

РЕШЕНИЕ

№ 5070

гр. София, 03.08.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав,
в публично заседание на 19.07.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **3518** 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, вр. чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.

Образувано е по жалба от Т. И. Г., подадена чрез адв.В., и жалба от В. С. Т. и Е. М. К., подадена чрез адв.С., срещу Заповед № СОА21-РД40-49/13.02.2021г. на кмета на Столична община /СО/, с която се отчуждава поземлен имот с проектен индентификатор 68134.1007.2653 /незастроен/, с площ 905кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1007.237 по КККР, с площ от 1042 кв.м., одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на бул. Т. К. в участъка от ул. Л. А. до ул. Е. С. – поетапно“, съгласно действащ улично регулационен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“ – IVч, утвърден с Решение № 45 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС и Решение № 147 по Протокол № 40/18.07.2002г. за поправка на ЯФГ на СОС и м. „Ю. парк“, одобрен със заповед №209/30.06.1970г. на председателя на ИК на СГНС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост. Със същата заповед е определена сумата на парично обезщетение на В. С. Т. и Е. М. К., в режим на СИО за 2/3 ид.ч. от 863кв.м. от поземлен имот с проектен индентификатор 68134.1007.2653-108 082,12лв.; на Т. И. Г. за 1/3ид.ч. от 863кв.м. от поземлен имот с проектен индентификатор 68134.1007.2653-108 082,12лв – 54041,0блв.; и за 42кв.м. от поземлен имот с проектен индентификатор 68134.1007.2653, с неустановен собственик-7 890,12лв. В жалбите се навеждат твърдения, че незаконосъобразно е

отчуждена само част от имота, вместо целия, тъй като от неотчуждения остатък не може да се образува УПИ в съответствие с изискванията на чл.19 ЗУТ; неправилно е прието, че 42кв.м.от отчуждавания поземлен имот са с неизвестен собственик, като същите са собственост на жалбоподателите; твърди се и че определеното обезщетение е занижено и не отговаря на реалните пазарни цени на недвижимите имоти в този район. Иска се оспорената заповед да бъде отменена, алтернативно – да бъде изменена. Претендират се направените по делото съдебни разноски.

В съдебно заседание, жалбоподателите Т. И. Г., чрез адв.В., и В. С. Т. и Е. М. К., чрез адв.С., и в представени от тях писмени защиты подържат жалбите си.

Ответникът – кметът на Столична община се представлява от юрисконсулт Л., която счита жалбата за неоснователна. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София град, 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 представените по делото нотариални актове от 1993г. и 1999г., жалбоподателката Т. И. Г. е собственик на 1/3 идеална част, а жалбоподателите В. С. Т. и Е. М. К., при условията на СИО, на 2/3 идеални части от празно неурегулирано дворно място /нива/, находящо се в землището на Д., м.“Герените“ /Арнаутски герени/, ул.“494“ №9, цялото с площ 1000кв.м. по акт за собственост, а по скица – 1005кв.м., заснет през 1969, съставляващо имот пл.№44 от кадастрален лист №570 по неodobрения кадастрален план на [населено място], „К. вада“, м.“Герените-Д..

По сега действащите КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на изпълнителния директор на АГКК, горният имот представлява ПИ с идентификатор 68134.1007.237 по КККР, с площ от 1042 кв.м.

Административното производство по отчуждаване е образувано с Обявление № СОА20-ВК08-16698/22.12.2020г. 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 улично регулационен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“ – IVч, утвърден с Решение № 45 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС и Решение № 147 по Протокол № 40/18.07.2002г. за поправка на ЯФГ на СОС, одобрен със Заповед № 209/30.06.1970г. на председателя на ИК на СГНС, за обект: „Изграждане на бул. Т. К. в участъка от ул. Л. А. до ул. Е. С. – поетапно.

От анализа на действащия регулационен план се установява, че южната част на имота на жалбоподателите /прецесния по делото имот/ попада в отреждане за [улица], а останалата част от имота към момента попада в квартал 187а, целият отреден за парк, от който остатък не може да се образува самостоятелен УПИ в съответствие с изискванията на чл.19 ЗУТ.

С писмо № СОА20-ГД20-8889/18.09.2020г. Столична община е възложила на [фирма] изготвянето на Експертна оценка за стойността на дължимото се обезщетение за отчуждаваните имоти. Видно от представената експертна оценка, изчислена по чл. 22, ал. 5 от ЗОБС във вр. с § 1 от ДР на ЗОБС, за имот с проектен кад. ид. 68134.1007.2653 оценителят е дал стойност 187,86 (96,05 евро) лв./кв.м. предвид установените две аналогични сделки, или общо 170 013,30 лева за 905 кв.м.

В т. 30 от Обявление № СОА20-ВК08-16698/22.12.2020г. е посочено, че за имот с идентификатор 68134.1007.2653 /незастроен/, с площ 905кв.м., е определена сума за

обезщетение 170 013,30лв.; съответно за 863кв.м. от отчуждавания имот – 162 123,18лв., от които за 2/3 ид.ч. на В. С. Т. и Е. М. К., в режим на СИО - 108 082,12лв., и за 1/3 ид.ч. на Т. И. Г. - 54 041,06лв.; а за 42кв.м. от отчуждавания имот, с неустановен собственик – 7 890,12лв.

Издадена е Заповед №СОА21-РД40-49/13.02.2021г. на кмета на Столична община /СО/, с която се отчуждава поземлен имот с проектен индентификатор 68134.1007.2653 /незастроен/, с площ 905кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1007.237 по КККР, с площ от 1042 кв.м., одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в уличната регулация и в обхвата на обект: „Изграждане на бул. Т. К. в участъка от ул. Л. А. до ул. Е. С. – поетапно“; като е определено и парично обезщетение на собствениците му съгласно Експертната оценка.

В заключението на вещото лице инж.А. Ж.-А. по назначената по делото съдебно-оценителна експертиза, са дадени няколко варианта по реда на ЗОБС за определяне на равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот:

По първоначалната експертиза, при който освен използваните в административното производство два пазарни аналога са включени и три по Нотариален акт за покупко-продажба акт №17, том СХСХVI, дело 6114, равностойното парично обезщетение за поземлен имот с проектен индентификатор 68134.1007.2653, с площ 905кв.м. е определено на 132 618,75лв., а за ПИ с идентификатор 68134.1007.237, с площ 1042кв.м., е 152 694,74лв.

При вариант №1 от допълнителната експертиза, при който са използвани допълнителни сделки, при които поне една от страните е търговец, равностойното парично обезщетение за поземлен имот с проектен индентификатор 68134.1007.2653, с площ 905кв.м. е 145 864,57лв., а за ПИ с идентификатор 68134.1007.237, с площ 1042кв.м. е 167 945 945,73лв.

При вариант №2, при който са използвани и сделки между СО и физически лица, равностойното парично обезщетение за поземлен имот с проектен индентификатор 68134.1007.2653, с площ 905кв.м. е 168 438,60лв., а за ПИ с идентификатор 68134.1007.237, с площ 1042кв.м. е 193 937,04лв.

В съд.з. вещото лице дава допълнително заключение за случая, при който като пазарни аналози се изключат трите имота по нотариален акт за покупко-продажба №17, том СХСХVI, дело №6114/28.11.2019г. В този случай според вещото лице, цената на кв.м. за имот с идентификатор 68134.1007.2653 би била 221,04кв.м., съответно 200 041,20лв.; респ. 234 323,68лв. за целия имот с площ 1042кв.м., при включване като пазарен аналог на сделки между СО и физически лица. При изключване като пазарни аналози на сделки между СО и ФЛ, цената на кв.м. за имот с идентификатор 68134.1007.2653 би била 208,13кв.м., съответно 188 357,65лв.; респ. 216 871,46лв. за целия имот с площ 1042кв.м.

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

Съдът приема, че жалбата е подадена от заинтересовани лица, адресати на акта и в срок, доколкото по делото се установява, че Заповед № СОА21-РД40-49/13.02.2021г. е връчена на В. Т. и Е. К. на 11.03.2021г. и на Т. Г. – на 12.03.2021г.; като жалбите са депозираны на 24.03.2021г. и на 26.03.2021г. По съществото на жалбите съдът взе предвид следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган – кмет на Столична община, в кръга на

правомоцията 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.

Спазено е изискването за форма по чл. 59, ал. 1 от АПК, като заповедта съдържа реквизитите по чл. 59, ал. 2 от АПК и чл. 25, ал. 2 ЗОС, вкл. фактически и правни основания за издаването ѝ. Част от тях са в документите, неразделна част от заповедта/преписката.

В хода на административното производство не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила от категорията на съществените, които да са ограничили правото на защита на оспорващите и да са пречатвали правото им адекватно да я организират. Съгласно трайно установената практика на Върховен административен съд, съществено е това нарушението, наличието на което да повлияе върху съдържанието на акта, т.е. ако това нарушение не е допуснато, би се стигнало до постановяване на акт с различно съдържание.

По приложението на материалния закон, съдът намира следното:

Установява се по делото и не се спори между страните, че действащият улично регулационен план, въз основа на който се извършва отчуждаването, е утвърден с Решение № 45 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС и Решение № 147 по Протокол № 40/18.07.2002г. за поправка на ЯФГ на СОС, одобрен със Заповед № 209/30.06.1970г. на председателя на ИК на СГНС, за обект: „Изграждане на бул. Т. К. в участъка от ул. Л. А. до ул. Е. С. – поетапно“, представляващ публична общинска собственост.

От приложената по делото оценка, изготвена от оценителите към СО се установява, че е прието, че жалбоподателите са собственици само на 863кв.м. от отчуждаваната част от имот с проектен идентификатор 68134.1007.2653, с площ 905кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1007.2653, с площ 1042кв.м., тъй като с документите си за собственост жалбоподателите се легитимират като собственици само на имот с площ 1000кв.м., като останалите 42 кв.м., представляващи разликата между площта на ПИ 68134.1007.2653 и описаната по документите площ е на неизвестен собственик, и че разликата в площта на имота по документи и по КККР попада изцяло в отчуждаваната площ. Като намира, че имотите се индивидуализират не с техните площи, а с границите им, като актуалните такива са по действащия кадастрален план, съдът приема, че жалбоподателите са съсобственици на имот площ 1042кв.м., от който се отчуждават 905кв.м. Ако трети

лица са имали претенции към имота, те е следвало да заявят правата си пред АГКК или при спор за материално право по общия исков ред. Също така, съгласно заключението на вещото лице, имот пл.№44 от кадастрален лист №570 по неodobрения кадастрален план на [населено място], „К. вада“, м.„Герените-Д., както е описан имота по документите за собственост на жалбоподателите, е с площ 1065кв.м., като в енговите граници се включва ПИ 68134.1007.2653 по КККР. Предвид горното съдът намира, че със заповедта необосновано и неправилно е определено обезщетение за 42кв. от отчуждавания имот на неустановен собственик, вместо на жалбоподателите.

По отношение на искането на жалбоподателите за отчуждаване и на останалата площ – 137кв.м. от ПИ с идентификатор 68134.1007.2653, попадаща в УПИ II-За парк, кв.187а по действащия регулационен план, съдът намира, че доколкото жалбоподателите не са оспорили заповедта, с която северната част от имота им е отредена за парк, в случая следва да се приеме, че са налице условията по чл.206, ал.3 във вр. с чл.17 ЗУТ, според който се допуска части от поземлени имоти, от които не могат да се образуват урегулирани поземлени имоти, да бъдат обединявани в съсобствени урегулирани поземлени имоти, без да бъдат отчуждавани.

Спор по делото е налице и относно размера на определеното обезщетение на отчуждения имот, като жалбоподателите считат, че определеното такова в размер на 170 013,30 лева (187,86 лв./кв.м.) не съответства на регламентираното в закона. Законодателно въведените в чл. 22 от ЗОБС критерии при определяне на равностойното парично обезщетение държат сметка за предназначението на отчуждаваните имоти по ЗОБС преди влизане в сила на подробния устройствен план и пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот /ал. 5/. Съобразно съдържащата се в § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС легална дефиниция "Пазарни цени на имоти със сходни характеристики" 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.

Съгласно в чл. 22, ал. 8 от ЗОБС, размерът на равностойното парично обезщетение по ал. 5 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. В конкретния случай посоченият имот не е бил предвиден за застрояване с предходните подробни устройствени планове, поради което неговата оценка следва да се извърши на база установения траен начин на фактическо му ползване. От събраните по делото доказателства и заключението на вещото лице се установява, че по ОУП на Столична община от 2009г. процесният имот е с устройствена категория:

За транспортна инфраструктура – улици, пътища, летища; индекс: Тти. Предходното отреждане е за неурегулиран поземлен имот, без показатели за застрояване. Незастроен имот е и установения начин на ползване. Имотът е в III-та ценова зона.

Пазарни цени на имоти със сходни характеристики 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 /§1, т. 2 от Допълнителните разпоредби/. Определение за “имоти, намиращи се в близост до отчуждавания” е дадено в т. 3 на §1 ДР и за урбанизираните територии - имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания.

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

От заключението на вещното лице се установява, че на критериите по чл. 22 ал. 5 и пр. 1 от ДР на ЗОБС отговарят още няколко имота, подробно описани в приложението към експертизата.

По отношение на относимостта като пазарни аналози на трите имота по пункт 1 от нотариален акт за покупко-продажба №17, том СХСVI, дело №6114/28.11.2019г., макар и трите формално да отговарят на изискванията за пазарни аналози по 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, съдът споделя съображенията на жалбоподателя, че последният нотариален акт не следва да бъде вземан предвид при определянето на обезщетението, доколкото, видно от представените доказателства става въпрос за един имот, който е отчуждаван в същото административно производство, като самият административен орган е определил за него обезщетение не в размер на около 60 лв. / кв.м., а 192,9 лв. / кв.м.; а другите два имота са дарени на общината. Следователно, цената по тази сделка очевидно не е реална, още повече, че за имота по пункт 3 от нотариалния акт, на който са съседни трите имота по пункт 1, е с цена 1071,92лв./кв.м.

По отношение на сделките между физически лица и общината, съдът приема, че правилно са изключени от приложимите пазарни аналози договорите за покупко-продажба по реда на ЗОС, сключен между Столична община и физически лица, тъй като не отговаря на критериите на §1, т. 2 от ДР на ЗОС – никоя от страните не е търговец. В тази връзка съдът приема, че под „търговци“ ЗОБС има предвид такива в тесен смисъл - регистрирани по Търговския закон, тъй като за пазарен аналог § 1, т.2 от ДР на ЗОС изрично са предвидени само сключените от общината сделки с физически лица въз основа на продажби чрез търг. Т.е. по §1, т. 2 от ДР на ЗОС, общините изрично са уредени като субект различен от търговците.

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 № СОА21-РД40-49/13.02.2021г. на кмета на СО, с която се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1007.2653 – незастроен, с площ от 905 кв.м., в частта ѝ относно определяне на дължимото се парично обезщетение, чрез увеличаване на неговия размер, при съобразяване със заключението на съдебно-оценителната експертиза по първият вариант, даден в съдебно заседание – като се изключат като пазарни аналози сделките по нотариален акт за покупко-продажба №17, том СХСVI, дело №6114/28.11.2019г. и тези между Столична община и физически лица, при който равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот е 188 357,65лв.

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК ответникът следва да бъде осъден да възстанови направените от оспорващите разноски в съдебното производство за адвокатско възнаграждение и за експертизи – съответно на Т. И. Г. – 1250лв., а на В. С. Т. и Е. М. К. -500лв.

Водим от горното, Административен съд София град, Второ отделение, 31 състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА21-РД40-49/13.02.2021г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1007.2653 /незастроен/, с площ 905кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1007.237 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на изпълнителния директор на АГКК, В ЧАСТТА, с която е определен размер на паричното обезщетение в размер на 170 013,30лв., разпределена както следва: на В. С. Т. и Е. М. К., в режим СИО – 108 082,12лв.; Т. И. Г. – 54 041,06лв.; неустановен собственик – 7 890,12лв., като:

УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение на 188 357,65лв. /сто осемдесет и осем хиляди триста петдесет и седем лева и шестдесет и пет стотинки/, разпределено както следва: на й В. С. Т. и Е. М. К., в режим СИО – 125 571,77лв.; Т. И. Г. – 62 785,88лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Т. И. Г., с ЕГН-[ЕГН], съдебни разноски в размер на 1250 (хиляда двеста и петдесет) лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати солидарно на В. С. Т., с ЕГН-[ЕГН], и Е. М. К., с ЕГН-[ЕГН], съдебни разноски в размер на 500 (петстотин) лева.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ: