

РЕШЕНИЕ

№ 2110

гр. София, 30.03.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав,
в публично заседание на 23.03.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **11246** по описа за **2021** 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 [фирма], ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя Г. С. С., срещу Заповед № СОА21-РД40-136/29.09.2021г. на кмета на Столична община /СО/ с която се отчуждава имот с кад. ид. 68134.1932.2411 (незастроен) с площ за отчуждаване от 1532 кв.м., съгласно скица по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-68/02.12.2010г. на ИД на АГКК, находящ се в [населено място], бул. Т. К., р-н В., СО, и се определя сумата за парично обезщетение в общ размер на 109 538 лева. Навеждат се твърдения за незаконосъобразност на административния акт. По същество твърденията са, че определеното обезщетение е занижено и не отговаря на реалните пазарни цени на недвижимите имоти в този район. На следващо място се сочи, че са изтекли сроковете за отчуждаването по § 23 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО във вр. с чл. 17 от ЗУЗСО. Твърди се още, че неправилно е посочено в заповедта, че част от имота от 132 кв.м. са с неустановен собственик. В тази връзка излага подробни съображения, че дружеството е собственик на целия илот, а разминаването в квадратурата идвало от грешка в КККР, която е в допустимите граници. Моли за отмяна на оспорената заповед.

В съдебно заседание, жалбоподателите се представляват от адв. М. и адв. Х., които подържат жалбата на заявените основания и претендират разноски по делото.

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

неоснователна.

Административен съд София град, 28-ми с-в, като обсъди становищата на страните и доказателствата по делото, и извърши проверка на оспорения акт в съответствие с разпоредбата на чл. 168 от АПК, за да се произнесе съобрази следното:

От приложеният по делото нотариален акт № 64, том IV, рег. № 3630, дело № 612/2018г. се установява, че [фирма] е собственик на поземлен имот с кад. ид. 68134.1932.2411, с административен адрес [населено място], бул. Т. К., р-н В., СО, с площ от 1532 кв.м., с предназначение на територията – урбанизирана и начин на трайно ползване: за второстепенна улица, с номер по предходен план 1494.

Видно от Скица № 15-991213/23.10.2020г. (л. 193) като собственик на имот с кад. ид. 68134.1932.2411 е записан [фирма] с 1400 кв.м. от правото на собственост от цялата площ 1532 кв.м.

Административното производство по отчуждаване е образувано с Обявление № СОА21-ВК08-10692/27.07.2021г. по чл. 25, ал. 1 от ЗОБС на кмета на СО, публикувано в два централни и един местен ежедневник, с което се уведомяват собствениците на поземлени имоти, засегнати от реализацията на обект: Изграждане на южното платно на бул. Т. К. от бул. България до ул. Ген. С. Т., м. манастирски ливади – запад, поетапно, р-н В..

С писмо № СОА20-ТД26-12268/17.12.2020г. (л. 192) Столична община е възложила на [фирма] изготвянето на Експертна оценка за стойността на дължимото се обезщетение за отчуждаваните имоти. Видно от представената експертна оценка (170 и сл.) , изчислена по чл. 22, ал. 5 от ЗОБС във вр. с § 1 от ДР на ЗОБС, за имот с кад. ид. 68134.1932.2411 оценителят е дал стойност 109 538 лева за 1532 кв.м., от които 132 кв.м. 9442,18 лв. и 1400 кв.м. за 100095,82 лв.

В т. 1 на Обявление № СОА21-ВК08-10692/27.07.2021г. са посочени именно последните стойности – за [фирма] 100095,82 лв. за 1400 кв.м. и 9442,18 лв. на неизвестен собственик за 132 кв.м.

Издадена е процесната Заповед № СОА21-РД40-136/29.09.2021г. на кмета на Столична община /СО/ с която се отчуждава имот с кад. ид. 68134.1932.2411 (незастроен) с площ за отчуждаване от 1532 кв.м., съгласно скица по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-68/02.12.2010г. на ИД на АГКК, находящ се в [населено място], бул. Т. К., р-н В., СО, и се определя сумата за парично обезщетение в общ размер на 109 538 лева. или за [фирма] 100095,82 лв. за 1400 кв.м. и 9442,18 лв. на неизвестен собственик за 132 кв.м. В заповедта е посочено, че имотът попадащ в улична регулация, съгласно влязъл в сила план за регулация на м. „М. ливади – запад“, одобрен със Заповед № РД-09-50-66/10.02.1999г. на гл. архитект на [населено място], потвърдена с Решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003г. на СОС и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект „Изграждане на южното платно на бул. Т. К. от бул. България до ул. Ген. С. Т., м. манастирски ливади – запад, поетапно, р-н В. – публична общинска собственост.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е прието заключение на съдебно-оценителна експертиза, което съдът кредитира като обективно и компетентно изготвено. Въз основа на направените анализи и изчисления СТОЕ предлага като равностойно парично обезщетение по реда на ЗОБС два варианта на обезщетение: вариант А - 1108 лева за кв.м. или общо 1 697 576 лева, при използване на аналози, попадащи в зона ЖС; вариант Б – 256,26 лева за кв.м. или 389 532 лева при използване на аналози, попадащи в зона без предвидено застрояване.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Съдът приема, че жалбата е подадена от заинтересовани лица, адресат на акта и в срок, доколкото по делото се установява, че Заповед № СОА21-РД40-136/29.09.2021г. е връчена на 21.10.2021г. (л. 39), видно от положения подпис с дата върху съобщението, а жалбата е депозирана на 28.10.2021г.

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 основанията 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 „В.” 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. В този смисъл неоснователни са оплакванията за съществено нарушение на административната процедура. Неоснователно е и твърдението за изтичане на сроковете по чл. 17 (отм.) от ЗУЗСО във вр. с § 23 от ПЗР ЗИД ЗУЗСО (ДВ, бр. 31 от

2018г.) последната разпоредба е пределно ясна и указва, че сроковете по отменения чл. 17 за започване на отчуждителни процедури за изграждане на обекти – публична общинска или публична държавна собственост, на територията на Столичната община по отношение на подробни устройствени планове, влезли в сила до влизането в сила на Закона за устройството и застрояването на Столичната община, текат от влизането в сила на закона – 28 януари 2007г. В случая не се спори, че се касае за отчуждителна процедура по уличнорегулационен план по Заповед № РД-09-50-66/10.02.1999г. на гл. архитект на [населено място], потвърдена с Решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003г. на СОС, която попада в обхвата на чл. 17, ал. 1, т. 1 от ЗУЗСО (отм.). Следователно, сроковете за започване на отчуждителни процедури изтичат на 28.01.2022г.

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 имота.

На първо място съдът намира, че в частта, касаеща размера на отчуждавания имот, собственост на [фирма], заповедта е опорочена. В случая не са изложени мотиви, какво е дало основание на кмет на СО да приеме, че при установено по документи и фактическо състояние на имота в реални граници част от него е на неустановен собственик. Точно обратното се установява от приложеният по делото нотариален акт № 64, том IV, рег. № 3630, дело № 612/2018г., че [фирма] е собственик на поземлен имот с кад. ид. 68134.1932.2411, с административен адрес [населено място], бул. Т. К., р-н В., СО, с площ от 1532 кв.м. Вярно е, че според Скица № 15-991213/23.10.2020г. (л. 193) в КККР като собственик е на имот с кад. ид. 68134.1932.2411 е записан [фирма] с 1400 кв.м. от правото на собственост от цялата площ 1532 кв.м. Последното обаче не установява действителните вещни права върху имот с кад. ид. 68134.1932.2411 и в този смисъл административният орган е допуснал нарушение на правилата по чл. 35 и 36 от АПК, а именно служебно да събере всички доказателства, релевантни за случая и да се произнесе след изясняване на всички фактите и обстоятелствата. Вместо това ответника е че част от имота е на неустановен собственик, независимо от кадастралното заснемане на имота. При отсъствието на основания за предположение, че известен собственик е в съсобственост с неустановен такъв, съдът намира оспорваната заповед за незаконосъобразна и следва да бъде отменена само на това основание.

Въпреки горното съдът счита, че за пълнота на мотивите следва да се произнесе и по така определеното обезщетение като намира, че е налице несъответствие между определеното от административния орган и дължимата стойност, установена от приетата по делото съдебно-оценителна експертиза. От заключението на вещото лице се установява, че по отношение на процесният имот са налице планове от 1934г., 1979г., 1985г. 1989г., съобразно които имотът попада в обхвата на предвидената улица. Цитираните в СТОЕ планове обаче не са били приложени. Действащият към момента прегулационен план е по Заповед № РД-09-50-66/10.02.1999г. на гл. архитект на [населено място], потвърдена с Решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003г. на СОС. В този смисъл Съдът приема заключението на СТОЕ, съгласно което за имота няма приложен предходен регулационен план, т.е. имотът е бил неурегулиран. Планът, по който се извършва отчуждаването, се явява първа регулация за имота. Според ОУП от 2009г. имот 68134.1932.2411 попада в зона Гти за транспортна

инфраструктура – без параметри на застрояване

В допълнителната СТОЕ и в съдебно заседание вещото лице уточнява, че според план от 1963г. (по Заповед № 1852/31.08.1963г.) процесният имот попада в зона Жс и не се засяга от предвидената улична регулация. Посочено е още, че имотът попада в III-та ценова зона, по ОУП на [населено място] от 1938г. попада в зона 3 с разрешено застрояване на партер и два етажа върху 50 % от имота и височина 12,50м, което надминава кота корниз на зона Жм и влиза в параметрите на зона Жс.

Последното мотивира съдът да приеме, че за определяне на обезщетението би следвало да се използват на аналози, попадащи в зона Жс.

Що се касае до твърдените и установени в имота подобрения, съдът съобрази следното: СТОЕ е установила подробно описани и документирани подобрения. Същите обаче не са разглеждани и обсъждани в оспорената заповед. По делото, а и по административната преписка не са представяни и събирани строителни книжа за извършените подобрения.

Съгласно чл. 22, ал. 14 от ЗОС не се дължи обезщетение за незаконни строежи в поземления имот - предмет на отчуждаване. Съгласно § 16, ал. 4 от ПР на ЗУТ обаче при отчуждаване на търпими строежи те се оценяват и за тях се дължи обезщетение на собствениците по общия ред. Търпими строежи по смисъла на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ са строежи, изградени до 7 април 1987 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон. Следователно разпоредбата на чл. 22, ал. 14 от ЗОС следва да се тълкува във вр. с § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ в смисъл, че строежите в режим на търпимост се приравняват на "законни", понеже не подлежат на премахване. Търпимостта е обективно установим факт, поради което не е обусловена от наличието на изрично издадено удостоверение за търпимост.

В случая административният орган не е изложил мотиви относно търпимостта на съществуващата в имота подобрения, по същество изграден паркинг, съответно - не е възложил на лицензиран оценител и оценката им, която би следвало да се извърши по реда на чл. 22 от ЗОС, вкл. като се съобрази и ал. 13 от ЗОС, ако административният орган ги счита за търпими.

Доколкото със заповедта по чл. 25, ал. 2 от ЗОС се определя обезщетение както за отчуждавания имот, без извършените в него строежи и подобрения, както и без да е установено по какви причини жалбоподателят не е признат като носител на правото на собственост на отчуждаваната реална част с проектен идентификатор 68134.1932.2411 съдът намира, че следва да отмени заповедта изцяло, като върне преписката на кмета на Столична община за ново произнасяне, при което да се изложат съображения за търпимостта на съоръженията, засегнати от отчуждаването, съответно ако се приеме, че някой от тях е търпим, да се възложи оценката му по реда на чл. 22 от ЗОС. При определяне оценката на отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 68134.1932.2411 органът следва да вземе под внимание основното заключение на СОЕ като се добави, ако има основание за това и стойността на подобренията, включително и стопанската постройка

С оглед изхода на делото и на основание чл.143, ал.1 от АПК, ответникът следва да бъде осъден да заплати на оспорващата страна сторените по делото разноски в размер на 15615 лева, своевременно поискани до приключване на устните състезания и доказани със списък по чл.80 от ГПК. До приключване на устните състезания не е

изразено становище за прекомерност от страна на процесуалния представител на ответника, а едва с депозираните писмени бележки, поради което съдът няма основание за редуциране на претендираните разноски и намаляването им до предвидения в закона минимум.

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

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед № СОА21-РД40-136/29.09.2021г. на кмета на Столична община с която се отчуждава имот с кад. ид. 68134.1932.2411 и се определя сумата за парично обезщетение в общ размер на 109 538 лева.

ВРЪЩА делото като преписката на административния орган за ново произнасяне съобразно указанията, дадени в мотивите на настоящото решение, в 1-месечен срок от получаването му.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на [фирма], ЕИК[ЕИК] направените по делото разноски в размер на 15 615 (петнадесет хиляди шестстотин и петнадесет) лева.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: