

РЕШЕНИЕ

№ 4581

гр. София, 08.07.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,
в публично заседание на 01.07.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Диляна Николова

при участието на секретаря Мая Георгиева, като разгледа дело номер **4270** 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 Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.27, ал.1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на С. П. П., подадена чрез адв.Н., срещу Заповед № СОА21-РД40-67/11.03.2021г. на кмета на Столична община /СО/, с която на основание чл.99, т.2 АПК е изменена предходна негова Заповед № СОА20-РД40-111/11.12.2020г., нареждаща отчуждаване на ПИ с проектен идентификатор 68134.2818.4793 /незастроен/, с площ от 41 кв.м, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2818.630, съгласно скица-проект по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011г. на изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „Детска градина в УПИ I-за ОДЗ, кв.38а, м.“ж.к.“О. 1“, Район „В.“, съгласно действащ ПУП на м.“ж.к.“О.-1“, одобрен с Решение № 492 по Протокол № 25/27.09.2012г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост.

Заповедта се обжалва в частта на определеното парично обезщетение в размер на 193,52 лева като се твърди, че то е твърде занижено и е определено в нарушение на материалния закон. Сочи се, че имотът, съгласно ОУП попада в устройствена зона „Жк“ като предвид това и съгласно нотариален акт № 87, том I, дело № 769/16.01.2020г., размерът на паричното обезщетение следва да е 198,11 лева за 1 кв.м, вместо определените от административния орган 4,72 лева. Освен това около имота имало изградена улична инфраструктура, канализация, водоснабдяване и

електрификация, които са относими към определяне размера на обезщетението. Моли се заповедта да бъде изменена в оспорената част като размерът на обезщетението бъде увеличен съобразно реалната му пазарна стойност. Претендират се направените разноси. В съдебно заседание жалбоподателят, редовно и своевременно призован, не се явява и не се представлява.

Ответникът по оспорването, в писмен отговор по жалбата, представен с административната преписка, намира същата за неоснователна. При определяне размера на обезщетението административният орган съобразил конкретното му предназначение по плана, действал преди този, по който се извършва отчуждаването. В съдебно заседание моли за отхвърлянето на жалбата чрез юрк.Л., която претендира присъждането на юрисконсултско възнаграждение.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства, намира следното от фактическа страна:

С Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 11, том XI, рег.№ 25126, дело № 1641/2017г. Л. Я. Д. дарява на своя внук С. П. П. собствените си 375/1500 ид. части от дворно място, находящо се в [населено място], Район „В.“, [жк], ул. “25-та“ № 17,17а, цялото с площ по документ за собственост 1500 кв.м, съставляващо поземлен имот пл.№ 630 от кв.38а, което дворно място по кадастрални скици съставлява поземлен имот с идентификатор 68134.2818.630 с площ по скица 1110 кв.м.

Останалата част от имота, видно от АОС № 262/21.02.1997г. /л.41-42 по делото/ е частна общинска собственост.

Административното производство е образувано с писмо изх.№ СОА20-ГД26-7271/30.07.2020г. на кмета на СО, с което на [фирма], във връзка с провеждането на отчуждително производство по реда и условията на Глава трета ЗОС на поземлени имоти – частна собственост, попадащи в обхвата на обект: „Детска градина в УПИ I-за ОДЗ, кв.38а, м. “ж.к.“О. 1“, Район „В.“ – публична общинска собственост, съгласно влязъл в сила ПУП, на основание чл.22, ал.3 ЗОС е възложено определяне на равностойно парично обезщетение по реда и при условията на чл.22, ал.5 и сл. ЗОС във вр. с § 1 ДР ЗОС.

Видно от изготвената експертна оценка /л.59 и сл. по делото/, за процесния имот е предложено обезщетение в размер на 774,08 лева – по 18.88 лева за кв.м, определено на основание чл.22, ал.12 ЗОС поради липса на вписани сделки за района. Съгласно служебно изготвената данъчна оценка, представена на л.80-81 по делото, данъчната оценка на имот с идентификатор 68134.2818.630 с площ от 375 кв.м е 7081,20 лева.

На основание чл.25, ал.1 ЗОС, от ответника е изготвено обявление рег.№ СОА20-ВК08-13558/20.10.2020г. до собствениците на недвижими имоти, засегнати от предстоящата процедура по отчуждаване, което е публикувано на интернет страницата на СО на 26.10.2020г.; поставено е на таблото за съобщения на районната администрация; публикувано е във в. “Днес“ в броя от 28.10.2020г., в. “24 часа“, също в броя от 28.10.2020г. и във в. “Софийски вестник“ – броя от 29.10.2020г.-04.11.2020г.

Видно от съдържанието на обявлението в него е включена информацията, изискваща се съгласно чл.25, ал.1 ЗОС - предназначение на имотите съобразно влезлия в сила,

съответно одобрен, подробен устройствен план по чл.21, ал.1; основание за отчуждаването; вид, местонахождение, размер и собственици на всеки от имотите, които следва да бъдат отчуждени; размерът на дължимото обезщетение.

Въз основа на изготвената експертна оценка от ответника е издадена Заповед № СОА20-РД40-111/11.12.2020г., с която на основание чл.25, ал.2 ЗОС е наредено принудителното отчуждаване на ПИ с проектен идентификатор 68134.2818.4793 /незастроен/, с площ от 41 кв.м, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2818.630, съгласно скица-проект по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011г. на изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „Детска градина в УПИ I-за ОДЗ, кв.38а, м.“ж.к.“О. 1“, Район „В.“, съгласно действащ ПУП на м.“ж.к.“О.-1“, одобрен с Решение № 492 по Протокол № 25/27.09.2012г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост. От така посоченото в експертната оценка парично обезщетение за отчуждаваната част от имота, на С. П. Д. и П. С. П., като наследници на починалата през 2018г. Л. Я. Д., е определено обезщетение в размер на по 96,76 лева, съответстващо на ½ от 375/1500 ид. части от собствеността върху ПИ пл.№ 630.

От жалбоподателя е подадено заявление с вх.№ СИС20-ПП00-45-/57/ от 04.02.2021г., в което е посочил, че е едноличен собственик на притежаваните от Л. Д. 375/1500 ид.части като е приложил в подкрепа на направеното искане за изменение на заповедта цитирания по-горе Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 11, том XI, рег.№ 25126, дело № 1641/2017г.

Последвало е издаването на оспорената заповед, с която е наредено сумата в размер на 193,52 лева да бъде заплатена на С. П. П. като собственик на 375/1500 ид.части от отчуждаваните 41 кв.м от процесния имот.

Заповедта, съгласно известие за доставяне на л.25 е съобщена на оспорващия на 21.04.2021г., а жалбата, по която е образувано настоящото производство, е заведена в деловодството на ответника на 26.04.2021г.

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

Съгласно действащия ОУП на С., приет с Решение на МС № 960/16.12.2009г. процесният поземлен имот попада в устройствена зона „Жк“ – жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване, която по ОУП е с максимални показатели на застрояване – плътност 40%, К. – 3,0, озеленяване – минимум 40% с висока дървесна растителност. Съгласно действащия ПУП имотът, както се посочи по-горе, попада в УПИ I-за ОДЗ. Съгласно предходния ПУП ПИ с проектен идентификатор 68134.2818.4793, предмет на отчуждаване, представлява реална част от ПИ с идентификатор 68134.2818.630 и попада в част от УПИ II-„за обединено детско заведение“ от кв.38а. По действалия преди този ПУП, имотът, предмет на отчуждаване, попада в част от УПИ I-„за обществено жилищно строителство“ от кв.40 /ПУП от 1982г./.

При определяне размера на паричното обезщетение вещото лице е използвало методологията, посочена в чл.22, ал.5 – 14 ЗОС, както и е съобразило нормата на § 1 ДР ЗОС. За определяне на справедливото пазарно обезщетение е изследвано предназначението на имота по всички предходни ПУП, както и всички налични по

делото сделки, вкл. представените от Агенцията по вписванията. Отговарящите на изискванията на закона и следователно такива, които могат да бъдат използвани като пазарни аналози са посочени в таблица – неразделна част от заключението. Стойността на земята е определена по сравнителния метод като е съобразено, че имотът попада в пета ценова зона, съгласно зонирването, одобрено с Решение № 2 по Протокол № 44/98г. на СОС по ЗМДТ, в урбанизирана територия. Съответно вещото лице е изчислило, че стойността на обезщетението за отчуждаването 41 кв.м от ПИ с идентификатор 68134.2818.630 е 6983,12 лева, разпределени, както следва: за жалбоподателя съобразно притежаваната от него квота от правото на собственост в размер на 1745,78 лева и в размер на 5237,34 лева за Столична община.

Въз основа на така установеното от фактическа страна, съдът обосновава следните правни изводи:

Жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на оспорване пред съд индивидуален административен акт, подадена е от лице, което е негов адресат, в преклузивния 14-дневен срок, с оглед представените по преписката данни за съобщаване на акта и датата на подаване на жалбата.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, сочени от оспорващия и на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема следното:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган – кмета на Столична община, чиито правомощия произтичат от разпоредбата на чл.25, ал.2 ЗОС, съгласно която кметът на общината издава заповед за отчуждаване, 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.

В контекста на горното, доколкото посочените реквизити в ал.2 на чл.25 ЗОС присъстват в оспорената заповед съдът приема, че същата отговаря на изискването за форма на административния акт, регламентирано в чл.59 АПК, както и на специалните изисквания, посочени в цитираната по-горе разпоредба на ЗОС. За мотиви на акта следва да се възприемат и доказателствата за всички извършени в хода на административното производство процесуални действия, представляващи част от административната преписка – в случая наличието на ПУП, предвиждащ отчуждаване на реална част от имота на жалбоподателя за изграждане на обект – публична общинска собственост, както и изготвената оценка за размера на обезщетението за отчуждаваната част от имота.

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, или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, за който има влязло в сила разпореждане за допускане на предварителното му изпълнение, както и в други

случаи, определени със закон, след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение. За изграждането и експлоатацията на тези обекти могат да се отчуждават имоти или части от тях, 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 - чл.21, ал.1 и ал.2 ЗОС. Т.е. отчуждаването е последица от предвижданията на плана и оспореният акт е издаден единствено в изпълнение на влезлия в сила ПУП като е спазена процедурата, предвидена в Глава трета ЗОС.

Съгласно чл.25, ал.1 ЗОС кметът на общината публикува обявление в два централни и един местен ежедневник, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и изпраща копие от него до кметовете на райони или кметства или до кметските наместници, на чиято територия се намират имотите или части от имотите - частна собственост, предмет на отчуждаване. Кметовете или кметските наместници поставят обявлението на определените места в сградата на общината, на района, на кметството или в населеното място, на чиято територия се намират имотите, предмет на отчуждаването. Обявлението се публикува и на интернет страницата на общината. В разпоредбата е разписано и задължителното съдържание на обявлението.

В конкретния случай изготвеното от ответника обявление рег.№ СОА20-ВК08-13558/20.10.2020г. съдържа изискуемата от закона информация, същото е публикувано във в.„24 часа“, в.„Софийски вестник“ и в.„Днес“. Обявлението също така е публикувано и на официалната интернет страница на Столична община. Обявлението е поставено и на информационното табло на СО-Район „В.“, за което е съставен протокол, приложен по делото.

Преди да издаде оспорения акт ответникът е възложил изготвянето на оценка на лицензиран оценител по Закона за независимите оценители, с което е спазено изискването по чл.22, ал.3 ЗОС.

В контекста на изложеното съдът приема, че не са налице допуснати нарушения на процесуалните правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната на акта само на това основание. Неправилно обаче е приложен материалният закон, което е довело до издаване на заповедта в несъответствие с неговата цел.

Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за задоволяване на общински нужди, е собствениците да бъдат компенсирани с равностойно парично обезщетение. В тази връзка ЗОС установява начина на определяне на равностойното парично обезщетение - съгласно изричната разпоредба на чл.22, ал.5 - 14 ЗОС във връзка с § 1 ДР ЗОС оценките се извършват по пазарни цени. Изключение се допуска само, когато пазарната оценка на имота е по-ниска от данъчната и когато не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики, поради липса на извършени сделки, вписани в съответната Служба по вписвания /ал.11 и ал.12/. Равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с предназначението на имотите, което са имали преди влизането в сила на ПУП във връзка, с който се прави отчуждаването и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот.

В § 1, т.1 и т.2 ДР ЗОС е дадена дефиниция кога обезщетението е равностойно, както и дефиниция какво се разбира под пазарни цени на имоти със сходни характеристики

- за такива се приемат 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. За имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот съгласно т.3, б."а" от § 1 ДР на ЗОС се приемат имоти, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

Предвид цитираните по-горе дефиниции, следва да се приеме, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл.22, ал.5 ЗОС и § 1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози като такива могат да служат само сделки, отговарящи на следните характеристики: възмездни сделки, които се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, да са сключени между физически или юридически лица по които една от страните да е търговец, да са извършени в определен период в рамките на дванадесет месеца преди датата на възлагане на оценката, да са вписани в Службата по вписванията по местонахождение на имота, имотът предмет на сделката да е с предназначение или статут, който съответства на този на отчуждения имот, но преди влизането в сила на ПУП във връзка, с който се извършва отчуждаването. За да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод всички сделки, послужили за пазарни аналози следва да отговарят на посочените по-горе условия. Ако не се установят такива сделки изчисляването на равностойното парично обезщетение следва да се извърши по реда на чл.22, ал.12 ЗОС – като с оглед обстоятелството, че процесният имот попада в урбанизирана територия приложима е хипотезата по т.1 – по данъчната оценка на имота.

В конкретния случай ответникът е възприел изготвената от оценителя, комуто това е изрично възложено, оценка на отчуждавания имот като е приел, че предвид липсата на вписани относими сделки, които могат да бъдат използвани като пазарни аналози, обезщетението следва да се определи по чл.22, ал.12, т.1 ЗОС, а именно в размера на определената данъчна оценка.

От приетото по делото заключение на съдебно-оценителна експертиза се установи, че са налице две сделки, които съобразно посочените по-горе законови изисквания могат да бъдат използвани като пазарен аналог.

Разпоредбата на чл.22, ал.5 ЗОС предвижда, че 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. Т.е. меродавно при преценката за относимост на сделката е отреждането на имота по ПУП, а не това в коя устройствена зона попада според ОУП. Този извод следва, както от посочената разпоредба, така и от чл.104 ЗУТ – съгласно ал.1 от него Общите устройствени планове са основа за цялостното устройство на териториите на общините, на части от тях или на отделни населени места с техните землища като предвижданията им, с които се определят общата структура и преобладаващото предназначение на териториите, видът и предназначението на техническата инфраструктура и опазването на околната среда и обектите на културно-историческото наследство, са задължителни при изготвянето на подробните устройствени планове. Но според ал.3 на с.р. Общият устройствен план няма пряко приложение за разрешаване на строителство.

Законът, в ал.5 на чл.22 визира за сравнение имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Такива, според § 1, т.3, б.“а“ ДР ЗОС, са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии. Не е спорно по делото, че процесният имот се намира в урбанизирана територия, както и че попада в пета ценова зона – същата, в която се намират и имотите, предмет на сделките, използвани от вещото лице като пазарен аналог.

Предвид това, съдът намира, че посочените от вещото лице сделки отговарят на изискванията на чл.22 и § 1 ДР ЗОС и могат да бъдат използвани като пазарен аналог за определяне на размера на равностойното парично обезщетение за отчуждавания от жалбоподателя имот. Наличието им изключва определяне на размера на дължимото обезщетение по реда на чл.22, ал.12, т.1 ЗОС, тъй като последната разпоредба намира приложение само в случаите, в които не са налице условията на ал.5 или на ал.8 на чл.22 от същия закон.

Предвид това предложеният от оценителя [фирма] вариант за определяне на равностойното парично обезщетение с експертната оценка, а именно по данъчната оценка на имота, е неприложим, съответно полученният от вещото лице резултат сочи на извод за материална незаконосъобразност на оспорената заповед в частта на размера на определеното за имота обезщетение.

Така установеното несъответствие между оценката за имота на жалбоподателя, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство и неговата пазарна цена, установена с приетото експертно заключение, обуславя извод за незаконосъобразност на оспорената заповед по чл.146, т.4 АПК – неправилно приложение на материалния закон. Процесният акт е несъответен и на целта на закона - на лицата, от които се отчуждават имоти да бъде определено равностойно парично обезщетение за тях.

С оглед това и правомощията на съда по чл.172, ал.2, предл.4-то АПК, следва оспорената заповед да бъде изменена в частта ѝ относно размера на определеното парично обезщетение, за да се постигне нейното съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК, искането за

присъждане на разноси, направено от жалбоподателя, следва да бъде уважено. Такива са доказани в общ размер на 710 лева, от които 10 лева за внесена държавна такса по оспорването, 400 лева за заплатено адвокатско възнаграждение по договор за правна защита и съдействие на л.10 по делото и 300 лева за внесен депозит за възнаграждение на вещото лице. Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.1 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ по жалбата на С. П. П. Заповед № СОА21-РД40-67/11.03.2021г. на кмета на Столична община, с която е изменена негова Заповед № СОА20-РД40-111/11.12.2020г., в частта на определеното обезщетение като увеличава същото от 193,52 лева на 1745,78 лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на С. П. П. сумата в размер на 710 /седемстотин и десет/ лева, представляваща разноси по производството.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: