

РЕШЕНИЕ

№ 4667

гр. София, 13.07.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,
в публично заседание на 12.07.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **2402** 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 Я. С. М. срещу ЗАПОВЕД № СОА21-РД40-2 от 26.01.2021г на Кмета на Столична община с която на осн. чл.25 ал. 1 и 2 вр. с чл.21 ал.1 от ЗОС се отчуждава ПИ с идентификатор 68134.1006.1969 /незастроен/ с площ 3 438 кв.м. по КККР, одобрени със заповед № РД 18-108/ 13.12.2016г. на ИД на АГКК , във връзка с реализацията на обект: УПИ I – за общински нужди и детска градина, кв.77 по застроителния и регулационен план на м. М. ливади-изток, район Т., [населено място], одобрен с Решение № 50 по Протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС и ЧЗРКП за кв.85 и прилежащите улици, одобрено с Решение № 55 по протокол № 24 от 30.03.2001г на СОС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост и се определя сума на парично обезщетение в размер на 520 234,20 лв.

Навежда подробни доводи за некомпетентност, допуснати пороци на административно производствените правила и материална незаконосъобразност на акта. Твърди противоречие с изискванията за форма и с целта на закона. Моли да се отмени заповедта. В с.з. процесуалният представител прави искане при условията на евентуалност да бъде изменена оспорената заповед. Претендира разности.

Ответникът- Кмет на Столична община, чрез процесуалния си представител в писмено становище и в с.з. изразява становище за неоснователност на жалбата и моли да се отхвърли. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

СГП 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 надлежна страна-адресат на индивидуален административен акт.

Предмет на оспорване в случая е ЗАПОВЕД № СОА21-РД40-2 от 26.01.2021г в нейната цялост. Същата е издадена от компетентен административен орган - Кмета на Столична община /чл.25 ал.2 ЗОС/. 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, за отчуждаването на който ще бъде изплатено обезщетението, както и е посочена площта от имота, която се отчуждава. Изложени са фактическите и правни основания за издаването ѝ, като мотиви се съдържат и в документите по административната преписка, което е допустимо съгласно ТР № 16/1975 г. на ОСГК на ВС/.

На следващо място, изложеното в жалбата, че обявление за предстоящата процедура не е публикувано, не намира опора в приложените по делото документи, част от административната преписка. На л.36 от делото, е приложено обявление рег. № СОА 20-ВК08-14870/ 20.11.2020 г. с което на осн. чл.25 ал.1 от ЗОС, кметът на СО е уведомил собственикът на ПИ, отреден за УПИ I –за общински нужди и детска градина, кв. 77, съгласно ЗРП за м.“М. ливади-изток“, район Т. за предстоящата процедура по принудително отчуждаване. Обявлението е публикувано в два централни /24 часа и Днес/ и един местен /Софийски вестник/ ежедневници, както и на интернет страницата на СО. Копие от обявлението е поставено на определеното за това място в сградата на СО, видно от констативен протокол от 27.11.2020 г. /л.32/. Обявлението е публикувано на 26.11.2020г, заповедта е издадена на 26.01.2021г, поради което е спазено изискването на чл.25 ал.2 изр. второ от ЗОС, а именно заповедта се издава не по-рано от един месец след публикуване на обявлението.

С писмо изх. № СОА20-ТД26-8969/23.09.2020 г./л. 79 от делото/, 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. Оценката е изготвена на 3.11.2020г При изготвянето ѝ е използван метод на сравнимите продажби, който се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти. Въз основа на представени от Агенцията по вписванията актове експертът е предложил 520 234,20 лв. размер на равностойно парично обезщетение за отчуждавания имот. Посочената сума е определена от кмета на СО с цитираната по-горе оспорена в настоящото производство ЗАПОВЕД № СОА21-РД40-2 от 26.01.2021г за равностойно парично обезщетение за процесния имот. Спазено е изискването на чл.22 ал.10 от ЗОС според който размерът на равностойното парично обезщетение се определя не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта по чл. 25, ал. 2. В случая както се отбеляза, оценката е изготвена на 3.11.2020г, а процесната заповед е от 26.01.2021, тоест оценката е изготвена по-малко от три месеца преди това.

Относно възражението за изтекъл преклузивен срок по чл.208 ЗУТ /неправилно в жалбата е посочено, че срокът е давностен/, в който Столична община е

следвало да предприеме отчуждителната процедура:

Съгласно Тълкувателно решение № 4/02.11.2016 г. по тълк. дело № 6/2015 г. на О. на ВАС на РБ, I и II колегия, сроковете по чл. 208 ЗУТ са преклузивни и се отнасят до започването на процедурата по отчуждаването като изтичането на срока преклудира възможността за отчуждаване по реда на ЗОС. Специфичните правила и нормативи за устройството и застрояването на територията на Столичната община, обаче, се регламентират и от разпоредбите на Закона за устройството и застрояването на Столична община /ЗУЗСО/, който в § 23 от ЗИД на ЗУЗСО посочва, че сроковете по отменения чл. 17 за започване на отчуждителни процедури за изграждане на обекти – публична общинска или публична държавна собственост, на територията на Столичната община по отношение на подробни устройствени планове, влезли в сила до влизането в сила на Закона за устройството и застрояването на Столичната община, текат от влизането в сила на закона – 28 януари 2007 г. Според чл. 17, ал. 1, т. 2 от ЗУЗСО, срокът за започване на отчуждителни процедури за изграждане на обекти - публична общинска или публична държавна собственост, на територията на Столичната община за обекти на здравеопазването, образованието, културата, социалните дейности и спорта; за обекти на общинското и държавното управление е 10 години; В случая процедурата по отчуждаване има за предмет обект „за общински нужди и детска градина“. Тоест, обектът за който се отчуждава процесния имот - представлява обект на образованието и попада в хипотезата по чл. 17, ал. 1, т. 2 от ЗУЗСО, т. е. срокът за започване на отчуждителното производство е 10 години, а според § 23 от ЗИД на ЗУЗСО този срок започва да тече от влизане в сила на закона – 28.01.2007 г., т. е. в процесния случай към датата на започване на производството /възлагане на оценката с писмо изх. № СОА20-ТД 26- 8969 от 23.09.2020 г. на Кмета на Столична община/ този срок е изтекъл. Срокът е изтекъл на 28.01.2017г. При това положение, приложение намира § 23 ал.2 ЗИД на ЗУЗСО, според който след изтичане на сроковете по ал. 1, както и по отношение на подробните устройствени планове, влезли в сила след влизането в сила на Закона за устройството и застрояването на Столичната община, се прилагат правилата на чл. 208 от Закона за устройство на територията.

След приемане на цитираното по- горе Тълкувателно решение обаче ,е направено законодателно изменение на чл. 208, като е приета нова, ал. 2 от ЗУТ (ДВ, бр. 13 от 2017 г.). От самата формулировка на чл. 208, ал. 2 от ЗУТ е видно, че отчуждително производство по ЗДС или по ЗОБС може да започне и след изтичане на сроковете по ал. 1, но при подаване на заявление за изменение на подробния устройствен план то се спира, до влизане в сила на акта по искането за изменение на плана за съответния имот.

Не се спори, а и видно от представените по делото доказателства, жалбоподателят е подал заявления за изменение на ПУП-а на осн. чл.134 ал.2 ЗУТ на 19.11.2020г и на 26.01.2021г.

Отчуждителното производство е било започнало с възлагане на оценката-23.09.2020 г. Нещо повече, още преди това с писмо от 12.08.2020г. жалбоподателят е уведомен за стартиране отчуждителното производство. Ето защо подадените заявления от 19.11.2020г и от 26.01.2021г за изменение на ПУП по чл. 134, ал.2, т.1 от ЗУТ са били основание за спирането му съгласно чл. 208, ал.2 от ЗУТ до влизане в сила на акта по искането за изменение на плана за съответния имот. Няма

спор, че тези актове са предмет на адм. дело № 965 / 2021 и № 3120/ 2021г на АССГ, които са висящи. Следователно не са били налице основания за издаване на процесната заповед, каквито не са налице и в момента на постановяване на настоящото решение. С оглед подадените заявления производството по отчуждаване не е могло да продължи и завърши с акт до влизане в сила на произнасянето по исканията за изменение на ПУП. Заявленията са били основание за спиране по чл.208 ал.2 от ЗУТ.

В обобщение предвид наличието на подадени на 19.11.2020г и на 26.01.2021г заявления за изменение на подробния устройствен план на основание чл. 134, ал. 2, т. 1 ЗУТ отчуждителното производство е следвало да бъде спряно. След като отчуждаването за целта – предмет на процесната заповед, не може да бъде реализирано, поради липса на влязъл в сила акт по искането за изменение на плана за съответния имот, то това е достатъчно основание за отмяна на процесната заповед, без да се разглежда въпроса дали обезщетението за отчуждаване е определено законосъобразно. Тоест безпредметно е обсъждане определения размер на обезщетението. За пълнота обаче съдът коментира и този въпрос.

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. Неоснователно е възражението на жалбоподателя, че при определяне обезщетението следва да се използват цените от свободния пазар на сравними по местоположение, характеристики и предназначение имоти. ЗОС съдържа легални дефиниции на понятията равностойно парично обезщетение, пазарни цени на имоти със сходни характеристики, имоти в близост до отчуждавания, равностойни имоти и визира ред за определяне на такава пазарна цена. Като пазарни аналози могат да служат единствено сделки с имоти отговарящи на характеристиките на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС и § 1, т. 1 т. 2 т.3 и т.7 от ДР на ЗОБС, тъй като последните са релевантни в производство по принудително отчуждаване на имоти - частна собственост за общински нужди /глава Трета от ЗОС/ при определяне равностойното парично обезщетение, тоест при изготвяне на оценката следва да се използват административно регулирани цени, а не на пазарни такива, тоест цените от свободния пазар на сравними по местоположение, характеристики и предназначение имоти. В допълнение следва да се посочи, че в случая не се касае за отчуждителна процедура по ЗУТ /чл.210/, при която е релевантен метода на пазарните цени от свободния пазар, а за отчуждаване на имоти по ЗОС за общински нужди, в която процедура изрично е регламентирано определяне обезщетение по административно-регулирани цени. Несъответствието между оценката определена в административното производство и възприетата от съда, обективизирана в СТОЕ дава основание на настоящия състав да приеме, че заповедта в частта относно определения размер на обезщетението, в т.ч. привеждането му в съответствие с горепосочените изисквания също е законосъобразна, което също е основание за отмяна на процесната заповед.

Единствено за пълнота на изложението: Жалбоподателят чрез

процесуалния си представител се позовава /в с.з. на 19.05.2021г / и на ЕСПЧ по отношение критериите, на които следва да отговаря обезщетението за отнемане правото на собственост, гарантирано и от чл. 1 от Първия допълнителен протокол към Конвенцията за защита правата на човека и основните свободи - в хипотезите на отнемане на собственост ЕСПЧ приема, че по правило лишаването от притежания следва да бъде съпроводено с "адекватно обезщетение". Във връзка с тези доводи следва да се отбележи, че именно еднообразното и стриктно приложение на закона спрямо всички правни субекти е една от гаранциите за тази закрила. Наред с това, в случая националният закон е въвел изискването за определяне на равностойно парично обезщетение съобразно цените от вписани сделки именно предвид тяхната публичност, чрез отразяване в общодостъпен регистър, и сключването им на свободния пазар. Последният е възможно най-обективният източник на информация за цените. Осъществилите се и удостоверени в публичен регистър обективни факти в най-голяма степен обосновават гаранция за баланса между интересите на собственика, чиито имот се отчуждава, и обществения интерес и в двата му аспекта - както реализирането на благоустройственото мероприятие, така и законосъобразното разходване на публични средства. В тази връзка следва да се отбележи и, че изискванията на закона следва да се прилагат стриктно, а не разширително, именно с оглед посочения характер на средствата, с които се заплаща отчуждаваният имот.

В обобщение, установените в случая обстоятелства по делото разкриват основание да се приеме, че балансът не е бил спазен и намесата в правото на собственост на жалбоподателя е непропорционална. Процесната заповед следва да бъде отменена като незаконосъобразна.

Относно разноските:

С оглед изхода на спора, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, в полза на жалбоподателя се дължат поисканите и направени по делото разноски - 10 лв. внесена държавна такса, 800 лева внесен депозит за вещо лице и 9 278,81 лв. заплатено адвокатско възнаграждение /вкл и ДДС/. 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 делото е с материален интерес и за адвокатското възнаграждение е приложима нормата на чл.8, ал.1 т.5 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.5 от Наредба №1, възлиза на 7 732,34 лева, колкото е и договореното между жалбоподателя и процесуалния му представител. Сумата от 9 278,81 лв. включва и ДДС, поради което се дължи изцяло. Общо на жалбоподателя се дължат разноски в размер на 10 088,81 лв.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ ЗАПОВЕД № СОА21-РД40-2 от 26.01.2021г на Кмета на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Я. С. М. разноски в размер на 10 088,81 лв.

Решението е окончателно.

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: