

РЕШЕНИЕ

№ 3806

гр. София, 09.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Трето отделение 1 състав, в публично заседание на 03.06.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Радостин Радков

при участието на секретаря Галя Илиева, като разгледа дело номер **2241** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/ във вр. с чл. 145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/:

Образувано е по жалба на Й. Б. С. и В. Б. П., чрез адв. Е. П., срещу заповед № СОА21-РД40-190 от 23.11.2021 г. на кмета на Столична община /СО/ за отчуждаване на поземлен имот по реда Глава III от ЗОбС, в частта с която е определена сумата на парично обезщетение. Навеждат се твърдения, че определеното обезщетение е занижено и не отговаря на реалните пазарни цени на недвижимите имоти в този район. В съдебно заседание, жалбоподателите, чрез адвокат П., молят съда да измени оспорената заповед в частта относно определената оценка съобразно приетата по делото експертиза, като допълнително се определи обезщетение за сградата и направените подобрения в имота. Претендира присъждане на разноски. Представя писмени бележки в срок.

Ответникът – Кметът на СО, представляван от юрисконсулт Ю., счита жалбата за неоснователна, претендира юрисконсултско възнаграждение.

Съдът, като обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, намира следното от фактическа страна:

С Нотариален акт /НА/ за покупка на недвижим имот чрез съвета № 148, том X., дело 3510/80 г., Удостоверение за наследници № РВТ21-УГ01-7965/18.06.2021 г., УН № РВТ21-УГ01-7965/18.06.2021 г., Удостоверение за идентичност на лице с различни имена № РВТ17-УГ01-67/04.01.2017 г., жалбоподателите се легитимират като

собственици на поземлен имот с идентификатор 68134.1933.1087, находящ се в [населено място], район В., [улица], м. М. ливади.

От представените писмени доказателства се установява, че производството по отчуждаване ПИ с проектен идентификатор № 68134.1933.9055 (незастроен), представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1933.1087 по КККР, с площ за отчуждаване 38 кв.м., съгласно скица-проект на КККР, одобрени със Заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на ИД на АГКК, находящ се в [населено място], [улица], р-н 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 С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС и попадащ в обхвата на обект: „Изграждане на Главен колектор III в м. „М. ливади – запад“, район „В.“ - публична общинска собственост. С писмо изх. № СОА20-ТД26-12289/17.12.2020 г., е възложено от кмета на СО изготвянето на оценка за определяне на размера на равностойно парично обезщетение на осн. чл. 22 от ЗОБС. През м. август 2021 г. е изготвена Оценка от независим лицензиран оценител на недвижими имоти, като съобразно нея, пазарната стойност на равностойно парично обезщетение на реална част от процесния имот с идентификатор 68134.1933.1087 по КККР, с площ 100 кв. м., подлежаща на отчуждаване, а именно ПИ с проектен № 68134.1933.9055 е 4482.10 лева общо, или по 2241.05 лв. за двамата собственици.

По делото е назначена и изслушана съдебно-оценителна експертиза /СОЕ/, неоспорена от страните. От СОЕ е видно, че действащият към момента план, въз основа на който се извършва отчуждаването, е ПУП - план за регулация на м. М. ливади – запад, одобрен със заповед № РД-09-50-66/10.02.1999 г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС. По този ПУП, отчуждаваната част от имота попада в улична регулация между о.т. 179а – о.т. 179 на ул. Р. извор, в терен предвиден за платно с тротоари – публична общинска собственост. До влизане в сила на този регулационен план, въз основа на който се извършва отчуждаването, за имота няма влязъл в сила и/или приложен предходен регулационен план. За процесния имот по първия наличен ПУП от 1914 г. има данни за стар регулационен план на м. Предградието „К. село“, одобрен с Указ №86/31.07.1914 г. за улична регулация и заповед № 1885/22.08.1914 г. за дворищната регулация на министъра на обществените сгради, пътища и благоустройството. ПО ОГП от 1914 г., 1938 г., 1945 г. и 1949 г., имотът попада в територия извън предвидените за застрояване. Съгласно ОГП от 1961 г., процесния имот попада в територия предвидена за жилищна зона с високо строителство. По предходен ПУП от 1979 г. – ЗРП на м. [жк], имот 68134.1933.9055 с площ 38 кв. м. попада частично в УПИ V – обществено жилищно строителство, хранителни стоки, кафе сладкарница и книжарница от 15 кв. м., а малка част в улица, между о.т. 169 – о.т. 170. Съгласно ОУП на [населено място], приет с Решение № 697 от Протокол № 51/19.11.2009 г. и Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, имот с проектен идентификатор 68134.1933.9055 попада в устройствени зони „Тти“ (терени за транспортна инфраструктура – улици, пътища, летища), която зона е без параметри. От направения оглед на имота се установява, че към момента улица Р. извор в тази част не е изградена в цялост, като е налично само асфалтирано пътно платно, което по-точно от предвидената улица, без изграден тротоар. Имотът е ограден като самостоятелен имот, а от страната на ул. Р. извор има изградена телена ограда, а в частта предмет на отчуждаване има и трайни насаждения - овощки. В имот с идентификатор

68134.1933.1087, част от който се отчуждава имот с проектен идентификатор 68134.1933.9055, е построена триетажна жилищна сграда. В тази връзка, СОЕ счита, че имот с проектен идентификатор 68134.1933.9055 с площ от 38 кв.м., за който до влизането в сила на регулационния план през 1999 г., по който се извършва отчуждаването, не е бил приложен регулационен план, следва да бъде оценяван като имот за жилищно застрояване в устройствена зона Жс, която зона е с аналогични параметри. Имотът попада в Трета ценова зона. Размерът на равностойното парично обезщетение е изчислен на база пазарен аналог по отношение на предназначение, характер на застрояване и показатели на устройство и застрояване, като пазарната оценка за отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 68134.1933.9055 е определена в размер на 20899.87 лв. В допълнение вещото лице е изчислило стойността на установените в имота подобрения – 1239.51 лв. /изградена телена ограда с бетонови колове/, които според вещото лице попадат в обхвата на чл. 151 от ЗУТ и за които не се изисква разрешение за строеж.

При разпита в съдебно заседание, вещото лице заявява, че поддържа заключението си, като е допуснало техническа грешка при сумиране в изчисленията и общата стойност на обезщетението е 22139.38. При определяне на оценката не е съобразило използваните в административното производство като аналози сделки, които също са за зона „Жс“, тъй като същите са за идеални части към самостоятелни обекти от сграда и счита, че не са годни аналози.

С жалба с вх. № СИС20-ПП00-28(130) от 14.01.2022 г. жалбоподателите са оспорили пред АССГ Заповед № СОА21-РД40-190/23.11.2021 г. на кмета на Столична община, като жалбата е входирана чрез административния орган.

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

По допустимостта на жалбата: жалбата е в срока по чл. 27, ал. 1 от ЗОБС и чл. 149, ал. 1 от АПК, от легитимирани лица по чл. 147, ал. 1 от АПК и срещу подлежащ на оспорване административен акт, поради което е процесуално ДОПУСТИМА.

Жалбата е ОСНОВАТЕЛНА по следните правни съображения:

Съдът намира, че оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган – Кмета на СО /заповед № СОА21-РД15-14195/22.11.2021 г./, в съответствие с разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС и в предвидената от чл. 59 от АПК форма и съдържание, като в хода на административното производство не са допуснати съществени процесуални нарушения. Размерът на равностойното парично обезщетение е определен с оценка на независим оценител м. август 2021 г., а оспорената заповед е издадена на 23.11.2021 г., т.е. в рамките на 3-месечния срок по чл. 22, ал. 10 от ЗОБС.

Оценката на имот, предмет на отчуждаване, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаването на административния акт в частта относно размера на обезщетението. 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. Съобразно нормата на чл. 22, ал. 8 от ЗОБС, размерът на равностойното парично обезщетение по чл. 22, 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. Съобразно цитираните разпоредби, определяне на „равностойно парично обезщетение“ по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОС и П.. 1, т. 1, 2 и 3 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки /покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека и др./, като поне една от страните по тях да е търговец; 2. сделките да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. да попадат в една и съща ценова зона /за урбанизираните територии/; 3. да са сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота; 4. имотът, предмет на сделката, да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на ПУП, по който се прави отчуждаването. В настоящия случай е налице несъответствие между равностойното парично обезщетение, определено от административния орган, и определената стойност от приетата по делото СОЕ.

В процесния случай, по ПУП от 1979 г. имотът попада в УПИ V – „за обществено жилищно строителство, хранителни стоки, кафе сладкарница и книжарница“ от кв. 15 и в ценова зона III. Правилно вещото лице и оценителят в административното производство приемат, че относими за имота са сделки с предвидено застрояване, аналогично на зона „Жс“.

На следващо място, съдът кредитира заключението на вещото лице за негодност, но само на два от използваните в административното производство аналози. В тази връзка не се споделят наведените от процесуалния представител на ответника съображения, че сделките са изключени от експерта, защото имат за предмет продажбата на ид.части от поземлени имоти. В съдебно заседание вещото лице ясно посочи, че тези сделки се отнасят до застроени ПИ, за разлика от процесния, в същите са построени многоетажни жилищни сгради, т.е. касаят продажба на ид.части от застроени имоти. Видно от нотариалните актове за тези сделки, представени по делото в цифров вид на електронен носител, и съгласно направената служебно справка на сайта на АГКК <https://kais.cadastre.bg/bg/M>, сделката по нотариален акт № 27, т. VII, рег. № 11970/16.06.2020 г. се отнася не до посочения в таблицата в оценката /л.55 от делото/ ПИ с идентификатор 68134.1933.2054, който е общинска собственост и е с площ 170 кв.м., а съседния му ПИ 68134.1933.2285 /стар номер 68134.1933.1008/, който е с площ 448кв.м. и действително е застроен. Това се отнася и до втория ПИ с идентификатор 68134.1006.2084 /нотариален акт № 184, т. IV, рег. № 5348/18.09.2020 г./, ползван като аналог в производството по отчуждаване. Третият ПИ обаче, ползван при извършване на оценката в административното производство, с идентификатор 68134.1007.1038, е незастроен. В тази връзка, съдът не следва да възприема изводите на вещото лице по отношение ПИ 68134.1007.1038, че не следва да се кредитира като аналог. Въпреки, че сделката представлява покупко-продажба на идеални части, от нотариалния акт ясно се извлича цена на 1 кв.м., като ЗОС не съдържа забрана, аналогична на тази по П.. 1а, т. 2 от ДР на ЗДС, да се ползват за аналози сделки с предмет идеални части от имот, поради което същата следва да бъде

включена в определянето на размера на дължимото обезщетение за процесния имот. На база представените доказателства, следва да бъде кредитирано заключението на експерта, като в съответствие с посочената разпоредба на чл. 22, ал. 5 от ЗОС и сл. от ЗОБС, във вр. с пар. 1 от ДР на ЗОБС, равностойното парично обезщетение за процесния имот следва да се определи осреднено по заключението на СОЕ за определяне на равностойно парично обезщетение, което възлиза на 550 лв./кв.м./пазарен аналог прил. 2 към СОЕ - 376197.60 лв. /684 кв.м.=549.99 лв./кв.м./ и пазарната цена по сделката използвана в административното производство по отношение ПИ 68134.1007.1038, в размер на 252.91 лв./кв.м., а именно в размер на 401.45 лв. на кв.м. или общо за имота от 38 кв.м. - на 15255.10 лева. Следователно определеното с процесната заповед обезщетение за имота следва да бъде изменено на този размер. Към тази сума следва да бъде прибавена и стойността на подобренията, тъй като съгласно чл. 22, ал. 13 от ЗОС, обезщетение се дължи и за подобренията. Вещото лице е посочило, че в имота е изградена ограда– бетонни колове и телена мрежа – 1239.51 лв. Според съда, изградената ограда от бетонни колове и телена мрежа не може да бъде отделена, поради което представлява подобрение. Не са представени доказателства за други законно изградени строежи в отчуждаваната част от ПИ. В тежест на жалбоподателите в настоящото производство е да установят фактите и обстоятелствата от които черпят благоприятни правни последици, за което са получили изрични указания в съответствие с чл. 171, ал. 4 от АПК с определението за насрочване на делото, като в съдебното производство не са представени доказателства за други законно изградени строежи в отчуждаваната част на процесния имот.

В процесния случай, от приетите и неоспорени писмени доказателства съдът приема, че следва да се определи равностойно парично обезщетение на жалбоподателите, съгласно заключението на СОЕ и един от представените в административното производство аналози в размер общо на 16494.61 лева /шестнадесет хиляди четиристотин деветдесет и четири лева и 61 ст./, или по 8247.30 лв. за притежаваната от жалбоподателите по 1/2 идеална част.

Ето защо, с оглед изложените правни съображения, оспорената заповед № СОА21-РД40-190/23.11.2021 г. на кмета на СО за отчуждаване на поземлен имот по реда Глава III от ЗОБС се явява незаконосъобразна, постановена в противоречие с материалния закон и като такава следва да бъде отменена, а жалбата срещу нея да бъде уважена, като обезщетението бъде определено в съответствие с гореустановения действителен размер.

При този изход на спора, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК и своевременно направеното искане от страна на адв. П., като пълномощник на оспорващите, на жалбоподателите следва да се присъдят направените разноски, съгласно приложен списък, а именно за депозит за вещо лице в размер общо на 400 лева /общо/ и 10 лева /представено е по делото само едно платежно нареждане за 10 лв./ за държавна такса, или по 205 лева за всеки един от жалбоподателите.

Съдът намира за основателно направеното искане от страна на адв. П. за заплащане на адвокатско възнаграждение на осн. чл. 38, ал. 2 от Закона за адвокатурата /ЗА/. Съобразно цитираната норма, в случаите по ал. 1, ако в съответното производство насрещната страна е осъдена за разноски, адвокатът или адвокатът от Европейския съюз има право на адвокатско възнаграждение. Съдът определя възнаграждението в размер не по-нисък от предвидения в наредбата по чл. 36, ал. 2 и осъжда другата

страна да го заплати. По делото са представени договор за правна защита и съдействие от Й. Б. С. и В. Б. П., с договорено възнаграждение с основание чл. 38, ал. 1, т. 3 от ЗА. Съобразно относимата норма на чл. 8, ал. 1, т. 4 от Наредба № 1/2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, минималното възнаграждение за осъществявано процесуално представителство по административни дела с определен материален интерес от 10000 до 100000, а именно - 16494.61 лв. общо, е в размер на 830 лв. + 3% за горницата над 10000 лв. В настоящия случай, горницата е 6494.61 лв. x 3% = 194.84 лв. + 830 лв. = 1024.84 лева. Ето защо, на адв. П. следва да се присъди адвокатски хонорар в размер общо на 1024.84 (хиляда и двадесет и четири лева и 84 ст.) лева.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд - София град, Първо отделение, 1-ви състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ Заповед № СОА21-РД40-190 от 23.11.2021 г. на кмета на СО по жалбата на Й. Б. С. и В. Б. П., в ЧАСТТА, с която е определен размерът на дължимото парично обезщетение, като ОПРЕДЕЛЯ размера на паричното обезщетение **общо на 16494.61 лева** /шестнадесет хиляди четиристотин деветдесет и четири лева и 61 ст./, **или разпределени по 8247.30 лева** /осем хиляди двеста четиридесет и седем лева и 30 ст./ **за всеки един от жалбоподателите, съобразно притежаваната 1/2 идеална част.**

ОСЪЖДА Столична община, **ДА ЗАПЛАТИ** на Й. Б. С. и В. Б. П., общо разноски в размер на 410 (четиристотин и десет) лева.

ОСЪЖДА Столична община, **ДА ЗАПЛАТИ** на адв. Е. С. П., САК, личен номер [ЕГН], разноски в размер на 1024.84 (хиляда и двадесет и четири лева и 84 ст.) лева.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ: