

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 1985

гр. София, 19.01.2025 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав,
в закрито заседание на 19.01.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антоанета Аргирова

като разглежда дело номер **288** по описа за **2025** 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 жалба от П. П. П., чрез пълномощника адв. П. Н.-САК срещу Заповед № СОА24-РД40-52/28.11.2024 година, издадена за кмета на Столичната община (по заместване), с която на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 от ЗОС се отчуждава поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.905.521 (незастроен), с площ 44 кв. м по КККР, одобрени със Заповед № № РД-18-739/21.11.2017 г. (последно изменение за имота.от 05.10.2021 г.), попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Етапно изграждане на транспортна инфраструктура и инженерни мрежи по улици в м. „В.-ВЕЦ С.“, район „Л.“, - поетапно отчуждаване - карето в посочения в заповедта обхват; Определя се сума на парично обезщетение в размер на 22 218,24 лв., разпределена на собствениците, както следва: 1.Е. А. П. - 1/2 ид. ч. - 11109,12 лв.; 2. С. М. И.- 3/8 ид. ч. - 8 331,84 лв.; 3. Е. М. Г.- 1/8 ид. ч. - 2 777, 28, В ЧАСТТА относно размера определеното парично обезщетение и собствениците на отчуждавания имот.

Наведеното и аргументирано с жалбата основание за оспорване е за противоречие с приложимите материалноправни норми-чл.146, т.4 от АПК.

С писмения отговор на жалбата, инкорпориран в съпр. писмо по изпращане

преписката на съда, процесуалният представител на ответника-гл. юрисконсулт Л. оспорва допустимостта на жалбата по съображения за липса на процесуална легитимация на жалбоподателя. При условията на евентуалност, оспорва основателността на жалбата.

Жалбата е редовна-отговаря на изискванията на чл.150 и чл.151 от АПК.

Жалбата е допустима-налице са положителните условия, съответно липсват пречките, свързани със съществуването и упражняването на субективното публично право на оспорване по чл.159 от АПК. Жалбата е насочена е срещу акт, който може да бъде оспорен съдебно. Началото на преклузивния 14-дневен срок по чл.27, ал.1 от ЗОС не е било поставено преди подаването на жалбата, тъй като ответникът оспорва качеството на заинтересована страна (ЗС) на жалбоподателя-чл.25, ал.3 от ЗОС. Обратно на доводите на ответника, жалбата по наличните към момента данни е подадена от процесуално легитимирана страна. В административния и съдебно-административен процес органът, съответно съдът са обвързани от легитимационната сила на документите за собственост и не могат да преценяват осъществяването на правопораждащи или правопогасяващи юридически факти на гражданското право, които стоят извън документите за собственост. В случая жалбоподателят пряко се легитимира като изключителен собственик с първични документи за собственост-приложени към жалбата три нотариални акта, с които през 2017 и 2020 година е придобил на три пъти по една трета ид.ч. от УПИ XVI-1149, представляващ ПИ с идентификатор 68134905.2149 по действащата към 2020 г. КК. Жалбоподателят твърди, че отчуждаваният поземлен имот ПИ с идентификатор 68134.905.521 (незастроен) до изменението на КККР през 2021 година е бил част от ПИ с идентификатор 68134905.2149 по действащата към 2020 г., което е достатъчно на този етап от съдебното оспорване. При конкуренция между записванията в КР и първичен документ за собственост, предимство има първичния документ за собственост, съобразно установената актуална практика на Върховния административен съд по Закона за кадастъра и имотния регистър. За приложимо и по ЗОС следва да се приеме постановеното по чл.34б от Закона за държавната собственост Тълкувателно решение № 5 от 20.07.2010 г. на ВАС по т. д. № 2/2010 г., в съотв. с което „Действителният собственик на отчуждавания имот, който не е посочен в административното решение

по чл. 34б, е активно легитимиран да обжалва решението, защото обжалването е насочено към премахване на неблагоприятни правни последици при наличие на пряк и личен интерес за тези жалбоподатели. Действителният собственик на имота не е адресат на акта на Министерския съвет поради незаконосъобразно протичане на административното производство, но процесуална предпоставка за придобиване на качеството "страна" или "заинтересована страна" е наличието на обективен и законен интерес. Тази процесуална предпоставка за непосочените в решението на Министерския съвет собственици на отчуждаваните имоти е налице, защото решението създава права за друго, което обстоятелство уврежда собствениците на имотите поради нарушаване на закона от административния орган при издаване на акта.“

По тези съображения, делото следва да се насрочи в открито съдебно заседание. Предвид обстоятелството, че оспорената заповед е благоприятна за посочените в нея за собственици на отчуждавания имот лица, същите следва да се конституират като ЗС по делото. Следва да се дадат указания на ответника да представи доказателства за отсъствието му в деня на издаването на оспорената заповед, което е наложило заместването му от определения с негова Заповед №СОА24-Рд15-4389/13.11.2024 г. заместник-кмет Н. Б.. Следва да се допусне и поисканата с жалбата съдебно-техническа и оценителна експертиза, като въпросите се преформулират от съда.

С оглед на изложеното, Административен съд София- град, II о., 23-ти състав

О П Р Е Д Е Л И:

КОНСТИТУИРА, като страни по делото:

- жалбоподател: П. П. П.;
 - ответник: кмет на Столичната община;
 - заинтересовани страни (ЗС): 1. С. М. И. (с адрес на л.90 по делото); 2. Е. А. П. с ЕГН [ЕГН] и 3. Е. М. Г. с ЕГН [ЕГН], за които да се извършат и приложат по делото служебно справки за настоящ и постоянен адрес.
- ПРЕПИСИ ОТ ЖАЛБАТА да се изпратят на ЗС за писмен отговор в 3- дневен срок, предвид бързия характер на производството.

НАСРОЧВА ДЕЛОТО В ОТКРИТО СЪДЕБНО ЗАСЕДАНИЕ на 03.02.2025 г. от 11.00 часа, за което да се призоват страните.

ДОПУСКА, на основание чл-171, ал.6 от АПК, събирането на приложените към жалбата и в изпратената от ответника административна преписка доказателства.

ДОПУСКА извършването на съдебно-техническа и оценителна експертиза, вещото лице по която да отговори на въпросите:

1. УПИ XVI-1149 представлява ли ПИ с идентификатор 68134905.2149 по действащата към 2020 г. КК, съответно отчуждаваният ПИ с идентификатор 68134.905.521 (незастроен) до изменението на КKKP през 2021 година бил ли е част от ПИ с идентификатор 68134905.2149 по действащата към 2020 г.
2. Какъв е размерът на равностойното парично обезщетение за имота, предмет на отчуждаване с оспорената заповед ?

Вещото лице да отговори на поставените му задачи след оглед на имотите (при необходимост), извършване на съответните справки и съобразяване с критериите, установени в чл.22, ал.5-ал.12 и § 1 от ДР на ЗОС, а именно че 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; Конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, е предназначението им, определено с предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1; Конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост; Размерът на равностойното парично обезщетение по 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; Извън случаите по чл. 16 от Закона за устройство на територията, когато с план по чл. 21, ал. 1 се предвижда отчуждаване на част от неурегулиран поземлен имот, а останалата от имота част се урегулира и в нея се предвижда застрояване, размерът на равностойното парично обезщетение се определя като разлика между цената на отчуждаваната част от имота и повишената стойност на урегулираната част от имота; Размерът на равностойното парично обезщетение се определя не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта по чл. 25, ал. 2; В случай че определеният размер на равностойното парично обезщетение е по-малък от данъчната оценка на имота, обезщетението се изплаща в размер, равен на данъчната му оценка; В случай че не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията, равностойното парично обезщетение се определя по реда на приложение № 2 към чл. 20 от Закона за местните данъци и такси - за имоти в урбанизираните територии; "Равностойно парично обезщетение" е цената на отчуждавания имот или на част от него, определена по реда на този закон; "Пазарни цени на имоти със сходни характеристики" са 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; "Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот" са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии;

НАЗНАЧАВА за вещо лице С. Б. К., С., п.к. 1306, [жк], [жилищен адрес] тел. , , ; специалност: геодезия, фотограмметрия и картография; оценител на недвижими имоти.

ОПРЕДЕЛЯ депозит за възнаграждение на вещо лице в размер на 500 (петстотин) лева, платим от жалбоподателя в 3-дневен срок от получаване на съобщението, за което по делото да се приложи вносна бележка.

Вещото лице да се уведоми да се уведоми незабавно след прилагане на вносна бележка за платен депозит.

УКАЗВА на вещото лице, че следва да депозира заключението си с преписи за страните най-малко 3 дни преди датата на насроченото съдебно заседание.

ДАВА ВЪЗМОЖНОСТ на страните в 3-дневен срок да формулират допълнителни задачи към ВЛ

Определението не подлежи на обжалване.

Определението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 от АПК.

СЪДИЯ: