

РЕШЕНИЕ

№ 3432

гр. София, 20.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав,
в публично заседание на 06.04.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Недева

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **1732** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/ и чл.145 и сл. от Административно – процесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на Е. М. Ч. - П., [населено място], [улица], ап.4, срещу Заповед № СОА21-РД40-182 / 23.11.2021 г. на Кмета на Столична община, с която на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 от ЗОБС се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.619.2469 (незастроен), с площ 130 кв.м., представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.619.22043 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-68 / 02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, находящ се в [населено място], [улица], район „В.“, попадащ в улична регулация, съгласно влязъл в сила план за регулация на м. "М. ливади – запад", одобрен със Заповед № РД-09-50-66 от 10.02.1999 г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по протокол № 56 от 06.08.2003 г. 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 за задоволяване на общински нужди. Със заповедта е определено и парично обезщетение за собственика в размер на 15 333,50 лв.

Жалбоподателката, лично и представлявана от адв. М., твърди, че заповедта е незаконосъобразна като немотивирана, а в частта ѝ, с която се определя обезщетение, е постановена в нарушение на процесуалните и материалните правила. Смята , че размерът на парично обезщетение е занижен. Моли съда да отмени

заповедта изцяло или в частта за определеното обезщетение, съответно да определи по-висок размер на същото, както и да присъди разноски.

Ответникът по жалбата, чрез процесуален представител юрк. Ю., в отговора по жалбата, както и в заседание, оспорва жалбата и я смята за неоснователна. Твърди се, че заповедта, вкл. в частта ѝ за определеното с нея обезщетение, е законосъобразна. Иска се оставяне на жалбата без уважение.

По делото не е конституирана като заинтересована страна инвеститор на обекта, съгласно чл.27, ал.4 от ЗОБС, различен от ответника, доколкото такъв е именно Столична община, представлявана от кмета.

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител и не изразява становище по жалбата.

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу подлежащ на съдебен контрол административен акт, съгласно изричната разпоредба на чл.27, ал.1 ЗОБС, от активно легитимирано лице, адресат на акта, и в срок.

Разгледана по същество, жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Административен съд София – град, II а.о., 35 състав, като взе предвид доводите на страните и прецени доказателствата по делото, с оглед заявените в жалбата основания за незаконосъобразност и извършена на основание чл.168, ал.1 АПК служебна проверка на процесния административен акт приема за установено от ФАКТИЧЕСКА и ПРАВНА СТРАНА следното:

В конкретното административно производство се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.619.2469 (незастроен), с площ 130 кв.м., представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.619.22043 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-68 / 02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, находящ се в [населено място], [улица], район „В.“, попадащ в улична регулация, съгласно влязъл в сила план за регулация на м. "М. ливади – запад", одобрен със Заповед № РД-09-50-66 от 10.02.1999 г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по протокол № 56 от 06.08.2003 г. 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 за задоволяване на общински нужди.

Със заповедта се определя парично обезщетение за собственика в размер на 15 333,50 лв.

Заповедта е издадена от компетентен административен орган – Кметът на Столична община, съгласно изричната норма на чл.25, ал.2 от ЗОБС.

Актът е в предписаната от закона форма – мотивирана писмена заповед. Фактическите и правни основания за издаването са коректно посочени в нея, съответно в административната преписка, която предхожда издаването ѝ.

Предвид горното, съдът счита, че не са налице основания за отмяна / обявяване на нищожност на заповедта по чл.146, т.1 и т.2 от АПК.

Между страните не е налице спор относно обстоятелството, че отчуждаването е във връзка с реализацията на обект: "Изграждане на главен колектор III в м. "М. ливади – запад" и попада в улична регулация, съгласно влязъл в сила план за регулация на м. "М. ливади – запад", одобрен със Заповед № РД-09-50-66 от 10.02.1999 г. на главния архитект на С., предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост за

задоволяване на общински нужди.

Следователно, при наличието на такъв влязъл в сила устройствен план се приема, че става въпрос за отчуждаване за осъществяване на обект публична общинска собственост за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин, тъй като това са обстоятелства, които са изследвани, или поне е следвало да бъдат изследвани на етапа на одобряване на самия ПУП, а не към настоящия момент.

Обявлението за предстоящото отчуждаване, съставено на осн. чл. 25, ал. 1 от ЗОС, е публикувано в три всекидневника, както и на интернет страницата на Столична община и на определеното място в сградата на район „В.“ не по-рано от един месец след публикуването на обявлението.

Оценката на отчуждаваната част от имота е изготвена от лицензиран оценител [фирма], притежаваща сертификат за правоспособност от КНОБ за недвижими имоти. Тя е направена въз основа на възлагателно писмо № СОА20-ТД26-12289 / 17.12.2020 г. от Кмета на СО, съгласно чл.22, ал.3 от ЗОБС. Оценката е изготвена през август м. 2020 г., т.е. при спазване на тримесечния срок преди издаването на заповедта за отчуждаване по чл.22, ал.10 от ЗОБС.

По отношение на размера на оценката на имота, съответно на определените парични обезщетения, съдът прави следните изводи:

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 изричните разпоредби на чл.22, ал.4, ал.5 и ал.6 от ЗОБС, във връзка с §1, т.1, т.2 и т.3 от ДР на ЗОБС (в редакция с последно изменение с ДВ, бр.15 от 2011 г., т.е. към извършване на оценката, одобрена с процесната заповед) оценките се извършват по пазарни цени.

Исключение се допуска, само когато пазарната оценка на имота е по-ниска от данъчната и когато не могат да се определят пазарните цени на имоти с подобни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията /чл.22, ал.6 от ЗОБС/. Доколкото законът казва „липса“, т.е. не е налице нито една сделка, отговаряща на законовите изисквания, съдът приема, че оценка по предвидения в закона ред по метода на пазарните аналози би могла да се направи и при наличието само на един такъв аналог.

„Равностойното парично обезщетение“ се определя „в съответствие с предназначението на имотите преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждението“, въз основа на пазарните цени на имоти с „подобни характеристики“, намиращи се „в близост до отчуждавания“ / чл.22, ал.5 от ЗОБС/.

Според §1, т.1 от ДР на ЗОБС „равностойно“ ще е паричното обезщетение, когато цената на отчуждавания имот или на съответната част от него е определена именно по реда на този закон, т.е. ако спазени критериите за определянето му, посочени в закона. Законът дава легална дефиниция и на това, какво разбира под „пазарни цени на имоти с подобни характеристики“ / §1, т.2 от ДР на ЗОБС/. За такива се приемат осреднените цени от сделки с имоти, 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.

Имоти, „намиращи се в близост до отчуждавания имот” в урбанизираните територии /§1, т.2 от ДР на ЗОБС/ са „имотите, които се намират в една и съща ценова зона с него“.

Съгласно §1, т.8 от ДР на ЗОБС "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.

При горните дефиниции следва да се приеме, че за определяне на „равностойното парично обезщетение” по реда на чл.22, ал.5 от ЗОБС и §1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики:

- да са възмездни сделки – посочени са 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, но след като е налице и добавката „други възмездни сделки”, значи изброяването не е изчерпателно;
- да се отнасят за имоти „в близост“ до отчуждавания, т.е. в урбанизираните територии в една и съща ценова зона;
- да са сключени между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните да е търговец, т.е. изключени са сделки, по които нито една от страните не е търговец;
- да са извършени в определен период – в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката;
- да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота;
- имотът, предмет на сделката да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждението, което означава, че двата имота:
 - имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение;
 - притежават еднакъв характер на застрояване;
 - имат същите или близки показатели на устройство и застрояване, / като „близки показатели“ са при имоти с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в макс. плътност на застрояване е не повече от 5 на сто /.

Конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, е предназначението им, определено с предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно

преди одобряването на подробния устройствен план, за който се извършва отчуждаването. 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, за който се извършва отчуждаването, 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.

Размерът на равностойното парично обезщетение 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, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване. / чл.22, ал.6, 7 и 8 от ЗОБС/.

Т.е. за да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози следва да отговарят на горните условия.

За пълнота следва да се отбележи, че разпоредбата на § 1, т.7, б. „б” от ДР на ЗОБС е неотнормирана към уредбата на „равностойното парично обезщетение”. Законът не изисква използваните пазарни аналози да представляват „равностойни имоти“ с оценявания. Допълнителните разпоредби на закона дават легални дефиниции на термини, използвани в самия закон. Определението за „равностойни имоти“ в § 1, т. 7, б. „б” от ДР на ЗОБС не касае по никакъв начин реда за определяне на равностойното парично обезщетение по чл.22 от ЗОБС. Това определение касае поясняване на текстове, в които се среща термина „равностоеен имот“ и това са само чл.21, ал.4 и чл.23, ал.1 от ЗОБС, неотнормирани към процесния спор.

Определеното с процесната заповед обезщетение е в размер на 15 333,50 лв.

За определяне на оценка, съобразно законовите изисквания, съдът е назначил, изслушал и приел по делото оценителна експертиза от в.л. инж. А. А.. Заключение е прието по делото, без оспорване от която и да е от страните по предвидения процесуален ред. Съдът не е длъжен да се съобрази с експертното заключение, а го обсъжда с оглед всички доказателства по делото и предвид приложимата нормативна уредба.

Имотът - предмет на отчуждаване /отчуждавана част в размер на 130 кв.м. от имота на жалбоподателката/ попада в уличната регулация, предвиден за пътно платно с тротоари – публична общинска собственост съгласно действащия ПУП. По ОУП отчуждаваната част попада е в зона Тти – терен за транспортна инфраструктура без показатели за застрояване.

По ПУП от 1979 г., имотът – предмет на отчуждаване, попада в УПИ III – „за обществено жилищно строителство и административни сгради“ от кв. 1., съответно в III ценова зона съгласно зонирването по решение № 2 от Протокол № 44 / 98 г. на СОС по ЗМДТ.

Правилно и вещото лице, и оценителят в административното производство приемат че съпоставими са сделки с предвидено застрояване, аналогично на зона „Жс“ с устройствени показатели плътност до 50 %, К. до 2,5, кота корниз до 15м. и минимално озеленяване – 35 %.

Вещото лице е разгледало всички представени от Службата по вписвания сделки, като коментарът относно това кои от тях 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, който счита за приложим, а именно Н. акт № 88 от 16.07.2020 г. на ПИ в м. „В. ВЕЦ – С.“ с отреждане за О.. Изхождайки от тази сделка вещото лице е определило средна пазарна цена за имота за 1 кв. м. в размер на 550 лв. или общ размер на обезщетението за отчуждаваните 130 кв.м. от 71499,57 лв.

Съдът намира, че тази сделка попада в обхвата на § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС и следва да бъде използвана за пазарен аналог.

Не се споделят обаче твърденията на вещото лице, че откритите в административното производство три сделки не са пазарни аналози, защото касаят идеални части от застроени имоти. Става въпрос за сделки за имоти, които се намират в близост до отчуждавания имот, със същите показатели на застрояване, както отчуждавания имот, независимо от това дали застрояването е вече реализирано или не, какъвто критерий не се поставя в закона. Освен това, обстоятелството, дали става въпрос за покупко-продажба на реална или идеални части от имота също е без значение с оглед за законовото определение за пазарни аналози, които могат да служат при определяне на равностойното обезщетение. От сделките ясно се извлича цена на 1 кв. м. / като следната е 117,95 лв./, 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 както по сделката, установена от вещото лице в съдебното производство, така и по тези, ползвани от оценителя в административното производство, т. е. 225,96 лв. на кв. м. или общо 29 375,13 лв. за отчуждаваните 130 кв.м.

При огледа на място вещото лице е установило, че в отчуждаваната част от имота има прозирна ограда от поцинковани оградни пана и стълблета с дължина 17 л. м. и вертикална планировка – външен открит паркинг с 34 кв. м. паркинг елементи, 17 л. м. скрит бордюр и 96 кв. м. асфалтова настилка. Вещото лице ги е оценило като обезщетението за изграждане на вертикалната планировка е определено на 4 622,36 лв., а на оградата – 1 239,58 лв.

Относно подобренията, липсват доказателства за законно изграждане на открития паркинг, а оградата е лека прозирна и за нея не е необходимо разрешение за строеж. Оградата е прозирна 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", а именно стойността на реализираната вертикална планировка – паркинг, 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.

При горните мотиви законосъобразно равностойно парично обезщетение за отчуждаваната част от 130 кв.м. от имота следва да бъде определена в размер на 29 375,13 лв. /земя/ + 1 239,58 лв. /ограда/, или общо в размер на 30 614,71 лв.

Доколкото съдът при определяне на равностойното парично обезщетение достига до извод, различен от административният орган, което води до извод за материална незаконосъобразност на оспорената заповед в тази ѝ част – отменително основание по чл.146, т.4 АПК, заповедта, следва да бъде изменена по отношение на определеното с нея обезщетение.

С оглед изхода на делото и при направените от страните искания, съдът, с решението следва да се произнесе и по въпроса за разноските по делото.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК, искането за присъждане на разноски, направено от жалбоподателя, следва да бъде уважено. Такива са доказани в размер на 10 лева за държавна такса и 500 лева за възнаграждение на вещото лице и 220 лв. адвокатски хонорар, платени в брой при подписване на договора за правна помощ.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, чл.173, ал.2 от АПК, и чл.27 от ЗОБС, Административен съд София – град, II а.о., 35 състав,

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ по жалба на Е. М. Ч. - П., Заповед № СОА21-РД40-182 / 23.11.2021 г. на Кмета на Столична община, в частта за определеното с нея обезщетение, като **УВЕЛИЧАВА** същото на 30 614,71 лв. / трийсет хиляди шестстотин и четиринайсет лева и 71 ст./.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Е. М. Ч. - П. сумата в размер на 730 / седемстотин и трийсет/ лева, представляваща разноски по делото.

Решението не подлежи на касационно обжалване.

Препис да се изпрати на страните.

С Ъ Д И Я: