

РЕШЕНИЕ

№ 3527

гр. София, 26.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав,
в публично заседание на 14.07.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Недева

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **2982** по описа за **2021** 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 Ж. С. Г. и Н. Т. Г. срещу Заповед № СОА21-РД40-23 / 12.02.2021 г. на Кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.1007.2672 /застроен/, с площ от 181 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1007.227, и сграда с идентификатор идентификатор 68134.1007.267.1 с площ от 46 кв.м., попадащ в улична регулация, във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на [улица]в участъка от [улица]до [улица]- поетапно“, район „Т.“, [населено място], подлежащ на отчуждаване съгласно влязъл в сила подробен устройствен план /ПУП/ на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“ – 4 част, одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24 / 30.03.2001 г. на Столичен общински съвет /СОС/, и Решение № 147 по Протокол № 40 / 18.07.2002 г. на СОС за поправка на ЯФГ, както и Заповед № 209 / 30.06.1970 г. на Председателя на ИК на СГНС, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост, за задоволяване на общински нужди. Със заповедта се определя парично обезщетение за собствениците на 140 кв.м. Ж. С. Г. и Н. Т. Г. в размер на 26 300,40 лв. и за неустановен собственик на 41 кв.м. – 7 702,26 лв.

Жалбоподателите, представлявани от адв. В., твърдя, че заповедта, в частта ѝ, с която се определя обезщетение и в която се приема, че е налице неустановен собственик за 41 кв.м. от имота, е незаконосъобразна. В жалбата твърдят, че следва да получат

цялото обезщетение за отчуждаемите 181 кв.м. от имота, а в становище по същество на спора, съответно в писмена защита, че макар в нотариалният акт да е записана квадратура от 400 кв., то те са собственици на 431 кв.м., от които се отчуждават 175 кв.м., съответно следва да получат обезщетение за 175 кв.м., вместо за 140 кв.м., а собствениците на съседни имоти - за останалите 6 кв.м. Твърдят, че размерът на парично обезщетение е занижен. Считат, че стойността на земята следва да бъде изчислена на база пазарни аналози с оглед установения траен начин на фактическото му ползване, което е за автомивка. Освен това твърдят, че сградата също е следвало да се включи в оценката, тъй като е търпим строеж. Моли съда да отмени заповедта в оспорените ѝ части и да определи по-висок размер на обезщетението, 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. Смята, че поради липсата на урегулиране на имота за застрояване с предходен план, той следва да бъде оценяван като имот без застрояване. Смята, че като пазарни аналози не могат да се ползват сделки за договорни ипотeki, тъй като цената по тях е завишена. Твърди, че сделка, по която продажната цена е близка до данъчната оценка, не е основание за изключването му като пазарен аналог. Твърди, че сградата не следва да бъде оценявана като незаконна и поради липсата на доказателство за нейната търпимост. По отношение на подобренията, смята, че оградата не следва да бъде оценявана, той като към момента на изграждането ѝ за нея се е изисквало разрешение за строеж, а асфалтовата настилка е част от вертикалната планировка, която също изисква издаването на такова. Иска се оставяне на жалбата без уважение, присъждане на юрисконсултско възнаграждение и прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на жалбоподателите.

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 (ПИ) с проектен идентификатор 68134.1007.2672 /застроен/, с площ от 181 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1007.227, и сграда с идентификатор идентификатор 68134.1007.267.1 с площ от 46 кв.м., попадащ в улична регулация, във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на [улица]в участъка от [улица]до [улица]- поэтапно“, район „Т.“, [населено място], подлежащ на

отчуждаване съгласно влязъл в сила подробен устройствен план /ПУП/ на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“ – 4 част, одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24 / 30.03.2001 г. на Столичен общински съвет /СОС/, и Решение № 147 по Протокол № 40 / 18.07.2002 г. на СОС за поправка на ЯФГ, както и Заповед № 209 / 30.06.1970 г. на Председателя на ИК на СГНС, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост, за задоволяване на общински нужди.

Със заповедта се определя парично обезщетение за собствениците на 140 кв.м. Ж. С. Г. и Н. Т. Г. в размер на 26 300,40 лв. и за неустановен собственик на 41 кв.м. – 7 702,26 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 [улица]в участъка от [улица]до [улица]- поетапно“, район „Т.“, [населено място], подлежащ на отчуждаване съгласно влязъл в сила подробен устройствен план /ПУП/ на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“ – 4 част, одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24 / 30.03.2001 г. на Столичен общински съвет /СОС/, и Решение № 147 по Протокол № 40 / 18.07.2002 г. на СОС за поправка на ЯФГ, както и Заповед № 209 / 30.06.1970 г. на Председателя на ИК на СГНС, 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 „Т.“ 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-ТД26-8889 / 18.09.2020 г. от Кмета на СО, съгласно чл.22, ал.3 от ЗОБС. Оценката е изготвена през ноември 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 „равностоен имот“ и това са само чл.21, ал.4 и чл.23, ал.1 от ЗОБС, неотнoсими към процесния спор.

С оспорената заповед е определен размер на равностойното парично обезщетение за отчуждаемите 181 кв.м. от имота в размер на 34 002,65 лв., като земята е оценявана въз основа на аналози без параметри на застрояване, сградата не е оценявана като незаконен и нетърпим строеж, а другите подобрения в имота – ограда и асфалтова настилка изобщо не са били обсъждани.

За определяне на оценка, съобразно законовите изисквания, съдът е назначил, изслушал и приел по делото оценителна експертиза от в.л. инж. А. А.. Заключение то 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.

По отношение на равностойното парично обезщетение за земята, вещото лице, въз основа на представените от Агенцията по вписвания аналози, наличните по делото такива и след обстоен преглед на всички възможни пазарни аналози, описани в експертизата в отделна таблица, с изрично посочване на причината, поради което всеки от тях не отговаря на законовите изисквания да бъде ползван за аналог, които съдът напълно споделя, вещото лице е определило равностойно парично обезщетение за земята в два варианта – без устройствени показатели за застрояване със средна цена за кв.м. от 146,54 лв. или за 181 кв.м. в размер на 26 523,75 лв. и според установения начин на трайно ползване – с отреждане за нискоетажно застрояване, където е допустимо и изграждането на търговски и административни сгради със средна цена на кв.м. от 572,63 лв. или за 181 кв.м. в размер на 103 646,63 лв.

Вещото лице е определило и отделно цена за сградата, съответно за подобренията в имота – ограда и асфалтова настилка, които като стойности не са оспорени от страните.

Съдът счита за неоснователно да бъдат изключвани като аналози сделките - представляващи договорна ипотека, доколкото това е и една от изброените форми на възмездни сделки в законовото определение, а и да не беше – изброяването е неизчерпателно.

Неоснователно съдът счита и изключване от аналозите на сделките с цени, близки до данъчните оценки, доколкото изобщо няма подобно ограничение в закона.

Смята за правилно определено равностойното парично обезщетение за земята съгласно вариант 2 на експертизата, тъй като същото следва да бъде определено именно съгласно разпоредбата на чл.22, ал.8 от ЗОБС, тъй като и по настоящия, и по предходния ПУП имотът попада все в терен, предвиден за обществено отреждане – по плана от 1970 г. – в плавателен канал, а по настоящия – в улична регулация.

Имотът се ползва като автомивка – спрямо установеният начин за трайно ползване – за нискоетажно застрояване.

Следователно стойността на равностойното парично обезщетение за

отчуждаваните 181 кв.м. следва да е в размер на 103 646,63 лв.

Правилно обаче в административното производство не е оценявана стойността на сградата. По делото няма спор, че тя представлява незаконен строеж. Всички представени от жалбоподателя за нея документи – санитарно разрешение, становище по пожарна и аварийна безопасност, регистрация на фискално устройство, договор за продажба на енергия и т.н./ касаят узаконяване на развиваната в нея търговска дейност, но не и законността на строежа. Съдът приема декларацията, представяне по делото, че сградата е построена през 1997 г., но същата не е допустима нито по действалите към онзи момент правни норми, нито към настоящия момент. Съгласно приложеното по преписката становище на Главния архитект на район „Т.“, освен, че сградата няма одобрени строителни книжа, тя не би могла да бъде и търпим строеж, тъй като не е потвърдена нито с настоящия ПУП, нито е била предвидена по предходен ПУП. Съдът споделя това становище с оглед отреждането на имота още от 1970 г., като приема, че сградата е построена незаконно и в несъответствие както с действащия, така с плана, по време на извършване на строежа, поради което представлява недопустим строеж, следователно не може да бъде и търпим, с оглед на което и не подлежи на обезщетяване при отчуждаването ѝ.

По отношение на асфалтовата настилка съдът приема също, че строежът е незаконен, тъй като за него се изисква издаването на разрешение за строеж като част от вертикалната планировка на терена. По делото няма твърдения строителството да е разрешено по законния ред, нито да е търпим строеж, но с оглед изложеното по отношение на сградата, то и вертикалната планировка не би могла да бъде допустима.

По отношение на оградата обаче съдът не споделя становището на ответника, че същата не подлежи на оценяване, тъй като към момента на изграждането ѝ за нея е трябвало издаването на разрешение за строеж. С изменения в чл.151 от ЗУТ през 2015 г. отпадна изискването за построяването на определен вид ограда, каквато е процесната – с плътна част до 0,60м. да се издава разрешение за строеж. Към момента на извършване на оценката и издаване на заповедта изискване за издаване на разрешение за строеж за изпълнението на ограда от този вид няма и няма никакви данни, събирани от административния орган за това кога е изпълнена оградата, поради което и няма никакво основание да бъде изключвана от оценката за отчуждаваната част от имота поради това, че за нея не е представено разрешение за строеж, каквото не се изисква. Следователно, към равностойното парично обезщетение за земята следва да се добави и това за оградата, което е в размер съгласно експертизата от 772,31 лв., съответно стойност след приспадане на овехтяване от 20% - в размер на 617,85 лв.

Предвид горното, съдът счита за правилно определено равностойно парично обезщетение за отчуждавания имот / 181 кв.м./, в размер на 103 646,63 лв. и за оградата в размер на 617,85 лв., или общо в размер на 104 264,48 лв., вместо посоченото в заповедта от 34 002,65 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.

Жалбата обаче е неоснователна в частта ѝ, с която се оспорва определянето на част от обезщетението за неустановен собственик. Валидното и да административния орган и за съда доказателство за собствеността на жалбоподателите е притежавания от тях нотариален акт за собственост, който е за 400 кв.м., независимо по какъв начин е съставен той и дали при съставянето му е била допусната техническа грешка, каквато се твърди. Нито административния орган, нито административния съд може да решава спорове за собственост, а следва да се съобрази с официалния титул за собственост на страните.

По чл.29, ал.2 от ЗОБС „когато собственикът на имота не може да бъде установен или е с неизвестен адрес, както и в случаите, когато съществува спор между няколко лица за правото върху дължимото обезщетение или за права върху отчуждавания имот, обезщетението се внася в банката по сметка на общината. В тези случаи банката изплаща обезщетението на лицето, което установи правата си по съдебен ред, по нареждане на кмета на общината.“

Следователно, при определяне на равностойното парично обезщетение за земята – за жалбоподателите следва да се определи обезщетение за 140 кв.м. /572,63 лв. на кв.м./ или в размер на 80 168,20лв., а за неустановен собственик – за 41 кв.м. /572,63 лв. на кв.м./ или в размер на – 23 477,83 лв.

Към обезщетението за земята на жалбоподателите следва да се добави и това за оградата от 617,85 лв.

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 жалбоподателите, следва да бъде уважено. Такива са доказани в размер на 20 лева за държавна такса и 530 лева за възнаграждение на вещото лице и 1500 лв. адвокатски хонорар, платени в брой при подписване на договора за правна помощ. Съдът счита за неоснователно възражението за прекомерност на адвокатското възнаграждение, доколкото същото е под минималното по Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения, имайки предвид, че е за две лица, съответно с оглед материалния интерес, който се изразява в разликата между определеното по заповедта и в настоящото решение обезщетение.

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 Е Н И Е :

ИЗМЕНЯ по жалба на Ж. С. Г. и Н. Т. Г. Заповед № СОА21-РД40-23 / 12.02.2021 г. на Кмета на Столична община, в частта за определеното с нея

обезщетение, като УВЕЛИЧАВА същото на 104 264,48 лв. / сто и четири хиляди двеста шейсет и четири лева и 48 ст./, съответно за притежаваните от Ж. С. Г. и Н. Т. Г. 140 кв.м. и ограда – 80 786,05 лв. /осемдесет хиляди седемстотин осемдесет и шест лева и 5 ст./ и за неустановен собственик на 41 кв.м. – 23 477,83 лв. /двайсет и три хиляди четиристотин седемдесет и седем лева и 83 ст./.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Ж. С. Г. и Н. Т. Г., общо 2050 / две хиляди и петдесет/ лева, представляващи разноски по делото.

Решението не подлежи на касационно обжалване.

Препис да се изпрати на страните.

С Ъ Д И Я: