

РЕШЕНИЕ

№ 4458

гр. София, 05.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,
в публично заседание на 30.06.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **5242** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27, ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОС) във вр. с чл.145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба на С. А. М., С. С. М., К. В. Д. и Т. В. Д. срещу ЗАПОВЕД № СОА23-РД40-79 от 21.04.2023г на Кмета на Столична община, в ЧАСТТА относно определения размер обезщетение за ПИ с идентификатор 68134.1970.4788 /незастроен/, с площ от 768 кв.м, представляващ реална част от ПИ 68134.1970.4422 по КККР, одобрени със Заповед № РД 18-3/ 11.01.2011г на ИД на АГКК във връзка с реализацията на обект „Прилагане на улична регулация на [улица]от о.т 9-10-11-12-107-99-99в-94е и безименна [улица]-101-102-103-142-104а-106б, между кв. 7, кв.8 и кв.9 м. „Ботаническа градина“, район В. , съгласно влезли в сила ПУП: ПРЗ за кв.1, 33,34,35,36,37, одобрен с Решение № 739 по Протокол 25/ 27.11.2008г на СОС, ПРЗ за кв. 9 одобрен с Решение № 631 по Протокол № 77 / 18.11.2010 на СОС, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост.

Навеждат доводи за материална незаконосъобразност на акта в обжалваната част. Сочат, че оценката не е изготвена въз основа на задължителните критерии визирани в чл.22 , ал.5 от ЗОС, §1 от ДР на ЗОС, не било взето предвид конкретното предназначение на имота преди влизане в сила на ПУП.Същият изцяло попадал в устройствена зона ЖмЗ по ОУП на СО, в която се предвижда застрояване. Считат също, че останалата реална неотчуждена част от ПИ 68134.1970.4422 не

отговаря на изискванията на чл. 21 ал.3 ЗОС. Молят да се измени оспорения акт в частта за определеното парично обезщетение, като същото се увеличи, евентуално се включи обезщетение за целия имот.Претендират разноски.

Ответникът- Кмет на Столична община, чрез процесуалния си представител в писмено становище и в с.з. изразява становище за неоснователност на жалбата и моли да се отхвърли. Твърди, че е определено равностойно парично обезщетение съобразно критериите по чл.22, ал.5 от ЗОС, § 1 т.2 от ДР на ЗОС..Претендира юрисконсултско възнаграждение.

От заинтересованите страни становище за неоснователност чрез процесуалния си представител вземат „Сирио Реал“ЕООД, „Диадид“ ЕООД, А. Т. ЕАД и Ем П. ООД. „Ботстайл ЕООД“ не взема становище.

СГП редовна призована не взема становище.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД-С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбата е допустима, подадена от надлежни страни-адресати на индивидуален административен акт.

Предмет на оспорване в случая е единствено размера на определената за отчуждения имот оценка, тоест предмета на делото се изчерпва с преценка на законосъобразността на определянето ѝ. Страните не спорят по хода на процедурата на извършеното отчуждаване и определяне на обезщетение, както и по установената собственост. Заповедта на основание чл. 25, ал. 2 ЗОС, оспорена в частта относно размера на определеното обезщетение е издадена от компетентен административен орган. Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал.2 и ал.3 от АПК и чл. 25, ал.2 ЗОС, като е посочен издателят на заповедта, причината, поради която имота се отчуждава, размерът на обезщетението, индивидуализиран е имота, за отчуждаването на който ще бъде изплатено обезщетението, както и е посочена площта от имота, която се отчуждава. Изложени са фактическите и правни основания за издаването ѝ. Не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са самостоятелно основание за отмяна на оспорения административен акт, като релевантните по случая факти са установени правилно и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателите в производството по издаване на оспорената заповед.

С обявление рег. № СОА23-ВК66-2605/8.03.2023 г., кметът на СО е уведомил собствениците на ПИ, отредени за обект, публична общинска собственост за предстояща процедура по принудително отчуждаване за реализацията на обект „Прилагане на улична регулация на [улица]от о.т 9-10-11-12-107-99-99в-94е и безименна [улица]-101-102-103-142-104а-106б, между кв. 7, кв.8 и кв.9 м. „Ботаническа градина“, район В., в които се включва и процесният имот. Обявлението е публикувано в два централни /24 часа и Труд/ и един местен /Днес / ежедневници, както и на интернет страницата на СО. Копие от обявлението е поставено на определеното за това място в сградата на СО, видно от протокол от 15.03.2023 г. и в сградата на район В., видно от протокол от 15.03.2023г

С писмо изх. № СОА22-ТД26-15225 /16.11.2022 г., е възложено определяне на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал.5 ЗОС във вр с § 1 от ДР на ЗОС на лицензиран оценител относно ПИ, засегнати от реализацията на процесния обект, между които и имота на жалбоподателите.

Изготвена е експертна оценка от лицензиран оценител, който е използвал два акта, а именно № 33/ 2021г и № 85/ 2021г, относими към релевантния период 16.11.2021г до 16.11.2022г. Сделката по първият акт е послужила като аналог, а по вторият акт е използван за аналог само единия от имотите. Въз основа на тях е предложил оценка в размер на 101 391,36 лв. за отчуждената реална част от ПИ 68134.1970.4422. Посочената сума е определена от кмета на СО с процесната заповед.

По делото е прието заключение по СТОЕ, което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено и от което се установява, че по действащия подробен устройствен план (ПУП)-ПРЗ на м. Ботаническа градина, одобрен с Решение № 739 по Протокол № 25 от 27.11.2008г. на СОС и ПЗР и И. за кв.9 на м. Ботаническа градина, одобрен с Решение № 631 по Протокол № 77 от 18.11.2010г на СОС, имотът е с отреждане за улична регулация. Предходен ПУП няма, поради което имотът е бил неурегулиран, без параметри за застрояване. Съгласно ОУП на СО, приет с решение № 697 от протокол 51/19.11.2009 г. и решение № 960/16.12.2009 г. на МС, имотът попада в устройствена зона Жм3. При извършеният оглед на място, вещото лице е констатирало, че в имота няма законно изградени сгради и подобрения. Установения начин на трайно ползване е асфалтирана улица.

От анализирания представени от Службата по вписвания актове, както и направени от вещото лице проучвания, същото е установило, че използваните от независимия оценител сделки /посочени по-горе/ могат да служат като аналози, в т.ч. и двата имота по втория акт № 85/ 2021г могат да бъдат използвани за аналог /а не само единия имот, който е използвал оценителя/. Вещото лице е установило, че отговарящи на критериите по чл. 22 ал.5-12 ЗОС вр с § 1 от ДР на ЗОС са общо 6 броя акта /двата от които използвани и от независимия оценител/. Изследваните от вещото лице сделки и приети за пазарни аналози са 6 броя акта, които са посочени в табличен вид. Въз основа на тях е определило обезщетение за 1 кв.м. в размер на 155 лв., а за отчуждавания имот с площ от 768 кв.м – в размер на 119 040 лв. Съдът кредитира заключението, тъй като използваните сделки съответстват на критериите за преценка съдържанието на понятията “пазарна цена на имоти със сходни характеристики” и “Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания” по смисъла на § 1, т. 2 и т. 3 от ДР на ЗОС. Противно на доводите на жалбоподателите при определяне оценката не следва да се използват аналози за сделки относими към устройствена зона Жм3, в която попада процесният имот съгласно ОУП. Това е така, тъй като трайния начин на фактическо ползване на имота е за улица, имотът не е бил урегулиран и в него не е било допустимо застрояване. Искането на процесуалния представител на жалбоподателите да се съобрази и ОУП почива на неправилно тълкуване на разпоредбата на чл. 22 ал.8 ЗОС.

Основният спорен въпрос който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на обжалвания в съответната част акт е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждавания се поземления имот ПИ 68134.1970.4788 /незастроен/ с площ 768 кв.м. Оценката на имота, предмет на отчуждаването е елемент от материалната законосъобразност на адм. акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на адм. акт в частта относно размера на обезщетението. 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 изричната разпоредба на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС, във връзка с § 1, т. 1, т. 2 т. 3 и т.7 от ДР на ЗОБС оценките се извършват по пазарни цени.

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.10 размерът на равностойното парично обезщетение се определя не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта по чл. 25, ал. 2. § 1 т.1, т.2 , т.3 и т.7 от ДР на ЗОС дават определение на понятията „равностойно парично обезщетение”, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики” и „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот" и „равностойни имоти“.

Настоящият съдебен състав възприема становището, че съответствието на обжалваната в процеса заповед с материалния закон следва да бъде преценено с оглед на съдържанието на утвърдената с нея оценка за размера на обезщетението. Този извод се налага, с оглед обстоятелството, че правните последици от обжалваната заповед произтичат и от съдържанието на оценката, най-вече от определения с нея размер на обезщетението. Оценката, дадена от лицензиария оценител по чл. 22, ал. 3 ЗОС не подлежи на самостоятелно обжалване, тъй като е част от сложния фактически състав на производството по отчуждаване. Освен това процесната заповед е обжалвана единствено в тази си част.

Доколкото не се твърди и установява друго, съдът приема, че датата на възлагане на оценката е посочената в доклада на лицензиария оценител дата на възлагателното писмо – 16.11.2022г.; следователно, за релевантен период следва да се приемат 12-те месеца преди тази дата, а именно от 16.11.2021г. до 16.11.2022г.

При цитираните по- горе разпоредби даващи дефиниции на понятията „равностойно парично обезщетение”, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики” „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот" и „равностойни имоти“ следва да се приеме, че за определяне на "равностойното парично обезщетение" по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС и § 1, т. 1 т. 2 т.3 и т.7 от ДР на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики:

- 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;

- те 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 предназначението съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждаването.

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

Преди всичко съдът намира, че двата акта които са взети предвид от лицензиращия оценител отговарят на изискванията за аналози по критериите на чл.22, ал.5 –ал.12 и § 1 от ДР на ЗОС, тоест използваните от независимия оценител сделки /посочени по-горе/ могат да служат като аналози, в т.ч. и двата имота по втория акт № 85/ 2021г могат да бъдат използвани за аналог /а не само единия имот, който е използвал оценителя/. Очевидно оценителят е приел 2-те сделки с двата имота описани в акт № 85/ 2021г като "една сделка". Липсва каквото и да е било нормативно основание за възприемането им "като една сделка" при определянето на равностойното парично обезщетение по чл. 22, ал. 5 от ЗОбс. Използвания от законодателя в § 1 т.2 от ДР на ЗОС термин „сделки“ води до извод, че това са всички самостоятелни сделки за които има отделна цена, независимо дали са обективирани в едни или повече нот. акта. Няма пречка повече от една сделка да бъдат вписани в един нотариален акт, като в случая са извършени покупко-продажба на 2 самостоятелни имота, по отношение на които е определена съответната парична равностойност, като това, че са отразени в един и същи нотариален акт, не променя естеството им на отделни сделки. Вещото лице е установило още 4 броя акта които отговарят на посочените критерии по ЗОС, тоест общо 6 броя акта.

Следователно, като аналози отговарящи на критериите на чл.22, ал.5 –ал.12 и § 1 от ДР на ЗОС, тоест съответстващи на законоустановените критерии за пазарни аналози следва да послужат установените от вещото лице 6 броя акта /два от които са същите взети предвид от оценителя в административното производство/. Установените допълнително 4 броя акта, водят /обуславят/ друг размер на обезщетението, различен от този възприет в оспорения акт, опорочават процесната заповед в частта ѝ относно размера на обезщетението. Също така обективирания в оценителския доклад, размер на обезщетението е препоръчителен.

Неоснователни са доводите в жалбата, че при определяне оценката не било взето предвид конкретното предназначение на имота преди влизане в сила на ПУП. Това е така, тъй като вещото лице е категорично в заключението си, че по действащия подробен устройствен план (ПУП)-ПРЗ на м. Ботаническа градина, одобрен с Решение № 739 по Протокол № 25 от 27.11.2008г. на СОС и ПЗР и И. за кв.9 на м. Ботаническа градина, одобрен с Решение № 631 по Протокол № 77 от 18.11.2010г на СОС, имотът е с отреждане за улична регулация. Предходен ПУП няма, поради което имотът е бил неурегулиран, без параметри за застрояване.

На следващо място, не е в правомощията на съда, няма законово основание да признае право на обезщетение за целия имот/тоест и за неотчуждените 88 кв.м./ и да определи размер на обезщетение за целия имот, респ да задължи адм орган да отчужди и тази част, като определи обезщетение и за нея. Остатъкът от имота не е предмет на отчуждаване с оспорената заповед. На съдебен контрол подлежи единствено заповедта в оспорената ѝ част с включен в нея предметен обхват от цитирания по-горе част от имот. Съдът е длъжен да провери законосъобразността на заповедта в частта относно отчуждената с административния акт площ,

собственост на жалбоподателите/ Р № 2450 ОТ 27.02.2017 Г. ПО АДМ. Д. № 2486/2016 Г., III ОТД. НА ВАС./ Ирелевантни към законосъобразността на оспорената заповед са доводите, за нарушения на чл. 21, ал. 3 от ЗОБС. Същите се отнасят до законосъобразността на акта, с който е одобрен ПУП, а не към законосъобразността на акта, с който е приключило последващото производство по отчуждаване. За пълнота на изложеното, следва да се има предвид, че, в съдебно-административното производство инцидентен контрол относно валидността на административен акт, различен от оспорения по делото, е недопустим. Такава правна възможност и проверка за валидност на административен акт по реда на чл. 17, ал. 2 от ГПК има само общият съд в рамките на общото гражданско производство, но не и административният съд. В тази връзка доводите, че останалата неотчуждена част от имота не отговаря на изискванията на чл. 21 ал.3 от ЗОС, не следва да се обсъждат в настоящото производство, вкл и дали тази неотчуждена част може да се присъедини към други ПИ.

Както се посочи 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. Несъответствието между оценката за имота, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство и възприетата от съда по реда на чл.22 от ЗОС във вр с §1 от ДР на ЗОС дава основание на настоящия състав да приеме, че оспорената част от процесната заповед с оглед естеството на акта и за привеждането му в съответствие с горепосочените изисквания следва да се измени относно определеното равностойно парично обезщетение съобразно установената по делото негова стойност, а именно в размер на 119 040 лв. Следователно следва да се увеличи размера на обезщетението претендирано от жалбоподателите съобразно квотите им определени в ЗАПОВЕД № СОА23-РД40-79 от 21.04.2023г на Кмета на Столична община, като се вземе предвид заключението на вещото лице при използвани б броя актове.

Относно разноските:

При този изход на спора и на основание чл. 143 ал.1 АПК, предвид, че като цяло размера на обезщетението по оспорената заповед се увеличава, то на жалбоподателите следва да се присъдят разноски, а на ответника няма да се дължи юриск. възнаграждение, както и на заинтересованите страни, представлявани в с.з. по арг. от чл. 143 ал. 4 АПК също не следва да се присъждат разноски . С оглед изхода на спора, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, в полза на жалбоподателите се дължат поисканите и направени по делото разноски - 40 лв. внесена държавна такса, 800 лева внесен депозит за вещо лице и съответно заплатено адвокатско възнаграждение. По делото е релевирано възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение-чл.78, ал.5 ГПК, вр.чл.144 АПК, което е основателно. Делото не се отличава с фактическа и правна сложност в сравнение с другите дела от този вид, проведено е едно открито с.з. в което са

събрани доказателствата. Сумата, с която съдът увеличава обезщетението е в размер на 17648,64 лв., делото е с материален интерес и за адвокатското възнаграждение е приложима нормата на чл.8, ал.1 вр с чл 7 ал.2 т.3 от Наредбата № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения според която при интерес от 10 000 до 25 000 лв. - 1300 лв. плюс 9 % за горницата над 10 000 лв. Тоест, размерът на адвокатското възнаграждение по посочените разпоредби, възлиза на 1 988,38 лева. и следва да се редуцира до този размер. Общо разносните възлизат на 2828,38 лв.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ ЗАПОВЕД № СОА23-РД40-79 от 21.04.2023г на Кмета на Столична община, в ЧАСТТА относно определения размер *обезщетение* за ПИ с идентификатор 68134.1970.4788 /незастроен/ , с площ от 768 кв.м, представляващ реална част от ПИ 68134.1970.4422 по КККР, одобрени със Заповед № РД 18-3/ 11.01.2011г на ИД на АГКК във връзка с реализацията на обект „Прилагане на улична регулация на [улица]от от 9-10-11-12-107-99-99в-94е и безименна [улица]-101-102-103-142-104а-106б, между кв. 7, кв.8 и кв.9 м. „Ботаническа градина“, район В. , съгласно влезли в сила ПУП: ПРЗ за кв.1, 33,34,35,36,37, одобрен с Решение № 739 по Протокол 25/ 27.11.2008г на СОС, ПРЗ за кв. 9 одобрен с Решение № 631 по Протокол № 77 / 18.11.2010 на СОС, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение по същата заповед от 101 391,36 лв. на **119 040** лв. разпределен както следва:

За С. А. М.-1/4 ид.ч- 29 760 лв.

За С. С. М.-1/4 ид.ч- 29 760 лв.

За К. В. Д. -1/4 ид.ч- 29 760 лв.

За Т. В. Д. -1/4 ид.ч- 29 760 лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на С. А. М., С. С. М., К. В. Д. и Т. В. Д. разноски в общ размер на 2828,38 лв.

Решението е окончателно.

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: