

РЕШЕНИЕ

№ 2157

гр. София, 31.03.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,
в публично заседание на 30.03.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **1226** 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 (ЗОС) във вр. с чл.145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалби на:

Л. Г. Д., А. П. Е. и Ц. Н. К. срещу ЗАПОВЕД № СОА21-РД40-178 от 23.11.2021г на Кмета на Столична община в ЧАСТТА относно определения размер обезщетение за всеки от жалбоподателите за ПИ с идентификатор 68134.1933.2142 /незастроен/ съобразно притежаваните от всеки идеални части и

по жалба на:

Е. А. Н. срещу посочената заповед в ЧАСТТА относно определената квота на собственост на Е. А. Н..

Жалбоподателите Л. Г. Д., А. П. Е. и Ц. Н. К. навеждат доводи за материална незаконосъобразност на акта в обжалваната от всеки от тях част по съображения, че оценката не е изготвена въз основа на задължителните критерии визирани в чл.22 , ал.5 от ЗОС, §1 от ДР на ЗОС и била занижена. Молят да се отмени оспорения акт в съответната за всеки част, евентуално да се измени в частта за определеното парично обезщетение за всеки от тях, като същото се увеличи. Жалбоподателката Е. А. Н. твърди, че неправилно била определена квотата ѝ на собственост, тъй като не бил взет предвид нот.акт № 84 от 2004г с който закупила от А. Г. освен описаните в него недвижими имоти и 3/ 30 идеални части от мястото, УПИ VII-1022 с площ по скица 2 150 кв.м. Всички жалбоподатели претендират разности.

Ответникът- Кмет на Столична община, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбите и моли да се отхвърлят. Твърди, че е определено равностойно парично обезщетение съобразно критериите по чл.22, ал.5 от ЗОС, § 1 т.2 от ДР на ЗОС, а относно жалбата на Е. Н. обосновава доводи, че следва да се прави разлика между собственост на идеални части от земята, която представлява УПИ и собственост върху ПИ. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

СГП редовна призована не взема становище.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД-С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбите са допустими, подадени от надлежни страни-адресати на индивидуален административен акт.

Предмет на оспорване е ЗАПОВЕД № СОА21-РД40-178 от 23.11.2021г на Кмета на Столична община в посочените по-горе от всеки от жалбоподателите части. Страните не спорят по хода на процедурата за извършеното отчуждаване и определяне на обезщетение. Заповедта на основание чл. 25, ал. 2 ЗОС е издадена от компетентен административен орган при условията на заместване съгласно заповед № СОА 21-РД15-14195 от 22.11.2021г на кмета на СО. Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал.2 и ал.3 от АПК и чл. 25, ал.2 ЗОС, като е посочен издателят на заповедта, причината, поради която имота се отчуждава, размера на обезщетението, индивидуализиран е имота, в т.ч. посочена е площта от имота, която се отчуждава. Изложени са фактическите и правни основания за издаването ѝ. Не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са самостоятелно основание за отмяна на оспорения административен акт, като релевантните по случая факти са установени правилно и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателите в производството по издаване на оспорената заповед.

С обявление № СОА21-ВК08-14722/ 8.10.2021г кметът на СО е уведомил собствениците на ПИ, които се засягат от реализацията на обект „Изграждане на Главен колектор III в м. „М. ливади-запад“, район В., за предстояща процедура по принудително отчуждаване, съгласно влязъл в сила регулационен план, в която се включва и процесния имот. Обявлението е публикувано в два централни /24 часа и Днес/ и един местен ежедневници, както и на интернет страницата на СО. Копие от обявлението е поставено на определеното за това място в сградата на СО, видно от констативен протокол от 15.10.2021 г.

С писмо изх. № СОА20-ГД26-12289/17.12.2020 г., е възложено определяне на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал.5 ЗОС във вр с § 1 от ДР на ЗОС на лицензиран оценител относно ПИ, засегнати от реализацията на процесния обект, между които и имота на жалбоподателите.

Изготвената експертна оценка от лицензиран оценител е приложена в преписката. Въз основа на представени от Агенцията по вписванията актове на вписани сделки с имоти в периода 17.12.2019г. – 17.12.2020г., експертът е установил, че три от тях /л. 103 от делото/ отговарят на основните критерии по ЗОС за аналог, поради което е предложил оценка, определена по реда на чл.22, ал.5 от ЗОС във връзка с § 1 от ДР на ЗОС, а именно 117, 95 лв. за кв.м., или за отчуждаваните 132 кв.м. – 15 569,40 лв. –парично обезщетение за ПИ с идентификатор 68134.1933.2142

/незастроен/ с площ от 132 кв.м.

Посочената сума е определена от кмета на СО с процесната заповед.

От приетото заключение по СТОЕ , чиито констатации съдът кредитира като обективно и компетентно дадени и от заявеното от вещото лице в с.з. на 30.03.2022г се установява, че процесният имот ПИ с идентификатор 68134.1933.2142 с площ от 132 кв.м. съгласно действащия ПУП- ПРЗ на м. „М. ливади-запад, одобрен със Заповед РД 09-50-66 от 10.02.1999г на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56 от 6.08.2003 на СОС и ИПРЗ одобрено със Заповед РД 09-50-519 от 6.06.2012г на главния архитект на С. за изменение на уличната регулация между о.т. 125-о.т. 131, попада в уличната регулация между о.т. 109 до о.т. 100 по [улица]в терен предвиден за пътно платно с тротоари –публична общинска собственост. Съгласно действащия ОУП на [населено място], приет с Решение № 697 по протокол 51/ 19.11.2009г на СОС и Решение на МС № 960 от 16.12.2009г, ПИ с идентификатор 68134.1933.2142 попада в устройствена зона Тти- терен за транспортна инфраструктура, без показатели за застрояване.

Въз основа на изследваното от вещото лице предназначение на имота по всички предходни ПУП, както и вписани сделки в Службата по вписвания отговарящи на задължителните критерии визирани в чл.22 , ал.5 от ЗОС, §1 от ДР на ЗОС вещото лице е установило 4 броя сделки които отговарят на посочените законови изисквания по отношение предназначение, характер на застрояване, показатели на устройство и застрояване и могат да се използват като пазарни аналози. Въз основа на тях е изчислило обезщетение за 1 кв.м. в размер на 210,39 лв или за отчуждаването 132 кв.м в размер на 27 771,14 лв.

Единия от спорните по делото въпроси, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на обжалвания в съответните части акт е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждавания се поземления имот ПИ 68134.1933.2142 /незастроен/ с площ 132 кв.м.

Оценката на имота, предмет на отчуждаването е елемент от материалната законосъобразност на адм. акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на адм. акт в частта относно размера на обезщетението. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с "равностойното парично обезщетение". В тази връзка, ЗОБС установява начина на определяне на "равностойното парично обезщетение". Съгласно изричната разпоредба на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС, във връзка с § 1, т. 1, т. 2 т. 3 и т.7 от ДР на ЗОБС оценките се извършват по пазарни цени.

Съгласно чл.22 ал.5 от 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 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. Според ал.10 размерът на равностойното парично обезщетение се определя не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта по чл. 25, ал. 2. § 1 т.1, т.2 , т.3 и т.7 от ДР на ЗОС дават определение на понятията „равностойно парично обезщетение”, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики” и „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот" и „равностойни имоти“.

Настоящият съдебен състав възприема становището, че съответствието на

обжалваната в процеса заповед с материалния закон следва да бъде преценено с оглед на съдържанието на утвърдената с нея оценка за размера на обезщетението. Този извод се налага, с оглед обстоятелството, че правните последици от обжалваната заповед произтичат и от съдържанието на оценката, най-вече от определения с нея размер на обезщетението. Оценката, дадена от лицензиария оценител по чл. 22, ал. 3 ЗОС не подлежи на самостоятелно обжалване, тъй като е част от сложния фактически състав на производството по отчуждаване.

Доколкото възлагателното писмо е от 17.12.2020г, то за релевантен период следва да се приемат 12-те месеца преди тази дата, а именно от 17.12.2019г. до 17.12.2020г.

При цитираните по-горе разпоредби даващи дефиниции на понятията „равностойно парично обезщетение“, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“ „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“ и „равностойни имоти“ следва да се приеме, че за определяне на "равностойното парично обезщетение" по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС и § 1, т. 1 т. 2 т.3 и т.7 от ДР на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики:

- възмездни сделки - посочени са 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, но след като е налице и добавката "други възмездни сделки", значи изброяването не е изчерпателно;

- те да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. в урбанизираните територии в една и съща ценова зона;

- да са сключени между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните да е търговец, т.е. изключени са сделки, по които нито една от страните не е търговец;

- да са извършени в определен период - в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката;

- да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота;

- имотът, предмет на сделката да е с устройствен статут и предназначението съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждаването.

Т.е. за да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози следва да отговарят на горните условия.

По изложените по-горе подробно съображения като аналози отговарящи на критериите на чл.22, ал.5 –ал.12 и § 1 от ДР на ЗОС, тоест съответстващи на законоустановените критерии за пазарни аналози следва да послужат установените от вещното лице 4 броя сделки. Оценителят в административното производство е приел, че аналозите следва да бъдат от сделки с преобладаващо индивидуално застрояване /л.103/. Това обаче, противоречи на констатираното от вещното лице, че отчуждаваният имот е в устройствена зона ТТи без показатели за застрояване и попада в терен предвиден за пътно платно с тротоари-публична общинска собственост. Изводите на независимия оценител, които са възприети и в оспорения акт опорочават процесната заповед в частта ѝ относно размера на обезщетението. Ето защо, заключението по тази

оценка не може да бъде прието като такава за определяне на пазарната стойност на отчуждавания имот и на дължимото се равностойно парично обезщетение. Също така в представения по делото оценителски доклад, размера на обезщетението е препоръчителен.

На следващо място, вещото лице е установило, че в отчуждавания имот с площ от 132 кв.м. има извършени подобрения в частта попадаща в тротоара, а именно 66 кв.м. положена бетонова настилка и 31 м.л. бордюри, които е оценило на стойност 5798,07 лв. /съобразявайки овехтяването/. Безспорно подобрения са онези дейности, извършени в имота, които обективно увеличават неговата стойност, променят трайно субстанцията му. С извършването им се е подобрило състоянието на имота, съответно се е увеличила стойността му. Улиците обаче, са част от транспортната техническа инфраструктура по смисъла на чл. 64, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, респ. строеж съгласно § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ. Подобренията попадат извън обхвата на чл. 151, ал. 1 ЗУТ и за тях се изисква разрешение за строеж, с каквото не е спорно, че жалбоподателите не разполагат. Следователно и по арг. от чл. 22 ал.14 от ЗОС за тях не се дължи обезщетение. Равностойно парично обезщетение се дължи само за законно построени сгради и подобрения в имота - предмет на отчуждаване, тоест за които има издадени разрешения за строеж или с оглед характера им не се изисква разрешение за строеж.

Както се посочи 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. Несъответствието между оценката определена в административното производство и възприетата от съда, обективизирана в СТОЕ дава основание на настоящия състав да приеме, че заповедта в частта относно определения размер на обезщетението, в т.ч. привеждането му в съответствие с горепосочените изисквания следва да се измени относно определеното равностойно парично обезщетение за ПИ с идентификатор 68134.1933.2142 /незастроен/ с площ 132 кв.м, чрез увеличаване размера му до този възприет от вещото лице в СТОЕ.

Относно жалбата на Е. А. Н. срещу процесната заповед в ЧАСТТА относно определената ѝ квота на собственост: Жалбоподателката Е. А. Н. не обжалва заповедта в частта относно определеното ѝ обезщетение, а единствено в частта относно определената ѝ квота за собственост. Аргументите си основава на нот.акт № 84 от 2004г /л. 34 от делото/ с който е закупила от А. Г. освен описаните в него апартамент, мазе и гараж, а и 3/ 30 идеални части от мястото, а именно УПИ VII-1022 в кв. 44 по плана на гр С., м. „М. ливади-запад“ с площ по скица 2 150 кв.м, който УПИ е образуван от имот 1022 с площ от 3061 кв.м. от които 911 кв.м. са отредени за улица. Вещото лице е установило, а и няма спор, че съгласно ПУП от 1979г. процесният имот е част от имот 1022. В случая използваните от ответника нотариални актове № 81 / 1993г /л.139 и сл./, нот. акт № 85 / 1993г /л.141 и сл./ и нот акт 16/ 1995г /л. 143 и сл./ въз основа на които са определени в процесната заповед квотите на собственост касаят собствеността върху ПИ, а не върху УПИ. В нот.акт № 84/ 2004г , представен от Е. Н. е описано част от кой имот представлява УПИ. Собственост върху ПИ и върху УПИ, който е част от ПИ е различна. Релевантна в хипотезата на отчуждаване по арг. от посочените по-горе разпоредби на ЗОС е собствеността върху ПИ. Н..акт № 84 / 2004 г не може да служи при определяне

квотите на собственост в процесният случай. Същите са правилно изчислени съобразно цитираните нот.актове и удостоверение за наследници - л. 154-157. В тази връзка представените в с.з. копия от приходни квитанции касаят платени данъци върху УПИ, а не ПИ. Жалбата на Е. А. Н. следва да се отхвърли като неоснователна.

Следователно следва да се увеличи размера на обезщетението претендирано от тримата жалбоподатели Л. Г. Д., А. П. Е. и Ц. Н. К. съобразно квотите им определени в оспорената заповед. В частта от заключението на вещото лице в която се определят квоти различни от тези определени с оспорения акт, респ. и оттам различен размер на обезщетение съдът не кредитира. Съдът изчислява размера на обезщетението което се полага на всеки от жалбоподателите съобразно квотите по оспорената заповед и като взема предвид заключението на вещото лице за общия размер обезщетение за ПИ /без подобренията за които изложи съображения по –горе че не подлежат на обезщетяване/.

Относно разноските:

С оглед изхода на спора, на Е. А. Н. не се дължат разноски. Л. Г. Д., А. П. Е. и Ц. Н. К. по арг. от 143 ал.1 АПК имат право на разноски – по 10 лв.д.т. , по 250 лв. внесен депозит за вещо лице и съответно заплатено адвокатско възнаграждение. По делото е релевирано възражение за прекомерност на заплатените адвокатски възнаграждения-чл.78, ал.5 ГПК, вр.чл.144 АПК, което е основателно, тъй като сумата, с която съдът увеличава обезщетението на Л. и Ц. е в размер на 1220,17 лв., а за А.- с 2 440,35 лв., делото е с материален интерес и за адвокатското възнаграждение е приложима нормата на чл.8, ал.1 т.2. от Наредбата № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения/ при интерес от 1000 до 5000 лв. - 300 лв. плюс 7 % за горницата над 1000 лв./ Следователно, размерът на адвокатското възнаграждение, определен по чл.8, ал.1 т.2 от Наредба №1, възлиза на 315, 41 лв. за Л. и за Ц., а за А. -400,82 лв. Заплатените възнаграждение следва да се редуцират до посочените суми, предвид че делото не се отличава с фактическа и правна сложност в сравнение с другите дела от този вид и като се има предвид проведеното едно открито съдебно заседание в което са събрани доказателствата.

Ето защо на Л. и на Ц. се дължат разноски в размер общо на по 575,41 лв., а на А. разноски в размер на 660,82 лв.

Ответникът претендира юриск. възнаграждение, което се дължи от Е. Н., в минимален размер от 100 лв., определен съгласно чл.143, ал.3 от АПК вр.с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ ЗАПОВЕД № СОА21-РД40-178 от 23.11.2021г на Кмета на Столична община в ЧАСТТА относно размера на определеното парично обезщетение от:

15 569,40 лв. за ПИ с идентификатор 68134.1933.2142 /незастроен/ с площ 132 кв.м като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение по същата заповед на 27 771,14 лв. разпределено както следва:

за *Л. Г. Д.* -3/30 ид.ч. /1/ 10 ид.ч/ – 2 777,11 лв.

за *А. П. Е.* -6/ 30 ид.ч. /1/ 5 ид.ч/ –5 554,23 лв.

за *Ц. Н. К.* -3/30 ид.ч. /1/ 10 ид.ч./– 2 777,11 лв.

ОТХВЪРЛЯ жалба на Е. А. Н. срещу ЗАПОВЕД № СОА21-РД40-178 от 23.11.2021г на Кмета на Столична община в ЧАСТТА относно определената й *квота на собственост*.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на *Л. Г. Д.* разноси в общ размер на 575,41 лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на *А. П. Е.* разноси в общ размер на 660,82 лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на *Ц. Н. К.* разноси в общ размер на 575,41 лв.

ОСЪЖДА Е. А. Н. да заплати на Столична община юрисконсулско възнаграждение в размер на 100 лв.

Решението е окончателно.

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: