

РЕШЕНИЕ

№ 4448

гр. София, 05.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав,
в публично заседание на 28.06.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **10950** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК, вр. чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.

Образувано е по жалба от Ж. Г. О. срещу Заповед № СОА22-РД40-144/10.11.2022г. на кмета на Столична община /СО/ с която се отчуждава част от имот с кад. ид. 68134.1007.1082 по КККР на р-н Т., с площ от 319 кв.м., с проектен идентификатор 68134.1007.2919 (незастроен) във вр. с обект „Прилагане на улична регулация чрез отчуждаване на част от имот с кад. ид. 68134.1007.1082, ул. А. Й., попадащ в [улица], м. К. вада и м. Ю. парк IV-част“, до канализационна мрежа и реализация на инвестиционни намерения, р-н Т., СО – публична общинска собственост.

В жалбата се навеждат се твърдения за незаконосъобразност на административния акт както следва: жалбоподателят счита, че е следвало да бъде отчужден целия имот, т.к. след отчуждаването оставали 74 кв.м., което не отговаряло на изискванията на закона. Предвиденото обезщетение не съответствало на изискванията за равностойност и пазарна цена. Моли за отмяна на оспорената заповед.

В съдебно заседание, жалбоподателят се представлява от адв. Д., който поддържа жалбата на заявените основания и претендира разности по делото.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез дирекция „Инвестиционно отчуждаване“, се представлява от юрисконсулт И., която счита жалбата за неоснователна.

Съдът, след като се запозна с жалбата и събраните по делото писмени доказателства, прие следното от фактическа страна:

От приложеният по делото нотариален акт № 59, том LLLXXVIII, дело 34868/1997г. се установява, че Ж. Г. О. е собственик на недвижим имот с площ от 540 кв. м., представляващ празно дворно място с пл. № 1587, находящ се в [населено място], м. К. вада.

С Обявление № СОА22-ВК08-14076/26.09.2022г. по чл. 25, ал. 1 от ЗОБС на кмета на СО, публикувано в два централни и един местен ежедневник, както и на таблото в административната сграда на р-н Т., СО, собственикът на имота, засегнат от реализацията на обект: „Прилагане на улична регулация чрез отчуждаване на част от имот с кад. ид. 68134.1007.1082, ул. А. Й., попадащ в [улица], м. К. вада и м. Ю. парк IV-част“ е уведомен.

С писмо № СОА20-ТД26-9787/22.07.2022г., Столична община е възложила на „Бинком“ ООД изготвянето на Експертна оценка за стойността на дължимото се обезщетение за отчуждавания имот. Видно от представената експертна оценка (39 - 55), изчислена по чл. 22, ал. 5 от ЗОБС във вр. с § 1 от ДР на ЗОБС, за имот с кад. ид. 68134.1007.2919 (незастроен) оценителят е дал стойност 55 706,97 лева или 319 x 174,63. В Обявление № СОА22-ВК08-14076/26.09.2022г. (л. 60) е посочен същата стойност, като собственик е посочен Ж. Г. О..

Издадена е процесната Заповед № СОА22-РД40-144/10.11.2022г. на кмета на Столична община с която се отчуждава имот с кад. ид. 68134.1007.2919 (незастроен) с площ за отчуждаване от 319 кв.м., съгласно скица – проект, представляваща реална част от имот с ид. 68134.1007.1082, съгласно действащия ПУП на м. К. вада и м. Ю. парк IV-част и подлежащ на отчуждаване. Със същата заповед се определя обезщетение в размер на 55 706,97 лева.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото са приети две заключения на съдебно-оценителна експертиза, които съдът кредитира, като същите ще обсъди по-долу в изложението.

При така приетата фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи: Жалбата е допустима като подадена от активно легитимирано лице, притежаващо правен интерес от оспорване, в преклузивния срок, насочена срещу акт, подлежащ на съдебен контрол.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

Съобразно изричната разпоредба на чл.145 ал.1 от АПК от компетентността на Съда е да се произнесе единствено по законосъобразността на оспорения административен акт, като проверява дали е издаден от компетентен орган и спазена ли е установената форма, спазени ли са процесуалноправните и материално-правните разпоредби по издаването му и съответства ли на целта на закона. Съдът извършва цялостна проверка относно законосъобразността на оспорения акт, като не се ограничава само до проверка на направените в жалбата твърдения за незаконосъобразност на акта. В кръга на извършваната цялостна служебна проверка от Съда по законосъобразността на акта в обжалваната му част, Съдът намира следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган – кмет на Столична община, в кръга на правомощията по закон - чл. 25, ал. 2 от ЗОБС, в границите на териториалната му компетентност, предвид местонахождението на имота.

Съобразно нормата на чл. 25, ал. 2 във вр. с чл. 21, ал. 1 от Закона за общинската собственост - отчуждаването на имоти - частна собственост, предназначени 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, се отчуждават със заповед на кмета на общината, в която се посочват основанието за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, а при имотно обезщетение - вида, местонахождението, размера, начина на трайно ползване и стойността на имота, предоставян в обезщетение, както и размерът на паричното обезщетение за доплащане при разлика в стойностите на имотите, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

В конкретния случай оспорваната заповед е издадена от компетентен орган и не е налице порок по смисъла на чл. 146, т. 1 от АПК правещ атакувания акт незаконосъобразен.

Спазена е писмената форма по чл. 59, ал. 1 от АПК, като заповедта съдържа реквизитите по чл. 59, ал. 2 от АПК, вкл. фактически и правни основания за издаването ѝ. Част от тях са в документите, неразделна част от заповедта/преписката.

Налице са доказателства за спазване на процедурата по чл. 25 от ЗОС - публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник. Изпратено е и обявление до кмета на район „Т.“ за поставянето му на определеното място в сградата на общината. Жалбоподателят не навежда твърдения за неспазване на процедурата по обявяването на отчуждаването. Спазени са сроковете по чл. 25, ал. 2, изр. посл. и чл. 22, ал. 10 от ЗОС. Спазени са и сроковете за започване на отчуждителните процедури по чл. 17 (отм.) от ЗУЗСО във вр. с § 23 от ПЗР ЗИД ЗУЗСО (ДВ, бр. 31 от 2018г.)

По приложението на материалния закон Съдът намира следното:

Спорният по делото въпрос касае размера на реалната част, собственост на жалбоподателя и размера на определеното парично обезщетение за отчуждавания имот.

По първият поставен въпрос от жалбоподателя за допустимостта на така определеното отчуждаване от имот 68134.1007.1082 на 319 кв.м. и остатък от 74 кв.м. съдът съобрази следното:

Съгласно действащия ОУП на [населено място], одобрен с Решение № 697 по Протокол 51 на СОС от 19.11.2009 г. и Решение на МС № 960 от 16.12.2009 г. процесният имот попада изцяло в зона Жс, като по-голямата северна част на имота попада в отреждане за улица по действащ ПУП.

Според заключението на първоначалната СТОЕ, първият регулационен план за района, посочен в приложенияте по делото извадки от СО е ЧЗРП за кв. 46 (л.27 - л.28 по делото). Преди влизането му в сила процесният имот не е бил застроен и се е ползвал като дворно място. Въпреки, че не попада в обхвата на този план, същият е бил изчертан върху него, като се установява, че попада в отреждането за улица. Следващият регулационен план, който е в сила и към момента е одобрен с Решение №45 по протокол 24 от 30.03.2001 г. и Решение №147 по Протокол №40 от 18.7.2002 г. за поправка на ЯФГ. Копия от протоколите са приложени на л. 29 - л. 36 по делото, а копие от графичната част на плана на л. 37 по делото. Съгласно този план процесният по делото имот попада в отреждане за [улица].

Със заповед № РА50-759 от 16.11.2017 г. е одобрен проект за изменение на регулация

на [улица] - о.т.292 между кв. 46 и кв. 56. Копие от заповедта и графичната част на изменението е приложено на л. 17 — л. 22 по делото. От него е видно, че това изменение не засяга имота на жалбоподателя, тъй като касае ул. Е. С., която не е гранична и не се засяга от процесния имот.

Със Заповед № РА50-853 от 6.08.2018 г. е одобрен ПУП - ПРЗ за имот с идентификатор 68134.1007.1084, съседен от юг на имота на жалбоподателя. Копие от заповедта и графичната част на изменението е приложено на л.23 - л. 26 по делото. Това изменение не засяга имота на жалбоподателя, тъй като новопроектираният УПИ е съседен, но не се засяга от процесния имот.

Със Заповед РД-18-108 от 13.12.2016г. е одобрена кадастралната карта за района, в който попада процесният по делото имот. Към момента стрият имот с пл.№ 1585 е нанесен в КККР като ПИ 68134.1007.1082 - северната част на който попада в обхвата на предвиждането за разширение на [улица], а южната попада в обхвата на кв. 56, като тази част към момента не е включена в УПИ и за нея няма самостоятелно отреждане.

От направената от СТОЕ проверка се констатира, че имотът на жалбоподателя попада в трета зона по зонирването съгласно Приложение 2 към ЗМДТ.

Следователно, доколкото е налице влязъл в сила ПУП по отношение на имот 68134.1007.1082, то ирелевантни към законосъобразността на оспорената заповед са доводите, изложени в жалбата, за нарушения на чл. 21, ал. 1 и ал. 3 от ЗОБС във връзка с чл. 19 от ЗУТ. Същите се отнасят до законосъобразността на акта, с който е одобрен ПУП, а не към законосъобразността на акта, с който е приключило последващото производство по отчуждаване. За пълнота на изложеното, следва да се има предвид, че в съдебно-административното производство инцидентен контрол относно валидността на административен акт, различен от оспорения по делото, е недопустим. Такава правна възможност и проверка за валидност на административен акт по реда на чл. 17, ал. 2 от ГПК има само общият съд в рамките на общото гражданско производство, но не и административният съд.

По второто оплакване на жалбоподателя, а именно размера на определеното парично обезщетение за отчуждавания имот:

Съгласно чл. 21, ал. 1 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. 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, релевантния период който трябва да се изследва, е 22.07.2021г. - 22.07.2022 г., предвид възлагателно писмо № СОА22-РД26-9787 от 22.07.2022г. (л.56 по делото), с което СО е възложила на БинКом ООД изготвяне на оценката.

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на "равностойно парично обезщетение" по реда на чл. 22, ал. 5 ЗОС и § 1, т. 1, 2 и 3 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки /покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека и др. /, като поне една от страните по тях да е търговец; 2. сделките да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т. е. да попадат в една и съща ценова зона /за урбанизираните територии/; 3. да са сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота; 4. имотът, предмет на сделката, да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на ПУП, по който се прави отчуждаването.

Оценителите от СО, в изготвената от тях оценка за стойността на процесния имот са използвали един аналог за имот, попадащ в зона Жс по ОУП и попадащ съгласно действащ ПУП в отреждане за улици, който акт е приложен на л.53 по делото и е описан подробно в оценката (л.47 по делото - описан като попадащ в зона Тти). Установеният аналог е имот, отговарящ на изискванията на чл.22 от ЗОБС като стойността на обезщетението от 174.63 лева за кв.м. е определена въз основа на този аналог.

От заключението на изготвената експертиза и след направения оглед на място се установява, че процесният по делото имот не е ограден и попада в разчистен терен за разширението на [улица]. На място не съществуват огради, сгради, дървета или други подобрения. Според вещното лице, за да бъдат изпълнени условията на ЗОБС стойността на равностойното парично обезщетение за процесния по делото имот следва да бъде определена, като се изчисли стойността на имота съгласно вписани в СВ сделки за имоти, попадащи в трета ценова зона по ЗМДТ, които са за имоти попадащи в отреждане без предвиждане за застрояване, които са вписани в едногодишния срок от възлагането на оценката (22.07.2021 - 22.7.2022г.). Експертизата изследва установени сделките с имоти, попадащи в трета ценова зона и в зона Тти, Тзв, Тго, както и в отреждания по ПУП, за които не се предвижда

застрояване. В случая СТОЕ дава три варианта за обсъждане – един в първоначалната експертиза и два в допълнителната такава, при която са взети предвид представените допълнителни доказателства.

Според първоначалната експертиза СТОЕ дава размер на равностойното парично обезщетение за имота на жалбоподателя в размер на 319 кв.м. от 75 517.34 лева. Взето е предвид, че в имота не са установени подобрения, подлежащи на оценяване и жалбоподателят не е представил документи за такива. Обсъдени са четири сделки с имоти попадащи в отреждания за озеленяване и за прокарване на улици.

В допълнителната СТОЕ са обсъдени представените от жалбоподателя нотариални актове, обективиращи сделки с имоти. Според вариант А — изчисляване на стойността на имота въз основа на допълнително представените по делото актове от СО и допълнително установеният акт от СТОЕ. Актовете в този вариант са за имоти без предвидено застрояване. Изчисленията са показани в Таблица 1. В този вариант средната цена за кв.м. аналози е определена на 185.93 лева, а стойността на процесния имот с площ от 319 кв.м. е определена на 59 310.60 лева

Според вариант Б - изчисляване на стойността на имота въз основа на представените от жалбоподателя по делото актове и искането имотът да бъде оценен като имот в зона Жм, въз основа на предходното действително ползване на имота. Изчисленията са показани в Таблица 2. В този вариант средната цена за кв.м. аналози е определена на 454.47 лева, а стойността на процесния имот с площ от 319 кв.м. е определена на 143 157.38 лева

Съдът намира, че вариант А на допълнителната СТОЕ най-пълно отговаря на изискванията на § 1, т. 1, 2 и 3 от ДР на ЗОС. Това е така, защото по отношение на процесният имот 68134.1007.1082 не е било предвидено застрояване нито по първоначален план, нито по последващ. Имотите по вариант А, обективирани в н.а. № 140/2022г., н.а. № 42/2022г., договори за продажба № СОА21-ДГ69-18/2021г., № СОА21-ДГ69-19/2021г., № СОА 21-ДГ69-22/2021г. и № СОА21-ДГ69-24/2021г. попадат в трета ценова зона по ЗМТД, при тях не е предвидено застрояване, попадат в обхват на улица по действащия регулационен план, независимо, че са в зони Жм, Тти, Смф и Жс по ОУП.

Вариант Б на допълнителната СТОЕ не може да бъде възприет, т.к. в случая са разгледани три сделки, обективирани в н.а. № 158/21г., н.а. № 97/22г. и н.а. № 136/21г., но това са части от имоти за които е било предвидено застрояване по УПИ и попадащи в зона Жм. Т.е. обратното на настоящият случай, при който имот с ид. 68134.1007.1082 е без предвидено застрояване, като част от него -74 кв.м. отново остава без застрояване по ПУП по Решение №45 по протокол 24 от 30.03.2001 г. на СОС.

Определеният в първоначалната СТОЕ размер също не е се възприема от съда, т.к. там са изследвани само четири сделки с имоти, плюс имота по експертната оценка на „Бинком“ ООД. В този смисъл това заключение се явява непълно.

Тук е мястото където следва да бъде посочено, че не се уважава възражението на жалбоподателя относно предназначението на имот ид. 68134.1007.1082. Както бе установено по-горе, по отношение на имот ид. 68134.1007.1082 не е било предвиждано застрояване нито по първоначалния план, нито по последващите планове, независимо, че същият попада в зона

Жс по ОУП. Предвиждането за имота по предходен план е елемент от изискванията по см. на § 1, т. 1, 2 и 3 от ДР на ЗОС за установяване на пазарни аналози –имотът, предмет на сделката, да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот. Също така имот ид. 68134.1007.1082 не е установено каквото и да е строителство или подобрения, които следва да бъдат заплатени (първоначална СТОЕ). Без правно значение за случая е фактическото ползване на имота, доколкото такова възражение е направено в о.с.з. Релевантно е юридическото състояние, а именно предназначението му според предходен устройствен план. В този смисъл също е ирелевантно за случая е дали имота е бил застроен преди да бъде включен в границите на населеното място.

Горните съображения мотивират съдът да приеме за релевантен за случая вариант А на допълнителната СТОЕ, а именно цена от 185,93 лева за кв.м. или общо 59310.60 лв. за 319 кв.м., която стойност отговаря на изискването за "Равностойно парично обезщетение" по см. на § 1, т. 1 от ДР на ЗОС. Последното ще иде да рече, че оспорената Заповед № СОА22-РД40-144/10.11.2022г. на кмета на СО следва да бъде изменена в частта, в която е определено обезщетение в размер на 55 706,97 лева.

При този изход на делото основателна е претенцията на процесуалния представител на жалбоподател за присъждане на направените по делото разноски. Същата следва да бъде уважена в размер на 1050 лева, от които 840 лева депозит за СТОЕ, 10 лева ДТ и 200 лева за процесуално представителство.

Водим от горното, Административен съд София град 28-ми състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ по жалба от Ж. Г. О. Заповед № СОА22-РД40-144/10.11.2022г. на кмета на Столична община с която се отчуждава част от имот с кад. ид. 68134.1007.1082 по ККР на р-н Т., с площ от 319 кв.м., с проектен идентификатор 68134.1007.2919 (незастроен) във вр. с обект „Прилагане на улична регулация чрез отчуждаване на част от имот с кад. ид. 68134.1007.1082, ул. А. Й., попадащ в [улица], м. К. вада и м. Ю. парк IV-част“, до канализационна мрежа и реализация на инвестиционни намерения, р-н Т., СО – публична общинска собственост, КАТО ОПРЕДЕЛЯ размера на обезщетението на 59 310.60 (петдесет и девет хиляди и триста и десет) лева или цена от 185.93 лева за квадратен метър.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Ж. Г. О. сумата от 1050 (хиляда и петдесет) лева, представляващи направени по делото разноски.

Решението е окончателно.

Препис от решението да се връчи на страните на основание чл.138 от АПК.

СЪДИЯ:

