

РЕШЕНИЕ

№ 3565

гр. София, 01.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 33 състав,
в публично заседание на 04.05.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Галин Несторов

при участието на секретаря Антонина Бикова, като разгледа дело номер **379** по описа за **2022** 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 на В. П. Т. от [населено място], срещу Заповед № СОА21-РД40-164/23.11.2021 г. на кмета на Столична община /СО/, с която се отчуждава Поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1933.2240 (незастроен), с площ от 271 кв. м., съгласно скица по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на ИД на АГКК, находящ се в [населено място], [улица], район "В.", попадащ 8 улична регулация, съгласно влязъл в сила план за регулация на м. "М. ливади - запад", одобрен със Заповед № РД-09-50- 66/10.02.1999 г. на главния архитект на [населено място], потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на Столичен общински съвет и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: "Изграждане на Главен колектор III 8 м. "М. ливади - запад", район "В." - публична общинска собственост.

Със същата заповед е определена сумата на парично обезщетение както следва:

1. П. И. Т. -1/12 ид. ч. от 55 кв. м. от имота - 991,01лв;
2. В. П. Т. -11/12 ид. ч. от 55 кв. м. от имота – 10 901,09 лв;
3. Неустановен собственик - за 216 кв. м. от имота - 46 703,52 лв.

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, редовно уведомен, не се представлява от процес. представител, поддържа жалбата в писмено становище,

претендира разноски по делото с жалбата.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез процесуалния предст. юриск. Ю., счита жалбата за неоснователна, претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София град, 33-и с-в, като обсъди становищата на страните и доказателствата по делото, прие следното от фактическа страна:

От представеният по делото нотариален акт се установява, че ПИ с идентификатор 68134.1933.2240 (незастроен), с площ от 271 кв. м., съгласно скица по КККР, одобрени със Заповед № РД-18- 68/02.12.2010 г. на ИД на АГКК, находящ се В [населено място], [улица], район "В.", е собственост в идеална част на жалбоподателя, като по отношение на принадлежащата му се квота като съсобственик същата е 11/12 ид. ч. за 55 кв.м. от имота.

По делото са приети две СТЕ – първо на инж. ЮЛ. П. и второ – на инж. А. А.. От заключението на вещото лице инж. А. А. по СОЕ, което се кредитира изцяло като компетентно и обективно от съда, поради факта, че в същото са открити и обсъдени допълнителни аналози на имоти, както и от обясненията, дадени в съдебно заседание, се установява следното:

По въпрос № 1:

Като има предвид писмените доказателства и извърши проверка в съответните архиви на Н. и СО и останалите относими архиви, да даде заключение, като изготви съответна комбинирана скица: /1/ дали ПИ 68134.1933.2240 и процесната част от 216 кв.м., обозначена в оспорената запове „с неустановен собственик“, попадат в очертаванията на придобития от наследодателя на оспорвания имот.

След анализ на представената по делото комбинирана скица (л. 58 от делото), изготвена от Г.-С., съдържаща всички налични подробни устройствени планове и кадастрални листове се установява, че имота на жалбоподателя до влизане в сила на КККР е с пл. № 1095 с площ от 718 кв.м., а по архивен (предходен от 1955 г.) кадастрален план имота е с пл.№ 28 с площ от 500кв.м. (отразен със оранжев цвят в комбинираната скицата).

Съгласно представените документи за собственост и скица (л. 128 -140) се установява, че предходния собственик И. С. Т. и С. Й. К. с нот. Акт № 32/1955г. са собственици на 500кв.м. , които отговарят на имот с пл. № 28 по стар кадастрален план.

В заключение се сочи, че не се установява процесната част от 216 кв.м., обозначена в оспорената заповед „с неустановен собственик“ да е попадала в частта на имот с пл. № 28 по стар кадастрален план.

По въпрос № 2: намират ли се в съответните архиви надлежни преписки за отчуждаването на цялото пространство на ПИ ...2240?

Сочи се, че след направени справки в архива на Дирекция“ Инвестиционно отчуждаване“ при СО , не се откри преписка за отчуждаването на цялото пространство на ПИ ...2240.

По въпрос № 3: Относно основната техническа експертиза – моля вещото лице да отговори дали е ползвало само предоставените му от ответника аналози при извършване на оценката. Ако отговорът е положителен, моля да се постави още една допълнителна задача към СТЕ, а именно – да изготви вариант на оценката след като получи от Агенция по вписванията относимите пазарни аналози.

При изготвянето на СТЕ са ползвани освен приложените в диска от СО и сплавки за

други местности попадащи в същата ценова зона. След анализ на всички сделки в представените от Службата по вписванията справки се установиха 6 бр. пазарни аналога, които отговарят на изискванията на ЗОС и на база на които е определено обезщетението.

В заключение се приема, че равностойното парично обезщетение, определено по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОС, във връзка с § 1от ДР на ЗОС на недвижими имот ПИ с идентификатор 68134.1933.2040, (незастроен), с площ 271 кв.м., попадащ в улична регулация, съгласно влязъл в сила план за регулация на м. „М. ливади – запад“, одобрен със Заповед № РД-09-50-66/10.02.1999г. на Главния архитект на [населено място], потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на Столичен общински съвет. подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на Главен колектор III в м. „М. ливади – запад“, р-н „В.“ е в размер на 64886,36 лв.

Обезщетението за 55 кв.м. от ПИ е в размер на 13168.65лв..

По отношение на частта от имота, собственост на жалбоподателя В. П. Т. -11/12 ид. ч. от 55 кв. м. от имота, обезщетението е в размер на 12071.26 лв.

По отношение на останалата част от имота, посочена в заповедта като „неустановен собственик“ в размер на 216 кв. м. по делото не се установи жалбоподателят да притежава част от същия.

Разгледана по същество, съдът намира жалбата за основателна, в частта ѝ по отношение на определеното на жалбоподателя обезщетение.

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. При извършваната цялостна служебна проверка от съда по законосъобразността на акта в обжалваната му част, намира следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган - кмета на Столична община, в кръга на правомощията му, нормативно предвидени с разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС. Съгласно тази норма 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 формата по чл. 59, ал. 1 от АПК, като заповедта съдържа необходимите реквизити, а именно: издател, адресат, както и фактически и правни основания за

издаването ѝ. 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. Съгласно трайно установената практика на Върховен административен съд, съществено е това нарушение, при наличието на което да се повлияе върху съдържанието на акта в такава степен, ако това нарушение да не е било допуснато, би се стигнало до постановяване на акт с различно съдържание от постановеният. Неправилно е приложен материалния закон по отношение частта на жалбоподателя. Между страните не се спори, че оспорващят е съсобственик на имота, който е предмет на отчуждителното производство, при дял – 11/12 ид. ч. от 55 кв. м. от имота. Установява се по делото и не се спори също, че е действащ регулационен план, въз основа на който се извършва отчуждаването. Спорът се свежда до размера на определеното обезщетение, като жалбоподателят счита, че определеното такова размер на лева за всеки, 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.

Открити са шест аналогични сделки с имоти с подобна характеристика – „за улица“ като е определено 53 428,76 лева за всеки от съсобствениците. Тази експертна оценка не се опровергава от приетите по делото експертизи предвид следните съображения: Съдът кредитира СТЕ, която определя стойност на дължимото обезщетение за частта от имота, собственост на жалбоподателя В. П. Т. -11/12 ид. ч. от 55 кв. м. от имота, обезщетението е в размер на ;

По изложените фактически и правни съображения и доводи съдът приема, че жалбата е неоснователна и не са налице основания за отмяна на оспорената заповед, както и за изменение на определения от административния орган размер на парично обезщетение.

При този изход на спора разносните следва да се възложат в тежест на СО разносните по делото в размер на 810 лева, от които 10 лева държ. т. и 800 лева за СТЕ.

Предвид гореизложеното, Административен съд София град 33-и състав

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ, по жалба на В. П. Т., ЕГН [ЕГН], от [населено място], Заповед № СОА21-РД40-164/23.11.2021 г. на кмета на Столична община /СО/, с която се отчуждава Поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1933.2240 (незастроен), с площ от 271 кв. м., съгласно скица по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на ИД на АГКК, находящ се в [населено място], [улица], район "В.", попадащ в улична регулация, съгласно влязъл в сила план за регулация на м. "М. ливади - запад", одобрен със Заповед № РД-09-50- 66/10.02.1999 г. на главния архитект на [населено място], потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на Столичен общински съвет и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: "Изграждане на Главен колектор III, м. "М. ливади - запад", район "В." - публична общинска собственост, в частта, в която е определено обезщетение на жалбоподателя В. П. Т. -11/12 ид. ч. от 55 кв. м. от имота – в размер на 10 901,09 лева,

КАТО ОПРЕДЕЛЯ размер на дължимото обезщетение на жалбоподателя В. П. Т. -11/12 ид. ч. от 55 кв. м. от имота – в размер на 12071.26 лева;

ОСЪЖДА Столична община да заплати на сумата от 810 (осемстотин и десет) лева, разноски по делото.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване и протест.

Препис от решението да се връчи на страните.

СЪДИЯ: