

РЕШЕНИЕ

№ 1772

гр. София, 17.03.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав,
в публично заседание на 17.11.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Ева Пелова

при участието на секретаря Детелина Начева, като разгледа дело номер **2973** 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 /, вр. чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на С. М. Ш., чрез пълномощника адв. Т. и Р. И. В., Р. В. А. и М. И. В., чрез адв. В., срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III-та от ЗОС, № СОА21-РД40-27/13.02.2021г., издадена от кмета на Столична община, с която на основание чл.25, ал.1 и ал.2, вр. чл. 21, ал.1 от ЗОС, е отчужден поземлен имот с идентификатор 68134.1007.2657 / застроен /, с площ от 1167 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.1007.2657.1, с площ 69 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.1007.2657.2, с площ 89 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.1007.2657.3, с площ 61 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.1007.2657.4, с площ 84 кв.м. и сграда с проектен идентификатор 68134.107.2657.5, с площ 43 кв.м., съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68124.1007.254 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на Изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на [улица]в участъка от [улица]до [улица]– поетапно“, съгласно действащ улично-регулационен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк - IV част“, утвърден с Решение № 45 по Протокол № 24/30.03.2021 г. на СОС и Решение № 147 по Протокол № 40/18.07.2002 г. 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, собственост на жалбоподателите – по j ид.части, и е определена сумата на парично обезщетение в размер на 219 232,62 лева, разпределена както следва: С. М. Ш. – 54 808,17 лева, Р. М. А., И. В. А. в режим на СИО– 54 808,15 лева, А. Ф. В. и М. И. В. в режим на СИО – 54 808,15 лева и Р. И. В. и Б. С. В. в режим на СИО – 54 808,15 лева.

В жалбата на С. Ш. са наведени доводи за незаконосъобразност на акта, допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, противоречие с материално правните разпоредби и несъответствие с целта на закона – чл. 146, т. 2 - т. 5 от АПК. Сочи се, че въпреки законосъобразно проведената процедура по отчуждаването на процесния имот, ответника е допуснал особено съществено нарушение на материалния закон, тъй като при определяне на обезщетението не се е съобразил с неговата осреднена пазарна цена по смисъла на пар.1-ви, т.2 от ДР на ЗОС. Прави се искане за изменение на оспорената Заповед, в частта, с която е определено дължимото обезщетение, като незаконосъобразна, издадена в противоречие с материалния закон и неговите цел. Претендират се разноски, съгласно представен списък.

В жалбата на Р. В., Р. А. и М. В. се сочи, че издадената Заповед е незаконосъобразна и неправилна, поради нарушения на материалния и процесуален закон. Навеждат се доводи, че процедурата по отчуждаване на процесния поземлен имот е опорочена, поради неосъществяването ѝ по реда на чл.21 и чл.25 от ЗОС. Сочи се, че особено същественото нарушение на материалния закон се изрязва в това, че оценката на имота е следвало да бъде изготвена не по-рано от три месеца от издаването на оспорената Заповед, имащо са последица занижен паричен еквивалент на обезщетението. Претендират разноски, съгласно представен списък по чл.80 от ГПК.

Ответникът – Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител оспорва жалбата, моли съда да я отхвърли. Счита, че следва бъде възприет вариант А от изготвената и приета по делото съдебно-техническа и оценителна експертиза, като не следва да бъдат взимани предвид оградата, свързаната къща, материалите и фундаментите. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Съдът, след като обсъди релевираните с жалбата, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства и служебно, на основание чл. 168, ал. 1 , вр. чл. 146 от АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира за установено следното от фактическа страна:

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 бил утвърден улично-регулационен план за м. „К. вада„ и м. „Ю. парк“ – IV част, одобрен със Заповед № 209/30.06.1970г. на Председателя на ИК на СГНС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост - „Изграждане на [улица]в участъка от [улица]до [улица]– поетапно“ .

Жалб. Р. А., С. Ш., А. В. и Р. В. се легитимират като собственици на поземлен имот / нерегулирано дворно място/, находящ се в [населено място], СО, р-н „Т.“ м. „К. вада“ бивша местност „Ф. кладенец“/, целият с площ от 1160 кв.м., планоснимачен номер №50, заснет през 1969г., нанесен в кадастрален лист №50, чрез нотариален акт № 175, том I, №2852, дело № 15/2004г. и № 38, том LLXXV, дело № 24693/96г. В имота били построени сгради с проектен идентификатор 68134.1007.2657.1, с площ 69 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.1007.2657.2, с площ 89 кв.м., сграда с

проектен идентификатор 68134.1007.2657.3, с площ 61 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.1007.2657.4, с площ 84 кв.м. и сграда с проектен идентификатор 68134.107.2657.5, с площ 43 кв.м.

Съгласно скица на поземлен имот № 15-230897/05.03.2021г., издадена от СГКК-гр. С., имота е с идентификатор 68134.1007.254, трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване / до 10 м./.

Съгласно удостоверение изх. № към № Р. 18-ВК08-391-/17/27.07.2020г., издадено от гл. архитект на район „Т.“ – Столична община, при направена проверка в техническия архив на района не се открили одобрени строителни книжа за сгради с ПИ 68134.1007.254.1, ПИ 68134.1007.254.2, ПИ 68134.1007.254.3, ПИ 68134.1007.254.4, ПИ 68134.1007.254.5, изградени в ПИ 68134.1007.254. В писмено становище на гл. архитект на район „Т.“ било посочено, че в процесния имот има изградена сграда, за която няма одобрени строителни книжа, не е потвърдена в настоящия ПУП, не е била предвидена в предходен ПУП, поради което на основание пар. 16 от ПР на ЗУТ не би могла да се счита за търпим строеж.

С писмо изх. № ДСЦ20-ВК08-143/07.08.2020г. Столична община, Дирекция „Общински приходи,“ изпратили до директора на Дирекция „Инвестиционно отчуждаване“ данъчни оценки на имоти, подлежащи на отчуждаване за изграждане на процесния участък, ведно с 51 бр. актове.

С писмо изх. № ДСЦ20-ДИ05-118/1/21.09.2020г. Столична [община] „Общински приходи,“ уведомили директора на Дирекция „Инвестиционно отчуждаване“, че данъчната оценка на процедирания имот възлиза на 71 112,60 лева.

Въз основа на възлагателно писмо изх. № СОА20-ТД26-8889/18.09.2020г., изходящо от кмета на Столична община, на 23.11.2020г. била изготвена пазарна оценка на процесния имот от сертифицираната с оценителска способност [фирма], която дала заключение, че пазарната стойност на равностойното парично обезщетение за процесния имот, по реда и при условията на чл.22, ал.5 и сл. от ЗОС, възлиза на 219 232.62 лева, като поради обстоятелството, че по делото не са налице строителни книжа, наличните в имота сгради представляват незаконни строежи и не се считат за търпими, съответно не следва да бъдат оценявани и за тях не се дължи обезщетение, на основание чл.22, ал.14 от ЗОС.

На 22.12.2020г. кмета на Столична община изготвил обявление на основание чл.25, ал.1 от ЗОС до собствениците на поземлени имоти, отредени за улица – публична общинска собственост, за предстояща процедура по принудително отчуждаване на основание глава III от ЗОС, във връзка с реализация на обект: „Изграждане на [улица]в участъка от [улица]до [улица]– поетапно“, район „Т.“.

На 29.12.2020г. бил изготвен констативен протокол, чрез който служители на Столична общинска администрация удостоверили, че на Информационното табло на СО са поставили за срок от 30 дни обявление до собствениците на поземлени имоти, отредени за улица – публична общинска собственост, за предстояща процедура по принудително отчуждаване на основание глава III от ЗОС, във връзка с реализация на обект: „Изграждане на [улица]в участъка от [улица]до [улица]– поетапно“, район „Т.“, което било свалено на 01.02.2021г.

На 02.03.2021г., на основание чл.25, ал.3 от ЗОС, в Електронния портал на Столична община, тема „Бизнес Инвестиции Строителство“, раздел „Отчуждаване“, било направено обявление на 57 бр. заповеди на кмета на СО, вкл. процесната, за отчуждаване по реда на глава III от ЗОС на поземлени имоти с идентификатори,

съгласно скица-проект за изменение на КККР, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на ИД на АГКК, попадащи в обхвата на обект – публична общинска собственост: „Изграждане на [улица]в участъка от [улица]до [улица]– поетапно“, район „Т.“.

Обявлението било публикувано в печатните издания на вестниците „Днес“, „Труд“ и „24 часа“, както и поставено на Информационното табло на Столичната общинска администрация на 20.07.2021г., за срок от 30 дни.

Съгласно заключението на вещото лице, по изслушаната в съдебно заседание съдебно-техническа експертиза, са налице два варианта за определяне на пазарната цена – 252 813, 58 лева, съответно 429 407,42 лева.

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като подадена в срок, срещу акт с неблагоприятно за молителите съдържание, а разгледана по същество е ОСНОВАТЕЛНА, поради следните съображения:

Оспореният административен акт е издаден от компетентен орган – кмета на Столична община, в съответствие с компетенцията му по чл. 25, ал. 2 от ЗОС.

Решението е издадено в предвидената от закона форма и съдържа необходимите реквизити – наименование на органа, наименование на акта, адресат на акта, правни и фактически основания за издаването му, разпоредителна част, дата на издаване и подпис, указания относно срока и реда за обжалване.

Изготвено е и съответно публикувано обявление за предстоящото отчуждаване, в два централни и един местен ежедневник „Днес“, „Труд“ и „24 часа“, и е оповестено чрез общинската администрация на Столична община. Не са налице сочените от оспорващите Р. В., Р. А. и М. В. пороци при провеждане на процедурата по отчуждаване на процесния имот.

При определяне на размера на паричното равностойно обезщетение следва да бъде съобразено предназначението, което имотите са имали с предходния подробен устройствен план, преди влизане в сила на плана по чл. 21, ал. 1 от ЗОС – този, който е предпоставка за отчуждаването.

Съгласно заключението на вещото лице, по допуснатата съдебно-техническа експертиза пазарната стойност на процесния имот, по метода на пазарните аналози, към момента на издаване на оспорената Заповед възлиза на сумата от 422 118.24 лева, съгласно поддържания от експертизата втори вариант за неговото оценяване, мотивирайки се с допълнително установения нотариален акт за имот, попадащ в зона Жм2, какъвто е действителния начин на трайно ползване на имота, в който поне от 1970 г. съществува жилищна сграда, поради което изчислената цена при този аналог възлиза на 361,71 лева за кв. метър земя. Вещото лице е изложило подробни и изчерпателни съображения поради какви причини следва равностойното парично обезщетение да бъде определено, съгласно критериите, посочени във втория вариант от експертизата, а именно че в сделката по нотариален акт № 82/23.07.2020г. за ПИ с идент. 68134.1006.1233, с площ от 419 кв.м. обсъждана в експертната оценка, изготвена от [фирма], са описани два недвижими имота, но е взет предвид само първия от тях, поради което експерта се е позовал и на последния такъв, отговарящ на изискванията на ЗОС за аналог, който имот попадал в отреждане Жс по ОУП, с отреждане за [улица]по действащ ОУП и в 3-та зона по ЗДМТ, продаден за 211,57 лева за кв.метър. По действащия ОУП процесния имот попада в зона Тти, но отразяването в ККИР на жилищни сгради в него, както и в повечето съседни имоти наоколо определя зоната като зона за нискоетажно жилищно застрояване, съгласно

действителното трайно ползване на имота. При изследване на имота, неговото застрояване и действителен начин на трайно ползване, ВЛ е констатирало, че същият се ползва поне от 1970 г. като жилищен имот за нискоетажно застрояване, макар понастоящем да е застроен, с налични пет жилищни сгради, за които няма документи за търпимост или строителни книжа за законност на строежите. При огледа на имота, експертът е установил, че същият е ограден от различни по вид и материал огради. Вещото лице се е запознало и с нотариален акт, вписан в Агенцията по вписванията № 87, том X, дело 3364/04.02.2020г., с предмет ПИ с идентификатор 68134.1972.2131, който попадал в трета зона по ЗМДТ и в отреждане за Жм2, който е съставен в едногодишния срок по ЗОС и може да се ползва като аналог при оценката. Въз основа на тези аргументи експертизата поддържа, че предвид изчислението на средната пазарна цена на имота, въз основа на допълнително установените нотариални актове за имот, попадащ в Жм2, при този аналог, цената за кв. метър земя възлиза на 361.71 лева, а за процесния имот възлиза на общо сумата от 422 118,24 лева, или за j идеална част – 105 529,56 лева. Съдът кредитира изцяло заключението на съдебно-оценителна техническата експертиза, като обосновано и компетентно. По делото липсват данни, от които да може да се направи дори и хипотетичен извод, за заинтересованост на вещото лице от изхода на настоящото производство. Вещото лице е предупредено от съда за наказателната отговорност, която носи по смисъла на чл.291 от НК. Регистрирания в списъка на вещите лица експерт е специалист, в областта на науката и техниката – лицензиран оценител на недвижими имоти, вписан в списъка на К. на независимите оценители под №[ЕИК], въз основа на което упражнява професията вещо лице - експерт, висококвалифициран, известен в системата като обективен и безпристрастен професионалист. Видно от обстоятелствената част на коментиранията експертиза, вещото лице се е запознало с приложените по делото материали, и след обсъждане на нотариалните актове, регистрирани в Агенцията по вписванията на сключените сделки за покупко-продажба на недвижими имоти със сходно местоположение, площ и предназначение, е отговорило професионално и компетентно на поставените въпроси, като изрично поддържа, че равностойното парично обезщетение за процесния имот следва да бъде определен, съгласно втория, предложен в експертното заключение вариант. На последно място обстоятелството, че заключението на експертизата не обслужва тезата на страна по делото, не я прави необоснована и неправилна. Поради тези съображения съдът кредитира изцяло приложената по делото съдебно-техническа и оценителна експертиза, като обоснована, аргументирана, изготвена от професионалист в съответната област, поради което и не намира основание да не формира вътрешното си убеждение и върху това заключение, като приеме, че равностойното парично обезщетение следва да бъде определено, съгласно втория предложен вариант. Последното води до извод за незаконосъобразност на оспорената заповед, в частта на размера на обезщетението. С издаването на оспорената Заповед кметът на Столична община е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 от ЗОС да издаде административен акт за отчуждаване на недвижим имот, във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост. Следователно е налице публичен интерес, тъй като с процесното мероприятие се осигурява функционирането на посочения проект за изграждане на посочената в Заповедта корекция на инфраструктура. В оспорения административен акт, ответника е посочил основанията за отчуждаване,

предназначението, видът, местонахождението на имота, неговия собственик, размера на обезщетението и датата, на която започва изплащането му по сметката на правоимащите лица.

Съгласно чл. 21, ал. 1 от ЗОС 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 след предварително и равностойно парично обезщетение. Следващата алинея уточнява кои точно имоти могат да се отчуждават за изграждането и експлоатацията на обектите по ал. 1 от чл. 21 от ЗОС - тези, 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. Отчуждаване за общински нужди се допуска само ако е налице влязъл в сила ПУП, който има предвиждане за изграждане на нов обект публична общинска собственост. Въз основа на гореизложеното, настоящия съдебен състав прием, че е налице материално-правна предпоставка на закона, а именно: имотът на жалбоподателите е предвиден за изграждането и реализирането на обект публична общинска собственост на територията на Столична община, но при издаването на обжалвания административен акт е нарушен материалния закон, предвид определения размер на обезщетението.

Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаването на оспорената Заповед в частта, относно размера на обезщетението. Съгласно чл. 22, ал. 5 от ЗОС 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 ПУП по чл. 21, ал. 1 от Закона и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Тук е мястото да се посочи, че ответника се е базирал единствено с изгодни за неговата позиция данни от информацията, налична в нотариалните актове, предмет на приложената по делото справка и експертна оценка, изготвена от [фирма]. Вещото лице в експертизата е посочило и коментирало и сделка за покупко-продажба на недвижим имот с местоположение близко до процесния ПИ представляващи 757

кв.м., осъществена 12 месеца преди издаване на възлагателното писмо, който е реализиран за 273 816,20 лева. Очевидно е, че разликата в стойността на обезщетението определена с оспорената Заповед и наличните данни за нея в Агенцията по вписванията са драстични, поради което настоящия съдебен състав приема, че административният орган е подходил избирателно и едностранчиво при провеждане на производството, с цел да обслужи само своя интерес. Въз основа на изложеното настоящия съдебен състав е на мнение, че оспорената Заповед противоречи и на целта на закона. Чл. 6 от АПК гарантира спазването на принципа на съразмерност, според който административните органи упражняват правомощията си по разумен начин, добросъвестно и справедливо, а административният акт и неговото изпълнение не могат да засягат права и законни интереси в по-голяма степен от най-необходимото за целта, за която актът се издава.

При констатираната материална незаконосъобразност на обжалваният акт, същият следва да бъде изменен в частта, относно определеното парично обезщетение, което се увеличи до сумата от 429 407, 42 лева – равностойно парично обезщетение.

С оглед изхода от спора, на основание чл. 143, ал. 4 от АПК, в полза на жалбоподателите, с оглед своевременно направеното изявление, следва да бъдат присъдени претендираните разноски - държавна такса, депозит за вещо лице и адвокатски хонорар, съгласно представените списъци, следва да бъдат присъдени в тежест на ответника, при липса на възражение за прекомерност от страна на процесуалния представител на ответника.

Предвид изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ по жалба на С. М. Ш., чрез пълномощника адв. Т. и Р. И. В., Р. В. А. и М. И. В. чрез адв. В., Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III-та от ЗОС, № СОА21-РД40-27/13.02.2021г., издадена от кмета на Столична община, като **УВЕЛИЧАВА** определеното парично обезщетение от 219 232,62 лева, на 429 407,42 лева, както следва:

С. М. Ш. – j идеални части - 107 351,85 лева;

Р. И. В. - j идеални части - 107 351,85 лева;

Р. В. А. - j идеални части - 107 351,85 лева;

и М. И. В. - j идеални части - 107 351,85 лева.

ОСЪЖДА Столична община, да заплати на: С. М. Ш. сумата от 450 лева

и на Р. И. В., Р. В. А. и М. И. В., сумата от общо 1100 лева, представляващи разноси по делото.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване и протестиране, в съответствие с разпоредбата на чл. 27, ал.6 от Закона за общинската собственост.

ПРЕПИСИ да се връчат на страните.

СЪДИЯ: