

РЕШЕНИЕ

№ 2210

гр. София, 04.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав,
в публично заседание на 06.03.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **44** по описа за **2023** 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 на Т. Б. Г., подадена чрез пълномощника ѝ - адв.Д. И., срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III ЗОС №СОА22-РД40-147/17.11.2022г., издадена от кмета на Столична община, с която се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 02659.2194.3413 /незастроен/, с площ от 76 кв.м., представляващ реална част от имот с идентификатор 02659.2194.2079 по КККР, съгласно действащ ПУП на вилна зона [населено място], одобрен със Заповед №РД-02-14-92/26.02.1987г. на Председателя на комитета на Т., с ЧИЗРП за кв.54, одобрено със заповед №РД-09-50-218/22.04.1998г. на Главния архитект на С., във връзка с реализиране на обект „Етапно изграждане на ВиК инфраструктура на територията на [населено място] по програма „Околна среда“ – 2021-2027“. Наведените с жалбата основания за оспорване, поради които се иска отмяната на атакуваната заповед изцяло, алтернативно – увеличаване на определеното с нея обезщетение, са за неспазване на установената форма, допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, противоречие с материалноправните разпоредби и с целта на закона-чл.146, т.2-т.5 АПК, аргументирани в жалбата.

В с.з. жалбоподателят Т. Б. Г., чрез адв.Д. И. и в представена от него писмена защита, поддържа жалбата и моли за уважаването ѝ, както и за присъждането на направените за съдебното производство разноски.

Ответникът, чрез процесуалния си представител-юриск.Я. в съд.з., оспорва жалбата и моли за отхвърлянето ѝ, и за присъждането на юрисконсултско възнаграждение. При условията на евентуалност, ако съдът намери жалбата за основателна, прави възражение за прекомерност на заплатеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение.

Административен съд-София град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства по реда на чл.235 от ГПК вр.чл.144 от АПК и служебно, на основание чл.168, ал.1, вр.чл.146 от АПК, провери изцяло законосъобразността на акта, намира следното от фактическа и правна страна:

Жалбата е допустима, като подадена срещу акт, който може да бъде оспорен по съдебен ред, от лице, което има правен интерес от оспорването и в законоустановения преклузивен 14-дневен срок по чл.27, ал.1 от ЗОС - актът е съобщен на 05.12.2022г., а жалбата е подадена на 14.12.2022г. По съществуто ѝ, съдът съобрази следното:

Обжалваната заповед е издадена от компетентен орган-кмета на Столична община. Компетентността на органа произтича от разпоредбата на чл.25, ал.2 ЗОС.

Спазено е и изискването за форма на административния акт- чл.146, т.2, вр.чл.25, ал.2 от ЗОС - в оспорената заповед са посочени основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащото лице и за началната дата, от която ще започне изплащането му. За част от мотивите на органа, съответно на трайната съдебна практика, се приемат и съображенията, съдържащи се в документите от преписката по издаването на акта, както и предвижданията на ПУП, към който актът препраща.

Обратно на твърденията на жалбоподателя, не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила. Спазена е процедурата за издаване на заповедта, регламентирана в специалния приложим закон - чл.25, ал.1 и ал.2, изр.2-ро от ЗОС. На 23.09.2022г. кметът на СО е съставил обявление рег.№СОА22-ВКО8-14012/23.09.2022г., което съдържа изискуемите по закон реквизити. Обявлението е публикувано на 03.10.2022 г. във вестник „Труд“ и във вестник „24 часа“, както и във вестник „Днес“. Копие от обявлението е поставено на определеното за това място в сградата на районната администрация – таблото за обявления на СО-район „Б.“, за срок от един месец. Видно от Протокол за поставяне на обявлението /л.45 от делото/, това е станало от 07.10.2022г. Обявлението е свалено на 07.11.2022г. Обявлението е поставено и на Информационното табло на Столична общинска администрация и е публикувано на интернет страницата на СО.

По отношение на приложението на материалния закон, съдът съобрази следното:

Видно от доказателствата по адм.преписка и приетото по делото заключение по назначената СТЕ, процесният ПИ с проектен идентификатор 02659.2194.3413 /незастроен/, с площ от 76 кв.м., представлява реална част от имот с идентификатор 02659.2194.2079 по КККР. Съгласно действащия ПУП на вилна зона [населено място], одобрен със Заповед №РД-02-14-92/26.02.1987г. на Председателя на комитета на Т., с ЧИЗРП за кв.54, одобрено със заповед №РД-09-50-218/22.04.1998г. на Главния архитект на С., процесният имот попада в предвиждане за [улица]. По първоначалния регулационен план, одобрен със заповед №1417/22.12.1961г. имотът

е попадал в [улица], о.т.191, о.т.192 и о.т.185. По следващия регулационен план, одобрен със заповед №РД-02-14-192/26.02.1987г., отчуждаваната част от имота на жалбоподателя също попада в улица, както и по одобреното ЧИРП със Заповед №РД-09-50-218/22.04.1998г.

Съгласно ОУП, одобрен с решение на СОС от 19.11.2009г. и решение на МС от 16.12.2009г., имотът на жалбоподателя попада изцяло в зона Жм2, която обхваща предимно бившите квартали-курорти /Горна баня, К., Б., Д., С./ и [населено място], за които минималната площ на УПИ е 500кв.м., минимално лице 16м., с параметри на застрояване: максимална плътност на застрояване 30%, максимален К. 1, максимална кота корниз до 10м.

Съгласно приложеното с оспорената заповед правно основание по 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, или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, за който има влязло в сила разпореждане за допускане на предварителното му изпълнение, както и в други случаи, определени със закон, след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение. В случая, отчуждаваният имот е собственост на жалбоподателя; налице е общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин; отчуждаването се извършва въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обект - публична общинска собственост /улица/. По изложените съображения съдът обуславя извод, че жалбата, в частта ѝ, с която се оспорва осъществяването на фактическия състав по чл.21, ал.1 от ЗОС за отчуждаване на имота е неоснователна.

По отношение определения размер на парично обезщетение:

С оспорената заповед за отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 02659.2194.3413 /незастроен/ по КККР, с площ от 76 кв.м., е определено парично обезщетение общо в размер на 931,76лева, както и още 78лв. за находящото се в имота дърво.

В административното производство оценката на отчуждаваната част от имота е изготвена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти, притежаващ сертификати за оценителска правоспособност от КНОБ за недвижими имоти, въз основа на възлагателно писмо № СОА22-ТД26-10067/29.07.2022г. от кмета на Столична община, съгласно чл. 22, ал. 3 от ЗОБС и договор за възлагане на оценката от 29.08.2022г. Оценката е изготвена на 07.09.2022г., т.е. при спазване на тримесечния срок преди издаването на заповедта за отчуждаване по чл. 22, ал.1 от ЗОБС.

Видно от представеното по делото Удостоверение за данъчна оценка по чл.3, ал.2 от Приложение №2 към ЗМДТ от 08.08.2022г. на Дирекция „Общински приходи“ - отдел „Б.“ на Столична община, размерът на данъчната оценка на поземлен имот с адрес: [улица], с площ 616кв.м. е 7 549,10лв., или по 12,26лв. за кв.м.; т.е за отчуждавания имот -931,76лв.

В съответствие с критериите, установени в чл.22, ал.5-ал.12 от ЗОС, вр § 1 от ДР на 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. 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. 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.

Легалното определение на понятието „пазарни цени на имоти със сходни характеристики” се съдържа в § 1, т.2 от ДР на ЗОС- ”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.”. „Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания” са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии-§ 1, т.3, б.”а” от ДР на ЗОС.

Възприетата с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по ЗОБС за избор на аналози, като е отчетено предназначението на имота, характера на предвиденото застрояване, както и ценовата зона, в която същият попада, които са съпоставени с показателите на имотите, предмет на сделките, вписани в Агенцията по вписванията през релевантния период и отговарящи на заложените в закона критерии. Липсата им е наложила определянето на дължимото се

обезщетение по правилото на чл. 22, ал. 12 от ЗОБС. Изводът за липсата на аналози, отговарящи на въведените в с чл. 22, ал. 5 - ал. 11 от ЗОБС изисквания, е изцяло потвърден и от заключението от приетата по съдебно техническа оценителна експертиза, което следва да бъде изцяло кредитирано, като обективно и компетентно изготвено. Сделките, съобразени от вещото лице за да изготви вариант А и Вариант Б /съответно 9 975,64лв. и 11 134,23лв./ на заключението си - три договора от 02.08.21г., 22.12.21г. и 14.10.21г. за прехвърляне на право на собственост по реда на чл.15, ал.5 от ЗУТ, с които Столична община прехвърля на физически лица правото на собственост на имоти, били части от улица, впоследствие включени в УПИ, не могат да се ценят като годни аналози за определяне на пазарната стойност на отчуждавания имот, доколкото те касаят части от УПИ, предвидени за застрояване, а процесният – предвиден за улица по всички действия по отношение на него ПУП, следва да бъде оценяван като имот без предназначение за застрояване. По делото не се установяват сделки между юридически лица или между физически и юридически лица за имоти, които попадат в терени без предназначение за застрояване. Предвид горното, тъй като не са налице пазарни аналози за изготвяне на оценка, следва да се приеме, че размерът на равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот с проектен идентификатор 02659.2194.3413, с площ от 76кв.м., следва да се определи по правилата на чл. 22, ал. 12, т. 1 от ЗОБС въз основа на данъчната му оценка – 931,76лв., което е и сторено от административния орган. Съществуващото в имота дърво вещото лице оценява също на 78лв., както е възприел и административният орган.

По отношение на претендираното от оспорващия увеличение на размера на паричното обезщетение със стойността на изградената в имота ограда, която вещото лице определя на 13 704,11лв., настоящият съдебен състав намира следното:

Съобразно установените в закона правила, размерът на паричното обезщетение при отчуждаване по ЗОБС се определя въз основа на стойността на недвижимия имот, изградените в него законни строежи и подобренията, изградени от собственика на имота. Видно от оспорената заповед, предмет на отчуждителната процедура е незастроен недвижим имот. От страна на оспорващия не са представени доказателства, че изградената в имота - предмет на отчуждаване ограда е законна. Индиция за недопустимостта на строежа е обстоятелството, че по действащия и по всички действия ПУП оградата попада в улична регулация. Съдът намира, че доколкото не са представени строителни книжа за находящата се в отчуждавания имот част от ограда, като не се твърди и същата да е узаконена или търпим строеж, за нея, като незаконен строеж, законосъобразно съгласно чл.22, ал.14 ЗОС не е определено обезщетение. С оглед на това, претендираното от оспорващия увеличение на размера на паричното обезщетение със стойността на изградената в имота ограда е неоснователно и следва да се остави без уважение.

Предвид гореизложеното, като прецени изцяло законосъобразността на оспорения административен акт на основание чл.168, ал.1 АПК, съдът приема, че заповедта е издадена от компетентен орган в установената форма; при това не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и заповедта е в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона.

С оглед изхода на спора и на основание чл.143, ал.3 АПК на ответника ще следва да се присъдят разноски за юрисконсултско възнаграждение съгласно чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ във вр. с чл.78, ал.8 ГПК в размер на

100лв.

Предвид изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 6 от ЗОБС, Административен съд София-град, Второ отделение, 31 състав,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Т. Б. Г. срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III ЗОС №СОА22-РД40-147/17.11.2022г., издадена от кмета на Столична община.

ОСЪЖДА Т. Б. Г., с ЕГН-[ЕГН], да заплати на Столична община съдебни разноси в размер на 100 (сто) лева.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ: