

РЕШЕНИЕ

№ 7391

гр. София, 08.12.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав,
в публично заседание на 01.12.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Ева Пелова

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **10240** по описа за **2021** 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, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на [фирма] – [населено място], чрез управителя - А. П., срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III-та от ЗОС, № СОА21-РД40-123/03.09.2021г., издадена от кмета на Столична община, с която на основание чл.25, ал.1 и ал.2, вр. чл. 21, ал.1 от ЗОС е отчужден поземлен имот с идентификатор 68134.904.3455 / незастроен /, с площ от 1026 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017г. на Изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „Изграждане корекция на р. „Драгалевска“ в участъка от [улица]до „Софийски околовръстен път“, р-н „Л.“ - поетапно, [населено място], съгласно действащ регулационен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк-IV част“, утвърден с Решение № 45 по протокол № 24/30.03.2021 г. на СОС, Решение № 147 по Протокол № 40/18.07.2002 г. за поправка на ЯФГ, Решение № 294 по протокол № 53/17.05.2018 г. за поправка на ОФГ на СОС, ЧИРП за кв. 65-а, одобрено със Заповед № РД-09-179/16.07.1998г. на кмета на р-н „Л.“, м. „К. вада“, ИПРЗ за кв. 65-а, одобрено със Заповед № РД-09-50-748/21.07.2005г. на Главния архитект, м. „К. вада“, Заповед № РД-09-30/08.02.2013г. на кмета на р-н „Л.“, за попълване на границите на ПИ № 2440, кв. 65-а, И. за кв.65-а, одобрено със Заповед № РЛЦ18-РА026/19.04.2018г. на Главния архитект на С., кв. 65-а, м. „К. вада“, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост, собственост на

жалбоподателя – 938/982 идеални части и неустановен собственик – 44/982 идеални части, и е определена сумата на парично обезщетение в размер на 200 849,78 лева, разпределена както следва: [фирма] – 191 850,37 лв. и неустановен собственик за 44 кв. м - 8 999, 39 лв.

В жалбата на [фирма] са наведени доводи, за незаконосъобразност на акта, допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, противоречие с материално правните разпоредби и несъответствие с целта на закона – чл. 146, т. 2 - т. 5 от АПК. Сочи се, че въпреки законосъобразно проведената процедура по отчуждаването на процесния имот, ответника е допуснал особено съществено нарушение на материалния закон, тъй като при определяне на обезщетението не се е съобразил с осреднената пазарна цена, по смисъла на пар.1-ви, т.2 от ДР на ЗОС. Прави се искане за отмяна на издадената Заповед, в частта, с която е определено дължимото обезщетение, като незаконосъобразна, издадена в противоречие с материалния закон и неговата цел. Процесуалния представител на дружеството-жалбоподател претендира разноски, съгласно представен списък.

Ответникът – Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител оспорва жалбата, моли съда да я отхвърли. Придържа се към аргументите, изложени в придружителното писмо по изпращане на преписката в съда. Моли съда да не кредитира заключението на изслушаната съдебно-оценителна експертиза, тъй като не е съобразена с императивната разпоредба на пар.1-ви, т.2 от ДР на ЗОС. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение, прави възражение за прекомерност на поискания от жалбоподателят адвокатски хонорар.

Съдът, след като обсъди релевираните с жалбата и в открито съдебно заседание доводи на страните, прецени събраните по делото доказателства и служебно, на основание чл. 168, ал. 1 , вр. чл. 146 от АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира за установено следното от фактическа страна:

Дружеството – жалбоподател се легитимира като собственик на поземлен имот /ПИ/, с идентификатор № 68134.904.3455, съгласно нотариални актове № 121, том С., рег. № 64230, дело 46115 от 02.10.2017г. и нотариален акт № 84, том Х., рег. № 8049, дело 05279/14.02.2018г.

Със Заповед № РД-50-1112/28.11.1995г. гл. архитект на С. одобрил протокол на СТСУСА при СГО от 21.09.95г, Статия1, вкл. и проект за частичен застроителен и регулационен план за кв. 65-а, включващ процесния имот.

Със Заповед № РД-09-179/16.07.1998г. кмета на район „Л.“ – Столична община одобрил проект за ЧИРП за кв. 65-а. С решение № 14, по протокол № 14/24.07.2000г. Столичния общински съвет одобрил частичен и застроителен план за м. „В.-ВЕЦ-С.“, кв.98.

С протокол № 24/30.03.2001г., по Решение №45 Столичния общински съвет одобрил проект за кадастрален план на м.“К. вада“ и м. „Ю. парк“ – 4-та част, в граници: [улица]и р. Драгалевска, Околовръстен път и [улица], в [населено място].

С Протокол №40/18.07.2002г., по Решение №147 Столичния общински съвет допуснал поправка на явна фактическа грешка в решение № 45 по Протокол №24/30.03.2001г.

Със Заповед № РД-09-30/08.02.2013г. кмета на район „Л.“ – Столична община, одобрил попълване на кадастралния план на границите на поземлени имоти №№ 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2449 и 2450.

Със Заповед № РЛЦ18-РА-026/19.04.2018г., по искане на [фирма], гл. архитект на

район „Л.“ одобрил изменение на плана за регулация и плана за застрояване, в обхвата на УПИ I-1260 и УПИ II-1260, от кв. 65а, по плана на [населено място].

С решение № 294/17.05.2018г. Столичния общински съвет допуснал поправка на очевидна фактическа грешка, в графичната част на план за регулация и застрояване на м. „К. вада“, одобрен с Решение №45 по Протокол №24, т.2 от 30.03.2001г. на СОС и Решение №147 по Протокол №40, т.158/18.07.2002г.

На 08.11.2019г. район „Л.“ издали удостоверение № РЛЦ18-ВК08-1691/58/, в което посочили, че по данни ККР процесния имот е собственост на дружеството-жалбоподател, съгласно нотариални актове №121, том С., рег. № 64230, дело 46115 от 02.10.2017г. и нотариален акт № 84, том Х., рег. № 8049, дело 05279/14.02.2018г., чийто терен попада в устройствена зона „Зп“ зона за градски паркове и градини.

Въз основа на възлагателно писмо, изх. № СОА21-ТД26-2305/23.02.2021г., издадено от ответника, през м. юни 2021г. била изготвена пазарна оценка на процесния имот от сертифицираната с оценителска способност [фирма] – [населено място], която дала заключение, че пазарната стойност на равностойното парично обезщетение за процесния имот, по реда и при условията на чл.22, ал.5 и сл. от ЗОС, вр. пар.1-ви от ДР на ЗОС, дължимо на един от собствениците - [фирма], възлиза на сумата от 200 849,76 лева.

На 12.07.2021г. кмета на Столична община изготвил обявление, на основание чл.25, ал.1 от ЗОС, изх. № СОА21-ВК08-9872, до собствениците на поземлени имоти, отредени за обект – публична общинска собственост – „Изграждане корекция на р. „Драгалевска“, в участъка от [улица]до „Софийски околовръстен път“, р-н „Л.“ – поетапно, [населено място], вкл. и до дружеството- жалбоподателя, като собственик на процесната част от имота, с отразяването, че ще бъдат обезщетени със сумата от 191 850,37 лева.

Обявлението било публикувано в печатните издания на „Софийски вестник“, „24 часа“, „Днес“, и поставено на Информационното табло на Столичната общинска администрация, на 20.07.2021г., за срок от 30 дни.

На 23.07.2021г. обявлението било поставено на Информационното табло в сградата на район „Л.“ – Столична община.

На 28.09.2021г. гл. архитект на р-н „Л.“ – Столична община, чрез констативен протокол, удостоверил, че на същата дата, на Информационното табло за обявления, в сградата на район „Л.“, на основание чл.25, ал.4 от ЗОС, е поставено съобщение за издадената Заповед № СОА21-РД40-123/03.09.2021г., на кмета на Столична община.

Съгласно приложеното по делото удостоверение изх. № [ЕГН]/26.04.2021г. на отдел „ОП“-Л., данъчната оценка по чл.3, ал.2 от Приложение №2 към ЗМДТ, на процесния имот възлиза на сумата от 57 710,40 лева.

На 03.04.2020г. между Столична община, като купувач и [фирма], като продавач бил съставен договор за покупко-продажба на недвижим имот, чрез който придобили реална част с площ от 479 кв.м., от ПИ с идент. 68134.905.1144, целият с площ от 3 426 кв.м., за сумата от 92 401 лева.

С нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №145, том III, рег. № 5519, дело 456 от 2020г., Б. А. продал на [фирма] собствените си поземлени имот с идент. 68134.1006.1233, 68134.1006.1265, находящи се в [населено място], [улица], с площ от 1 419 кв.м., за сумата от 178 722,10 лева.

На 23.07.2020г. между Столична община като купувач и [фирма], като продавач бил

съставен договор за покупко-продажба на недвижим имот, чрез които придобили реална част с площ от 479 кв.м., от ПИ с идент. 68134.905.1144, целият с площ от 3 426 кв.м., за сумата от 92 401 лева.

Съгласно заключението на вещото лице, по изслушаната в открито съдебно заседание съдебно-оценителна експертиза реалната пазарна стойност на процесния имот, към датата на издаване на оспорената заповед възлиза в размер на 534 790 евро. Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като подадена в срок, срещу акт с неблагоприятно за молителите съдържание, а разгледана по същество е ОСНОВАТЕЛНА, поради следните съображения:

Оспореният административен акт е издаден от компетентен орган – кмета на Столична община, в съответствие с компетенцията му по чл. 25, ал. 2 от ЗОС.

Решението е издадено в предвидената от закона форма и 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.

Изготвено е и публикувано обявление за предстоящото отчуждаване, в два централни и един местен ежедневник и е оповестено чрез общинската администрация.

При определяне на размера на паричното равностойно обезщетение следва да бъде съобразено предназначението, което имотите са имали с предходния подробен устройствен план, преди влизане в сила на плана по чл. 21, ал. 1 от ЗОС, който е предпоставка за отчуждаването.

Съгласно заключението на вещото лице, по допуснатата съдебно-техническа експертиза, пазарната стойност на процесния имот, по метода на пазарните аналози, към момента на издаване на оспорената Заповед възлиза на сумата от 534 790 евро, от които: индикативна пазарна стойност на кв.м – 521 евро, индикативна пазарна стойност на кв.м - 521 евро. Площта на притежаваните от жалбоподателя части представляват 980 кв.м., чиято пазарна стойност възлиза на представлява 534 790 евро. Тук е мястото да се посочи, че съдът кредитира изцяло заключението на тази експертиза, като обоснова и компетентно. По делото липсват данни, от които да се направи дори и хипотетичен извод, за заинтересованост на вещото лице от изхода на настоящото производство. Вещото лице е предупредено от съда за наказателната отговорност, която носи по смисъла на чл.291 от НК. Регистрирания в списъка на вещите лица експерт е специалист, в областта на науката и техниката – оценител, въз основа на което упражнява професията вещо лице - експерт, висококвалифициран, известен в системата като обективен и безпристрастен професионалист. Видно от обстоятелствената част на коментиранията експертиза, вещото лице се е запознало с приложените по делото материали, и след обсъждане на проверените нотариални актове, регистрирани в Агенцията по вписванията на сключените сделки за покупко-продажба на недвижими имоти със сходно местоположение, площ и предназначение, е отговорило професионално и компетентно на поставените въпроси. На последно място обстоятелството, че заключението на експертизата не обслужва тезата на страна по делото, не я прави необоснована и неправилна. Поради тези съображения съдът кредитира изцяло приложената по делото съдебно-оценителна експертиза, като обоснова, аргументирана, изготвена от професионалист в съответната област, поради което и не намира основание да не формира вътрешното си убеждение и върху това заключение.

С издаването на оспорената Заповед, кметът на Столична община, е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 от ЗОС да изготви административен акт за отчуждаване на процесния недвижим имот, във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост. Налице е публичен интерес, тъй като с процесното мероприятие се осигурява функционирането на проект за изграждане на посочената в Заповедта корекция на инфраструктурата.

В оспорения административен акт, ответника е посочил основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението на имота, неговия собственик, размера на обезщетението и датата, на която започва изплащането му по сметката на правоимащото юридическо лице.

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 прием, че е налице материално-правна предпоставка на закона, а именно: имотът на жалбоподателя е предвиден за изграждането и реализирането на обект публична общинска собственост на територията на Столична община, но при издаването на обжалвания административен акт е нарушен материалния закон, поради незаконосъобразното определяне размера на обезщетението.

С възлагателно писмо изх. № СОА21-ТД26-2305/23.02.2021г. ответника е разпоредил изготвянето на оценка по пазарни цени по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОС на частта от имота, собственост на дружеството-жалбоподател. [фирма] – [населено място] са представили експертна оценка за определяне размера на равностойното парично обезщетение на процесния имот, при спазване на чл. 22, ал. 5, вр. § 1 от ДР на ЗОС, видно от която се дължи такова в размер на 191 850,37 лева.

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 оспорената Заповед, в частта относно размера на обезщетението. 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 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. Следва да се подчертае, че ответника се е базирал единствено с изгодни за неговата позиция данни от информацията,

налична в нотариалните актове, предмет на приложената по делото справка. Вещото лице в експертизата е посочило и коментирало сделки за покупко-продажба на недвижими имоти с местоположение, в близост до процесния ПИ, осъществени 12 месеца, преди издаване на възлагателното писмо, една от които реализирана за 1 400 000 евро без ДДС. Очевидно разликата в стойността на обезщетението, определено с оспорената Заповед и наличните данни за сходни сделки за покупко-продажба на недвижими имоти, в Агенцията по вписванията са драстични, поради което настоящия съдебен състав приема, че административният орган е подбрал избирателно и едностранчиво при провеждане на производството, с цел да обслужи своя интерес.

Въз основа на изложеното съдът приема, че оспореният административен акт противоречи и на целта на закона. Чл. 6 от АПК гарантира спазването на принципа на съразмерност, според който административните органи упражняват правомощията си по разумен начин, добросъвестно и справедливо, а административният акт и неговото изпълнение не могат да засягат права и законни интереси в по-голяма степен от най-необходимото за целта, за която актът се издава.

При констатираната материална незаконосъобразност на обжалваният акт, същият следва да бъде изменен в частта, относно определеното парично обезщетение, което се увеличи до сумата от 534 790 евро – равностойно парично обезщетение.

С оглед изхода от спора, на основание чл. 143, ал. 4 от АПК, в полза на жалбоподателя, с оглед своевременно направеното искане, следва да бъдат присъдени претендираните разноси - държавна такса, депозит за вещо лице и адвокатски хонорар, съгласно представен списък, които следва да бъдат възложени в тежест на ответника. Съдът намира, че претендираното адвокатско възнаграждение не е прекомерно, напротив същото е под минималния на предвидения в разпоредбата на чл.7, ал.2, т. 5 от Наредба №1/09.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения размер - 3530 лева + 2% за горницата над 100 000 лева / $3530 + 1837 = 5367$ лева/.

Предвид изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ по жалба на [фирма] – [населено място], чрез управителя, Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III-та от ЗОС, № СОА21-РД40-123/03.09.2021г., издадена от кмета на Столична община, като **УВЕЛИЧАВА** определеното парично обезщетение от 191 850,37

лева, на 534 790 евро.

ОСЪЖДА Столична община, да заплати на [фирма] – [населено място], ЕИК:[ЕИК] сумата от 5890 лева, представляващи разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване и протестиране, в съответствие с разпоредбата на чл. 27, ал.6 от Закона за общинската собственост.

ПРЕПИСИ да се връчат на страните.

СЪДИЯ: