

РЕШЕНИЕ

№ 3759

гр. София, 08.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,
в публично заседание на 01.06.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **4353** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК. Образувано е по жалби на П. Н. А. и Л. Н. Л. от [населено място], чрез адв. В., срещу заповед № СОА23-РД40-56 от 31.03.2023г. на кмета на СО, с която се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 68134.905.1970 (незастроен), с площ от 778 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.1621, попадащ в публично мероприятие съгласно влязъл в сила ПУП, одобрен с решение № 44, т.2 по протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС и заповед № РД-09-1944 от 16.10.2002г. за поправка на ЯФГ на кмета на СО, и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект „Продължение на [улица]от кръстовището с [улица] до о.т.539а в северно локално платно – Ю. връзка“, м. „В. – ВЕЦ С.“, район „В.“ – публична общинска собственост. Със заповедта е определено общо обезщетение в размер на 117 898,12 лв. за всички собственици, сред които – и жалбоподателите, поради невъзможност да се установят квотите на съсобственост.

Жалбоподателите твърдят, че заповедта е нищожна и алтернативно-незаконосъобразна като излагат бланкетни съображения. Единственото конкретно твърдение е, че административният орган не е изпълнил задължението си да определи дължимото обезщетение на всеки съсобственик, което според тях е недопустимо. Алтернативно молят определеното обезщетение да бъде увеличено, като бъде определено в съответствие с чл. 21-23 от ЗОБС. Претендират разности по списък.

Ответникът - кмета на СО, редовно уведомен, в становище от 10.05.2023г.

моли жалбите да бъдат отхвърлени като неоснователни, тъй като оценката на отчуждавания имот е определена в съответствие с чл.22, ал.5 от ЗОБС с оглед конкретното предназначение на имота – в зона Тти за транспортна инфраструктура-улица, и е без параметри за застрояване. Административният орган не е определил квотите на съсобственост, защото в нотариален акт от 05.04.2001г. при сумирането им, същите надхвърлят 1. Затова е приложен чл. 29, ал.2 от ЗОБС. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на пълномощника на жалбоподателите.

СОФИЙСКА ГРАДСКА ПРОКУРАТУРА не изпраща представител, който да даде заключение по основателността на жалбата.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, след като прецени доводите на страните и събраните по делото и обсъди писмените доказателства по см. на чл.235 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателите се легитимират като собственици на по 1/5 от 2/60 ид. части от ПИ с идентификатор 68134.905.1621 с площ от 2006 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, и начин на трайно ползване: за друг вид застрояване, находящ се в [населено място], район Л., местност Пръдлъвец, кв.113 съгласно нотариален акт № 197, том III, рег. № 10546, дело № 547 от 17.11.2022г. По делото е приложен и нотариален акт № 178, том III, рег. № 12058, дело № 483 от 21.12.2017г. за придобиване на 2/60 от имот 1621 от праводателя на жалбоподателите. Същият пък е придобил 1/20 ид. част от имота като наследник на П. Б. Ф. съгласно нотариален акт за собственост на имот, възстановен по ЗСПЗЗ и по наследство № 43, том I, рег. 3635, дело № 36 от 05.04.2001г. Общият сбор на идеалните части, притежавани от всички съсобственици на имота, е 241/240, т.е. повече от 1. Имотът е неурегулиран като 778 кв.м. от него попадат в [улица] съгласно комбинирана скица на л. 65. Именно тази площ е обособена като имот с проектен идентификатор 68134.905.1970 – предмет на отчуждаването. Видно от удостоверение на л. 63, действащият регулационен план за частта, подлежаща на отчуждаване, е одобрен с решение №44 по протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС и заповед № РД-09-1944 от 16.10.2002г. за поправка на ЯФГ на кмета на СО.

Обявление за уведомяване за започналата отчуждителна процедура е публикувано във в. „24 часа“, в. „Днес“ и „Софийски вестник“ на 16.02.2023г., както и е залепено на информационното табло на СО съгласно констативен протокол на л. 69 и в сградата на район „Л.“ съгласно протокол на л. 72. Видно от представената по делото експертна оценка на л. 75-83, възложена с писмо на кмета на СО № СОА22-ГД26-15081 от 14.11.2022г., имотът – предмет на отчуждаване, е включен в програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на СО за 2022г., приета с решение № 206 по протокол № 51 от 31.03.2022г. на СОС. По ОУП от 2009г. имотът – предмет на отчуждаване, попада в зона на транспортна инфраструктура Тти. Съгласно действащия регулационен план, одобрен с решение № 44 по протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС и заповед № РД-09-1944 от 16.10.2002г. на кмета на СО за поправка на ЯФГ, имотът – предмет на отчуждаване, попада в част от [улица]. Предходен план за регулация няма. Имотът попада в трета ценова зона. Въз основа на представени от Агенцията по вписванията 6 бр. актове на вписани сделки с имоти в периода 14.11.2021г. – 14.11.2022г., експертът е селектирал 4 от тях, които отговарят на основните критерии по ЗОБС за аналог. Поради това е определил оценката по чл.22, ал.5 от ЗОБС въз основа на осреднена цена на 1 кв.м. от 151,54лв.,

и е предложил обезщетение за отчуждаваните 778 кв.м. в размер на 117 898,12 лв. Същото е по-високо от данъчната оценка на имота съгласно удостоверение на л. 104, която е 47,40лв. за 1 кв.м.

С оспорената в настоящото производство ЗАПОВЕД № СОА23-РД-40-56 от 31.03.2023г. кметът на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал.1 и чл. 25, ал. 1 от Закона за общинската собственост, е наредил отчуждаването на ПИ с проектен идентификатор 68134.905.1970 незастроен, с площ от 778 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.1621, във връзка с реализацията на обект „Продължение на [улица]от кръстовището с [улица] до о.т.539а в северно локално платно – Ю. връзка“, м. „В. – ВЕЦ С.“, район „В.“ – публична общинска собственост, съгласно влязъл в сила ПУП, одобрен с решение № 44, т.2 по протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС и заповед № РД-09-1944 от 16.10.2002г. за поправка на ЯФГ на кмета на СО, предвиждащи изграждане на обекта. Издателят на заповедта, въз основа на изготвена в административното производство оценка на имота, възложена на 14.11.2022г. на „Бинком“ ООД, е определил парично обезщетение на всички собственици на имота, вкл. жалбоподателите, в общ размер на 117 898,12лв. Сумата от обезщетението не е разпределена поради невъзможност да се установят квотите на съсобственост с оглед констатацията, че същите надхвърлят 1 съобразно описанието им в нотариалният акт от 05.04.2001г., от който черпи правата си и праводателя на жалбоподателите. Заповедта е съобщена на П. Н. А. на 24.04.2023г., и на Л. Н. Л. - на 13.04.2023г. Жалбите срещу нея са подадени съответно на 02.05.2023г. и на 27.04.2023г.

По делото е приложено решение на СОС № 44 по т.2 от протокол № 24 от 30.03.2001г., с което се одобрява ПУП за имота – предмет на отчуждаване, както и заповед № РД-09-1944 от 16.10.2002г. за поправка на ЯФГ.

По делото е изслушано експертно заключение на вещо лице, според което площ от 778 кв.м. от имота на жалбоподателите – предмет на отчуждаване, по действащия ПУП попада в терен за продължение на [улица]от кръстовището с [улица] до о.т.539а в северно локално платно – в уличната регулация. Съгласно ОУП имот 1621 попада в Тти без параметри за застрояване и Жм с малкоетажно застрояване с плътност на застрояване 40 %. Доколкото имотът попада в III-та ценова зона, вещото лице приема, че в този диапазон следва да се търсят пазарни аналози. Същите следва да са за неурегулиран имот – ливада, без показатели за застрояване, какъвто е имота преди приемане на действащия ПУП. Вещото лице е открило още 4 сделки за 4 ПИ, освен 4-те, анализирани в административното производство, които отговарят на изискванията на ЗОС за пазарни аналози. Въз основа на тези общо 8 сделки е определило обезщетение за 1кв.м. в размер на 171,49 лв., а на цялата отчуждавана част – в размер на 133 421,12лв.

При така установената фактическа обстановка, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град достига до следните правни изводи:

Жалбите са допустими – подадени са от надлежни страни и в предвидения от чл. 27, ал. 1 от ЗОБС 14-дневен преклузивен срок за обжалване от връчването на заповедта. Разгледани по същество, жалбите са **ЧАСТИЧНО ОСНОВАТЕЛНИ**.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед Кметът на Столична община е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 от ЗОС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект –публична общинска собственост,

а именно: „Продължение на [улица]от кръстовището с [улица] до о.т.539а в северно локално платно – Ю. връзка“, м. „В. – ВЕЦ С.“, район „В.“ съгласно влязъл в сила план за регулация, одобрен с решение № 44, т.2 по протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС и заповед № РД-09-1944 от 16.10.2002г. за поправка на ЯФГ на кмета на СО. Предходен регулационен план за имота няма. Следователно е налице публичен интерес, който не може удовлетворен по друг начин с оглед нарастващите нужди от продължение на [улица]. Обявлението за предстоящата процедура по принудително отчуждаване е публикувано в два централни и един местен ежедневник, както и е поставено на определено за целта място в сградата на района. В постановениият административен акт- ЗАПОВЕД СОА23-РД-40-56 от 31.03.2023г. е посочено основанието за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението на имота, неговия собственик, размера на обезщетението и датата, на която паричното обезщетение ще бъде внесено по сметка на съответната банка. Заповедта е издадена от компетентен орган в рамките на предоставените му със закона правомощия. Налице е и главната 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 – продължение на [улица]. Следователно са неоснователни възраженията на жалбоподателите за нищожност на процесната заповед.

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 или имотно обезщетение. С възлагателно писмо от 14.11.2022г. е възложено изготвянето на оценка по пазарни цени по реда и условията на чл.22, ал.5 и сл. от ЗОБС на подлежащия на отчуждаване имот на жалбоподателите на независим оценител. Оценителят е изготвил експертна оценка за определяне размера на равностойното парично обезщетение на процесния имот при спазване на чл. 22, ал.5 във връзка с §1 от ДР на ЗОБС. 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 административния акт в частта относно размера на обезщетението. Съгласно чл.22 ал.5 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. Разпоредбата на §1 т.2 от ДР на ЗОС дефинира понятието „пазарни цени на имоти с подобни характеристики“, като 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.

При анализ на това определение и относимо към предмета на настоящото дело, релевантният период който трябва да се изследва е 14.11.2021г. – 14.11.2022г. Експертът в административното производство е намерил 4 сделки с аналози в този период, които вещото лице е допълнило с още 4 за имоти в същата ценова зона, намиращи се в близост до отчуждавания и без показатели за застрояване, по които едната страна, е търговец. Сделките са възмездни, за покупко-продажба, и попадат в обхвата на § 1, т. 2 от ДР на ЗОбС. Без показатели за застрояване е и имота – предмет на отчуждаването с процесната заповед, поради което съдът приема посочените сделки от вещото лице за такива с пазарни аналози. При това положение размерът на дължимото обезщетение за отчуждаваната част от имота на жалбоподателите следва да бъде определен съобразно осреднената пазарната цена, включваща и тези четири сделки в размер на 171,49лв. на кв.м. или общо 133 421,12лв.

Неоснователни са възраженията на жалбоподателите относно неопределяне на обезщетение по квоти на всеки отделен съсобственик. Съгласно чл. 29, ал.2 от ЗОбС когато собственикът на имота не може да бъде установен или е с неизвестен адрес, както и в случаите, когато съществува спор между няколко лица за правото върху дължимото обезщетение или за права върху отчуждавания имот, обезщетението се внася в банката по сметка на общината. В тези случаи банката изплаща обезщетението на лицето, което установи правата си по съдебен ред, по нареждане на кмета на общината. В случая е налице спор за права върху отчуждавания имот, тъй като нотариален акт № 43, том I, рег. 3635, дело № 36 от 05.04.2001г. за собственост на имота, възстановен по ЗСПЗЗ и по наследство, е за 241/240 ид.части, т.е. 1/240 ид.част е дублирана и не е ясно с чия собственост, вкл. на жалбоподателите, е дублирана. Поради това правилно не са определени квоти на съсобственост, респ. обезщетение на всеки един собственик поотделно.

Изложеното дава основание на съда да приеме, че обжалваният акт е незаконосъобразен в частта относно определения размер на обезщетението за отчуждаване, като процесната заповед следва да бъде изменена чрез увеличаване на обезщетението от 117898,12лв. на 133 421,12лв. – за ПИ с проектен идентификатор 68134.905.1970. В останалата част заповедта е законосъобразна и следва да бъде потвърдена, а жалбата отхвърлена като неоснователна.

Предвид изхода на делото на жалбоподателите се дължат разности пропорционално на уважената част от жалбите за заплатената държавна такса, възнаграждение на вещо лице и адвокатски хонорар. Неоснователно е възражението за неговата прекомерност предвид фактическата и правна сложност на делото, обсъждането на допълнителни пазарни аналози, открити от вещото лице в хода на изготвяне на техническата експертиза, и претендирания размер, близък до минимума от 1000лв., предвиден в чл. 8, ал.3 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. На ответника се дължи юрисконсултско възнаграждение пропорционално на отхвърлената част от жалбите, определено с оглед фактическата и

правна сложност на делото съгласно чл. 143, ал.3 от АПК във връзка с чл. 37 от ЗПП и чл. 24, изр.2 от НЗПП.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27 от ЗОБС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, II-ро отделение, 41 състав

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ по жалбите на П. Н. А. и Л. Н. Л. от [населено място], чрез адв. В., заповед № СОА23-РД40-56 от 31.03.2023г. на кмета на СО, в частта, с която е определен размера на дължимото се обезщетение за отчуждаването на имот с проектен идентификатор 68134.905.1970 (незастроен), с площ от 778 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.1621, във връзка с реализацията на обект „Продължение на [улица]от кръстовището с [улица] до о.т.539а в северно локално платно – Ю. връзка“, като УВЕЛИЧАВА размера на определеното обезщетение от 117898,12лв. на 133 421,12лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на П. Н. А. и Л. Н. Л. от [населено място] сумата от 240лв. разноски по делото.

ОТХВЪРЛЯ жалбата на П. Н. А. и Л. Н. Л. от [населено място] срещу заповед № СОА23-РД40-56 от 31.03.2023г. на кмета на СО, в частта, в която дължимото обезщетение за отчуждаване е определено общо и внесено по сметка на СО в „Общинска банка“ АД, като неоснователна.

ОСЪЖДА П. Н. А. и Л. Н. Л. от [населено място] да заплатят на Столична община сумата от 170лв. юрисконсултско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

СЪДИЯ: