

РЕШЕНИЕ

№ 5661

гр. София, 10.10.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,
в публично заседание на 04.10.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Стефан Станчев

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **3363** по описа за **2022** 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 /ЗОбС/ във вр. с чл. 145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на Т. К. Т. срещу заповед № СОА22-РД40-14 от 17.02.2022 г. на кмета на Столична община за отчуждаване на поземлен имот по реда Глава III от ЗОбС, с искане да се отмени заповедта като незаконосъобразна и в условие на евентуалност да се измени в частта, с която е определено обезщетение за отчуждавания имот на жалбоподателя, като се определи съответна на пазарните аналози оценка. Навеждат се твърдения, че определеното обезщетение е занижено и не отговаря на реалните пазарни цени на недвижимите имоти за района. Жалбоподателят прави искане, съдът да измени оспорената заповед в частта относно определената оценка съобразно приетата по делото експертиза, като се определи обезщетение, променено с пазарната стойност на отчуждавания имот, определена в съответствие с изискванията на чл. 22, ал. 7 от ЗОбС. Незаконосъобразността на оспорваната заповед на кмет на СО е, че не е спазена отчуждителната процедура от страна на ответника, както и че предвидената с отчуждаването на имота на жалбоподателя реализация на [улица], м. „НПЗ Хладилника- В.“, кв. 5, С. не е за обект с първостепенно значение за транспортните услуги в [населено място]. Отчуждителното мероприятие е проведено за задоволяване на частни интереси, във връзка с достъп до имот на трети лица; не се отнася до стратегическо значение за развитие на транспортната инфраструктура на града. Претендира се присъждане на

разноски.

Отвeтникът – кмет на СО, представяван от пълномощник, счита жалбата за неоснователна, претендира юрисконсултско възнаграждение. Възражава прекомерност на претендираните разноски в частта за платено адвокатско възнаграждение.

Съдът, като обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, намира следното от фактическа страна:

Жалбоподателят е собственик на имот по приложен акт за собственост – вписан в А. с № 3466 от 30.01.2017, акт № 28, т. VII д. № 2234/2017 г. Имотът е нанесен в КККР, одобрени със заповед РД 18-739/21.11.2017 г. на началник СГКК с идентификатор 68134.903.271 с посочване на собственик и акт за собственост и площ на имота от 768 кв.м.

Съдът не намира допуснати съществени процесуални нарушения при издаване на оспорваната заповед. Административното производство по отчуждаване е образувано с обявление № СОА21-ВК08-18979/23.12.2021 г. по чл. 25, ал. 1 от ЗОБС на кмета на СО, публикувано в два централни и един местен ежедневник, с което се уведомява собственик на поземлен имот, отреден за обект – публична общинска собственост „ [улица], м. НПЗ „Хладилника – В.“, кв. 5, [населено място], съгласно влязъл в сила действащ план за регулация на м. НПЗ „Хладилника – В.“, части север и юг .

ПИ с проектен идентификатор 680134.903.121 /незастроен/ се отчуждава във връзка с прилагане на действащ регулационен план на м. НПЗ „Хладилника – В.“, части север и юг, одобрен с решение № 254, протокол 17 от 31.05.2012 на СОС и решение № 703 по протокол 42 от 26.10.2017 г. за поправка на ЯФГ на СОС. Съгласно влязъл в сила и одобрен РП, отчуждаването е за предвидена улична инфраструктура по посочени о.т. По административната преписка е приложена графична част от влезлия в сила РП за м. НПЗ „Хладилника – В.“, части север и юг. Безспорен факт е, че към 2012 г. предвижданията за РП са били такива, а към дата на вземане на решението на СОС за одобряване РП, жалбоподателят не противопоставя собственически права. С писмо изх. № СОА21-ТД26-11449/30.09.2021 г. Столична община е възложила на лицензиран оценител изготвянето на експертна оценка за стойността на дължимото се обезщетение за отчуждаваните имоти. Видно от представената пазарна оценка по експертната оценка е изчислена по метода на непосредствено сравняване, въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания. При изготвянето ѝ е използван метод на сравнимите продажби, който се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти. Експертната оценка ползва един пазарен аналог. Приема, че оценката следва да е съобразена със зона Смф. По приложения пазарен аналог по данни от А., експертната оценка е определена в размер на 396 лв/кв.м.

По делото по искане на пълномощник на жалбоподателя е приложена преписка № ИО-17782021 г. От тази преписка е установено, че искането за принудително отчуждаване е по искане на трето лице, като собственик на ПИ с идентификатор 68134.903.269, съседен от изток на ПИ с идентификатор 68134.903.271, както и на този с проектен идентификатор 68134.903.121, което изразява готовност да поеме финансовите ангажименти на СО по прокарване на улица тупик, която по зададени параметри ще обслужва единствено ПИ 68134.903.269

Съгласно ОУП на СО, имот с идентификатор 68134.903.271, както и този проектен идентификатор 68134.903.121, изцяло попадат в устройствени зони Смф. От направения оглед на имота, от експерта, по назначената и приета без възражения от

съда и страните се установява, че към момента целият имот в отчуждаема и оставащата част не се ползва, не е ограден и заедно със съседен имот е като строителен обект по предстоящо застрояване.

Съдът намира, че заповедта в частта й, с която е определен размерът на дължимото се обезщетение за извършеното отчуждаване, е издадена при неспазване на императивната разпоредбата на чл. 22, ал. 5 от ЗОС във връзка с § 1, от ДР на ЗОС за равностойно парично обезщетение. Съображенията за това са следните: От представената административна преписка по издаването на оспорения акт и от посочването в обжалваната заповед е видно, че стойността на дължимото за отчуждавания имот парично обезщетение, е определено въз основа на оценка на лицензиран експерт, въз основа на договор за възлагане.

Съдът намира, че изготвената за нуждите на производството по отчуждаване оценка, е необоснована. Оценителят е определил равностойното парично обезщетение на основание чл. 22, ал. 1 във връзка с § 1 от ДР на ЗОС, като е определила пазарната стойност на отчуждавания имот на база сделки-аналози, които имат за предмет имот със сходни характеристики като отчуждавания /в границите на една урбанизирана територия в устройствена зона със същите или с близки показатели на устройство и застрояване и притежават еднакъв характер на застрояване/.

Приетата по делото съдебно-техническа експертиза опровергава установеното от лицензиария оценител и са посочени още сделки-пазарни аналози.

С пазарната оценка не се установява какво конкретно предназначение на отчуждавания имот е приел лицензиарият оценител. В доклада се съдържат данни за част от градоустройствените планове за територията, като същите са изброени, без да е посочено въз основа на кой предходен план следва да се определи конкретното предназначение на отчуждавания имот. Представените по административната преписка доказателства за градоустройствения статут на отчуждавания недвижим имот, съгласно подробни устройствени планове, предхождащи плана, предвиждащ отчуждаване за процесното мероприятие са непълни, поради което и формираният от лицензиария оценител извод за равностойна парична оценка на процесния имот е неправилен.

По преписката не са представени данни за изменение на плана за регулация, а и експерта не коментира такива обстоятелства. Съдът приема, че по силата на ОУП и определената зона Смф за м. НПЗ „Хладилника – В.“, следва и при установени други пазарни аналози да се приеме оценка, при показатели за съответната ценова зона и устройствената такава.

Тъй като по предходния РП от 1999 г., процесният имот е бил отреден отново за улица тупик (ПОС) и този план също не е бил приложен, съгл. чл. 22, ал. 7 от ЗОБС следва да се изследва предходния регулационен план. Това е одобреният план от 1989 г., според който имотът на жалбоподател е попадал в УПИ I и бил отреден за застрояване. От това се налага извод, противно на приетото по експертната оценка, че процесният имот следва да се оценява като имот в зона Смф, с плътност на застрояване 60%. Съгласно разпоредбата на § 1, т. 2 от ДР на ЗОС по смисъла 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.

Размерът на равностойното парично обезщетение е изчислен в съответстви с притите аналози, ценовата и устройствена зона.

По допустимостта на жалбата: жалбата е в срока по чл. 27, ал. 1 от ЗОБС и чл. 149, ал. 1 от АПК, от легитимирани лица по чл. 147, ал. 1 от АПК и срещу подлежащ на оспорване административен акт, поради което е процесуално ДОПУСТИМА.

Жалбата е ОСНОВАТЕЛНА по следните правни съображения:

В обстоятелствената част на оспорваната заповед, административен орган отбелязва, че имот 68134.903.121 е незастроен и с площ от 108 кв. метра.

Съдът приема, че имотът е с площ от 108 кв. метра, като в подкрепа на този извод е и кредитираното заключение на назначената съдебно техническа и оценителна експертиза и графичното отразяване на имота. Съдът намира, че оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган – кмета на СО, в съответствие с разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС и в предвидената от чл. 59 от АПК форма и съдържание, като в хода на административното производство не са допуснати съществени процесуални нарушения. Размерът на равностойното парично обезщетение е определен с оценка на независим оценител на 22 ноември 2021 г., а оспорената заповед е издадена на 17.02.2022 г., т. е. в рамките на 3-месечния срок по чл. 22, ал. 10 от ЗОБС.

Оценката на имот, предмет на отчуждаване, 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 от 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. Съобразно нормата на чл. 22, ал. 8 от ЗОБС, размерът на равностойното парично обезщетение по чл. 22, 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. Съобразно цитираните разпоредби, определяне на „равностойно парично обезщетение“ по реда на чл. 22, ал. 5 от 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. В настоящия случай е налице несъответствие между равностойното парично обезщетение, определено от оценка, възложена от административния орган, и определената стойност от приетата по делото СТОЕ. Лицензираният оценител неправилно е определял размер на равностойно парично обезщетение, като е приел аналог за един имот по продажба, приложен по адм. преписка и експертната оценка. Назначената експертиза отчита този аналог, но представя и друг такъв, за наличието на друга вещноправна сделка с имот с идентични показатели. В процесния случай следва да се приеме, както от представените доказателства, така и от заключението на вещото лице, че имотът е предмет на РП, попада в зона Смф.

Предвид урбанизирания характер на района, съдът намира че релевантната оценка следва да е такава по заключението дадено от СТОЕ, като се съобрази зона Смф. Извод затова е, предвиждането в тази зона по ОУП, с прилагане показателите на Смф. Посочените от вещото лице пазарни аналози отговарят на изискванията на § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС. Съобразно заключението на вещото лице, дадено в т. 5.1.2, следва да се приеме, че оценката на отчуждавания имот е в размер на 67233,78 лева.

Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката, определена в административното производство и размера на обезщетението, установен по делото води до извода за материалноправна незаконосъобразност на оспорената заповед - отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК. Това налага изменение на Заповед № СОА22-РД40-14/17.02.2022 г. на кмета на СО, с която се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.903.121 – незастроен, с площ от 108 кв. м., в частта ѝ относно определяне на дължимото се парично обезщетение, чрез увеличаване на неговия размер, при съобразяване със заключението на съдебно-оценителната експертиза, като оценката следва да се определи в размер на 67233,78 лв. за отчуждаваната част.

Ето защо, с оглед изложените правни съображения, оспорената заповед № СОА22-РД40-14/17.02.2022 г. на кмета на СО за отчуждаване на поземлен имот по реда Глава III от ЗОБС се явява незаконосъобразна, постановена в противоречие с материалния закон и като такава следва да бъде изменена в частта, с която е определена сумата за обезщетяване на жалбоподателя.

Жалбата срещу заповедта, в частта, с която се иска отмяна ѝ е неоснователна. Изложените съображения не се споделят от съда. Предвижданията за прокарване на улица за обслужване на съседен имот е допустимо и досъпът до имот е право на собственика му. На следващо място, предвижданията по РП са от 2012 г., като към този период жалбоподател не е имал документални права върху имота. Планът е влязъл в сила и с оглед осъществяване на предвижданията по него, предприетото отчуждаване е законосъобразно.

При този изход на спора, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК и съевременно направеното искане от страна, на жалбоподателите следва да се присъдят направените разноси, съгласно приложен списък. Съдът намира, че следва да бъде уважено искането на представителя на ответника за прекомерност на претендирано адв.

възнаграждение. По делото се претендира присъждане на разноски за адв. възнаграждение в размер на 1813 лева, което с оглед правната сложност и установената като правни резултати практика по такъв характер дела на АССГ, е несъразмерно и завишено. С оглед това претендираното като разноски адвокатско възнаграждение се редуцира до 1000 лева, а за разликата над тази сума до платеното не се уважава искането. Общо дължими разноски са в размер на 1810 лева, включващи – адв. възнаграждение, платен депозит за вещо лице и държавна такса.

Воден от горното, съдът РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА22-РД40-14 от 17.02.2022 г. на кмета на СО по жалбата на Т. К. Т. В ЧАСТТА, с която се определя обезщетение за ПИ с проектен идентификатор № 68134.903.121 в размер на 42769 лв., като ОПРЕДЕЛЯ размера на паричното обезщетение общо в размер на 67233,78 лева /шестдесет и седем хиляди двеста тридесет и три лв и 78 ст /.

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Т. К. Т. против Заповед № СОА22-РД40-14 от 17.02.2022 г. на кмета на СО в останалата част.

ОСЪЖДА Столична община, ДА ЗАПЛАТИ на Т. К. Т., ЕГН [ЕГН] разноски в размер на 1810 /хиляда осемстотин и десет/ лева.

Решението е окончателно.

Съдия: