

РЕШЕНИЕ

№ 4831

гр. София, 19.07.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 29 състав,
в публично заседание на 12.07.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Кристина Българиева, като разгледа дело номер **3164** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 126 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.

Образувано е по постъпила жалба от Р. И. С., Х. Л. М. и М. М. М. срещу Заповед № СОА21-РД40-43/13. 02. 2021 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор № 68134.1007. 2655 /незастроен/, с площ за отчуждаване 51 кв. м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1007.249 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108/ 13. 12. 2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на [улица]в участъка от [улица]до [улица], съгласно действащ улично-регулационен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“ – IV ч., утвърден с Решение № 45 по Протокол № 24/ 30. 03. 2021 г. на СОС и Решение № 147 по Протокол № 40/ 18. 07. 2002 г. за поправка на ЯФГ на СОС и м. „Ю. парк“, одобрен със Заповед № 209/ 30. 06. 1970 г. на Председателя на ИК на СГНС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост.

В жалбата се излагат подробни съображения за незаконосъобразност на посочения административен акт, като се иска неговата отмяна. Посочената заповед се обжалва и в частта относно определеното обезщетение за отчуждения поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор № 68134.1007. 2655 /незастроен/, с площ за отчуждаване 51 кв. м.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез своя процесуален представител, оспорва жалбата и моли същата да бъде отхвърлена.

Административен съд – София град, Второ отделение, 29-ти състав след като обсъди доводите на страните, прецени събраните по делото доказателства и заключението на вещото лице по назначената по делото съдебно-оценителна експертиза прие за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателите са собственици на поземлен имот с идентификатор № 68134.1007.249. С обжалваната Заповед № СОА21-РД40-43/13. 02. 2021 г. на кмета на Столична община е предвидено отчуждаването на поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор № 68134.1007. 2655 /незастроен/, с площ за отчуждаване 51 кв. м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1007.249 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108/ 13. 12. 2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на [улица]в участъка от [улица]до [улица], съгласно действащ улично-регулационен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“ – IV ч., утвърден с Решение № 45 по Протокол № 24/ 30. 03. 2021 г. на СОС и Решение № 147 по Протокол № 40/ 18. 07. 2002 г. за поправка на ЯФГ на СОС и м. „Ю. парк“, одобрен със Заповед № 209/ 30. 06. 1970 г. на Председателя на ИК на СГНС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост.

Производството по отчуждаване на ПИ с проектен идентификатор № 68134.1007. 2655 /незастроен/, с площ за отчуждаване 51 кв. м., представляващи реална част от ПИ с идентификатор 68134.1007.249, е извършено на основание глава III от ЗОБС, въз основа на влязъл в сила ПУП, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост, за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин.

По възлагателно писмо от кмета на СО на основание чл. 22, ал. 3 от ЗОБС е изготвена експертна оценка от лицензиран оценител на недвижими имоти, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег. №[ЕИК] от 11. 02. 2015 г. от Камара на независимите оценители в България. Според отбелязаното върху самата оценка, тя е изготвена м. ноември 2020 г., т. е. в рамките на тримесечния срок преди издаването на заповедта за отчуждаване, при спазване на текста на по чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОБС във връзка с § 1 от ДР на ЗОБС на поземлен имот с проектен идентификатор № 68134.1007. 2655 /незастроен/, с площ за отчуждаване 51 кв. м., представляващи реална част от ПИ с идентификатор 68134.1007.249, подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект "Изграждане на [улица]в участъка от [улица]до [улица]- поетапно". Лицензираният експерт - оценител е определил стойността на обезщетението да е в общ размер на 9 580, 86 лева. От предоставените сключени сделки, е установено, че две сделки отговарят на императивно закрепените критерии посочени в ЗОБС за годин аналог, а именно Нотариален акт № 82/23. 07. 2020 г. и Акт № 63/03. 04. 2020 г., като е определена средна цена на кв. м 187,86 лв. Във връзка с това е изготвена експертна оценка, като съобразно нея, пазарната стойност на равностойно парично обезщетение на реална част от процесния поземлен имот с идентификатор № 68134.1007.249 с площ 51 кв. м., подлежаща на отчуждаване, попадащ в обект „Изграждане на [улица]в участъка от [улица]до [улица]- поетапно, район “Т.” е в размер на 9 580, 86 лева /187,86 лева/кв.м./

С обявление изх. № СОА20-ВК08-16698/22.12.2020 г., публикувано в два централни и

един местен ежедневник, и в Електронния портал на СО са били уведомени собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване в съответствие с чл. 25, ал. 1 от ЗОБС. Същото, съгласно приложенияте към административната преписка доказателства е било поставено на определеното за това място.

По делото е изготвена съдебно-оценителна експертиза, от чието заключение се установява, че процесният имот е неурегулиран, като съгласно действащия ОУП на [населено място], утвърден през 2009 г., имот с идентификатор 68134.1007.249 попада в устройствена зона Тти – терен за транспортна инфраструктура, която е без параметри за застрояване - отчуждаваната част с площ 51 кв.м. с проектен идентификатор 68134.1007.2655 и Оз1 - Зона за общественно-обслужващи дейности озеленяване в градския район, която се не отчуждава с проектен идентификатор 68134.1007.249 с площ от 413 кв.м.

Съгласно ПУП от 2001 г. имот с проектен идентификатор 68134.1007.2655, предмет на отчуждаване, попада изцяло в уличната регулация на [улица]между о.т. 16б - о.т.16в.

Посочено е, че по предходния ПУП от 1970 г. имот с идентификатор 68134.1007.249 попада частично в терен за общественно отреждане - плавателен канал и частично опадва в УПИ 2 - за парк от кв. 187А, м. "Ю. парк".

При изготвяне на експертизата вещото лице е използвало като аналози 4 броя нотариални акта, включващи 7 броя имоти. В заключението си вещото лице е определило равностойно парично обезщетение за 51 кв.м. от процесния имот, при спазване на разпоредбите на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС във връзка с §1 от ДР на ЗОБС, в размер на 7473, 54 лева.

Съдът кредитира заключението, тъй като тези сделки съответстват на критериите за преценка съдържанието на понятията "пазарна цена на имоти с подобни характеристики" и "Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания се" по смисъла на § 1, т. 2 и т. 3 от ДР на ЗОБС.

При така установените факти, настоящият съдебен състав, като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК, достигна до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, като подадена срещу акт подлежащ на съдебен контрол, от надлежна страна с правен интерес от обжалването и в преклузивния срок по чл. 149, ал. 1 от АПК.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна поради следните съображения:

Съдът намира, че Заповед № СОА21-РД40-43/13. 02. 2021 г. е издадена от компетентен административен орган – кмета на Столична община, в кръга на правомощията му, съгласно чл. 25, ал. 2 ЗОБС.

Спазена е и предвидената в закона форма. Заповедта съдържа реквизитите по чл. 25, ал. 2 от ЗОБС, включително 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 правоимащите лица и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОБС. С издаването на оспорената заповед кмета на Столична община е упражнил

правомощието си по чл. 25, ал. 2 ЗОБС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост съгласно ПУП, одобрен с влязъл в сила административен акт. В хода му не са нарушени предвидените в ЗОБС административнопроизводствени правила. Кмета на общината е възложил определянето на равностойното парично обезщетение за предвидения за отчуждаване имот на оценител, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители. Размерът на равностойното парично обезщетение е определен не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта. Кметът на СО е изпълнил задължението си да публикува обявление, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и копия от него е изпратил за публикуване на посочените в разпоредбата на чл. 25, ал. 1 ЗОБС места. Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл. 25, ал. 1 ЗОБС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението в средствата за масова информация. Следователно не са налице основания за отмяна на оспорения акт по чл. 146, т. 2 и т. 3 от АПК.

Съгласно чл. 21, ал. 1 ЗОБС 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 обезщетение. При наличието на действащ ПУП, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост: "Изграждане на [улица]в участъка от [улица]до [улица]- поетапно", не може да се обсъжда налице ли е възможност за реализирането му без да се засяга имота на жалбоподателя.

Ал. 2 на чл. 21 от ЗОБС уточнява кои точно имоти могат да се отчуждават за изграждането и експлоатацията на обектите по ал. 1 от чл. 21 ЗОБС - тези, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство или които стават негодни за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност. Идеята на законодателя е, че отчуждаване за общински нужди се допуска, само ако е налице влязъл в сила ПУП, който има предвиждане за изграждане на нов обект, публична общинска собственост. При това положение, съдът обосновава извод, че е налице основната материалноправна предпоставка на закона, а именно: имотът на жалбоподателя е предвиден за изграждането и реализирането на обект - публична общинска собственост на територията на Столична община.

В тази връзка неотнормосимо за изясняването на обстоятелствата по делото е прилагането на инвестиционния проект на Столична община, след като по делото безспорно се установява, че имотът попада в уличната регулация, поради което към издаването на оспорваната заповед са налице и предпоставките на чл. 21, ал. 2 от ЗОБС.

Аргумент в подкрепа на становището, че за отчуждаването на имота е необходимо единствено наличието на влязъл в сила ПУП, е и разпоредбата на чл. 31, ал. 1 от ЗОБС, съгласно която ако в тригодишен срок, а за обектите от първостепенно значение - в 5-годишен срок, от отчуждаването на имота строителството на обекта не е започнало, както и в случаите, когато одобреният подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, бъде отменен от съда, а новият влязъл в сила подробен устройствен план не засяга отчуждения вече имот, по искане на бившия собственик на имота кметът на

общината отменя заповедта за отчуждаване след възстановяване на полученото обезщетение.

Ето защо, след като в конкретния случай е безспорно, съгласно ПУП от 2001 г. имот с проектен идентификатор 68134.1007.2655, предмет на отчуждаване, попада изцяло в уличната регулация на [улица]между о.т. 16б - о.т.16в., то законосъобразно е проведена процедура по неговото отчуждаване.

В конкретния случай, твърдението на жалбоподателите, че заповедта е незаконосъобразна, предвид инициираната процедура по чл. 208 от ЗУТ, е неоснователно. Неприложима е разпоредбата на чл. 208 от ЗУТ, тъй като за територията на Столична община действа Законът за устройството и застрояването на Столична община, като съгласно чл. 17, ал. 1, т 1 от посочения закон сроковете за започване на отчуждителни процедури за изграждане на обекти – публична общинска или публична държавна собственост, на територията на Столична община за обекти на техническата инфраструктура – за първостепенна улична мрежа, за метрополитена, за трамвайни и железопътни линии, за обекти на зелената система и за съоръжения за третиране на отпадъци са 15 години.

Действително, посочената разпоредба на чл. 17 от ЗУЗСО е отменена с ДВ, бр. 31/2018 г., но съгласно пар. 23 на ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, 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, тежат от влизането в сила на закона - 28 януари 2007 г. Съгласно ал. 2 на същата разпоредба 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 устройството на територията.

Следователно, в конкретния случай срокът за започване на отчуждителната процедура ще изтече на 28. 01. 2022 г. Ето защо, според настоящия съдебен състав е неотнормимо обстоятелството, че жалбоподателите са инициирали процедура по реда на чл. 208 от ЗУТ.

С оглед изложеното процесната заповед в частта относно отчуждаването се явява законосъобразна.

Настоящият решаващ състав, приема, че при определяне на оценката на отчуждаваната част от поземлен имот № 68134.1007.249 с площ 51 кв.м. административният орган не е допуснал нарушение на приложимите разпоредби на чл. 22 от ЗОБС и §1 ДР от ЗОБС.

Законодателно въведените в чл. 22 от ЗОБС критерии при определяне на равностойното парично обезщетение държат сметка за предназначението на отчуждаваните имоти по ЗОБС преди влизане в сила на подробния устройствен план и пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот /ал. 5/. Съобразно съдържащата се в § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС легална дефиниция "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.

Съгласно чл. 22, ал. 5 ЗОБС 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.

Съгласно ПУП от 2001 г. имот с проектен идентификатор 68134.1007.2655, предмет на отчуждаване, попада изцяло в уличната регулация на [улица]между о.т. 16б - о.т.16в.

Посочено е, че по предходния ПУП от 1970 г. имот с идентификатор 68134.1007.249 попада частично в терен за обществено отреждане - плавателен канал и частично попада в УПИ II - за парк от кв. 187А, м. "Ю. парк".

Съгласно в чл. 22, ал. 8 от ЗОБС, 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 конкретния случай посоченият имот не е бил предвиден за застрояване с предходните подробни устройствени планове, поради което неговата оценка следва да се извърши на база установения траен начин на фактическо му ползване. От събраните по делото доказателства се установява, че процесният имот е с трайно предназначение на територията: урбанизирана, без параметри на застрояване.

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 /§1, т. 2 от Допълнителните разпоредби/. Определение за "имоти, намиращи се в близост до отчуждавания" е дадено в т. 3 на §1 ДР и за урбанизираните територии - имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания.

От заключението на вещото лице се установява, че на критериите по чл. 22 ал. 5 и пр. 1 от ДР на ЗОБС отговарят 7 броя имота, подробно описани в приложението към експертизата. Съдът не споделя твърдението на жалбоподателите, че имотите, включени в нотариален акт № 17 от 28. 11. 2019 г. не представляват годен аналог. Вярно е, че имотите в посочения нотариален акт са на стойност съответно 60, 10 лева, 63, 15 лева и 60, 97 лева и макар близки до данъчната оценка на имотите, те не са на същата стойност. Следва да се посочи също, че законодателят не въвежда забрана за сключване на сделка, близка до стойността на данъчната оценка на имота, а същевременно в нормата на § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС се указва, че "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. По този начин в закона не са изключени дори и тези сделки, които, макар и сключени на по-ниска цена, не са равностойни на данъчната оценка. Предвид това, не са налице основания за изключване на посочения нотариален акт № 17 от 28. 11. 2019 г. от сделките, които могат да бъдат използвани за годен аналог.

В случая не всички сделки, установени от вещото лице, са взети предвид от независимия оценител /с изключение на две от тях/. Въпреки това, независимият оценител е достигнал до извод за по-голям размер на обезщетение за целия имот, респ. за по-голям размер на обезщетението, полагащо се на всеки от жалбоподателите съобразно притежаваните идеални части. Предвид забраната за влошаване положението на жалбоподателите, не може заключението на вещото лице да бъде прието като такова за определяне на пазарната стойност на отчуждавания имот и на дължимото се равностойно парично обезщетение, полагащо се на всеки от жалбоподателите. Следва да се приеме размерът на обезщетението, определен от независимия оценител и възприет от административния орган в оспорената заповед.

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. Определената в административното производство оценка за имота, в размер по-висок от този посочен в съдебно-оценителната експертиза, изслушана и приета в съдебното производство, и предвид забраната за влошаване положението на жалбоподателите дава, основание на настоящият състав да отхвърли жалбата като неоснователна.

Предвид изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 3 от АПК, оспорващите лица следва да бъдат осъдени да заплатят солидарно на ответника разносните за юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 лева /сто/, определени съгласно чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

С оглед на изложените съображения, Административен съд – София град,

Второ отделение, 29-ти състав, на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 6 от ЗОБС

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Р. И. С., Х. Л. М. и М. М. М. срещу Заповед № СОА21-РД40-43/13. 02. 2021 г. на кмета на Столична община.

ОСЪЖДА Р. И. С., Х. Л. М. и М. М. М. да заплатят на Столична община сумата от 100 /сто/ лева, представляваща разноски за юрисконсултско възнаграждение.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: