

РЕШЕНИЕ

№ 2029

гр. София, 29.03.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав,
в публично заседание на 29.03.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антоанета Аргирова

при участието на секретаря Детелина Начева, като разгледа дело номер **1781** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по обща жалба, подадена от С. П. Д., П. С. П., В. Б. Т., П. С. Т. и Д. С. Т., чрез пълномощника им-адв.К. Н., срещу Заповед №СОА20-РД40-112/11.12.2020 г., издадена от кмета на Столичната община, с искане да бъде изменена в частта на определеното с нея парично обезщетение-5327.13 лева за отчуждаваната съсобствена реална част на жалбоподателите от ПИ с идентификатор 68134.2818.2328, която реална част представлява ПИ с проектен идентификатор 68134.2818.4795 /незастроен/, с площ от 213 кв.м., във връзка с реализация на обект: “Детска градина“ в УПИ I-за ОДЗ, кв.38а, м.“ж.к.О. 1“, район „В.“, съгл. действащ ПУП на м.“ж.к.О.-1“, одобрен с Решение №492 по Протокол №25/27.09.2012 г. на Столичния общински съвет, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост.

В о.с.з. пред АССГ жалбоподателите, чрез процесуалния си представител-адв.Н. поддържат жалбата и молят за уважаването ѝ, както и за присъждането на разноските за съдебното производство.

Ответникът се представлява от юрисконсулт Л., която оспорва жалбата и моли за отхвърлянето ѝ. При условията на евентуалност, ако съдът намери жалбата за основателна, релевира възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение.

Прокурор от С. градска прокуратура, редовно уведомена, не взема участие в производството по делото и не изразява становище за законосъобразността на

заповедта, в оспорената ѝ пред съда част.

Административен съд-София град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства по реда на чл.235 от ГПК, вр.чл.144 от АПК и служебно, на основание чл.168, ал.1, вр.чл.146 от АПК, провери изцяло законосъобразността на акта, в обжалваната му част, намира следното от фактическа и правна страна:

Преценката да допустимост на жалбата е осъществена с определеното на съда от з.з. на 26.02.21 г. за насрочване на делото в открито с.з. и не е налице изменение на обстоятелствата, което да налага преповтарянето ѝ.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Обжалваната заповед е издадена от компетентен орган- кмета на Столична община. Компетентността на органа произтича от разпоредбата на чл.25, ал.2 от приложимия ЗОС.

Спазено е и изискването за форма на административния акт- на чл.25, ал.2 от специалния приложим закон-ЗОС и на чл.59 от общия-АПК. В заповедта са посочени основанията за отчуждаване - въз основа на влязъл в сила ПУП, предназначението на имота, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост, видът на имота - поземлен имот - незастроен, с подробно визирани индивидуализиращи признаци, собственикът, размерът на равностойното парично обезщетение и датата на изплащането. Заповедта е в писмена форма, посочено е наименованието на органа, който я издава, наименованието на акта, адресатите му, изложени са фактическите и правни основания, послужили за издаването му. За част от мотивите на органа, съответно на трайната съдебна практика, се приемат и съображенията, съдържащи се в документите от преписката по издаването на акта, както и предвижданията на ПУП, към който актът препраща.

Не са допуснати и съществени нарушения на административно-производствените правила. Спазена е процедурата по обявяване, предвидена в чл. 25 ЗОС. Съгласно чл. 25, ал. 1 от ЗОС, кметът на общината 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 случая обявлението за предстоящото отчуждаване е публикувано, при спазване на закона в два централни /Днес и 24 часа/ и един местен ежедневник - „Софийски вестник“. Копие от обявлението за предстоящото отчуждаване е изпратено до кмета на район „В.“, на чиято територия се намира имотът - предмет на отчуждаване. Обявлението на кмета на СО за уведомяване на собствениците за предстоящо отчуждаване е поставено и на информационното табло в административната сграда на СО за срок от 30 дни. Обявлението е публикувано и на интернет страницата на Столична община и на таблото за обяви в административната сграда на район „В.“.

В изпълнение на чл. 22, ал. 5 от ЗОС, с Възлагателно писмо изх. № СОА20-ТД26-7271/30.07.2020 г. кметът на Столична община е възложил на лицензиран оценител - [фирма], отговарящ на изискванията на Закона за

независимите оценители, определянето на равностойно парично обезщетение за подлежащите на отчуждаване поземлени имоти, сред които е и процесният.

Определеното със заповедта обезщетение обаче е противоречие с приложимите материалноправни разпоредби-чл.146, т.4 АПК, по следните съображения:

Видно от приетото по допусната и извършена съдебно-оценителна експертиза заключение, което съдът кредитира изцяло като компетентно, обосновано и неоспорено от страните по делото, процесният имот с проектен идентификатор 68134.2818.4795 от КККР, с площ от 213 кв.м. представлява южната реална част от ПИ с идентификатор 68134.2818.2328. Отчуждаването се извършва въз основа на влязъл в сила ПУП на м. [жк], одобрен с Решение 492 по Протокол 25 /27.09.2012 г. на СОС, който предвижда изграждането на обект - публична общинска собственост - Обединено детско заведение. За имота на жалбоподателите е бил съставен нотариален акт за собственост върху недвижим имот придобит по наследство. Същият имот е бил възстановен на наследодателите на жалбоподателите по реда на ЗСПЗЗ с Решение №0240 на ОСЗГ „Нови Искър“ от 10.08.2006 г. Първият регулационен план, който касае процесния имот, е този за м. „кв. О.“, одобрен със Заповед 389 от 20.09.1982 г. По този план източната част от процесния имот попада в УПИ I от кв. 40 - с отреждане за обществено и жилищно строителство, а останалата част от имота попада в отреждане за улица. В съотв. с кадастралната основа на този план, процесният имот представлява незастроен участък от застроен имот.

Следващият регулационен план, който касае процесния имот, е този, одобрен със Заповед РД50-09-300 от 19.05.1986 г. По този план имотът попада изцяло в парцел II за обединено детско заведение от кв.38 А. В кадастралната основа на плана имотът представлява част от ПИ 630, който е бил имот, застроен с жилищни и стопански сгради.

Действащ в момента е регулационен план на м.[жк], одобрен с Решение № 492 по Протокол 25 от 27.09.2012 г. на СОС. По този план процесният имот, представляващ част от ПИ с идентификатор 68123.2818.2328, попада в УПИ I - за ОДЗ от кв.38А.

Нито един от изброените по-горе планове не е бил прилаган до момента по отношение на процесния имот.

Въз основа на анализ на действащия и предходните регулационни планове, както и на действащия и предходните общи устройствени планове, ВЛ сочи, че преди влизане в сила на РП, предвиждащ отреждане за ОДЗ /обединено детско заведение/- РП от 1982 г.- процесният имот е попадал частично в отреждане за улица и в отреждане за жилищно застрояване. Съгласно ОУП от 1982 г., процесният имот е попадал в зона с отреждане за жилищно застрояване, предвидено за реконструкция. По следващия ОУП имотът попада в зона за индивидуално застрояване Жи, с плътност на застрояване 40% , К. 1,5, озел. 40%, Кк 10м. Въз основа на тези данни, както и въз основа на установеното ползване на имота към момента преди отреждането му, ВЛ определя параметрите на отреждането на имота по предходния устройствен план, а именно частично за отреждане без застрояване - за частта, която попада в отреждане за [улица] г.- без параметри на застрояване и за жилищно застрояване - зона Жм или Жк - за частта, която попада в отреждане за жилищно строителство, с плътност на застрояване 40%.

От направените измервания по плана и изчисления, ВЛ установява, че частта от имота, която попада в отреждане за улица, без параметри за застрояване, е с площ от 118 кв.м., а останалата част от имота с размер 95 кв.м. е определена като попадаща в

зона с параметри, идентични на зона Жм и Жк.

Със Заповед РД-18-39 от 20.07.2011 г. е одобрена действащата кадастрална карта за района . Имотът на жалбоподателите е нанесен в КККР като ПИ с идентификатор 68134.2818.2328, с площ от 950 кв.м.

От анализа на ОУП на [населено място], ВЛ сочи, че ПИ 68134.2818.2328 попада изцяло в зона Жк с параметри на застрояване: плътност 40%, К. 3, кота корниз 26 м. за жилищни сгради и 32 м. за обществени сгради. Към момента на огледа процесният имот представлява незастроено празно място, през част от което преминава черен път, осигуряващ достъп до жилищната сграда в ПИ 68134.2818.630.

Оценителят в административното производство е оценявал имота спрямо застроителните му параметри по действащия ОУП, като погрешно е отчел зоната, в която попада имотът- Зона Оо /Зона за обществено обсъждане/, която е с плътност на застрояване 60% и максимален К. 3. Тези параметри не са били достигани в нито един момент от съществуването на имота, нито по ОУП, нито по ПУП, като не се достигат и до момента. Освен това, не е изследвано дали са налични сделки с имоти, попадащи в други зони с плътност на застрояване 60%, като например зона С., зона Ц и пр., а имотът е оценен по реда на чл.22 ал.12 от ЗОБС - по данъчна оценка.

Въз основа на направения анализ на представените по делото с писмо от СлВп документи, ВЛ констатира, че в тях не се съдържат актове, които могат да бъдат ползвани като аналози за определяне на пазарната цена на отчуждавания имот в периода 30.07.2019 до 30.07.2020. От направените от ВЛ проверки, също е установило установило три акта /приложени към заключението/, които са годни аналози. Въз основа на направените изчисления са определени цени за кв.м. за частта от имота, попадаща по предходен ПУП в отреждане за [улица] лева за кв.м. или за частта от имота, с площ от 118 кв.м. - 9 047.71 лева. За частта от имота от 95 кв.м., която попада в отреждане за жилищно строителство по предходен ПУП изчислената стойност за кв.м.е в размер на 170.32 лева или за тази част –обезщетението е 16 180.28 лева.

При тези данни, ВЛ сочи, че общата стойност на обезщетение е в размер на 25 228.28 лева или за всеки от жалбоподателите съобр. притежаваната от него идеална част-6307.07 лева за тези, притежаващи една четвърт идеална част- С. П. Д. и П. С. П., съотв. 4204.71 лева, за тези притежаващи една шеста ид.част-В. Б. Т., П. С. Т. и Д. С. Т..

Изложените фактически установявания и изводи мотивират съда да приеме жалбата, относно размера на определеното с оспорената заповед обезщетение в размер на 5 327.1 3 лева общо, за основателна.

При това решение на спора, предмет на делото и на основание чл.143, ал.1 АПК, правото на разноси е възникнало за жалбоподателите. То е своевременно упражнено-до приключване на устните състезания по делото. Доказаните разноси възлизат общо в размер на 1250 лева, от които 50 лева лева-заплатена държавна такса от 5-та жалбоподатели, 400 лева-заплатено възнаграждение за вещо лице и 800 лева заплатено възнаграждение за защита на петимата жалбоподатели общо, осъществена от един адвокат. По делото е релевирано възражение за прекомерност на заплатеното от жалбоподателите адвокатско възнаграждение-чл.78, ал.5 ГПК, вр.чл.144 АПК. То е основателно-уговореното и заплатено възнаграждение от 800 лева е прекомерно, предвид предмета на делото-частично оспорване на заповедта, осъществената общо защита по отношение на всички жалбоподатели, основана на общи факти,

проведените две открити с.з. Поради това съдът го намалява до минималния размер, установен в чл.8, ал.3 от Наредбата № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения-500 лева.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, предл.4-то АПК, вр.чл.27, ал.6 от ЗОС и чл.143, ал.1 АПК, съдът

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ, по жалба С. П. Д., П. С. П., В. Б. Т., П. С. Т. и Д. С. Т., чрез пълномощника им-адв.К. Н., Заповед №СОА20-РД40-112/11.12.2020 г., издадена от кмета на Столичната община, КАТО УВЕЛИЧАВА определеното с нея парично обезщетение от 5327.13 лева на НА 25 228.28 /двадесет и пет хиляди двеста двадесет и осем лева и двадесет и осем стотинки/ за отчуждаваната съсобствена част на жалбоподателите-поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2818.4795 /незастроен/, с площ за отчуждаване 213 кв.м., който е реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.2818.2328 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-39/20.07.2011 г. на изп.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.“, съгл. действащ ПУП на същата местност, одобрен с Решение №492 по Протокол №25/27.09.2012 г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост, РАЗПРЕДЕЛЕНО, КАКТО СЛЕДВА: За С. П. Д., собственик на една четвърт идеална част от поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2818.4795 /незастроен/, с площ за отчуждаване 213 кв.м – 6307.07 лева; За П. С. П., собственик на една четвърт идеална част от поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2818.4795 /незастроен/, с площ за отчуждаване 213 кв.м – 6307.07 лева; За В. Б. Т., собственик на една шеста идеална част от поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2818.4795 /незастроен/, с площ за отчуждаване 213 кв.м –4204.71 лева; За П. С. Т., собственик на една шеста идеална част от поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2818.4795 /незастроен/, с площ за отчуждаване 213 кв.м –4204.71 лева; За Д. С. Т., собственик на една шеста идеална част от поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2818.4795 /незастроен/, с площ за отчуждаване 213 кв.м –4204.71 лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на С. П. Д., П. С. П., В. Б. Т., П. С. Т. и Д. С. Т. сумата в размер 950 /деветстотин и петдесет/ лева,разноски за съдебното производство.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване /чл.27, ал.6 ЗОС/.

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

СЪДИЯ:

