малък от данъчната оценка на имота. В случая определеният от вещото лице в първия вариант размер на равностойното парично обезщетение е по-голям от данъчната оценка на имота.

По-горните съображения оценката за отчуждения имот следва да бъде извършена на въз основа на пазарните аналози, посочени във вариант 1 от заключението на СТОЕ.

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК ответникът следва да бъде осъден да възстанови направените от оспорващия разноски в съдебното производство за държавна такса и депозит за вещо лице, общо в размер на 1118 лева.

Водим от горното, Административен съд София град 28-ми състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ по жалба на Манастир „У. Б.“, поделение на Софийска Света Митрополия заповед № СОА23-РД40-73 от 13.04.2023 г. на кмета на Столична община в частта, с която за отчуждения поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.905.1871 (незастроен) с площ от 942 кв.м. по КККР одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК е определено парично обезщетение в размер на 137 519.40 лева, като УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение от 137 519.40 в размер на 144 583.15 лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Манастир „У. Б.“, поделение на Софийска Света Митрополия, разноски в размер на 1118 (хиляда сто и осемнадесет) лева.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ:

