

РЕШЕНИЕ

№ 6201

гр. София, 29.10.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,
в публично заседание на 27.10.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **6697** по описа за **2021** 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 (ЗОС) във вр. с чл.145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба на Л. А. Г. и М. И. А. срещу Заповед № СОА 21-РД40-90 от 2.06.2021г на Кмета на СО, изменена на осн. чл.62 ал.1 АПК със Заповед № СОА 21-РД 40-97 от 15.06.2021г на кмета на СО с които на осн. 25 ал.2 във вр с чл.21 ал.1 и чл.25 ал.1 от ЗОС се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 68134.2822.3061 /застроен/ с площ 50 кв.м., сграда с идентификатор 68134.2822.3062.4 с площ от 29 кв.м. , сграда с идентификатор 68134.2822.3062.3 с площ от 14 кв.м. и сграда с идентификатор 68134.2822.3061.1 с площ от 3 кв.м., подлежащи на отчуждаване, представляващи реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.2822.483 с площ от 266 кв.м., съгласно скица-проект по КККР одобрени със Заповед № РД-18-39/ 20.07.2011г на ИД на АГКК във връзка с реализацията на обект „Инженерна инфраструктура и вътрешноквартална ВиК мрежа на кв. М. предградие“, район В. съгласно действащия ПУП на м. НПЗ„О. и съседни жилищни територии –част Север“, одобрен с Решение № 40 по Протокол № 24 от 30.03.2001г на СОС и Решение № 149 по Протокол № 40 от 18.07.2002 за поправка на ЯФГ на СОС, предвиждащ изграждане на обект– публична общинска собственост в ЧАСТТА относно размера на определеното паричното обезщетение от 970 лв. за всеки от тях /общо в размер на 1940 лв/ за ПИ с проектен идентификатор 68134.2822.3061 /застроен/ с площ 50 кв.м. и в частта с която не се определя обезщетение за останалите

отчуждени имоти.

Навеждат се доводи за материална незаконосъобразност на акта. Считат, че обезщетението било силно занижено, не отговаряло на действителната пазарна стойност на имота, оценката не е изготвена въз основа на задължителните критерии визирани в чл.22, ал.5 от ЗОС, §1 от ДР на ЗОС. Неосновано и незаконосъобразно не било предвидено обезщетение за извършените в имота подобрения, както и за трите сгради. Сочи че сграда с идентификатор 68134.2822.3062.4 с площ от 29 кв.м. е търпим строеж, поради което и за нея се дължи обезщетение. Размерът на обезщетението следвало да отчита всички сгради в имота, в т.ч. и подобрения. Молят да се измени в частта за определеното парично обезщетение, като същото се увеличи, като се включи /определи/ обезщетение и за трите сгради в имота и подобренията. Претендират разности.

Ответникът - Кмет на Столична община, чрез процесуалния си представител, и в писмено становище изразява становище за неоснователност на жалбата и моли да се отхвърли. Твърди, че е определено равностойно парично обезщетение съобразно критериите по чл.22, ал.5 от ЗОС, § 1 т.2 от ДР на ЗОС. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

СПП редовна призована не взема становище.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД-С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбата е допустима, подадена от надлежни страни-адресати на индивидуален административен акт.

Предмет на оспорване е размера на определената за отчуждения имот ПИ с проектен идентификатор 68134.2822.3061 /застроен/ с площ 50 кв.м. оценка съобразно притежаваните от всеки от жалбоподателите идеални части /по 1/2 ид.част /, тоест предмет на делото е преценка на законосъобразността на определянето ѝ, както и дължимо ли е обезщетение за трите сгради в имота и подобренията.

Страните не спорят по хода на процедурата за извършеното отчуждаване и определяне на обезщетение, както и по установената собственост /въпросът относно определените квоти на собственост е разрешен със Заповедта изд на осн. чл.62 ал.1 АПК /. Заповедите на основание чл. 25, ал. 2 ЗОС и чл.62 ал.1 от АПК са издадени от компетентен административен орган. Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал.2 и ал.3 от АПК и чл. 25, ал.2 ЗОС, като е посочен издателят на заповедта, причината, поради която имота се отчуждава, размера на обезщетението, индивидуализиран е имота, в т.ч. сградите, както и е посочена площта от имота, която се отчуждава. Изложени са фактическите и правни основания за издаването. Не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са самостоятелно основание за отмяна на оспорения административен акт, като релевантните по случая факти са установени правилно и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателите в производството по издаване на оспорената заповед.

Налице са предпоставките на чл.21, ал.1 от ЗОС, а именно имота - собственост на физическите лица-жалбоподатели може да бъде отчуждаван 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.

С обявление № СОА21-ВК66-3873/ 21.04.2021г кметът на СО е уведомил собствениците на ПИ, отредени за улица-публична общинска собственост, съгласно действащия ПУП на м. НПЗ,О. и съседни жилищни територии –част Север“, одобрен с Решение № 40 по Протокол № 24 от 30.03.2001г на СОС и Решение № 149 по Протокол № 40 от 18.07.2002 за поправка на ЯФГ на СОС за предстояща процедура по принудително отчуждаване, в която се включва процесния имот, в т.ч. и сградите. Обявлението е публикувано в два централни /24 часа и Днес/ и един местен /Софийски вестник/, както и на интернет страницата на СО. Копие от обявлението е поставено на определеното за това място в сградата на СО, видно от протокол от 26.04.2021 г.

С писмо изх. № СОА21-ГР94-472/29.01.2021 г. /л. 64/, е възложено определяне на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал.5 ЗОС във вр с § 1 от ДР на ЗОС на лицензиран оценител относно ПИ, засегнат от реализацията на процесния обект, тоест имота на жалбоподателите.

Изготвената експертна оценка от лицензиран оценител е приложена в преписката. Предвид, че представените от Службата по вписвания копия от нот. актове не могат да се ползват за пазарни аналози, тъй като не отговарят на изискванията на ЗОС, /друго устройство и застрояване, вид на сделките/, то експертът е приел, че не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията, и равностойното парично обезщетение следва да се определи по реда на чл.22 ал.12 от ЗОС, а именно по реда на приложение № 2 към чл. 20 от Закона за местните данъци и такси - за имоти в урбанизираните територии. На база данъчната оценка и средна цена за 1 кв.м. е определил обезщетение за ПИ с проектен идентификатор 68134.2822.3061 /застроен/ с площ 50 кв.м в размер на 1068 лв. и 872 лв. за подобренията и насъжденията, общо в размер на 1940 лв.

Относно сграда с идентификатор 68134.2822.3062.4 с площ от 29 кв.м., сграда с идентификатор 68134.2822.3062.3 с площ от 14 кв.м. и сграда с идентификатор 68134.2822.3061.1 с площ от 3 кв.м не е определил обезщетение, тъй като са незаконни строежи, поради което и по арг. от чл.22 ал.14 ЗОС не следва да се оценяват.

Посочената по- горе сума - 1940 лв. е определена от кмета на СО с процесната заповед № СОА 21 РД 40-90 от 2.06.2021г, изменена на осн. чл.62 ал.1 АПК със Заповед № СОА 21-РД 40-97 от 15.06.2021г на кмета на СО като обезщетение, като обаче, не е разбита по пера, както е направил лицензирания оценител, а именно за терена от 50 кв. м. -1068 лв. и 872 лв. за подобренията и насъжденията. Следователно, въпреки , че не е изрично посочено в заповедта, подобренията в имота са оценени и включени в размера на дължимото обезщетение. В тази насока неоснователни са доводите в жалбата, че не било предвидено обезщетение за извършените в имота подобрения.Подобренията са оценени и тяхната стойност е включена в определеното с процесната заповед обезщетение.

По делото е прието заключение основно и допълнително заключение по СТОЕ, като съдът кредитира допълнителното като обективно и компетентно дадено и от което се установява, че по действащия ПУП застроителен, регулационен и кадастрален план, одобрен с Решение № 40 по Протокол № 24 от 30.03.2001г на СОС и Решение № 149 по Протокол № 40/ 18.07.2002г за поправка на ЯФГ на СОС, процесният имот съставлява ПИ с пл. № 483, к.л.196. Съгласно ПУП от 2001г имот с

идентификатор 68134.2822.3061, попада изцяло в улична регулация. Съгласно ОУП-2009г на СО, имотът попада в устройствена зона –Смф1. По предходен ПУП от 1990г,имот пл. № 483 попада в терен за обществено отреждане. ПУП от 1990г не е приложен.

Вещото лице, съобразявайки, че преди отреждането за обществено мероприятие, имотът е бил неурегулиран, без показатели на застрояване, установения начин на трайно ползване: за нискоетажно жилищно застрояване от 1947г до момента и всички вписани сделки в СВ в периода 29.01.2020г до 29.01.2021г, и представените с писмо от СО от 11.10.2021г договори е анализирано актовете, и е констатирало, че една от сделките отговаря на изискванията на чл. 22, ал.5-12 ЗОС и § 1, от ДР на ЗОС /л. 411/, предмет на т. II от договор за прехвърляне на НИ по реда на ЗУТ с № СОА20-ДГ61-54 от 5.11.2020г. Въз основа на тази сделка е определило обезщетение за ПИ с проектен идентификатор 68134.2822.3061 /застроен/ с площ 50 кв.м в размер на 5405,50 лв.

При това положение, вещото лице е обосновало по-висока стойност на обезщетението определено от лицензиария оценител и възприет в оспорената заповед за ПИ с проектен идентификатор 68134.2822.3061.

Спорният по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на обжалвания акт е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 68134.2822.3061 /застроен/ с площ 50 кв.м, както и дължимо ли е обезщетение за трите сгради в имота и подобренията.

Оценката на имота, предмет на отчуждаването е елемент от материалната законосъобразност на адм. акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на адм. акт в частта относно размера на обезщетението. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с "равностойното парично обезщетение". В тази връзка, ЗОБС установява начина на определяне на "равностойното парично обезщетение". Съгласно изричната разпоредба на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС, във връзка с § 1, т. 1, т. 2 т. 3 и т.7 от ДР на ЗОБС оценките се извършват по пазарни цени.

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 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.10 размерът на равностойното парично обезщетение се определя не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта по чл. 25, ал. 2. § 1 т.1, т.2 , т.3 и т.7 от ДР на ЗОС дават определение на понятията „равностойно парично обезщетение”, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики” и „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот" и „равностойни имоти“.

Настоящият съдебен състав възприема становището, че съответствието на обжалваната в процеса заповед с материалния закон следва да бъде преценено с оглед на съдържанието на утвърдената с нея оценка за размера на обезщетението. Този извод се налага, с оглед обстоятелството, че правните последици от обжалваната заповед произтичат и от съдържанието на оценката, най-вече от определения с нея размер на обезщетението. Оценката, дадена от лицензиария оценител по чл. 22, ал. 3

ЗОС не подлежи на самостоятелно обжалване, тъй като е част от сложния фактически състав на производството по отчуждаване.

Доколкото възлагателното писмо е от 29.01.2021г, то за релевантен период следва да се приемат 12-те месеца преди тази дата, а именно от 29.01.2020г. до 29.01.2021г.

При цитираните по-горе разпоредби даващи дефиниции на понятията „равностойно парично обезщетение“, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“ „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“ и „равностойни имоти“ следва да се приеме, че за определяне на "равностойното парично обезщетение" по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС и § 1, т. 1 т. 2 т.3 и т.7 от ДР на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики:

- възмездни сделки - посочени са 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, но след като е налице и добавката "други възмездни сделки", значи изброяването не е изчерпателно;

- те да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. в урбанизираните територии в една и съща ценова зона;

- да са сключени между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните да е търговец, т.е. изключени са сделки, по които нито една от страните не е търговец;

- да са извършени в определен период - в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката;

- да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота;

- имотът, предмет на сделката да е с устройствен статут и предназначението съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждаването.

Т.е. за да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози следва да отговарят на горните условия.

Предвид изложеното по-горе и по арг. от чл.22 ал.8 от ЗОС в случая паричното обезщетение за имота 68134.2822.3061 /застроен/ с площ 50 кв.м съдът определя в размера определен от вещото лице в допълнителната експертиза, а именно 5404,50лв

Изложиха се съображения също, които не следва да се повтарят, че противно на доводите на жалбоподателите, подобренията които представляват онези дейности, извършени в имота, които обективно увеличават неговата стойност, променят трайно субстанцията му/ са включени в размера на обезщетението, като част от общо определената сума /1 940 лв./, а именно подобрения в размер на 872 лв. Вещото лице е оценило подобренията в размер на 524,57 лв., тоест по-нисък размер обезщетение за подобренията. Предвид обаче, забраната за влошаване положението на жалбоподателите /чл. 271, ал. 1, изр. 2-ро ГПК, вр. чл. 144 АПК/, не може заключението на вещото лице да бъде прието като такова за определяне на пазарната стойност на подобренията. Следва да се приеме размера на обезщетението за подобренията определен от независимия оценител и възприет от административния

орган в оспорената заповед, а именно 872 лв.

Следователно размера на обезщетението за ПИ 68134.2822.3061 следва да се увеличи, а жалбата в частта за подобренията като неоснователна следва да се отхвърли.

Относно сградите в имота: адм.орган е приел, че по арг от чл.22 ал.14 ЗОС, тъй като представляват незаконни строежи за тях не се дължи обезщетение.

Вещото лице е изследвало статута на сградите и е констатирало, че от трите сгради единствено сграда с идентификатор 68134.2822.3062.4 с площ от 29 кв.м. е допустим строеж по правилата и нормативите действали към датата на изграждането ѝ /1977-1978г, установена от кредитираните от съда свидетелски показания/ и като допълващо застрояване, обслужващо основното жилищно застрояване. Следователно и по арг. от §.16 ал.1 от ПЗР на ЗУТ същата е търпима и за нея по арг. от § 16 ал.4 от ПЗР на ЗУТ вр. с чл.22 ал.14 ЗОС се дължи обезщетение. Вещото лице е определило стойността на постройката в размер на 4751 лв.,като е съобразило и наложеното овехтяване. Тази сграда подлежи на обезщетяване и неправилно адм. орган не е определил обезщетение и за нея. Посочената стойност следва да се включи в размера на обезщетението.

Относно другите две сгради същите са недопустими строежи, не се ползват от режима на търпимост и за тях не се дължи обезщетение , поради което и правилно адм. орган не е определил такова за тях.

Както се посочи оценката на имота, предмет на отчуждаването е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. С оглед изложените правни изводи, заповедта от 2.06.2021г, изменена със заповедта от 15.06.2021г за поправка ОФГ следва да се измени като се увеличи размера на обезщетението за ПИ 68134.2822.3061 /застроен/, и да се включи и стойността на сграда с идентификатор 68134.2822.3062.4 с площ от 29 кв.м. В останалата част за подобренията и за сградите с идентификатор 68134.2822.3062.3 с площ от 14 кв.м. и с идентификатор 68134.2822.3061.1 с площ от 3 кв.м жалбата следва да се отхвърли като неоснователна.

Относно разноските:

При този изход на спора и на основание чл. 143 ал.1 АПК, предвид, че като цяло размера на обезщетението по оспорената заповед се увеличава, то на жалбоподателите следва да се присъдят разноски, а на ответника няма да се дължи юриск. възнаграждение. С оглед изхода на спора, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, в полза на жалбоподателите се дължат поисканите и направени по делото разноски - 20 лв. внесена държавна такса, 800 лева внесен депозит за вещо лице по първоначалното заключение, 496 лв. за допълнителното заключение и заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 600 лв. или общо в размер на 1 916 лв. По делото е релевирано възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение-чл.78, ал.5 ГПК, вр.чл.144 АПК, което е неоснователно, тъй като сумата, с която съдът увеличава обезщетението е в размер на 8 215,5 лв., делото е с материален

интерес и за адвокатското възнаграждение е приложима нормата на чл.8, ал.1 т.3 от Наредбата № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Размерът на адвокатското възнаграждение, определен по чл.8, ал.1 т.3 от Наредба №1, възлиза на 740, 78 лева. Договореното и заплатено възнаграждение е под минимума по чл.8, ал.1 т.3 от Наредбата, поради което се дължи изцяло.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА 21-РД40-90 от 2.06.2021г на Кмета на СО, изменена на осн. чл.62 ал.1 АПК със Заповед № СОА 21-РД 40-97 от 15.06.2021г на кмета на СО в ЧАСТТА относно размера на определеното парично обезщетение **от:**

1068 лв. за ПИ с проектен идентификатор 68134.2822.3061 /застроен/ с площ 50 кв.м като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение по същата заповед на 5404,50 лв. и

включва в размера на обезщетението стойността на сграда с идентификатор 68134.2822.3062.4 в размер на 4751 лв. или

ОПРЕДЕЛЯ сумата на паричното обезщетение общо в размер на 11 027,50 лв. /в т.ч. и подобренията/, разпределено както следва:

За Л. А. Г. – 1/ 2 ид.ч – 5 513,75 лв.

За М. И. А.–1/ 2 ид.ч- 5 513,75 лв.

ОТХВЪРЛЯ жалбата в останалата ѝ част.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Л. А. Г. и на М. И. А. разноски в общ размер на 1 916 лв.

Решението е окончателно.

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: