

РЕШЕНИЕ

№ 3647

гр. София, 01.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав,
в публично заседание на 16.05.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **1789** 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. АПК, вр. чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.

Образувано е по жалба от [фирма] и [фирма], и двете представлявани от управителя Р. С. Р., подадена чрез адв.Л. Д., срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС №СОА21-РД40-180/23.11.2021г. на Кмета на СО, с която е отчужден ПИ с проектен идентификатор 68134.1932.2465 с площ от 479 кв. м, представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.1932.2276 по КККР, 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 е прието, че собственик на имота е [фирма], на който е определено парично обезщетение в размер на 56 498,05 лева. В жалбата са изложени доводи за незаконосъобразност на оспорения акт с твърдения за неправилно определени собственик и размер на паричното обезщетение като неравностойно. Предвид това се иска изменението му, като се увеличи размера на определеното парично обезщетение за имота и за находящите се в него подобрения; като се замени и лицето, в чиято полза е определено то и обезщетението се определи на [фирма]. Претендират се и направените по делото разноски.

В съд.з. жалбоподателите [фирма] и [фирма], чрез адв. Д. и в представена от него писмена защита, поддържат жалбата си.

Ответникът Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител юриск.Ю. и в представено от нея писмено становище, оспорва жалбата. Прави възражение за прекомерност на платеното от жалбоподателите адвокатско възнаграждение. Претендира юрисконсултско такова.

Административен съд София-град, като прецени събраните по делото доказателства и доводите на страните, намира за установено следното:

Съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №108, том II, рег.№4404, дело №280/2007г., [фирма] е собственик на незастроено дворно място в [населено място], район „В.“, [улица], с площ 808кв.м., съставляващо поземлен имот пл.№810 от кв.19 по плана на [населено място] –м.“М. ливади-запад, който видно от представената скица от 20.04.2016г., /л.104 от делото/ е идентичен с имот с идентификатор 68134.1932.2276 по КККР. С протоколно решение на Общото събрание на [фирма] от 21.12.2016г. е взето решение за отделяне от [фирма] на [фирма], като е одобрено и отделянето от имуществото на преобразуващото се дружество на недвижими имоти, които стават собственост на новоучреденото, сред които и поземлен имот с идентификатор 68134.1932.2296 по КККР, с адрес [улица], стар идентификатор 68134.1932.810, по предходен план имот пл.№810, кв.19. Съдът споделя доводите на жалбоподателите, че при посочване на идентификатора на имота в плана за преобразуване и в протокола на общото събрание на преобразуваното дружество е допусната очевидна фактическа грешка при посочване на идентификатора на имота, който вместо 68134.1932.2276, е посочен с номер 68134.1932.2296, който имот с идентификатор 68134.1932.2296 отговаря на имот с административен адрес [улица], с площ 1450, стар номер 1498, кв.23, парцел IV. Предвид изложеното съдът приема за установено твърдението на оспорващите търговски дружества, че именно [фирма] е собственик на имота, предмет на отчуждаване, към момента на процедиране на отчуждаването.

Съгласно действащия план за регулация на м. „М. ливади – запад“, одобрен със Заповед №РД-09-50-66/10.02.1999 г. на Гл. архитект на [населено място], потвърден с Решение №85 по Протокол №56/06.08.2003 г. на СОС, отчуждаваният имот с проектен идентификатор 68134.1932.2465 с площ от 479 кв. м., представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.1932.2276 по КККР, находящ се в [населено място], район „В.“, попада в улична регулация и е отреден за отчуждаване във връзка с реализация на обект „Изграждане на Главен колектор III в м. „М. ливади – запад“, район „В.“ – публична общинска собственост.

С обявление №СОА21-ВК08-14722/08.10.2021г., подписано от заместващия Кмета на СО, съгласно представената заповед за заместване, са уведомени собствениците на поземлени имоти, включително и процесният, попадащи в обхвата на обект: „Изграждане на Главен колектор III в м. „М. ливади – запад“, район „В.“ за предстояща процедура по принудително отчуждаване на основание Глава III от ЗОБС. Обявлението 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 17.11.2021 г., видно от констативен протокол на л.39 от делото, и на информационното табло в сградата на Столична община на 15.10.2021 г., видно от приложения на л.36 от делото констативен протокол. Публикувано е и на интернет страницата на Столична община. Процесната заповед е издадена на

23.11.2021 г, т.е. не по-рано от един месец след публикуването на обявлението в средствата за масова информация.

В съответствие с изискването на чл.22, ал.3 ЗОБС е извършена оценка за определяне на размера на равностойното парично обезщетение на недвижимия имот, предмет на отчуждаването, възложена с писмо изх. №СОА20ТД26-12289/17.12.2020 г. на заместващия Кмета на Столична община, съгласно заповед №СОА20-РД15-14833/16.12.2020г. Видно от същото възложена е оценка на отчуждавания имот като незастроен. Оценката е изготвена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти [фирма], чрез независими оценители инж. М. П. и арх.Л. Б.. Определена е в размер на 56 498,05 лева, като в същата са описани методите на изчисляването ѝ. Пазарната стойност на равностойното парично обезщетение за ПИ е определена въз основа на три сделки – за ПИ с идентификатори 68134.1933,2054, 68134.1006.2084 и 68134.1007.1038, които е прието, че отговарят на изискванията на чл.22, ал.5 ЗОБС, съгласно които пазарната стойност за 1 кв. м възлиза на 117,95 лева.

Въз основа на определения размер на паричното обезщетение и влезлия в сила ПУП и на основание чл.25, ал.2 ЗОБС заместващият Кмета на Столична община е издал оспорената в настоящото производство Заповед №СОА21-РД40-180/23.11.2021г. с посоченото по-горе съдържание. По делото е представена цитираната в оспорената заповед заповед №СОА21-РД15-14195/22.11.2021 г., по силата на която Кмета на СО е възложил на зам.-кмета Д. Б., подписал процесната заповед, да я замества на 23.11.2021 г., като изпълнява функциите на Кмет на СО.

По делото е прието заключение на вещо лице по назначената СТОЕ, според което имотът - предмет на отчуждаване с проектен идентификатор 68134.1932.2465 с площ от 479 кв. м., находящ се в [населено място], район „В.“, попада в улична регулация, съгласно влязъл в сила план за регулация на м. „М. ливади – запад“, одобрен със Заповед №РД-09-50-66/10.02.1999 г. на Гл. архитект на [населено място], потвърдена с Решение №85 по Протокол №56/06.08.2003 г. на СОС и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализация на обект „Изграждане на Главен колектор III в м. „М. ливади – запад“, район „В.“ – публична общинска собственост. Вещото лице е установило, че първият план по отношение на имота е от 1914г., но в засягащата имота част не е наличен. По плана от 1979 г. – ЗРП на м. „М. ливади“, одобрен със Заповед №247/29.06.1979 г. на Гл. архитект на С., отчуждаваният имот, с площ 479кв.м., попадат в УПИ III– за обществено жилищно строителство и административни сгради от кв.1; което се приравнява на имоти с показатели на застрояване на устройствена зона Жс.

По действащия ОУП на [населено място], приет с Решение №697 по Протокол №51/19.11.2009 г. на СОС и решение №960/16.12.2009 г. на Министерски съвет процесният имот попада в устройствена зона „Тти“ – терен за транспортна инфраструктура, която зона е без показатели на застрояване.

Вещото лице е приело, че оценката на имота следва да се извърши съобразно плана от 1979 г., поради което отчуждаваните 479кв.м. следва да се оценят като се използват като аналози сделки с имоти, които попадат в устройствена зона „Жс“. В тази връзка на основание 5 посочени сделки в таблица №1 към заключението, вещото лице е определило средна цена за 1 кв. м от имота, попадащ в обществено отреждане в размер на 726,68 лева , или общо за 479кв.м. – 348 079,72 лева.

В съдебно заседание вещото лице уточнява, че при определяне на оценката не е

съобразила използваните в административното производство като аналози сделки, които също са за зона „Жс“, тъй като същите са за покупко-продажби на идеални части от имоти, които са застроени.

Вещото лице е дало оценка и на подобренията в имота, които е установило при оглед на място – 479кв.м. положена настилка от бетонови павеа, ограда от мрежа и стоманени колове -45,60м. и линеен отводнителен канал -11м. Същите са описани в заключението, като стойността им след овехтяване е определена съответно на 12 467,03лв., 1 168,93лв. и 706,31лв., общо 14 342,27лв. В съдебно заседание вещото лице заявява, че за оценените подобрения не са й представени строителни книжа.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е депозирана от надлежни страни, единият от които адресат на оспорения акт, а другият – с твърдение, че той е собственик на отчуждения имот. Подадена е в предвидения в разпоредбата на чл.27 ЗОБС срок, доколкото оспорващият [фирма] е уведомен за издадената заповед на 06.01.2022 г. /л.22/, а жалбата е подадена на 19.01.2022 г., като другият оспорващ не е уведомяван за издаването на акта. За оспорващите е налице правен интерес от оспорването му, поради което жалбата е процесуално допустима. По съществуващото й, като провери съгласно чл.168, ал.1 АПК законосъобразността на оспорения административен акт на всички основания по чл.146 АПК, съдът взе предвид следното:

Заповед №СОА21-РД40-180/23.11.2021г. е издадена от компетентен административен орган – заместващия Кмета на Столична община зам.-кмет, съгласно заповед за заместване № СОА21-РД15-14195/22.11.2021 г., в кръга на правомощията му, съгласно чл.25, ал.2 ЗОБС.

Спазена е и предвидената в закона форма. Заповедта съдържа реквизитите по чл.25, ал.2 от ЗОБС, включително 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 правоимащото лице и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед Кмета на Столична община е упражнил правомощието си по чл.25, ал.2 ЗОС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост съгласно ПУП, одобрен с влязъл в сила административен акт. В хода му не са нарушени предвидените в ЗОБС административнопроизводствени правила. Кмета на общината е възложил определянето на равностойното парично обезщетение за предвидения за отчуждаване имот на оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители. Размерът на равностойното парично обезщетение е определен не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта. Кмета на СО е изпълнил задължението си да публикува обявление, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и копия от него е изпратил за публикуване на посочените в разпоредбата на чл.25, ал.1 ЗОБС места. Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл.25, ал.1 ЗОБС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението в средствата за масова информация. Следователно не са налице основания за отмяна на оспорения акт по чл.146, т.2 и т.3 АПК.

Съгласно чл.21, ал.1 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. При наличието на действащ ПУП, предвиждащ реализация на обект „Изграждане на Главен колектор III в м. „М. ливади – запад“, район „В.“ – публична общинска собственост и съгласно който процесния имот попада в уличната регулация, не може да се обсъжда дали е възможност за реализирането му без да се засяга имота на жалбоподателите. При действащ ПУП, единствения начин за реализиране на обекта е този, предвиден в него.

Ал.2 на чл.21 ЗОБС уточнява кои точно имоти могат да се отчуждават за изграждането и експлоатацията на обектите по ал.1 от чл. 21 ЗОБС - 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. Идеята на законодателя е, че 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. При това положение, съдът обосновава извод, че е налице основната материалноправна предпоставка на закона, а именно: имотът на жалбоподателя е предвиден за изграждането и реализирането обект- публична общинска собственост на територията на Столична община. С оглед изложеното процесната заповед в частта относно отчуждаването се явява законосъобразна.

Съгласно чл.22, ал.5 ЗОБС 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.6 ЗОБС 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 по чл.21, ал.1. В §1, т.2 от ДР на ЗОБС е дадена легална дефиниция на "Пазарни цени на имоти със сходни характеристики", а в §1, т.3, б. "а" – легална дефиниция на "Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот".

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на "равностойно парично обезщетение" по реда на чл.22, ал.5 ЗОБС и § 1, т. 1, 2 и 3 от ДР на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки /покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека и др./, 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 /за урбанизираните територии/; 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.

По отношение на оценката на процесния имот с проектен идентификатор 68134.1932.2465, с площ от 479кв.м., подлежащ на отчуждаване, съгласно приложимите разпоредби на чл.22 ЗОБС и §1 ДР на ЗОБС, съдът съобрази следното:

Съобразно цитираните по-горе разпоредби на чл.22, ал.5 и ал.6 ЗОБС конкретното предназначение на имота следва да се определи съобразно предназначението му по предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл.21, ал.1, а именно по плана от 1979 г. В тази връзка съдът кредитира заключението на вещото лице в частта, в която е приело, че имота следва да се оцени като такъв, попадащ в устройствена зона „Жс“, като в този смисъл е и изготвената в административното производство оценка. Относно ползваните като аналози в административното производство, за които вещото лице твърди, че не следва да се ползват като такива, тъй като касаят продажба на идеални части от застроени имоти, съдът намира следното: Видно от нотариалните актове за тези сделки, представени по делото в цифров вид на електронен носител, и съгласно направената служебно справка на сайта на АГКК, сделката по нотариален акт №27, т.VII, рег.№11970/16.06.2020г. касае не посочения в таблицата в оценката /л.53 от делото/ ПИ с идентификатор 68134.1933.2054, който е общинска собственост и е с площ 170кв.м., а съседният му 68134.1933.2285, който е с площ 448кв.м. и действително, както приема вещото лице, е застроен. Застроен е вторият ползван като аналог в административното производство ПИ с идентификатор 68134.1006.2084. Не е застроен, обаче, ползвания при извършване на оценката в административното производство ПИ с идентификатор 68134.1007.1038. В тази връзка, по отношение на него, съдът не възприема изводите на вещото лице, че обезщетението следва да се определи само въз основа на установените от него пет сделки. Въпреки, че сделката за ПИ с идентификатор 68134.1007.1038 представлява покупко-продажба на идеални части, от нотариалния акт ясно се извлича цена на 1 кв.м., като ЗОС не съдържа забрана, аналогична на тази по §1а, т.2 от ДР на ЗДС, да се ползват за аналози сделки с предмет идеални части от имот, поради което същата следва да бъде включени в определянето на размера на дължимото обезщетение за процесния имот. При това положение размерът на дължимото обезщетение за отчуждавания имот следва да бъде определен съобразно пазарната цена по тази сделка и сделките, намерени от вещото лице, т.е. 706,70 лв. на кв.м. или общо за имота - на 338 509,30 лева. Следователно определеното с процесната заповед обезщетение за имота следва да бъде изменено на този размер.

Относно установените от вещото лице в имота подобрения, съдът намира следното:

Доколкото павирането с бетонови павета и прокарването на линеен отводнителен канал са с оглед ползването на имота като паркинг, същият представляват 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. Съгласно разпоредбата на чл.22, ал.13 и ал.14 ЗОБС след влизане в сила на подробния устройствен план законните строежи и другите

подобрения, извършени от собственика на имота при условията и по реда на чл.49 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), се заплащат с по-малката стойност от стойността на направените разходи и увеличената стойност на имота, като не се дължи обезщетение за незаконни строежи в поземления имот - предмет на отчуждаване. Не се твърди от жалбоподателя и не са ангажирани доказателства подобренията, чието обезщетяване се иска, да са били изпълнена в съответствие с действащите към момента на извършването строителни правила и нормативи. Предвид това изградения в имота паркинг, не може да бъдат квалифицирана като законен строеж и съответно не подлежат на обезщетяване.

По отношение на оградата: както сочи и вещото лице, за изграждането на лека прозрачна ограда, каквато е процесната, съгласно чл.151, ал.1, т.11 ЗУТ, не се изисква разрешение за строеж. Въпреки, че съществуващата ограда не е изградена по регулационни граници, като според вещото лице тя е по източната граница на отчуждавания имот, т.е. попада в улична регулация и е недопустима съгласно чл.42, ал.2 ЗУТ, същата е допустима като временен строеж според чл.50, т.2, б.“в” във вр. с т.1, б.“е” ЗУТ, който временен строеж подлежи на обезщетяване съгласно чл.49, ал.2 ЗУТ във вр. с чл.22, ал.13 и ал.14 ЗОБС. Предвид горното съдът приема, че на собственика, от когото се отчуждава тя, следва да се присъди обезщетение за нея според заключението на вещото лице, в размер на 1 168,93лв.

По изложените съображения, съдът приема, че оспореният акт следва да бъде отменен в частта, в която е определена сума за обезщетение за отчуждения имот на собственика [фирма], като спорът следва да се реши по същество, като общият размерът на равностойното парично обезщетение следва да бъде определен на 339 678,23лв.

При този изход на делото и на основание чл.143, ал.1 АПК основателно се явява своевременно направеното от процесуалния представител на оспорващите искане за присъждане на направените от тях разходи, както следва: на [фирма] – за държавна такса 50лв., за СТЕ-154лв. и за адвокатско възнаграждение – 2500лв., а на [фирма] - 50лв. за държавна такса, 500лв. за СТЕ и 1000лв. за адвокатско възнаграждение. Предвид разпоредбата на чл.8, ал.1, т.5 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения, платените от жалбоподателите такива не са прекомерни.

Водим от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2 АПК вр. чл.27, ал.6 ЗОБС, Административен съд - София-град, Второ отделение, 31 състав

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС №СОА21-РД40-180/23.11.2021 г. на Кмета на Столична община, В ЧАСТТА, с която е определено паричното обезщетение в размер на 56 498,05лв. на собственик [фирма], като вместо това ОПРЕДЕЛЯ паричното обезщетение в размер на 339 678,23лв. /триста тридесет и девет хиляди шестстотин седемдесет и осем лева и двадесет и три стотинки/ на собственик [фирма].

ОСЪЖДА Столична община да заплати на [фирма], ЕИК[ЕИК], съдебни разноси в размер на 2 704 /две хиляди седемстотин и четири/ лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на [фирма], ЕИК[ЕИК], съдебни разноси в размер на 1550 /хиляда петстотин и петдесет/ лева.

Решението е окончателно и на основание чл.27, ал.6 ЗОБС не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ: