

РЕШЕНИЕ

№ 2235

гр. София, 04.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,
в публично заседание на 31.03.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **1731** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК. Образувано е по жалба на Г. Х. К. и Р. Ц. К. от [населено място] срещу заповед № СОА21-РД40-183 от 23.11.2021г. на кмета на СО, с която се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 68134.1932.2471 (незастроен), с площ от 122 кв.м., представляващ реална част от имот с идентификатор 68134. 1932.1384, попадащ в улична регулация съгласно влязъл в сила план за регулация на м. „М. ливади – запад“, одобрен със заповед № РД-09-50-66 от 10.02.1999г. на главния архитект на [населено място], потвърдена с решение № 85 по протокол № 56 от 06.08.2003г. на СОС и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект „Изграждане на главен колектор III в м. „М. ливади – запад“ – публична общинска собственост. Със заповедта е определено обезщетение за собствениците в режим на СИО в размер на 14389,90лв.

Жалбоподателите посочват, че заповедта е издадена в противоречие с процесуалните правила и материално-правните норми, тъй като оценката на имота е определена неправилно. По предходния план от 1979г. процесната част от имота попада в отреждане за обществено жилищно строителство – административни сгради. Този план не е приложен. Според плана от 1999г. имотът им е заснет с пл. № 1384 и заедно с имот 803Б са нанесени в един УПИ V-1384,803Б, върху който е реализирано жилищно строителство. По този план част от имот 1384 попада в улица. При определяне на обезщетението за отчуждаване не е взето предвид това предходно отреждане, като същото е много по-ниско от пазарните цени на имоти със сходни

характеристики. В процесната заповед не се съдържат аргументи как е определен този размер, въз основа на какъв метод на оценяване и при сравнение с какви сделки, т.е. липсват мотиви, което представлява нарушение на чл. 59, ал.2, т.4 от АПК. Поради това се претендира отмяна на заповедта в цялост и присъждане на разносните по делото. В съдебно заседание се прави искане в размера на обезщетението за отчуждаване да се включи и размера на подобренията, направени в имота. Подробни съображения излагат в писмена защита по съществото на спора.

Ответникът - Кмета на Столична община, редовно призован, в становище от 24.02.2022г., оспорва жалбата. Сочи, че процесната заповед е издадена от компетентен орган при спазване на материалните и процесуалните правила. Оценката е съобразена с предназначението на имота по предходния план преди този, който предвижда отчуждаването – за улична регулация. Предвид изложеното се иска съдът да отхвърли жалбата като неоснователна. Претендира се юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на пълномощника на жалбоподателя.

СОФИЙСКА ГРАДСКА ПРОКУРАТУРА не изпраща представител, който да даде заключение по основателността на жалбата.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, след като прецени доводите на страните и събраните по делото и обсъди писмените доказателства по см. на чл.235 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателите Г. Х. К. и Р. Ц. К. се легитимират като собственици на незастроено дворно място с пл.№ 807,808,809 и част от 803 от кв.1, по плана на [населено място], местност „М. ливади“ с площ от 870 кв.м., който имот е идентичен с имот с пл. № 13Б от кв. 284, съгласно нотариален акт № 101, том XXXXII, дело № 7960 от 26.06.1991г. Имотът е нанесен в КККР, одобрени през 2010г., с идентификатор 68134.1932.1384 и площ от 898 кв.м. Видно от комбинирана скица на л. 21, 750 кв.м. от имота попадат в УПИ V –803б,1384 от кв.1, а останалата част от изток попада в улица. С нотариален акт № 103, том I, рег. № 1894, дело № 92 от 03.04.2015г. жалбоподателите са учредили на [фирма] право на строеж върху частта от имота, която попада в УПИ V –803б,1384 от кв.1. Видно от комбинирана скица на л. 21, действащият план за имота е този, одобрен със заповед № РД-09-50-66 от 10.02.1999г. на главния архитект на СО, потвърден с решение № 85 по протокол № 56 от 06.08.2003г. на СОС, според който източната част от имот 1384 с площ от 122 кв.м. попада в улична регулация между о.т. 66 – о.т.37 на [улица]. Предходният план за имота е този, одобрен със заповед № 247 от 29.06.1979г. Според него имотът попада в УПИ III за обществено жилищно строителство и административни сгради от кв.1. Това отреждане е запазено с последващите ЧИЗПР от 1991г. и 1993г., които касаят други имоти. Съгласно ОУП от 2009г. ПИ с проектен идентификатор 2471 попада в устройствена зона „Тти“ - терен за транспортна инфраструктура без параметри за застрояване.

Обявление за уведомяване за започналата отчуждителна процедура е публикувано във в. „24 часа“, в. „Софийски вестник“ и „Днес“ на 15.10.2021г., и е поставено на информационното табло в сградата на Столична община, район „В.“, на 17.11.2021г., видно от констативен протокол на л. 57, и на информационното табло в сградата на Столична община на 15.10.2021г., видно от протокол на л. 54. С оспорената в настоящото производство ЗАПОВЕД № СОА21-РД40-183 от 23.11.2021г. кметът на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал.1 и чл. 25, ал. 1 от Закона за общинската собственост, е наредил отчуждаването на ПИ с проектен

идентификатор 68134.1932.2471 незастроен, с площ от 122 кв.м., представляващ реална част от имот 1384, попадащ в улична регулация съгласно влязъл в сила план за регулация на м. „М. ливади – запад“, одобрен със заповед № РД-09-50-66 от 10.02.1999г. на главния архитект на [населено място], потвърдена с решение № 85 по протокол № 56 от 06.08.2003г. на СОС и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект „Изграждане на главен колектор III в м. „М. ливади – запад“ – публична общинска собственост. Заповедта е подписана от зам. кмет Б. по заместване на основание заповед № СОА21-РД15-14195 от 22.11.2021г. на кмета на СО. Издателят на заповедта, въз основа на изготвена в административното производство оценка на имота, възложена на 17.12.2020г. на [фирма], е определил парично обезщетение на жалбоподателите в размер общо на 14 389,90лв.

Видно от представената по делото пазарна оценка на л. 58-66, имот с проектен идентификатор 2471 попада в уличната регулация на [улица]в участъка между о.т. 66 и о.т. 37 и подлежи на отчуждаване по ПУП, одобрен с решение № 85 по протокол № 56 от 2003г. на СОС. Целият имот е с площ от 898 кв.м., а отчуждаваната част – 122 кв.м. По стар регулационен план от 1979г. имотът попада в УПИ III – за общ.жил.сгр.административни сгради от кв.1. Съгласно ОУП имотът попада в зона Жс – жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване. Въз основа на представени от Агенцията по вписванията 121 бр. актове на вписани сделки с имоти в периода 17.12.2019г. – 17.12.2020г., и на 1бр. акт , намерен от оценителя, са установени само три сделки от тях, които отговарят на основните критерии по ЗОС за аналог. Средната пазарна стойност на имотите – предмет на тези сделки, е 117,95лв. за кв.м., което умножено по 122 кв.м., прави 14 389,90лв. Посочената сума надхвърля данъчната оценка за имота, посочена в удостоверение на л. 103, която е в размер на 7710,40лв. за 122 кв.м. Така предложеното обезщетение е прието от органа по отчуждаване в оспорената заповед. Заповедта е връчена на жалбоподателите на 10.01.2022г., видно от л. 34 и 35.

По делото е изслушано експертно заключение на вещо лице, според което имотът - предмет на отчуждаване с проектен идентификатор 68134.1932.2471 попада в уличната регулация между о.т.66-о.т.37 на [улица]в терен, предвиден за пътно платно с тротоари – публична общинска собственост съгласно действащия ПУП, одобрен със заповед № РД-09-50-66 от 10.02.1999г. По ОУП отчуждаваната част попада в зона Тти – терен за транспортна инфраструктура без показатели за застрояване. По ПУП от 1979г., имотът – предмет на отчуждаване, попада в УПИ III – за обществено жилищно строителство и административни сгради от кв.1. Този ПУП не е приложен по отношение на процесния имот. По стари ПУП за имота не са открити. Общият брой на проверените от вещото лице сделки е 122бр. като коментарът относно това кои сделки отговарят и кои не на критериите в ЗОБС, е посочен в таблица – приложение 1 към заключението. От тях вещото лице е открило само 1бр. акт с предмет пазарен аналог с отреждане за О.. Изхождайки от тези сделки вещото лице е определило средна пазарна цена за имота за 1 кв.м. в размер на 550 лв. или общ размер на обезщетението от 67099,57лв., който е над определения от административния орган. При огледа на място вещото лице е установило, че в имот с проектен идентификатор 122 има прозирна ограда от поцинковани оградни пана и стълблета с дължина 22,50 л.м. и външен открит паркинг с 39 кв.м. паркинг елементи, 19,50л.м. скрит бордюр и 81 кв.м. асфалтова настилка. Вещото лице ги е оценило като обезщетението за изграждане на паркинга е определено на 5 047,57лв., а на ограда – 1

821,22лв., като общата им стойност след приспадане на 10% овехтяване е 6 181,91лв. В допълнение към заключението вещото лице уточнява, че използваният аналог е в една и съща ценова зона с отчуждавания имот и е на 4900м от него по права линия. Относно подобренията, липсват доказателства за законно изграждане на открития паркинг, а оградата е лека прозрачна и за нея не е необходимо разрешение за строеж. В същото лице уточнява, че имотът по пазарния аналог е незастроен, без подобрения и на разстояние около 6-7 км от процесния по пътищата. Имотите в експертната оценка не са аналози, защото касаят идеални части от земя, прилежащи към самостоятелни обекти в сграда, т.е. касаят застроени имоти. Вещото лице не знае кога е изградена кооперацията, около която прилежи процесния терен.

При така установената фактическа обстановка, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град достига до следните правни изводи:

Жалбата е допустима – подадена е от надлежна страна и в предвидения от чл. 27, ал. 1 от ЗОБС 14-дневен преклузивен срок (на 18.01.2022г.) за обжалване. Разгледана по същество, жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед Кметът на Столична община е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 от ЗОС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот с проектен идентификатор 68134.1932.2471 във връзка с реализацията на обект „Изграждане на главен колектор III в м. „М. ливади – запад“ – публична общинска собственост, съгласно влязъл в сила план за регулация на м. „М. ливади – запад“, одобрен със заповед № РД-09-50-66 от 10.02.1999г. на главния архитект на [населено място], потвърден с решение № 85 по протокол № 56 от 06.08.2003г. на СОС, предвиждащи изграждане на обект – публична общинска собственост. Следователно е налице публичен интерес, който не може удовлетворен по друг начин с оглед нарастващите нужди от разширяване на [улица]. Заповедта е издадена от компетентен орган в условие на заместване, за което са представени надлежни доказателства. Обявлението за предстоящата процедура по принудително отчуждаване е публикувано в два централни и един местен ежедневник, както и е поставено на определено за целта място в сградата на района и на общината. В постановеният административен акт е посочено основанието за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението на имота, неговия собственик, размера на обезщетението и датата, на която започва изплащането му по сметката на правоимащите физически лица. При това положение, съдът обосновава извод, че е налице главната материално-правна предпоставка на закона, а именно: имотът на жалбоподателите е предвиден за изграждането и реализирането на обекти публична общинска собственост на територията на Столична община.

Посоченият план не е първи за имота. С планът от 1979г. имотът, предмет на отчуждаване, попада в УПИ III – за обществено жилищно строителство и административни сгради от кв.1. 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 или имотно обезщетение. Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за

издаването на административния акт в частта относно размера на обезщетението. 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 ПУП по чл.21, ал.1 от Закона и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Разпоредбата на §1 т.2 от ДР на ЗОС дефинира понятието „пазарни цени на имоти с подобни характеристики”, като 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. При анализ на това определение и относимо към предмета на настоящото дело, релевантния период който трябва да се изследва, е 17.12.2019г. – 17.12.2020г. Вещото лице е намерило една такава сделка за имот в същата трета ценова зона, намиращ се в м. В. Вец - С., част от УПИ I – за О., по която и двете страни са търговци. Сделката е възмездна, за покупко-продажба, и попада в обхвата на § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС. Неоснователно е възражението на процесуалния представител на ответника за некредитиране на съдебно-оценителна експертиза по отношение на използвания като годен пазарен аналог договор за продажба на недвижим имот, вписан в книгите по вписванията с вх. № 38067, като акт № 88, дело № 28822, тъй като имотът се намира в една и съща ценова зона с отчуждавания имот и попада в урбанизирана територия. От друга страна район „Студентски” е граничен на район „В.”, поради което е налице териториална близост между имотите. Доколкото сделката, предмет на договора за продажба, е извършена по пазарни цени между юридически лица - търговци, то съдът намира, че същата попада в обхвата на § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС. Не се споделят обаче твърденията на вещото лице, че откритите в административното производство сделки не са пазарни аналози, защото касаят идеални части от застроени имоти. Напротив, видно от посочените в таблицата на л. 65 от делото нотариални актове, същите касаят незастроени имоти с начин на трайно ползване – незастроен или с ниско застрояване, което не е реализирано. Едната страна по тях е търговец, намират се в близост до отчуждавания имот и представляват покупко-продажба на идеални части. От тях ясно се извлича цена на 1 кв.м., поради което същите следва да бъдат включени в определянето на размера на дължимото обезщетение. При това положение размерът на дължимото обезщетение за отчуждавания имот на жалбоподателите следва да бъде определен съобразно пазарната цена по тези сделки и сделката, намерена от вещото лице, т.е. 225,96лв. на кв.м. или общо 27567,12 лв.

Съдът споделя заключението на вещото лице относно подобренията в имота,

изразяващи се в доставка и монтаж на оградни елементи върху бетонов фундамент в общ размер от 1821,22 лв. Оградата е прозрачна от поцинковани оградни пана и стълблета, монтирани върху ивичен фундамент с армировка и бетон за основи чрез анкери. Същата е разположена изцяло в поземления имот и няма плътна част. Поради това за нейното изграждане не е необходимо разрешение за строеж съгласно чл. 151, ал.1, т.11 от ЗУТ. Доколкото вещото лице е дало заключение относно стойността на направените разходи за изграждането ѝ със съответен процент овехтяване, която е по-малката от двете стойности по чл. 22, ал.13 от ЗОБС, то ирелевантно е дали е изградена преди или след одобряването на ПУП, предвиждащ нуждата от отчуждаване. В останалата част на определеното обезщетение за изпълнени в имота „подобрения“ съдебният състав не кредитира заключението на вещото лице. Доколкото имотът се ползва за паркинг и е подравнен именно с оглед ползването му като такъв, като е полагана армировка и бетон, същият е строеж по смисъла на определението, дадено в § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, и като такъв подлежи на обезщетяване само ако е законен, каквито доказателства по делото не са ангажирани, както и не са установени от вещото лице.

Изложеното дава основание на съда да приеме, че обжалваният акт е незаконосъобразен в частта относно определения размер на обезщетението за отчуждаване, като процесната заповед следва да бъде изменена чрез увеличаване на обезщетението от 14 389,90лв. на 27567,12лв. – за ПИ с проектен идентификатор 68134.1932.2471. и 1821,22лв.- за законните подобрения, засегнати от отчуждаването, или в общ размер от 29 388,34 лева. Предвид изхода на делото на жалбоподателите се дължат разности за държавна такса от 20лв., възнаграждение на вещо лице от 400лв. и адвокатско възнаграждение от 2200лв, платено в брой съгласно договор за правна защита на л.18 гръб. Основателно се явява възражението за неговата прекомерност с оглед ниската фактическа и правна сложност на делото, разглеждането му в едно заседание и обема на осъществено процесуално представителство. Поради това същото следва да бъде намалено до минималния размер, предвиден в чл. 8, ал.1, т. 4 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, от 980 лв.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27 от ЗОБС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, II-ро отделение, 41 състав

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ по жалбата на Г. Х. К. и Р. Ц. К. заповед № СОА21-РД40-183 от 23.11.2021г. на кмета на СО, в частта, с която е определен размера на дължимото се обезщетение за отчуждаването на имот с проектен идентификатор 68134.1932.2471 (незастроен), с площ от 122 кв.м., представляващ реална част от имот с идентификатор 68134. 1932.1384, попадащ в улична регулация съгласно влязъл в сила план за регулация на м. „М. ливади – запад“, одобрен със заповед № РД-09-50-66 от 10.02.1999г. на главния архитект на [населено място], потвърдена с решение № 85 по протокол № 56 от 06.08.2003г. на СОС и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект „Изграждане на главен колектор III в м. „М. ливади –

запад“ – публична общинска собственост, като **УВЕЛИЧАВА** размера на определеното обезщетение от 14 389,90лв. на 29 388,34 лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Г. Х. К. и Р. Ц. К. разноски по делото в размер на 1400 лева.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

ПРЕДСЕДАТЕЛ: