

РЕШЕНИЕ

№ 8158

гр. София, 22.12.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 30 състав,
в публично заседание на 08.11.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мая Сукнарова

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **3889** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ вр. чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.
Образувано е по жалба от „Демакс – Холограми“ АД с ЕИК[ЕИК] и със седалище в [населено място], подадена чрез упълномощения процесуален представител адв. В. Г., срещу заповед № СОА23-РД40-45 от 17.03.2023 г. на кмета на Столична община (СО). С нея на основание чл.25, ал.2 във вр. с чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 от ЗОС е отчужден поземлен имот (ПИ) с идентификатор № 68134.4081.9537 (незастроен), с площ 616 кв. м по КККР, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Изграждане на връзка на [улица]и [улица], м. „НПЗ И.“ п.з. К., от о.т. 247 на [улица]през о.т.64-о.т.64А-о.т.63-о.т.62-о.т.61-о.т.60А-о.т.60Б-о.т.60В-о.т.61Д до о.т.69Д, район „М.“, [населено място], съгласно действащ ПУП на м.„НПЗ И.“ п.з. К., одобрен със заповед № РД-50-09-373/08.12.1988 г. на главния архитект на София, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост.
С жалбата се твърди незаконосъобразност на оспорената заповед. Излагат се съображения за допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, уреждащи отчуждителната процедура по ЗОС и противоречие с материалноправните разпоредби. Актът се оспорва и в частта относно определеното обезщетение за отчуждения поземлен имот.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез процесуалния си представител юрк. Т. Л., оспорва жалбата. Моли съда да я отхвърли. Претендира присъждане на

юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на заплатения адвокатски хонорар.

Софийска градска прокуратура не взема участие по делото.

Административен съд – София град, второ отделение, 30-и състав, намира жалбата като подадена от надлежна страна при наличие на правен интерес срещу подлежащ на обжалване административен акт и в законоустановения срок по чл.149, ал.1 от АПК за процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е частично основателна.

След преценка на събраните по делото доказателства, съдът приема за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор 68134.4081.9537 (незастроен), с площ 616 кв. м по КККР, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011г. на изпълнителния директор на АГКК.

В изпълнение на разпоредбата на чл.22, ал.3 от ЗОБС с възлагателно писмо № СОА22-ТД26-14467/02.11.2022 г., кметът на Столична община е възложил изготвянето на експертна оценка за определянето на равностойното парично обезщетение на отчуждавания имот. Определеното парично обезщетение, според изготвения от експерта оценителски доклад, е в размер на 318 399,76 лв., определено по реда на ЗОС.

Издадено е обявление с рег.№ СОА23-ВК08-914/17.01.2023 г., което в съответствие с изискването на чл.25, ал.1 от ЗОС е публикувано в два централни и един местен ежедневник (в. „България днес”, в. „Труд” и в. „24 часа”) и на интернет страницата на СО.

На 24.01.2023 г. от служители в отдел „АПА и ГРАО”, дирекция „Административно обслужване” в СО е съставен констативен протокол, удостоверяващ, че на същата дата на информационното табло на Столична община за срок от 30 дни е поставено обявление за уведомяване на собствениците на ПИ, отредени за обект – публична общинска собственост, съгласно действащ ПУП на м. „НПЗ И.”, м. К., във връзка с реализацията на посочения в обявлението обект. Обявлението е свалено от таблото на 24.02.2023 г.

Същото обявление е било поставено и на информационното табло за обявления във фойето на първи етаж в сградата на район „М.” на СО на 25.01.2023 г.

Жалбоподателят „Демакс – Холограми“ АД е уведомен за издадената заповед на 05.04.2023 г., видно от представената с преписката обратна разписка № 2068.

Вследствие на така развитото се административно производство на основание чл.25, ал.2 във вр. с чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 от ЗОС кметът на СО е издал оспорената заповед № СОА23-РД40-45/17.03.2023 г.

За изясняване на делото от фактическа страна беше допусната и изслушана комплексна съдебно-техническа и оценителна експертиза. Вещото лице е изготвило два варианта на равностойното парично обезщетение, а именно: по вариант 1 – 96847,52 лв., размер на обезщетението, определен чрез използване на пазарни аналози без показатели на застрояване и по вариант 2 – 317769,76 лв., като при този вариант са изчислени и всички подобрения (СМР) – в размер на 46900,43 лв., както и всички насаждения – 635,53 лв. При вариант 2 са използвани пазарни аналози на база установен начин на ползване, което съобразно предназначението на УПИ I е за чисто производство, складове и офиси (безвредно производство), което се приравнява на устроятвена зона Смф1 по действащия ОУП.

Според вещото лице, действащата регулация на [улица] е IV клас улична мрежа (главни улици) и съответства на предвижданията на действащия ОУП от 2009 г. на [населено място], като процесният имот попада в устройствена зона Тти – терени за транспортна инфраструктура – улици, пътища, в т.ч. и инженерна инфраструктура. На равнище ОУП планът на комуникационната система бил неразделна част от цялостния план и се процедирал и приемал заедно с ОУП. При наличие на действащ ОУП и обективна необходимост от промяна в частта на плана на комуникационно-транспортната система, последният се изработвал като изменение на ОУП със специализирани разчети за транспортната комуникация. Процесният имот имал неправилна форма и нямало как уличната регулация да бъде изменена без същият да бъде засегнат. Ако уличната регулация се изменяла, трябвало да бъдат придадени части към нов УПИ, тъй като пътното платно не можело да бъде проектирано с такива чупки.

При тези данни, след като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 от АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт на всички основания по чл.146 от АПК, съдът приема от правна страна следното:

Оспореният административен акт е издаден от компетентен орган – кметът на Столична община, в съответствие с предоставеното му с чл.25, ал.2 от ЗОС правомощие да издава заповеди за отчуждаване.

Заповедта е издадена и в предвидената от закона форма и в съответствие с изискванията на чл.59, ал.2 от АПК съдържа необходимите реквизити – наименование на органа, наименование на акта, адресат на акта, правни и фактически основания за издаването му, разпоредителна част, дата на издаване и подпис, указания относно срока и реда за обжалване.

При издаването на оспорения административен акт не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да съставляват самостоятелно основание за отмяната му. Заповедта е издадена въз основа на влязъл в сила ПУП, който предвижда изграждането на обект – публична общинска собственост. Във връзка с определянето на равностойно парично обезщетение за засегнатите от отчуждението имоти е възложено изготвянето на експертна оценка. Изготвен е оценителски доклад, с който е определен размер на обезщетението 318 399,76 лв., като към оценката на поземления имот (317 769,76 лв.) е добавена и оценка на трайните насаждения (630 лв.). Размерът на обезщетението е определен по възлагане от кмета на СО от оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители.

Противно на твърденията в жалбата, от доказателствата по делото се установява, че за оспорената заповед е изготвено и публикувано обявление за предстоящото отчуждаване, в два централни и местен ежедневник – в „България Днес“, в „Труд“ и в „24 часа“ като същото е оповестено и чрез общинската администрация на Столична община и на район „М.. Жалбоподателят е бил уведомен и лично за издадената заповед на 05.04.2023 г., което се установява от представената по преписката обратна разписка.

По приложението на материалния закон съдът намира следното:

Съгласно чл.21, ал.1 от ЗОС, имоти - собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани 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 обекти – публична

общинска собственост след предварително и равностойно парично обезщетение. Следващата алинея уточнява кои точно имоти могат да се отчуждават за изграждането и експлоатацията на обектите по ал.1 от чл.21 от ЗОС - тези, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство или които стават негодни за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност. Отчуждаване за общински нужди се допуска само ако е налице влязъл в сила ПУП, който има предвиждане за изграждане на нов обект публична общинска собственост. Въз основа на гореизложеното, настоящия съдебен състав приема, че са налице материалноправните предпоставки на закона, а именно: имотът на жалбоподателя е предвиден за изграждането и реализирането на обект публична общинска собственост на територията на Столична община, като при издаването на обжалвания административен акт не е нарушен материалния закон.

При определянето на размер на равностойно парично обезщетение следва да се вземат предвид изискванията на чл.22, ал.5 и сл. от ЗОС във вр. с §1 от ДР на ЗОС.

Съгласно чл.22, ал.5 от 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 ал.7 на същия текст, 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. Разпоредбата на ал.8 предвижда размерът на равностойното парично обезщетение по ал.5 за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, да се определя като за имоти без предвидено застрояване и да се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване.

Според т.2 на §1 от ДР на ЗОС, „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. Точка 3, б.,а” на същата допълнителна разпоредба определя като „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот” имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии. Според т.8 на §1, „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.

Посочените в цитираните разпоредби критерии са съобразени от вещото лице при изготвянето на експертизата. В тази връзка съдът намира за неоснователно възражението на жалбоподателя за непълнота на заключението по нея. Същото е компетентно изготвено и отговаря изцяло на всички поставени на вещото лице въпроси.

От заключението по допуснатата по делото комплексна СТОЕ се установява, че местоположението на отчуждавания имот е в IV-та ценова зона, съгласно зониранието, одобрено с решение № 2 по протокол № 44/1998 г. на СОС по ЗМДТ в урбанизирана територия. По предходен ПУП имотът е бил с отреждане за улица и публични мероприятия, а преди това е бил неурегулиран поземлен имот без показатели за застрояване. Установеният начин на трайно ползване: част от дворно пространство на застроен имот с производствено предназначение и площ, обособена между две огради – охранителна зона – кльон. При произнасянето си по въпроса за размера на справедливо парично обезщетение вещото лице е взело предвид сделки, вписани в Службата по вписванията (СВ) в периода 02.11.2021 г. – 02.11.2022 г., по които поне една от страните да е юридическо лице – търговец като се вземат предвид сравнимите аналози, които са с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5%.

Следва да се вземе предвид, че в обстоятелствената част на експертизата вещото лице е обсъдило градоустройствения и регулационен статут на ПИ с идентификатор 68134.4081.9537 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК и изменение на КККР от 05.11.2015 г., като е отчел, че същият е идентичен с част от ПИ с пл.№ 222 по кадастрален план, К.Л. № 533, поддържан до обявяването в Държавен вестник на одобрената кадастрална карта. Експертът е разгледал и направил изложение на всички устройствени планове, с обхват територията, в която се намира процесният ПИ като е посочил, че от 1964 г. до влизането в сила на действащия ПУП от 1988 г., процесният имот е бил с обществено отреждане – преобладаващо в уличната регулация и много малка част (до 1978 г. около 30 кв.м, а след това около 60 кв.м) в част от УПИ-та за публични мероприятия (за болница, за национален радиотелевизионен център), за които няма одобрени параметри на застрояване, а преди 1964 г. е бил с отреждане за МНО (от 1952 г. до 1964 г.), което също е за обществено отреждане без показатели на застрояване, а преди 1952 г. имотът е бил неурегулиран. Никой от тези планове не е бил приложен до момента и в имота не е имало предвидено и не е изградено застрояване по никой от предходните ПУП.

Вещото лице е отчело и, че съгласно Общия устройствен план (ОУП) на [населено място], приет с решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009 г. и решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, имот с идентификатор 68134.4081.9537 по КККР, попада в устройствена зона Тти (терени за транспортна инфраструктура – улици, пътища, летища), която е без параметри на застрояване.

За определяне на справедливо пазарно обезщетение за имота, определено по реда на

чл.22 от ЗОС, вещото лице е изследвало и предназначението по предходния ПУП и всички налични по делото сделки. Посочило е, че данъчната оценка на имота е 23080,90 лв. (37,47 лв. на кв.м). Позовало се е на представените от СВ 5 бр. електронни справки, съдържащи информация за сключени сделки с незастроени поземлени имоти (покупко-продажба, замяна, ипотека, продажбите чрез търг от държавните и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините), находящи се на територията на м. „ж.к. Д. 1”, м. „ [жк], м. „НПЗ И.”, м. К., м. „Полигона” и м. „Складово-производствена зона С.-юг” за периода от 02.11.2021 г. до 02.11.2022 г. В тази връзка неоснователно в жалбата се твърди, че при изготвянето на оценителната част от експертизата са използвани същите две сделки, които са били ползвани и при изготвяне на оценката от административния орган.

Дадената от експерта оценка е в два варианта:

Вариант 1 – използване на пазарни аналози без показатели на застрояване. Тук вещото лице, след направен анализ на предоставените сделки е констатирало, че отговарящи на критериите на чл.22, ал.5-ал.12 и §1 от ДР на ЗОС са само 5 бр. акта (9 имота). Оценката, която вещото лице дава по този вариант е 96847,52 лв.

Вариант 2, при който са използвани пазарни аналози на база установен начин на ползване, което съобразно предназначението на УПИ I е за чисто производство, складове и офиси (безвредно производство) и се приравнява на устройствена зона Смф1 по действащия ОУП. След направен анализ на предоставените сделки вещото лице е констатирало, че отговарящи на критериите на чл.22, ал.5-ал.12 и §1 от ДР на ЗОС са само 2 бр. акта (2 имота). Оценката, която вещото лице дава по този вариант е 317769,76 лв. Други пазарни аналози, които да отговарят на изискванията на чл.22, ал.5 и сл. от ЗОС във вр. §1 от ДР на ЗОС не са открити. Вещото лице е изчислило и наличните подобрения в имота в размер на 46900,43 лв., както и наличните насаждения – 635,53 лв.

Съдът кредитира заключението на изслушаната експертиза, като обосновано и компетентно. Видно от обстоятелствената част на коментираната експертиза, вещото лице се е запознало с приложените по делото материали, и след обсъждане на нотариалните актове, регистрирани в СВ на сключените сделки за покупко-продажба на недвижими имоти със сходно местоположение, площ и предназначение, е отговорило професионално и компетентно на поставените въпроси.

Съдът намира, че равностойното парично обезщетение за процесния имот следва да бъде определено, съгласно втория, предложен в експертното заключение вариант.

Последното води до извод за незаконосъобразност на оспорената заповед, в частта на размера на обезщетението.

Обезщетението, определено по реда на ЗОС в този вариант 2 от заключението на експертизата, възлиза на сумата от 365305,72 лв. като при този вариант са изчислени и всички подобрения (СМР) – в размер на

46900,43 лв., както и както и всички насаждения – 635,53 лв.

Както беше посочено оценката на имота, предмет на отчуждаването 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. В конкретната хипотеза административният орган е определил по-ниска стойност на равностойното парично обезщетение от тази, посочена от вещото лице, изслушано в хода на съдебното производство, поради което съдът намира, че има несъответствие между оценката на имота, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство и възприетата от съда по реда на чл.22, ал.6 и 7 от ЗОС във вр. с § 1 от ДР на ЗОС, което дава основание да се приеме, че оспорената част от процесната заповед в частта ѝ относно определяне на размера на паричното обезщетение е незаконосъобразна. Размерът на определеното от административния орган обезщетение за ПИ е равен на този, определен от вещото лице (317769,76). Към тази стойност следва да се добави и оценката на наличните в имота насаждения в размера, определен от вещото лице (635,53 лв.), както и стойността на подобренията в имота, подробно описани в експертизата в общ размер на 46900,43 лв.

Подобренията съставляват изменения в имота, с извършването на които се повишава цената му, доколкото те са материални въздействия върху имота от страна на собственика му чрез влагане на негови или набавени материали, които обективно увеличават стойността на имота. Вещото лице е оценило стойността на трайните подобрения в имота след овехтяване им.

Съдът, въз основа вариант 2 от СТОЕ и установяването си, че в тази част са предложени и подходящи аналози, при които е приета тази оценка, следва да измени заповедта, предмет на оспорване по отношение определената от ответника оценка за дължимо обезщетение, като я определя на 317769,76 лв. за поземлен имот с идентификатор № 68134.4081.9537 (незастроен), с площ 616 кв.м по КККР, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011г. на изпълнителния директор на АГКК. Към тази сума са прибавя сумата на подобрения в имота на стойност 46900,43 лв. и 635,53 лв. за всички насаждения в имота, като общо дължимата обезщетение е 365305,72 лева.

При този изход на спора, искането на жалбоподателя за присъждане на разноски е основателно. Същите са своевременно предявени, като по делото са представени доказателства за реалното им заплащане. Направеното от процесуалния представител на ответника възражение за

прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение съдът намира за основателно. По делото се претендира присъждане на разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 6000 лева с ДДС, което с оглед правната сложност и установената като правни резултати практика по такъв характер дела на АССГ, е несъразмерно високо. Следва да се има предвид, че в случая оспореният акт не е отменен или оттеглен, за да се приеме, че е налице някоя от хипотезите на чл.143 от АПК. Същият е изменен и то частично, като сумата по определеното от административния орган обезщетение е увеличена с 47 535, 96 лв. При това размерът на заплатеното адвокатско възнаграждение следва да бъде редуциран до сумата от 4 453 лв., определена съобразно с чл.8, ал.1, т.4 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. С оглед на това общата стойност на разноските, които следва да бъдат присъдени на жалбоподателя са в общ размер на 5003 лв., от които 50 лв. за заплатена държавна такса, 500 лв. – депозит за вещо лице и 4 453 лв. за адвокатско възнаграждение.

Водим от горното, Административен съд – София град, второ отделение, 30-ти състав,

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ по жалба на „Демакс – Холограми“ АД с ЕИК[ЕИК] заповед № СОА23-РД40-45 от 17.03.2023 г. на кмета на Столична община, като УВЕЛИЧАВА парично обезщетение в размер на 365 305,72 лева (триста шестдесет и пет хиляди триста и пет лв. и седемдесет и две стотинки) за отчуждавания поземлен имот с идентификатор № 68134.4081.9537 (незастроен), с площ 616 кв. м по КККР, одобрени със заповед № РД-18-35/09.06.2011г. на изпълнителния директор на АГКК.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „Демакс – Холограми“ АД с ЕИК[ЕИК] сумата 5003 (пет хиляди и три) лева разноски.

Решението е окончателно, съгласно разпоредбата на чл.27, ал.6 от ЗОС.

Съдия: