

РЕШЕНИЕ

№ 7537

гр. София, 05.06.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав,
в публично заседание на 20.05.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **1895** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 от Административно процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба от „Смарт сървисис“ООД, с ЕИК[ЕИК], срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС №СОА24-РД40-3/26.01.2024г. на кмета Столична община, с която на основание чл. 25, ал. 2 вр. чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 ЗОС се отчуждава Поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.4085.9794 /незастроен/, с площ 36 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4085.2964 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Отчуждаване на ПИ с идентификатор 68134.4085.2964, кв.81, м.,кв.Горубляне“, район Младост във връзка с изграждане на ул.Самоковско шосе и околното пространство и задънена [улица]“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м.,кв.Горубляне“, одобрен с Решение №23 по Протокол №23/19.03.2001г. на СОС и ИПР, одобрено с Решение №819 по Протокол №66/06.12.2018г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична собственост, като е определена сума за парично обезщетение в размер на 4 986,36лв. Жалбоподателят излага съображения, че оспорената от него заповед е нищожна, алтернативно-незаконосъобразна, тъй като общинските нужди от изграждане на тупика могат да бъдат задоволени чрез вече съществуващия до отчуждавания имот тупик, който също преминава през имота на „Смарт сървисис“ООД, или чрез изграждането му през съседния общински имот. Твърди се и изтекъл срок по

чл.208, ал.1 ЗУТ за започване на отчуждителната процедура. Излагат се съображения, че размерът на определеното за отчуждавания имот обезщетение е занижен и не отговаря на законовите критерии, като конкретно се твърди, че имотът попада в III-та ценова зона, а действащата приложима нормативна уредба е Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО, изменена с Решение №294 по Протокол №55 от 12.05.2022 на СОС. Сочи се и че не са съобразени направените в имота подобрения. Претендират се направените по делото разноски.

В съд.з. жалбоподателят, „Смарт сървисис“ ООД, чрез адв.С. и управителя Г.К., поддържа жалбата.

Ответникът по жалбата - кметът на Столична община, чрез юриск.Л. и в представена от него писмена защита, оспорва жалбата като недопустима, алтернативно-неоснователна. Претендира разноски за юрисконсултско възнаграждение, прави възражение за прекомерност на платения от жалбоподателя адвокатски хонорар.

Административен съд София град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 ГПК, във вр. с чл. 144 АПК приетите по делото писмени и гласни доказателства и заключението на вещото лице по назначената експертиза, намира за установено от фактическа страна следното:

По делото няма спор и видно от дружествения договор, с който е образуван, жалбоподателят „Смарт сървисис“ ООД е собственик на ПИ с идентификатор 68134.4085.2964, с площ 690кв.м., по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на ИД на АГКК, реална част от който е Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4085.9794 /незастроен/, с площ 36 кв.м.

Установеният начин на ползване на имота на място е като открит паркинг.

Видно от удостоверение изх.№ 07-00-273/9/ от 29.05.2023г./л.93/, комбинирана скица за пълна или частична идентичност на ГИС-София, /л. 95/ и както сочи в заключението си вещото лице инж.А. А., ПИ по КК, одобрена със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на АГКК, който е предмет на отчуждаване, съгласно действащия ПУП на м., кв.Горубляне“, одобрен с Решение №23 по Протокол №23/19.03.2001г. на СОС и ИПР, одобрено с Решение №819 по Протокол №66/06.12.2018г. на СОС, попада в обхвата на обект „Изграждане на ул.Самоковско шосе и околното пространство и задънена [улица]“, [населено място] – конкретно в уличната регулация на предвидения тупик между о.т.347г и о.т.347в. По предходен ПУП, одобрен със Заповед №71/25.01.1972г. на гл.архитект на София, имотът попада в част от терен с отреждане за озеленяване. Без показатели за застрояване са и отрежданията за озеленяване и улица по предходните ПУП, одобрени със Заповед №245/21.08.1967г. и със Заповед №312/11.08.1959г.

Според действащия ОУП на СО, одобрен с Решение №697 по протокол №51/19.11.2009г. на СОС и Решение №960/16.12.2009 г. на МС, както и по предходния му ОУП на СО от 2007г., имот с проектен идентификатор 68134.4085.9794 попада в устройствени зони: „Тти“-терени за транспортна инфраструктура-улицы, пътища, летища, която съгласно т.25 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО е без параметри на застрояване; и „Тзв“ /терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канари и сервитути/, която съгласно т.34 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО също е без параметри за застрояване.

Според удостоверение за данъчна оценка изх.№[ЕГН]/30.09.2023 г. на СО, същата за поземлен имот с идентификатор 68134.4085.2964, с площ 690кв.м., част

от който е процесният с площ 36кв.м., възлиза на 23 239,20 лв., или 33,68лв./кв.м.

С възлагателно писмо изх.№СОА23-ГР94-4608/01.09.2023г. на кмета на СО, на независимия оценител Д. В. З. е възложено да определи равностойно парично обезщетение за отчуждавания имот, като такова е определено в размер на 4 986,36 лв.

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС е изготвено обявление изх. № СОА23-ВК08-15751/08.11.2023 г. /л.39/ за предстоящо отчуждаване на ПИ с идентификатор 68134.4085.2964, кв.81, м.“кв.Горубляне“, кв.Младост във връзка с изграждане на ул.Самковско шосе и околното пространство и задънена [улица], [населено място]. Обявлението е съобщено на 29.11.2023г. на информационното табло на Столична общинска администрация на партера на сградата на [улица] /Констативен протокол на л.35/. Съставен е протокол /л.33/ за поставяне на обявление № СОА23-ВК08-15751/08.11.2023 г. на кмета на СО на 01.12.2023 г. на информационното табло за обявления във файето на първия етаж в сградата на СО-район „Младост“ и за свалянето му на 15.01.2024г. /л.33/. Обявлението е публикувано в „Софийски вестник“, в броя за 16-22.11.2023г., във вестник „България днес“ и вестник „24 часа“ от 16.11.2023г.

В така проведената административна процедура е издадена оспорената Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III ЗОС № СОА24-РД40-3/26.01.2024 г. на кмета Столична община, с която на основание чл.25, ал.2 вр. чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 ЗОС се отчуждава Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4085.9794 /незастроен/, с площ 36 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4085.2964 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Отчуждаване на ПИ с идентификатор 68134.4085.2964, кв.81,[жк]район Младост във връзка с изграждане на ул.Самоковско шосе и околното пространство и задънена [улица]“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. „кв.Горубляне“, одобрен с Решение №23 по Протокол №23/19.03.2001г. на СОС и ИПР, одобрен с Решение №819 по Протокол №66/06.12.2018г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична собственост, като е определена сума за парично обезщетение в размер на 4 986,36лв.

В заключението си по назначената по делото съдебно-техническа и оценителна експертиза, уточнено в съд.з., като приема, че по местоположение отчуждаваният имот попада в IV-та ценова зона, съгласно одобреното с Решение №2 от протокол №44/98г. на СОС зонирание по ЗМДТ, в урбанизирана територия; с предходно отреждане без показатели на застрояване, с установен начин на трайно ползване:открит паркинг, и като съобразява като аналози сделки, ползваните като аналог при оценяването на имота в административното производство, допълнително представените от страните и установени от него, сделки вписани в СВ в периода 01.09.2022г.-01.09.2023г., между страни, поне една от която е търговец, за имоти с еднакъв характер на застрояване с процесния, т.е. при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5%, вещото лице инж.А. А. предлага два варианта на оценка на отчуждавания имот, според това дали като аналог са съобразени 13-те имота, предмет на покупко-продажба между юридически лица по представения в съдебно производство Нотариален акт от 15.11.2022г, акт №1, том 215 по описа на СВ, с цена под данъчната им оценка. По първия вариант, в който 13-те имота са взети предвид, обезщетението за ПИ с проектен идентификатор 68134.4085.9794 следва да е 2 892,60лв., 80,35лв./кв.м. По втория вариант, в който

13-те имота не са взети предвид, обезщетението за ПИ с проектен идентификатор 68134.4085.9794 следва да е 7 483,32лв., 207,87лв./кв.м., ако се приеме, че площта на аналога под №9 е 1203кв.м.; и 7 387,20лв., 205,20лв./кв.м., ако се приеме, че площта на аналога под №9 е 1277кв.м.

Относно съществуващите на място в отчуждавания имот подобрения - павирана настилка, огради, подпорни стени, вещото лице сочи, че същите са незаконни, доколкото за тях липсват строителни книжа.

Със заявление с вх.№САГ-ГР00-569/15.03.2024г. жалбоподателят „Смарт сървисис“ООД е поискал разрешение за изработване на проект за изменение на плана за регулация /ИПР/ за УПИ VIII-2964 и УПИ I „за озеленяване и магазин“, кв.81 и изменение на плана за улична регулация /ИПУР/ между о.т.347а и о.т.347г, закриване на [улица] и откриване на нова [улица] /нова/ до о.т.347д /нова/, м.“кв.Горубляне“, район „Младост“ СО.

При така установените факти, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, като подадена в законоустановения преклузивен срок по чл. 27, ал. 1 ЗОС, срещу административен акт по чл. 21, ал. 1 АПК, подлежащ на съдебен контрол. Оспорваният разполага с правен интерес, доколкото оспореният административен акт засяга непосредствено негови права и законни интереси. По съществото ѝ, съдът взе предвид следното:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган - кмета на СО. С издаването ѝ кметът е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 ЗОС да издаде административен акт за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост.

Спазени са установените в закона писмена форма и съдържание на издавания административен акт съгласно чл. 25, ал. 2 ЗОС, като е посочен издателят на заповедта, основанието за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица и началната дата, от която ще започне изплащането му.

Процесният имот се отчуждава принудително за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обект - публична общинска собственост /чл. 21, ал. 1 ЗОС/ - улица-тупик. Преценката дали местонахождението на тази улица е най-целесъобразно е направена при одобряването на действащия ПУП, т.е.за това обстоятелство е налице влязъл в сила административен акт, поради което са ирелевантни възраженията в жалбата, че тупика може да се прокара през съседния общински имот или да се изгради през съществуващия на място.

Във връзка с възражението за изтекъл срок по чл.208, ал.1 ЗУТ и за висяща процедура по искане за изменение на ПУП, следва да се вземе предвид, че с решение № 10 от 26.07.2022 г. по конституционно дело № 21/2021 г. /обн.ДВ, бр.61 от 02.08.2022 г./ на Конституционния съд на РБългария е обявен за противоконституционен §23 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за изменение и допълнение на Закона за устройството и застрояването на Столична община /обн.ДВ, бр.31 от 10.04.2018 г./, препращащ към разпоредбата на чл.17 от ЗУЗСО (отм., ДВ, бр.31 от 10.04.2018 г./). Разпоредба на отм. чл.17 съдържаеше удължени сроковете за започване на отчуждителните процедури по ЗДС и ЗОБС за имотите на територията на СО. С отмяната ѝ и с обявяването за

противоконституционен на препращащия към нея §23 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО, сроковете за започване на отчуждителните процедури, независимо от това кога ПУП е влязъл в сила, са само тези по чл.208, ал.1 от ЗУТ, като без съмнение действие по отношение на тези срокове има и ал.2 на чл.208 от ЗУТ. Това означава, че при наличие на висящо производство по поискано изменение на влязъл в сила ПУП, предвиждащ изграждане на елементи на техническата инфраструктура по чл. 64 ЗУТ - публична собственост на държавата и общините, започнала отчуждителна процедура за реализирането на плана след десетгодишен срок от влизане му в сила, следва да бъде спряна. В случая процесният тупик е предвиден по регулационния план, одобрен с Решение №23 по Протокол №23/19.03.2001г. на СОС, а не по ИПР, одобрено с решение №819 по Протокол №66/06.12.2018г. на СОС., т.е. отчуждителното производство е започнало след срока по чл.208, ал.1 ЗУТ. Към момента на издаване на оспорената заповед, обаче, липсва искане за изменение на улична регулация между о.т.347а и о.т.347г, като искане за разрешение за изработване на проект за изменение на плана относно тупика е направено едва на 15.03.2024г., след издаването на оспорената заповед на 26.01.2024г. Не се спори между страните, че по предходно направено искане в този смисъл е постановен влязъл в сила отказ. Действително, съгласно разпоредбата на чл. 142, ал. 1 от АПК, съответствието на административния акт с материалния закон се преценява към момента на издаването му, като според ал. 2 установяването на нови факти от значение за делото след издаване на акта се преценява към момента на приключване на устните състезания. Съгласно чл.208, ал.2 ЗУТ, отчуждително производство по Закона за държавната собственост или по Закона за общинската собственост, започнало след изтичане на сроковете по ал. 1, при подаване на заявление за изменение на подробния устройствен план на основание чл. 134, ал. 2, т. 1 се спира до влизане в сила на акта по искането за изменение на плана за съответния имот. Доколкото на спиране подлежат само висящи административни производства, а това по отчуждаване на процесния имот е приключило с обжалваната заповед, като висящо административно производство не е сред основанията за спиране на съдебното производство по чл.229, ал.1 ГПК във вр. с чл.144 АПК, съдът намира, че направеното след издаването ѝ искане за изменение на ПУП е ирелевантно за законосъобразността ѝ и не е обстоятелство по чл.208, ал.2 АПК.

Заповедта е оспорена от жалбоподателя и в частта относно размера на обезщетението, с оплаквания, че е занижено.

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. 8 ЗОС размерът на равностойното парично обезщетение по ал. 5 за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия ОУП, които не са урегулирани за застрояване с предходен ПУП, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване. Съгласно чл.21 ал.1 ЗОБС имоти - собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително за задоволяване на общински нужди, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост, след предварително и равностойно парично или имотно

обезщетение.

В § 1, т. 2 от ДР ЗОС е дадено определение на понятието пазарни цени на имоти със сходни характеристики - това 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. В § 1, т. 3, б. „а“ се съдържа определение на понятието имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот - това са имоти в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл.22, ал.5 и § 1, т. 1, 2 и 3 ДР ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки, 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; 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. Определеният от законодателя метод на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. За да е законосъобразна оценката по посочения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози, следва да отговарят на горните условия.

Предвид горната нормативна уредба относно реда и начина за определяне на пазарни цени на отчуждавани по ЗОС имоти, съдът не споделя становището на жалбоподателя, че имотът следва да се оценява по реда на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, и в частност като такъв от III зона по приложение №1 към нея. В тази връзка, вещното лице, като се е придържало към законовите критерии, е оценило процесния имот като такъв, чието предназначение е без застрояване, в IV ценова зона съгласно зонирването, одобрено с Решение №2 от Протокол №44/98г. на СОС по ЗМДТ.

Относно сделките, ползването като аналог от в.л., отговарящи на горните критерии, но сключени на цени под данъчната им оценка, съдът намира следното: Обстоятелството, че сделки са сключвани на цена под и на данъчната оценка за имот, само по себе си не е основание за изключването им при изчисляване на обезщетението. Съгласно чл. 22, ал. 11 ЗОС в случай, че определеният размер на равностойното парично обезщетение е по-малък от данъчната оценка на имота,

обезщетението се изплаща в размер, равен на данъчната му оценка. Това означава, че първо се прави осредняване на ползваните пазарни аналози и полученият краен резултат се сравнява с данъчната оценка на имота, и ако той е по-нисък от данъчната оценка, обезщетението се определя в нейния размер. Противното би означавало изначално да се изключи прилагането на чл.22, ал.11 ЗОС, тъй като винаги определеният размер на обезщетение ще е по-висок от данъчната оценка на отчуждавания имот. Предвид това и въз основа направените от вещото лице изчисления по Вариант 1 от заключението му, следва да се приеме, че равностойната пазарна оценка на отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 68134.4085.9794 е в размер на 2 892,60лв., 80,35лв./кв.м.

Доколкото обаче, тази оценка е под размера на обезщетението, определен с обжалваната заповед, и с оглед забраната за влошаване на положението на обжалващия, съдът намира, че ще следва да отхвърли жалбата на „Смарт сървисис“ООД срещу нея.

С оглед разпоредбата на чл.22, ал.14 ЗОБС, според която не се дължи обезщетение за незаконни строежи в поземления имот - предмет на отчуждаване, не следва да се определя обезщетение за направените и установени от вещото лице и разпитания свидетел подобрения в имота,

С оглед изхода на спора, на ответника ще следва да се присъдят разноски за юрисконсултско възнаграждение в размер, определен съгласно чл. 78, ал.8 от ГПК във връзка с чл.143, ал.4 и чл.144 от АПК вр.с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 25 от Наредбата за заплащането на правната помощ – 100лв.

Предвид изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 6 от ЗОБС, Административен съд София-град, Второ отделение, 31 състав,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „Смарт сървисис“ООД, с ЕИК[ЕИК], срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС №СОА24-РД40-3/26.01.2024г. на кмета Столична община.

ОСЪЖДА „Смарт сървисис“ООД, с ЕИК[ЕИК], да заплати на Столична община съдебни разноски в размер на 100 (сто) лева.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ: