

РЕШЕНИЕ

№ 1732

гр. София, 10.03.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 10.12.2019 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Цветанка Паунова

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **12581** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/.

Образувано е по жалба на Т. И. Т. и О. Е. Т. срещу Заповед № СОА19-РД40-167/19.09.2019г. на кмета на Столична община, с която на основание чл. 25, ал. 2 от ЗОБС се отчуждава имот с проектен идентификатор 68134.630.9026 (незастроен) с площ за отчуждаване 1044 кв.м., съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.630.1155 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-4/09.03.2016г. на изпълнителния директор на АГКК, находящ се в [населено място], р-н „П.“, [улица].

В жалбата се твърди, че процесната заповед е нищожна, алтернативно незаконосъобразна като постановена в противоречие с материалноправните разпоредби и в несъответствие с целта на закона. Конкретно твърденията са: преди да започне отчуждителната процедура в р-н П., СО е било депозирано искане за изменение на действащия регулационен план, поради което производството по отчуждаване е следвало да бъде спряно. Не са били налице условията за отчуждаване на част от имот 68134.630.1155, т.к. предвиденото мероприятие за същия за обект „тротоар, прилежащ терен и подходи към подлез № 6 на [улица], р-н „П.“, С.“ е било реализирано. От последното се прави извод, че не е била налице нужда от отчуждаване. Същият имот 68134.630.1155 не е и непосредствено засегнат от предвиденото и извършено строителство на прилежащ терен и подходи към подлез №

б. Допълнително се посочва, че не е следвало да бъде отчуждена само част от имот 68134.630.1155, защото оставащата част не отговаряла на изискването на чл. 19, ал. 1, т. 1 от ЗУТ за размери и лице на имота. Оспорва се и определената със Заповед № СОА19-РД40-167/19.09.2019г. оценка на имота по съображения, че обезщетението не е равностойно по см. на §1, т. 1 от ДР на ЗОБС. Иска се отмяна на Заповед № СОА19-РД40-167/19.09.2019г. в цялост.

В съдебно заседание жалбоподателите се представляват от адв. Неврокопски и адв. Н., които поддържат жалбата на заявените основания и претендират разноски по делото. Допълнителни съображения излагат в представени писмени бележки.

Ответникът - кмет на Столична община, чрез Дирекция „Инвестиционно отчуждаване“, се представлява от юрк. М., която аргументира неоснователност на жалбата. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение и претендира юрисконсултско такова. Представя писмена защита.

След като се запозна с жалбата и приложените по делото писмени доказателства, съдът приема следното от фактическа страна:

От приложените по делото нотариален акт № 62, том I, рег. № 1374, дело № 56/2007г. (л. 59-60) и нотариален акт № 50, том I, рег. № 1967, дело № 48/2010г. (л. 61-62) се установява, че Т. И. Т. и О. Е. Т. са собственици на поземлен имот № 1155, целият с площ от 1900 кв.м., от кв. 90 по плана на [населено място], м. „Л.- [улица]– рамка Пч.“, за част от който имот е отреден УПИ I-1155 с площ от 845 кв.м.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед кметът на Столична община е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 от ЗОС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост, а именно: „Пътно платно на [улица]по о.т. 342 до о.т. 607, тротоар, прилежащ терен и подходи към подлез № 6 на [улица], р-н П., С., съгласно влязъл в сила регулационен план за кв. 90, м. „Б. шосе – Рамка“, одобрен със Заповед № РД-09-50-263/27.05.1997г. на гл. архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС, ЧИЗРП, одобрено със Заповед № РД-09-05-1400/27.12.2005г. на гл. архитект на С.. Съгласно цитираните планове частта от имот 68134.630.1155 подлежи на отчуждаване като попадаща в трасето на пътно платно и неговото уширение.

Изготвено е обявление № СИС18-ПП00-10/16/31.07.2019г. по чл. 25, ал. 1 от ЗОБС, публикувано в два централни и един местен ежедневник, както и е изпратено за публикуване на интернет страницата на СО и за поставяне на определено за целта място в сградата на района, с което се уведомяват собствениците на имот 68134.630.1155 за предстоящата процедура по принудително отчуждаване.

С възлагателно писмо изх. № СИС18-ПП00-10/12/30.05.2019г. (л. 75) Столична община е възложила на Г. А. Т. – лицензиран оценител със сертификат №[ЕИК]/14.12.2009г. изготвянето на Експертна оценка за стойността на дължимото се обезщетение за отчуждавания имот. Видно от представената Пазарна оценка (л. 68-69) 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. Оценителят на СО е установил и анализирал само една сделка, отговаряща на критериите по ЗОС. Определена е средна пазарна стойност 150 евро или за отчуждаваната част от имота 306 283 лева.

В обявление № СИС18-ПП00-10/16/31.07.2019г. е посочено, че за имот с проектен

идентификатор 68134.630.9026 е предвидена сумата от 153 141,50 лева за всеки от съсобствениците - Т. И. Т. и О. Е. Т..

Издадена е Заповед № СОА19-РД40-167/19.09.2019г. на кмета на Столична община, с която на основание чл. 25, ал. 2 от ЗОБС се отчуждава имот с проектен идентификатор 68134.630.9026 (незастроен) с площ за отчуждаване 1044 кв.м., съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.630.1155 по КККР, одобрена със Заповед № РД-18-4/09.03.2016г. на изпълнителния директор на АГКК, находящ се в [населено място], р-н П., [улица], подлежащ на отчуждаване съгласно действащия регулационен план за кв. 90, м. „Б. шосе – Рамка“, одобрен със Заповед № РД-09-05-263/27.05.1997г. на гл. архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС, ЧИЗРП, одобрено със Заповед № РД-09-50-1400/27.12.2005г. на гл. архитект на С.. Със същата заповед е определено обезщетението на собствениците, както следва: за Т. И. Т. - сумата от 153 141,50 лева и за О. Е. Т. - сумата от 153 141,50 лева.

За изясняване на релевантните за делото обстоятелства са изслушани и приети съдебно-техническа експертиза с в.л. инж. Добриня Ч. и съдебно-техническа оценителна експертиза с в.л. инж. С. К., които съдят кредитира като обективни, обосновани и компетентни.

Според заключението на в.л. Добриня Ч. действащият ПУП за имот 68134.630.1155 е одобрен със заповед РД-50-263/27.05.1997г. на Гл.архитект на С., потвърден с Решение № 85 по Протокол 56/06.08.2003г. на СОС; ЧИЗРП на „Б. шосе-рамка -II ч.“, одобрен със Заповед № РД-09-50-1400/27.12.2005г., за който е образуван УПИ I-1155 от 847м² и [улица]- о.т.397"А"- о.т.397"б"-о.т.397"В"; КККР, одобрени със заповед № РД-18-4/09.03.2016г. за имот с идентификатор 68134.630.1155 с площ 1904м².

Предвиденото по регулация мероприятие за изграждане на „Пътно платно по [улица]от о.т.342 до о.т.60" - не е реализирано. В останалата част предвидените с плана „Тротоар, прилежащ терен, стълбища и подходи към подлез №6 на „Б. Б. шосе" по о.т.23-о.т.24-о.т.25-о.т.27" са реализирани към настоящия момент. Строителството е извършено през 1995г. Цялостен ремонт на подлеза е извършен от СО - Заповед №СО-РД-09-03/02.01.2014г.

Действащите устройствени планове са засегнати от предвижданията на одобрения с Решение № 833, потвърден с Протокол № 73/18.12.2014г. на СОС специализиран ПУП и измененият ПУП-И. - влязъл в сила през септември 2019г.

Видно от графиката на специализирания ПУП, УПИ X-1155 е с друга конфигурация. Нов УПИ X-1155 от кв.90 има лице към [улица]и размери в границите на допустимите по чл. 19, ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

ПИ с идентификатор 68134.630.1155 е засегнат от мероприятието, предвидено с ЧИ на специализирания ПУП - ПР и П. за обект: "Трети метродиаметър на Софийски метрополитен".

Според заключението на в.л. С. К. с предвиденото строителство се засяга имот с проектен идентификатор 68134.630.9026 с площ от 1044 кв.м., представляващ северната част от ПИ с идентификатор 68134.630.1155.

Преди влизане в сила на ПУП, с който е предвидено мероприятието, за което се отчуждава част от имота, са били в сила следните планове:

Регулационният план на м. Л., к-с Б. шосе, одобрен със Заповед РД-50-09-136 от 11.04.1983г. (л. 97 по делото) - процесният имот представлява северната част от имот без номер и попада в кв. 90 - за обществено жилищно строителство, търговия,

комплексно обществено обслужване, гаражи и озеленяване. Регулационният план на м. Л., бул. Ботевградско шосе-рамка, одобрен със Заповед РД-09-50-236 от 27.05.1997г. (л. 96 по делото). Това е първият план, в който е нанесен имот с планоснимачен номер 1159, част от който е процесният имот. По този план процесният имот е с отреждане за улица.

Със Заповед РД-09-50-57 от 10.02.1998г. (л.94 и л.95 по делото) е одобрено ЧИРП, с което се сливат квартали 90 и 90а в кв. 90. Отрежда се парцел I за имоти 1 и 1155 (двата са имоти на жалбоподателя) и СО - процесният имот представлява северната част от имот 1195, която част попада извън парцела, отреден с изменението, и попада в улична регулация.

Процесният имот попада в зона Жк (жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване с плътност на застрояване 40%, К. 3 и мин.озеленена площ 40%). В имота са налични следните подобрения: Изграждане на железобетонна подпорна стена в северната част от имота, с която е затрупано съществуващото стълбище от пешеходна пътека към подлеза, съществуващата по-ниска подпорна стена, изградено озеленяване към подлеза. Стената е незаконна - няма издадени документи за строежа. Има заповед за премахването ѝ и има постановено решение по адм. д. № 11427/2018г. на АССГ.

Налице са засипване на терена, като засипването е на денивелацията до подпорната стена, изграждане на ограда по границите на парцела с бетонов цокъл и метални пана. Насипване с чакъл на терена. За подобренията няма строителни книжа и при направената проверка в СО район П. е установено, че такива не са издавани.

ПИ 68134.630.1155 по КККР на р-н „П., респ. отчуждаемата част от него попада в пета ценова зона по ЗМДГ. Експертизата определя стойността на отчуждения имот в размер на 306 278,28 лева.

При така установената фактическа обстановка, Административен съд София-град формира следните правни изводи:

Жалбите са допустими, тъй като са подадени от лица с правен интерес да оспорват, в законоустановения преклузивен срок, предвид датата 16.10.2019г., на която е съобщено за издадения административен акт, видно от ИД на л. 22 и л. 24, и датата 30.10.2019г., на която е депозирана жалбата с вх. № СОА18-ПП00-10/35/30.10.2019г.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган в рамките на предоставените му правомощия. Заповед № СОА19-РД40-167/19.09.2019г. е издадена от зам.-кмет на Столична община при условията на заместване. По делото на л. 25 е приложена Заповед № СОА19-РД15-10752/17.09.2019г., съгласно която за времето от 19.09.2019г. до 20.09.2019г. кметът на СО е възложил изпълнението на функциите си на зам.-кмет на направление „Социални дейности и интеграция на хора с увреждания“, предвид ползването на платен годишен отпуск.

Оспорената заповед е съставена в предписаната от закона форма и притежава изискуемото съгласно чл. 25 ЗОС съдържание. При издаването на заповедта са спазени административнопроизводствените правила. Определянето на справедливо равностойно обезщетение е възложено съобразно изискванията на чл. 22, ал. 3 от ЗОС. Експертната оценка е изготвена съгласно правилата на чл. 22 от ЗОС, във вр. § 1 от ДР на ЗОС.

Административният орган правилно е приложил материалния закон.

Съгласно 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, след предварително и равностойно парично обезщетение. Следващата алинея уточнява кои точно имоти или части от тях могат да бъдат отчуждавани за изграждането и експлоатацията на обектите по ал. 1 от чл. 21 от ЗОС - 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 обект - публична общинска собственост. При това положение съдът обосновава извод, че е налице главната материалноправна предпоставка на закона, а именно: имотът на жалбоподателите е предвиден за изграждането и експлоатацията на обекти - публична общинска собственост на територията на Столична община – „Пътно платно на [улица]по о.т. 342 до о.т. 607, тротоар, прилежащ терен и подходи към подлез № 6 на [улица], район „П.“, [населено място]“.

В тази връзка неоснователни са възраженията на жалбоподателите в смисъл, че дълго време, след като е влязъл в сила устройственият план, не е била извършена процедурата по отчуждаване. Вярно е, че регулационен план за кв. 90, м. „Б. шосе – Рамка“, въз основа на който се извършва процесното отчуждаване, е одобрен със Заповед № РД-09-50-236/27.05.1997г. на гл. архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС, ЧИЗРП, одобрено със Заповед № РД-09-05-1400/27.12.2005г. на гл. архитект на С.. Последното обаче не води до липса на условия за отчуждаване, още по-малко пък да се говори за погасяване на правото на СО по давност. В този времеви период жалбоподателите са имали възможност да искат промяна на плана (арг. от чл. 134, ал. 2, т. 1 от ЗУТ), в случай че не са били съгласни с продължителната процедура. Действително, към жалбата е приложено предложение по чл. 135, ал. 2 от ЗУТ, подадено на 15.07.2019г. Жалбоподателите твърдят, че към момента производството по предложението е висящо, без да ангажират доказателства в тази насока – дали е налице изрично произнасяне на главния архитект на СО, дали е формиран негов мълчалив отказ, влязъл ли е в сила или е предприето съдебно оспорване и т.н.

Неоснователни са и възраженията за липса на условия за отчуждаване предвид, че обектът – публична общинска собственост е бил изпълнен. От една страна това твърдение е необосновано. Според заключението на в.л. Добриня Ч. предвидените с плана „Тротоар, прилежащ терен, стълбища и подходи към подлез № 6 на „Б. Б. шосе“ по о.т.23-о.т.24-о.т.25-о.т.27“ са реализирани, но „Пътно платно по [улица]от о.т.342 до о.т.60“ не е реализирано. В същия смисъл е и заключението на инж. К., че предвиждането на действащия ПУП засяга изцяло ПИ с проектен идентификатор 68134.630.9026 с площ от 1044 кв.м., представляващ северната част на ПИ с идентификатор 68134.630.1155 по КККР.

От друга страна, реализираното строителство и въобще завземането на отчуждения имот /преди отчуждаването му/ не представляват пречка за отчуждаване на същия. Налице ли е законосъобразно строителство преди извършената отчуждителна процедура не е предмет на настоящото производство. Казано по-горе бе, че предпоставките за отчуждаване на имот - частна собственост са влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична

общинска собственост, и обоснована общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин. В настоящия случай тези предпоставки са налице, поради което неоснователни са възраженията за материалноправна незаконосъобразност на Заповед № СОА19-РД40-167/19.09.2019г. в частта, касаеща отчуждаването.

Заповед № СОА19-РД40-167/19.09.2019г. е материално законосъобразна и в частта, в която е определена сумата на паричното обезщетение.

Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с равностойно парично обезщетение. В тази връзка ЗОС установява начина на определяне на равностойното парично обезщетение. Съгласно изричната разпоредба на чл. 22, ал. 5-14 от ЗОС във връзка с § 1 от ДР на ЗОС оценките се извършват по пазарни цени. Изключение се допуска само когато пазарната оценка на имота е по-ниска от данъчната и когато не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики, поради липса на извършени сделки, вписани в съответната Служба по вписвания. Равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с предназначението на имотите, което са имали преди влизането в сила на ПУП във връзка, с който се прави отчуждаването, и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот.

В § 1, т. 1 и т. 2 от ДР на ЗОС е дадена дефиниция кога обезщетението е равностойно, както и дефиниция какво се разбира под „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“ - за такива се приемат 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.

За имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, съгласно т. 3 буква "а" от § 1 ДР на ЗОС се приемат имоти, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии. Предвид цитираните по-горе дефиниции, следва да се приеме, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОС и § 1, т. 1 и т. 2 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки, отговарящи на следните характеристики: възмездни сделки, които се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, да са сключени между физически или юридически лица, по които една от страните да е търговец, да са извършени в определен период в рамките на дванадесет месеца преди датата на възлагане на оценката, да са вписани в Службата по вписванията по местонахождение на имота, имотът, предмет на сделката, да е с предназначение или статут, който съответства на този на отчуждения имот, но преди влизането в сила на ПУП във връзка, с който се извършва отчуждаване. За да е

законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, послужили за пазарни аналози, следва да отговарят на посочените по-горе условия. Ако не се установят такива сделки, изчисляването на равностойното парично обезщетение следва да се извърши по реда на чл. 22, ал. 12 от ЗОС.

За да постанови своя акт, административният орган се е позовал на оценката на имота, предмет на отчуждаване, извършена в хода на административното производство от независимия оценител. Видно от представената Пазарната оценка (л. 68-69) 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. Оценителят на СО е установил и анализирал една такава сделка. Определена е средна пазарна стойност 150 евро или за отчуждаваната част от имота 306 283 лева.

Според приетата по делото СТОЕ на в.л. С. К. стойността на отчуждената част от имот с кад. ид. 68134.630.1155 е в размер на 306 278,28 лева. В заключението на вещото лице е посочено, че след направен анализ на актовете, предоставени от Служба по вписванията С., съгласно писмо изх. № 3425/03.07.2019г., за относимия едногодишен период, считано от датата на възлагателното писмо /описани в Таблица 1 към експертизата/ е установено, че освен използвания от оценителите на Столична община аналог няма други подходящи аналози, които да отговарят на изискванията на ЗОС. По тази причина вещото лице е изчислило почти идентична сума на обезщетението /според експертизата обезщетението следва да бъде с 4, 72 лв. по-малко от определеното/.

Съдът приема заключението на съдебно-оценителната експертиза като обективно и компетентно изготвено. Вещото лице е използвало като аналози сделки за имоти, попадащи в зони Тти и С., които съответстват на критериите по ЗОС – възмездни сделки, имотите попадат в една и съща ценова зона с отчуждавания, както и имат устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на ПУП, по който се прави отчуждаването, в случая съобразно регулационните планове от 1977г. и 1983г.

Установения от експертизата размер на равностойно парично обезщетение е по-нисък от представения такъв с експертната оценка в административното производство. Предвид общия принцип на правото да не се влошава положението на жалбоподателя, установен в чл.271, ал.1 ГПК, приложим на основание чл.144 АПК, съдът не може да намали определения с оспорваната Заповед размер на паричното обезщетение. Ето защо съдът приема, че Заповед № СОА19-РД-40-167/19.09.2019г. е законосъобразна и в частта, в която е определено обезщетението на отчуждените собственици.

Изложеното дава основание на съда да приеме, че обжалваният акт следва да бъде потвърден в своята цялост, а жалбата срещу него - отхвърлена като неоснователна.

Предвид изхода на делото и направеното от ответника искане за присъждане на юрисконсултско възнаграждение, жалбоподателите следва да бъдат осъдени да заплати такова в размер от 100лв. съгласно чл. 78, ал.8 от ГПК във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27 от ЗОБС, Административен съд София- град, II-ро отделение, 27 състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Т. И. Т. и О. Е. Т. срещу Заповед №
СОА19-РД-40-167/19.09.2019г. на кмета на Столична община.
ОСЪЖДА Т. И. Т. и О. Е. Т. да заплатят на Столична община сумата от 100 (двеста)
лева, представляваща юрисконултско възнаграждение.
Решението е окончателно.

СЪДИЯ: