

РЕШЕНИЕ

№ 6713

гр. София, 10.11.2014 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав,
в публично заседание на 06.10.2014 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Боряна Петкова

при участието на секретаря Мая Миланова, като разгледа дело номер **9373** по описа за **2013** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 – чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл.27, ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОбС).

Образувано е по жалба на адв. И. Д., като пълномощник на Г. М. Я. от [населено място], срещу ЗАПОВЕД №СО-РД-40-62/31.07.2013г. на кмета на Столична община, В ЧАСТТА за определения размер на парично обезщетение за отчуждавана реална част с площ от 105 кв.м. от поземлен имот (ПИ) пл. №1474, кв.7, пред УПИ II-1474 по плана на местността Н. „Хладилника – В. “. С процесния административен акт, на основание чл.25, ал.2 във вр. с чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОбС) се отчуждава застроена реална част от ПИ пл. №1474, кв.7 попадаща в обект „К. на река Драгалевска в участъка от [улица]до км. +280”, с площ подлежаща на отчуждаване 499 кв.м. – земя, заедно с част от сграда с площ от 102 кв.м., въз основа на влязъл в сила план за регулация (ПР) на м. Н. „Хладилника – В. “, одобрен с Решение №254 по Протокол №17/31.05.2012г. на Столичния общински съвет (СОС) и кадастрален план, утвърден със Заповеди №РД-09-50-41/22.01.1999г. и №РД-09-50-649/05.11.1999г. на главния архитект на С., потвърдени с Решение №85 по Протокол №56/06.08.2003г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин.

Жалбоподателят претендира за недействителност на процесния административен акт, в оспорваната му част, като постановен в противоречие с материалния закон.

Поддържа, че определеното от ответника паричното обезщетение за отчуждаваната част с площ от 105 кв.м., не е „равностойно“ по смисъла на §1, т.1 от Допълнителните разпоредби на ЗОБС, тъй като не е съобразено с пазарните продажни цени на имоти със сходни характеристики. Счита, че размерът на обезщетението е следвало да бъде определен в съответствие с разпоредбата на чл.22, ал.9 ЗОБС – като разлика между цената на отчуждаваната част и повишената стойност на урегулираната част от имота. Моли съда да измени Заповед №СО-РД-40-62/31.07.2013г. и да определи нов, по-висок размер на дължимото обезщетение за отчуждаваната част с площ от 105 кв.м. от ПИ пл. №1474. Доводи за незаконосъобразност на оспорваната част от Заповед №СО-РД-40-62/31.07.2013г. излага и в писмени бележки. Претендира да му бъдат възстановени направените разноски по водене на делото, в размер, съгласно представен списък.

Ответникът – КМЕТ на Столична община (СО), оспорва жалбата. В придружително към административната преписка писмо вх. №24892 от 26.09.2013г. и чрез процесуалния си представител излага доводи за нейната неоснователност и моли съда да я остави без уважение. Претендира да му бъдат присъдени разноски за юрисконсултско възнаграждение. Евентуално прави възражение за прекомерност на заплатеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение и моли съда да присъди по нисък размер на разноските в тази им част.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и събраните доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

С Решение №254 по Протокол №17/31.05.2012г. на СОС е одобрен подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация (ПР) и план за застрояване (ПЗ) на м. Н. „Хладилника – В.“, части север и юг. От графичната част на акта се установява, че част от поземлен имот (ПИ) пл. №1474 от кв.7 попада в устройствена зона „самостоятелни терени за озеленяване на улици, реки, дерета и открити канали и сервитути“ (Тзв) по смисъла на чл.10, ал.2, т.3 от Закона за устройството и застрояването на Столична община (ЗУЗСО), с конкретно предназначение „за корекция на река и озеленяване“.

С писмо изх. №1124-00-218(14)/13.05.2013г. кметът на СО е възложила на независим лицензиран оценител да определи размер на равностойно парично обезщетение на изчерпателно посочени имоти, предвидени за отчуждаване с ПУП от 2012г., включително и на ПИ пл. №1474, кв.7, м. Н. „Хладилника – В.“. От приетата по делото Експертна оценка от 23.05.2013г. се установява, че при определяне размера на равностойно парично обезщетение е използван методът на сравнителните/аналогови стойности. Съгласно заключението на оценителя пазарната стойност на отчуждаваната част от имот пл. №1474 следва да бъде определена при условията на чл.22, ал.12 ЗОБС – по данъчна оценка, тъй като през предходните 12 месеца в Службата по вписванията няма вписани сделки с имоти със сходни характеристики по смисъла на §1, т.2 ДР ЗОБС. Според експертизата пазарната стойност на равностойното парично обезщетение за реална част от имот пл. №1474, с площ от 499 м² е в размер на 28067.75 лева (двадесет и осем хиляди шестдесет и седем лева и 0.75 ст.) или 57.375 лева/кв.м., определени в съответствие с Писмо изх. №09МДТ-6600-57(1)/27.05.2013г. на СО, Дирекция „Приходи и администриране на местни данъци и такси.

Въз основа на така определения размер на парично обезщетение и влезлия в сила

ПУП и на основание чл.25, ал.2 ЗОБС кметът на СО издава оспорената Заповед №СО-РД-40-62/31.07.2013г. с предвиденото в закона съдържание.

За изясняване на делото от фактическа страна е приета съдебно - техническа и оценителска експертиза (СТОЕ) с основни и допълнителни задачи. Заключение на вещото лице инж. К. от 22.01.2014г., не е оспорено от страните в частта по т.1 – т.4, т.7 – т.9, а това от 28.03.2014г. не е оспорено в частта по т.1 и т.2 и въз основа на тях съдът приема за установени следните релевантни за спора факти: 1) Действащият ПУП на м. Н. „Хладилника – В.“, предвиждащ изграждане на обект: „К. на река Драгалевска в участъка от [улица]до км. +280“, е одобрен с Решение №254/31.05.2012г. на СОС.; 2) П. план за регулация и застрояване (ПРЗ) на местността е одобрен със Заповед №РД-09-50-41/22.01.1999г. на главния архитект на С.. Едновременно с този ПУП е одобрен и кадастралният план на м. Н. „Хладилника – В.“; 3) С ПР от 1999г. за имота на жалбоподателя пл. №1474, целият с площ от 7501 кв.м., е отреден парцел I, кв.7, с площ от 6830 м², а източната част от имота е предвидена за „К. на р. Драгалевска“.; 4) Имот пл. №1474 със съществуващите площ и граници е бил нанесен за първи път в кадастралния план, одобрен със Заповед №РД-09-50-41/22.01.1999г. и не е бил попълнен в кадастралната основа на предходния регулационен план, одобрен със Заповед №РД-50-09-323/20.12.1989г.; 5) С изменение на регулацията от 2003г. от урегулиран поземлен имот (УПИ) I₁₄₇₄ са образувани два нови - УПИ I₁₄₇₄ и УПИ III₁₄₇₄, при запазване на общата площ и външни граници.; 6) Според предвижданията на Общия устройствен план (ОУП) на [населено място] процесният имот на жалбоподателя с пл. №1474 попада в две устройствени зони: двата УПИ са в обхвата на зона „Смесена многофункционална“ (С.), а източната част, която се отчуждава е в зона Тзв - „самостоятелни терени за озеленяване на улици, реки, дерета и открити канали и сервитути“.

Основното и допълнителното заключение са оспорени от жалбоподателя в частта за определения от експертизата размер на равностойно парично обезщетение за процесната отчуждавана част от имот пл. №1474, с площ от 105 кв.м. За изясняване на спорните факти е допусната повторна СТОЕ която да даде заключение за пазарната оценка на отчуждаваната реална част от процесния имот, в съответствие с представените по делото аналози от сделки с имоти със сходни характеристики и в съответствие с разпоредбата на чл.22, ал.9 ЗОБС. Заключение на вещото лице инж. Д. по повторната СТОЕ не е оспорено от страните и съдът го кредитира като обективно и компетентно дадено и въз основа на него приема за установени следните релевантни за спора факти: а) Процесната реална част от имот пл. №1474 попада в трета ценова зона, съгласно районирането, одобрено с Решение №2 по Протокол №44/08.06.1998г. на СОС по Закона за местните данъци и такси.; б) За процесната отчуждавана част с площ от 105 кв.м. не са налице сходни аналози поради липса на регистрирани сделки в Службата по вписванията.; в) Пазарната стойност за кв.м. от УПИ III₁₄₇₄ (II₁₄₇₄), определена въз основа на представените по делото писмени доказателства за сделки с имоти със сходни характеристики, е 319.68 лева.

При така установените факти, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност, съгласно изричната разпоредба на чл.27, ал.1 ЗОБС.

По делото не са ангажирани доказателства за датата на която оспорваната Заповед е

била редовно съобщена на жалбоподателя, съобразно изискването на чл.25, ал.3 ЗОБС във вр. с чл.61 АПК, поради което и настоящият решаващ състав приема, че жалбата е подадена в преклузивния срок за оспорване (чл.27, ал.1 ЗОБС).

Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Като взе предвид изложените от жалбоподателя доводи за недействителност и извърши проверка на оспорвания административен акт на всички основания за законосъобразност, съдът обосновава следните изводи:

Заповед №СО-РД-40-62/31.07.2013г. е издадена от компетентен административен орган, в рамките на предоставените му правомощия, съгласно изричната норма на чл.25, ал.2 ЗОБС.

Актът е в предписаната от закона форма и при постановяването му не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, установени в Глава трета на ЗОБС (чл.21 – чл.33). Съдът споделя разбирането, че нарушението на процесуалните правила е съществено само тогава, когато е повлияло или е могло да повлияе върху крайното решение по същество на административния орган и до отмяна водят само нарушения, които, ако не бяха допуснати, би могло да се стигне и до друго решение на поставения пред него въпрос.

Настоящия решаващ състав, приема, че при определяне на оценката на отчуждаваната част от ПИ пл. №1474 административният орган не е допуснал нарушение на приложимите разпоредби на чл.22 ЗОБС и §1 от Допълнителните разпоредби.

Съгласно ал.5 на чл.22 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.

Определение на понятието „конкретно предназначение на имотите“ по смисъла на чл.22, ал.5 ЗОБС, е дадено в разпоредбите на ал.6 и ал.7.

В настоящия случай е безспорно установено с приетите и неоспорени писмени доказателства и СТОЕ, че имотът на жалбоподателя с пл. №1474 е бил нанесен за първи път на кадастралния и на регулационния план, одобрени със Заповед №РД-09-50-41/22.01.1999г. на главния архитект на С.. Безспорно е и обстоятелството, че с плана за регулация от 1999г. за част от имот пл. №1474 е бил отреден парцел (УПИ) I, кв.7, целият с площ от 6830 м², а останалата източна част от имота (където попада и процесната реална част с площ от 105 кв.м.) е предвидена за „К. на р. Драгалевска“. Следователно ПУП от 1999г. се явява предходен по отношение на сега действащия, одобрен с Решение №254/31.05.2012г. на СОС и съответно конкретното предназначение на процесната част от имот пл. №1474 според което се определя размерът на равностойното парично обезщетение е „за корекция на р. Драгалевска“.

Неоснователно е възражението на жалбоподателя, че в случая при определяне на пазарната оценка на отчуждаваната част от имота административният орган е следвало да приложи разпоредбата на чл.22, ал.9 ЗОБС. Съгласно тази норма извън случаите по чл.16 от Закона за устройство на територията, когато с план по чл.21, ал.1 се предвижда отчуждаване на част от неурегулиран поземлен имот, а останалата от имота част се урегулира и в нея се предвижда застрояване, размерът на равностойното парично обезщетение се определя като разлика между цената на отчуждаваната част от имота и повишената стойност на урегулираната част от имота. По делото е

безспорно установено със събраните писмени доказателства (Заповед №РД-09-50-41/22.01.1999г. на главния архитект на С. – текстова и цветно копие от графичната част) и с неоспорената в тази част СТОЕ – основно и допълнително заключение, че имотът на жалбоподателя с пл. №1474 е урегулиран за първи път с ПУП от 1999г. В процесния случай планът по чл.21, ал.1 ЗОБС въз основа на който се извършва отчуждаването е този, одобрен с решението на СОС от 31.05.2012г. и определено не е това планът с който се урегулира останалата част от имота на жалбоподателя. Неотносимо в случая е обстоятелството, че в частта за имота на жалбоподателя ПУП от 2012г. е идентичен с този по предходния ПУП. Този извод се налага и от приетия по делото Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №36/04.02.2004г., вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №2509, като Акт №54, том VIII, видно от който още през 2004г. (далеч преди одобряване на плана по чл.21, ал.1 ЗОБС) жалбоподателят се е разпоредил с част от имот пп. №1474 за който с ПУП от 1999г. е отреден УПИ III.₁₄₇₄ и следователно планът е бил приложен.

Настоящият състав приема, че в случая е приложима нормата на чл.22, ал.7 ЗОБС според която 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. В настоящата хипотеза обаче, имотът на жалбоподателя е бил нанесен за първи път на кадастралния план със съответните граници и площ едва през 1999г. и съответно не е имал конкретно предназначение по предходния ПУП, одобрен Заповед №РД-50-09-323/20.12.1989г.

При тези факти и доколкото в административното и в съдебната фаза на производството не са установени валидни пазарни аналози на имоти със сходни характеристики въз основа на които да бъде определен размер на равностойното парично обезщетение съгласно приложимите разпоредби на чл.22, ал.5 ЗОБС във вр. с §1, т.2 от Допълнителните разпоредби, пазарната оценка за процесната отчуждавана част с площ от 105 кв. м., правилно е била извършена на основание чл.22, ал.12, т.1 – чрез данъчна оценка по Приложение №2 към чл.20 ЗМДТ.

По изложените доводи съдът приема, че Заповед №СО-РД-40-62/31.07.2013г. на кмета на Столична община, В ЧАСТТА за определения размер на парично обезщетение за отчуждавана реална част с площ от 105 кв.м. от поземлен имот (ПИ) пл. №1474, кв.7, пред УПИ II-1474 по плана на местността Н. „Хладилника – В.”, е законосъобразна и не са налице сочените основания за отмяна или изменение.

Предвид изхода на правния спор и на основание чл.143, ал.4 АПК и чл.8, ал.1, т.1 от Наредба №1/2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, на ответника се дължат разноски, в размер на 300 (триста) лева за юрисконсултско възнаграждение.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК във вр. с чл.27, ал.6 ЗОБС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С. - град, Второ отделение, 25^{-ти} състав,

РЕШИ

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Г. М. Я. срещу ЗАПОВЕД №СО-РД-40-62/31.07.2013г. на кмета на Столична община, В ЧАСТТА за определения размер на парично обезщетение за отчуждаваната реална част с площ от 105 кв.м. от поземлен имот пл. №1474, кв.7, пред УПИ II₁₄₇₄ по плана на местността Н. „Хладилника – В.”.

ОСЪЖДА Г. М. Я., ЕГН [ЕГН], с адрес: [населено място], [улица], ет.2, ап.3, да заплати на Столична община, представлявана от кмета, с адрес: 1000 С., [улица], сумата от 300 (триста) лева – разноски по адм. дело №9373/2013г.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване или протест.

СЪДИЯ

Боряна Петкова