

РЕШЕНИЕ

№ 4839

гр. София, 14.07.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав,
в публично заседание на 08.07.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Николова

при участието на секретаря Александра Вълкова, като разгледа дело номер **9700** 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 АПК.

Образувано е по жалба вх.№ СИС20-ПП00-17-/193/04.10.21г на П. А. П., жалба вх.№ СИС20-ПП00-17-/200/14.10.21г на З. А. М., К. Д. М., А. Д. И. и Т. И. М. и жалба вх.№ СИС20-ПП00-17-/199/08.10.21г на Т. А. С., всички от [населено място] и с проц.представител адв. Ц. против Заповед № САО21-РД40-115/29.07.21г на Кмета на СО, в частта, с която за всеки от тях е определено отделно обезщетение за притежаваната съответна идеална част от отчуждавания ПИ с проекто-идентификатор № 68134.905.317/незастроен/ с площ 1657 кв.м., реална част от ПИ № 68134.905.1212 по КККР17г.

С жалбите се обжалва определения размер на обезщетение, като се твърди, че то е силно занижено и не е определено по правилата на ЗОБС. Моли се за изменение на Заповедта, респ. на обезщетението и присъждане на разноски по делото. В Съд.заседание адв. Ц. поддържа жалбите, като претендира обезщетението да се определи в размер на 302.04лв/ само съобразно втория аналог от вариант втори на повторната СОЕ/. Счита за неотнормирани аналози за зони без параметри за застрояване /целия вариант първи/, както и първият аналог от втори вариант/по него част от имота е отреден за улица/. Твърди се, че има приложен предходен план за част от имота/която попада в УПИ VII-1306,кв.40- с предвидено застрояване с бетажна сграда с жилища и офиси, зона Смф1- 40% плътност и кинт 2/, като оценката трябва да е според аналози с 40% плътност/зона Смф1/. Такъв годе аналог има само един, а оценката не следва да се прави според фактическо ползване.Тези съображения са

изложени и в писмените бележки.

Ответникът -Кмет на СО, се представлява в съд.заседание от юрк.Л. и юрк.И., като оспорват жалбите и молят за отхвърлянето им. Сочат, че според двете СОЕ- за нито една част от имота няма приложен до момента нито един план, поради което оценката следва да е според фактическото ползване/а то е самозалесен терен с черен път/, респ. да се вземат предвид само аналози за зони без параметри за застрояване/ 0 %-5%/ .Дори да се приеме за вярно твърдението, че за частта от имота, попадаща в УПИ „за зоологическа градина“, е бил приложен РП69г/а не е според двете СОЕ/, то това УПИ попада в зона Тзсп /също е без параметри за застрояване/ и оценката отново следва да е по аналози за 0-5% плътност.Претендира се юрк.възнаграждение, оспорва се като прекомерен адв.хонорар на жалбоподателите.В писмени бележки се допълва, че е напълно неоснователно искането оценката да е по аналози с 40% плътност /за зона Смф1/, тъй като имотът винаги е попадал в зона Тти и Тзсп. Следва да се вземе предвид вариант първи от повторната СОЕ/ако ще се изменя Заповедта/, като последният аналог следва да се вземе предвид и за трите имота по него/а не само за единия/. Ако имаше приложен план за имота до момента, то той не би бил възстановен изобщо съгл. законодателството.Неправилно е позоваването на оценката по делото, касаещо отчуждаването на южната част от имота- там отчуждаването се прави по ПУП18г, като ПУП01 /по който се прави настоящото отчуждаване/ се явява предходен план.Оспорва се становището на жалбоподателите, че само първия аналог от вариант първи е годен.Защитата им е вътрешно-противоречива и показва непознаване на материята.Следва да се вземат предвид всички имоти по всички аналози на вариант първи, като се определи цена в размер на 176.39лв/кв.м.Вещите лица са единоподобни, че нито един план не е приложен, както и относно установеното при огледите им фактическото ползване. Не следва априори да се приема, че съд.оспорване задължително ще доведе до завишаване на оценката. Освен това-поради забрана да се влошава положението на жалбоподателя, ако оценката е по-ниска от определената със заповедта, следва да остане тази по Заповедта.Юрисконсултското възнаграждение следва да се присъди в максимален размер-предвид броя на заседанията и фактическата и правна сложност на делото.

Съдът намира жалбите за допустими, като депозирани в срока и съобразно изискванията на АПК, пред надлежния съд, от лица с активна проц.легитимация/адресати на акта/, срещу инд.адм.акт по см. на АПК и ЗОБС, поради което следва да се разгледат по същество.

Съдът установи от фактическа страна следното:

С обж. Заповед № САО21-РД40-115/29.07.21г на Кмета на СО се отчуждава ПИ с проектно-идентификатор № 68134.905.317/незастроен/ с площ 1657 кв.м., представляващ реална част от ПИ № 68134.905.1212 с площ 1862кв.м. по КККР17г/последно изменена през 2019г/, като е определено обезщетение,както следва: за жалбоподателя З. М.- 107 311.47 лв /за j ид.част/, а за останалите жалбоподатели- по 53 655.73лв /за по 1/8 ид.част на всеки/. Освен жалбоподателите, има още един обезщетен съсобственик - Хр.Х. /с 53 655.73лв за 1/8 ид.част/, който не е обжалвал размера на обезщетението си.

В обж. Заповед също така е посочено, че отчуждаването се прави във връзка с реализацията на обект “Изграждане на техн.инфраструктура по [улица], в участъка от [улица]до [улица]и проектно трасе на [улица]до [улица]-поетапно, участък от [улица]до [улица], р-н Л.-СО“, съгл. действащ ПУП на м.“В.-ВЕЦ С.“, одобрен с

Решение № 44/30.03.01г на СОС /поправено със Заповед за ЯФГ № РД-09-1944/16.10.02г на Кмета на СО/. С последващ ПУП18г - частта от ПИ.1212, представляваща проекто-ПИ.318, е включена в УПИ VII-1306 /за магазини и офиси/, кв.40-л.101. Проектно-ПИ.318 с площ 30кв.м. се отчуждава със Заповед № № САО21-РД40-114/29.07.21г.

Видно от извадка от КККР17г - в ПИ.1212 - няма застрояване, като в КККР19г е отразен установен траен начин на фактическо ползване на ПИ.1212/за друг вид застрояване/-л.50. Проектно ПИ.317 попада в трета ценова зона, устр.зона Тти по ОУП09г.

На наследниците на А.З. е възстановена с Решение № 334/18.01.94г на ПК-Д./влязло в сила, л.85/ - нива с площ 1800кв.м/по измерване 1884кв.м/, к.л. № 572 от КП 40г, в регулация на м.Зоопарк, м.Могилата, имот № 375-В.

По делото е представена цялата адм.преписка по издаване на обж. Заповед, вкл. Диск с използвани аналози от оценителя /от СВ-С. са били изпратени 12 бр. аналози за периода 23.03.20г-23.03.21г/. Обявлението за предстоящото отчуждаване с № СОА21-ВК08-8698/21.06.21г, съставено на осн. чл. 25 ал.1 от ЗОБС, е публикувано в три всекидневника, както и на интернет страницата на СО и на определеното място в сградата на район „ Л.“. Процесната заповед е издадена на 29.07.21г, т.е. не по-рано от месец след публикуването на обявлението /на 01.07.21г/. За да определи обезщетението, органът се е позовал на Експертна оценка на имота от 08.06.21г, изготвена от [фирма], съгл. Възлагателно писмо изх.№ СОА21-ТД-26-3513/23.03.21г на ответника. Оценителят е разгледал 12те аналога от СВ-С. и 5 бр. относими договори/представени от СО, която е страна по тях/ и е приел, че само един от 12те аналога от СВ-С. е годен/нот.акт №105/21г/. При един годен аналог/за имот без параметри за застрояване/, е определена цена от 259.05лв/кв.м, или 429 245.85лв за отчуждавания проекто- ПИ.317 с площ 1657кв.м/незастроен/. Първият план за имота е РП69г-л.155.

Страните и вещите лица представят по делото нови аналози/неразгледани от оценителя в адм.производство/-л.169, л.218-224, л.269-271, л.274-299, л.327-329, л.332-334, л.349-368, диск на л.425, л.429-432.

По делото е допусната СОЕ и след нея СТОЕ, заключенията по които Съдът кредитира изцяло. И двете са изготвени от арх.А.А. и в относимите за произнасянето части, тя сочи: до момента нито един план, за нито една част от ПИ.1212 по КККР17г не е бил приложен; установеният при оглед траен начин на фактическо ползване на имота е – незастроен, затревен и обрасъл, с черен път през част от имота, като фактическото ползване не е като отразеното в актуалната КККР19г/за друг вид застрояване/; първият план е РП69г, по него отреждането е „за зоопарк“, като не е приложен- имотът стига до съществуващата ограда на зоопарка, но не е включен в него; ПИ.1212 попада в зони Тти, Зп и Смф1 по ОУП09г; от разгледаните аналози – само 5 бр. са годни/за 6 имота- в зони с до 5% застрояване/, като въз основа на тях се определя цена 196.14лв/кв.м. /при оценка от адм.производство- 259.05лв/кв.м /, т.е. по-ниска от тази в Заповедта.

По делото е допусната повторна СТОЕ, заключението по които Съдът кредитира изцяло. Изготвено е от арх.Г. и в относимите за произнасянето части, той сочи: до момента нито един план, за нито една част от ПИ.1212 по КККР17г не е бил приложен; установеният при оглед траен начин на фактическо ползване на имота е – незастроен, затревен и обрасъл, с черен път през част от имота, като фактическото

ползване не е като отразеното в актуалната КККР19г/за друг вид застрояване;/ първият план е РП69г, по него отреждането е „за зоопарк“, като не е приложен-имотът стига до съществуващата ограда на зоопарка, но не е включен в него; имотът никога не е бил застрояван; ПИ.1212 попада в зони Тти, Зп и Смф1 по ОУП09г; от разгледаните аналози – само 6 бр. са годни/за 6 имота- в зони с до 5% застрояване/, като въз основа на тях се определя цена 176.39лв/кв.м. /при оценка от адм.производство- 259.05лв/кв.м /, т.е. по-ниска от тази в Заповедта.

Съдът намира от правна страна следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган/Кмета на СО/, в кръга на делегираните му по закон правомощия, в границите на териториалната му компетентност/предвид местонахождението на имота/.Спазена е писмената форма по чл. 59 ал.1 от АПК, като заповедта съдържа реквизитите по чл. 59 ал.2 от АПК и по спец.норми на ЗОБС, вкл. фактически и правни основания за издаването ѝ.В хода на административното производство не са допуснати съществени нарушения на административно-производствените правила. Изяснени са относимите факти и обстоятелства на осн. чл. 35 от АПК,спазена е разписаната в глава Трета на ЗОБС процедура /подробно отразено по-горе/.

Съображенията на Съда по мат.законосъобразност на Заповедта са следните: Заповедта следва да се потвърди, за да не се влошава положението на жалбоподателите. Приетите по делото СТОЕ и повторната СТОЕ дават втори вариант за оценка /за 40% плътност, зона Смф1/- по искане на жалбоподателите/във връзка с твърдението им, че за част от ПИ.1212 има приложен предходен план, по който за имота са предвидени 40% плътност/. Съдът намира/тъй като това е правна преценка/, въз основа на доказателствата по делото, че няма приложен до момента нито един план, за нито една част от ПИ.1212. Което означава, че следва да се премине към оценяването му според установен траен начин на фактическо ползване на ПИ.1212. Имотът се ползва/потвърдено от огледите на двете вещи лица/ - не „за друг вид застрояване“/както е отразено в КККР19г/, а е затревен,обрасъл и през част от него преминава черен път, като не е и никога не е бил застроен. Следователно оценката следва да ползва аналози за до 5% плътност /предвид нормата на ЗОБС, че е възможна до 5% разлика в плътността/, като вариантите от СТОЕ и повторната СТОЕ-за 40% плътност, се явяват неприложими/затова не се коментират подробно по-горе/. Органът и двете вещи лица дават различна оценка въз основа на аналози с до 5% застрояване по простата причина, че оперират с различен брой налични аналози. Арх.А. е разгледала повече аналози от оценителя в адм.производство, а арх.Г.- повече от нея.Колкото повече аналози с до 5% се разглеждат, толкова повече оценката пада - оценителят дава 259.05лв/кв.м, арх.А. дава 196.14лв/кв.м, арх.Г. дава 176.39лв/кв.м. Дори да се уважи възражението на жалбоподателите, че от вариант първи на повторната СТОЕ следва да се приеме за годен само първия аналог- цената би била колкото в адм.производство/259.05лв/кв.м/. Ако се приеме възражението на ответника, че във вариант първи на повторната СТОЕ следва да се вземе предвид последният аналог в цялост/относно трите имота по него/- цената пак ще е по-ниска от приетата от повторната СТОЕ/става 180.60лв/кв.м, изчислена от Съда/.Поради което правилно ответникът сочи в писмените си бележки, че за да не се влошава положението на жалбоподателите- Заповедта следва да се потвърди.

При този изход на спора, на ответника се дължат разноски- в максималния размер по чл.25 ал.2 от НЗПП вр. чл. 37 от ЗПП вр. чл. 143 от АПК – 540лв/предвид броя на

заседанията и фактичестката сложност на делото/.

Водим от горното и на основание чл. 172 ал.2 от АПК, Съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ ОСПОРВАНЕТО по жалба вх.№ СИС20-ПП00-17-/193/04.10.21г на П. А. П., жалба вх.№ СИС20-ПП00-17-/200/14.10.21г на З. А. М., К. Д. М., А. Д. И. и Т. И. М. и жалба вх.№ СИС20-ПП00-17-/199/08.10.21г на Т. А. С., всички от [населено място] и с проц.представител адв. Ц. против Заповед № САО21-РД40-115/29.07.21г на Кмета на СО, в частта, с която за всеки от тях е определено отделно обезщетение за притежаваната съответна идеална част от отчуждавания ПИ с проекто-идентификатор № 68134.905.317/незастроен/ с площ 1657 кв.м., реална част от ПИ № 68134.905.1212 с площ 1862кв.м. по КККР17г.

ОСЪЖДА П. А. П., З. А. М., К. Д. М., А. Д. И. и Т. И. М. и Т. А. С., всички от [населено място] да заплатят на Столична Община общо сумата от 540лв, представляваща разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Съдия: