

РЕШЕНИЕ

№ 1305

гр. София, 01.03.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав,
в публично заседание на 24.02.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **10192** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК, вр. чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.

Образувано е по жалба от З. И. Н. срещу Заповед № СОА19-РД40-69/28.08.2020г. на кмета на Столична община /СО/, с която се отчуждава поземлен имот проектен идентификатор 68134.2819.3051 – незастроен, с площ от 184 кв.м., съгласно скица – проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с кад. ид. 68134.2819.2021 по КККР. Със същата заповед е определена сумата на парично обезщетение на З. И. Н. в размер на 11 792,56 лева. Заповед № СОА19-РД40-69/28.08.2020г. се обжалва единствено в частта, в която е определен размера на паричното обезщетение. Навеждат се твърдения, че определеното обезщетение е занижено и не отговаря на реалните пазарни цени на недвижимите имоти в този район. Иска се изменение на определеното обезщетение.

В съдебно заседание, жалбоподателят се представлява от адв. Й. и адв. С., които поддържат жалбата на заявените основания. Претендират присъждане на направените по делото разноски.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез дирекция „Инвестиционно отчуждаване“, се представлява от юрисконсулт Ж., който счита жалбата за неоснователна. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София град, 28-ми с-в, като обсъди становищата на страните и доказателствата по делото, и извърши проверка на оспорения акт в съответствие с разпоредбата на чл. 168 от АПК, за да се произнесе съобрази следното:

Видно от договор за доброволна делба З. И. Н. е собственик на неурегулиран поземлен имот /нива/ от 714 кв.м., съставляващ имот с пл № 8056, находящ се в землището на [населено място] – С., м. „Х.“.

Административното производство по отчуждаване е образувано с Обявление № СОА20-ВК08-9135/17.07.2020г. по чл. 25, ал. 1 от ЗОБС на кмета на СО, публикувано в два централни и един местен ежедневник, с което се уведомяват собствениците на поземлени имоти, попадащи в улица – публична общинска собственост, съгласно действащия план за регулация за м. С. парк - Гробищен парк Бакърена фабрика, одобрен с Решение № 350 по протокол № 40/21.05.2009г. на СОС, във връзка с реализиране на обект „Осигуряване на транспортен достъп до нова гара О.“

С писмо изх. № СИС18-ПП00-15(163)/21.04.2020г. Столична община е възложила на [фирма] изготвянето на Експертна оценка за стойността на дължимото се обезщетение за отчуждаваните имоти. Видно от представената Пазарната оценка (л. 43 и сл.) по експертната оценка е изчислена по чл. 22, ал. 5 от ЗОБС във вр. с § 1 от ДР на ЗОБС, като оценителят е дал стойност 64,09 лв./кв.м. предвид установените две аналогични сделки, или общо 11792,56 лева за 184 кв.м.

В т. 24 от Обявление № СОА20-ВК08-9135/17.07.2020г. е посочено, че за имот с проектен идентификатор 68134.2819.3051 е предвидена сумата от 11792,56 лева на З. М. Н. за 184 кв.м.

Издадена е Заповед № СОА19-РД40-69/28.08.2020г. на кмета на Столична община /СО/, с която се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2819.3051 (незастроен) с площ от 184 кв.м., представляващ реална част от ПИ с кад. ид. 68134.2819.2021 по КККР, попадащ в уличната регулация и в обхвата на обект „Осигуряване на транспортен достъп до нова гара О.“.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е прието заключение на съдебно-оценителна експертиза, което съдът кредитира като обективно и компетентно изготвено. От заключението на вещото лице С. К. и обясненията, дадени в съдебно заседание, се установява следното:

Имот, собственост на З. М. Н., обективиран в т. А от договор за доброволна делба от 17.05.2002г., съставляващ имот с пл № 8056, находящ се в землището на [населено място] – С., м. „Х.“, е идентичен с имот с кад. ид. 68134.2819.2021 по КККР с площ от 708 кв.м.

Действащият към момента ПУП на м. С. парк - Гробищен парк Бакърена фабрика е одобрен с Решение № 350 по протокол № 40/21.05.2009г. на СОС (л. 101 – 105). Съгласно същият план източната и южната част от имота (184 кв.м.) попадат в отреждане за улици между о.т. 64 – о.т. 63 и [улица] - о.т. 64а.

Със Заповед № РД 18-29/20.07.2011г. е одобрена действащата кадастрална карта за района. Имотът на оспорващата е нанесен като пи с кад. ид. 68134.2819.2021 с площ от 708 кв.м.

Съгласно ОУП на [населено място] имот кад. ид. 68134.2819.2021 попада частично в зона Ттр – терени за бази на транспорта – зона за гаражи, депа и други на обществения транспорт – без параметри на застрояване, и в зона О32 – зона за обществено обслужващи дейности и озеленяване на околградски район с пл. на застрояване 20%.

Въз основа на направените анализи и изчисления СТОЕ предлага като равностойно парично обезщетение по реда на ЗОБС два варианта на обезщетение за земята:

Вариант 1 - За отчуждаваната площ от 184 кв.м., сумата на равностойното пазарно

обезщетение по реда на ЗОБС е в размер на 14 109,12 лева, при цена 76,68 лв./кв.м.

Вариант 2 – 13 666,94 лева, при цена от 74,28 лв./кв.м.

По делото е приета и изслушана допълнителна съдебно оценителна експертиза, съгласно която са дадени вариант 3 – 14 629,74 лева при цена 79,51 кв./кв.м. и вариант 4 – 13 982,62 лева при цена 75,99 лв./кв.м.

В съдебно заседание вещото лице установява, че имот по договор № 70 не може да бъде ползван за аналог, доколкото попадат в друга ценова зона.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Съдът приема, че жалбата е подадена от заинтересовано лице, адресат на акта и в срок, доколкото по делото се установява, че Заповед № СОА19-РД40-69/28.08.2020г. е връчена на З. И. Н. на 28.09.2020г., а жалбата е депозирана на 12.10.2020г., чрез НАГ – С..

Разгледана по същество жалбата е основателна.

Съобразно изричната разпоредба на чл.145 ал.1 от АПК от компетентността на Съда е да се произнесе единствено по законосъобразността на оспорения административен акт, като проверява дали е издаден от компетентен орган и спазена ли е установената форма, спазени ли са процесуалноправните и материално-правните разпоредби по издаването му и съответства ли на целта на закона. Съдът извършва цялостна проверка относно законосъобразността на оспорения акт, като не се ограничава само до проверка на направените в жалбата твърдения за незаконосъобразност на акта. В кръга на извършваната цялостна служебна проверка от Съда по законосъобразността на акта в обжалваната му част, Съдът намира следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган – зам.кмет на Столична община, при условията на заместване, съгласно Заповед № СОА10-РД15-11510/27.08.2020г. (л. 27). Заповедта е издадена в кръга на правомощията по закон - чл. 25, ал. 2 от ЗОБС, в границите на териториалната му компетентност, предвид местонахождението на имота.

Съобразно нормата на чл. 25, ал. 2 във вр. с чл. 21, ал. 1 от Закона за общинската собственост - отчуждаването на имоти - частна собственост, предназначени 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, или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, се отчуждават със заповед на кмета на общината, в която се посочват основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, а при имотно обезщетение - вида, местонахождението, размера, начина на трайно ползване и стойността на имота, предоставян в обезщетение, както и размерът на паричното обезщетение за доплащане при разлика в стойностите на имотите, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

Спазена е писмената форма по чл. 59, ал. 1 от АПК, като заповедта съдържа реквизитите по чл. 59, ал. 2 от АПК, вкл. фактически и правни основания за издаването ѝ. Част от тях са в документите, неразделна част от заповедта/преписката.

По приложението на материалния закон Съдът намира следното:

Спор по фактите няма. Казано по-горе бе, че жалбоподателят е съсобственик в имот

68134.2819.2021, част от който се отчуждава, като се образува поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2819.3051 (незастроен) с площ от 184 кв.м.

Установява се по делото и не се спори също, че е действащият регулационен план, въз основа на който се извършва отчуждаването е одобрен с Решение № 350 по протокол № 40/21.05.2009г. на СОС, частта, на което се изпълнява по отношение на улици между о.т. 64 – о.т. 63 и [улица] - о.т. 64а.

Спорът се свежда до размера на определеното обезщетение, като жалбоподателят счита, че определеното такова 11 729,56 лева (64,09 лв./кв.м.) не съответства на регламентираното в закона.

В разпоредбата на чл. 22 от ЗОБС са указани критериите за определяне на равностойното парично обезщетение. Съгласно чл. 22, ал. 5 от 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 ал. 6 на същият член 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. Съгласно чл. 22, ал. 7 от ЗОБС 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 по чл. 21, ал. 1, 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.

В § 1а, т. 2 от ДР на ЗОБС легална дефиниция "Пазарни цени" са 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.

Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по чл. 22, ал. 5 от ЗОБС. Били открити две аналогични сделки с имоти с подобна характеристика.

Тази експертна оценка е опровергана от приетите по делото експертизи. Преди всичко следва да се посочи, че съдът се съобразява със установеното в о.с.з., че имот по договор № 70 (л. 137) не може да бъде ползван за аналог.

Съдът възприема и кредитира СТОЕ във вариант А, като най-точно определящ „равностойно обезщетение“ по см. на § 1, т. 1 вр. т. 2 от ДР на ЗОБС. Действително, в сочения вариант е коментирана само една сделка с недвижим имот, но последният напълно отговаря на изискването от т. 1 от § 1 на ДР на ЗОБС. Вариантите 3 и 4 включват коментирания по-горе имоти по договор от 19.09.2019г., които обаче са в IV-та, т.е. друга зона, а и беше установено, че не могат да бъдат ползвани за аналози в о.с.з. от 24.02.2021г. Пак там бе уточнено и че имот по акт 51 /по правилното е н.а. 90, том VIII, рег. 16105, дело 1274/2019г. на л. 162/ не съответства на предвиждането на плана, т. е. конкретно или преобладаващо предназначение, притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване. Вярно е, че всеки устройствен план се съобразява с предвижданията на концепциите и схемите за пространствено развитие и устройствените планове от по-горна степен – чл. 103 ал. 4 от ЗУТ. В случая обаче към настоящият момент, а и през релевантния 12 месечен период имота, предмет на горесцитирания акт 51 попада в УПИ IV-1999 с предназначение „за жилищно строителство“. Какво ще бъде бъдещото предназначение на този имот е извън предметния обхват на настоящето дело. В случая е важно, че зона Тгр, в която попада 68134.2819.3051 е различна по предназначение

Съдът възприема и кредитира заключението на СТОЕ, касаещо имотите, обективирани в н.а. 74, том I, рег. 1931, дело № 62/2019г., че същите не могат да бъдат ползвани за аналог, доколкото не са в V-та зона по ЗМДТ, а такава извън нея.

Ето защо съдът възприема вариант А на СТОЕ, доколкото последния изпълва хипотезата на § 1, т. 1 от ДР на ЗОБС, който вариант пък от своя страна е различен от предложената експертна оценка на л. 43 и заложена в оспорената Заповед № СОА19-РД40-69/28.08.2020г.

Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката, определена в административното производство и размера на обезщетението, установен по делото води до извода за материалноправна незаконосъобразност на оспорената заповед - отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК. Това налага изменение на Заповед № СОА19-РД40-69/28.08.2020г. на кмета на СО, в частта ѝ относно определяне на дължимото се парично обезщетение за отчуждаващата се част с площ от площ от 184 кв.м., поземлен имот проектен идентификатор 68134.2819.3051 – нестроен, съгласно скица – проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с кад. ид. 68134.2819.2021 по КККР, чрез увеличаване на неговия размер, при съобразяване със заключението на съдебно-оценителната експертиза във вариант А.

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК ответникът следва да бъде осъден да възстанови направените от оспорващия разноски в съдебното производство. По делото е направено възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Същото не следва да бъде уважено при съобразяване на следното: на л. 149 е приложено договор за правна защита и съдействие, съгласно който в заплатена сумата от 500 лева по банков път на процесуалния представител на оспорващата. Същата сума съответства на минимално предвидените възнаграждения за процесуално представителство по чл. 8, ал. 1, т. 3 от Наредба № 1 за минималните

размери на адвокатските възнаграждения и на материалният интерес по настоящето дело. Списък по чл. 80 от ГПК е представен на л. 190, съгласно който общата сума разноски по делото е 883 лева, от която 500 лева за процесуално представителство и 383 лева депозит за СТОЕ и ДТ.

Водим от горното, Административен съд София град 28-ми състав

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ по жалба на З. И. Н. срещу Заповед № СОА19-РД40-69/28.08.2020г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот проектен идентификатор 68134.2819.3051 – нестроен, с площ от 184 кв.м., съгласно скица – проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с кад. ид. 68134.2819.2021 по КККР, като УВЕЛИЧАВА размера на определеното обезщетение на 14109,12 лева или 76,68 лева на кв.м., съгласно вариант А на СТОЕ.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на З. И. Н. направените по делото разноски в размер на 883 (осемстотин осемдесет и три) лева.
Решението е окончателно.

СЪДИЯ: