

РЕШЕНИЕ

№ 5707

гр. София, 21.10.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав,
в публично заседание на 14.10.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **12580** 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 Административно-процесуалния кодекс, във вр. чл. 27, ал.1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на Т. И. Т. и О. Е. Т. срещу Заповед № СОА19-РД40-166/19.09.2019г. на кмета на Столична община, с която на основание чл. 25, ал. 2 от ЗОБС се отчуждава имот с проектен идентификатор 68134.630.9024 (незастроен) с площ за отчуждаване 555 кв.м., съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.630.1 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].

Според оспорващите процесната заповедта е незаконосъобразна като постановена в противоречие с материалноправните разпоредби и в несъответствие с целта на закона. Твърди се, че сроковете за започване на отчуждителна процедура са изтекли, тъй като се касае за изграждането на обекти от транспортната инфраструктура за второстепенни улици.

Наред с доводите за материална незаконосъобразност, заповедта се оспорва в частта, с която е определено парично обезщетение което според оспорващите е драстично занижено. Претендират се разноски.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез процесуалния си представител, оспорва жалбата и моли съда да се произнесе с решение, с което да я отхвърли. Според него по предходния и действащия план, частта от имота е отреден за улица,

съответно е без строителни показателни, поради което правилно е определено обезщетението. Претендират се разноси за юрисконсултско възнаграждение.

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не изпраща представител, не изразява становище по жалбата.

Съдът, след прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства, доводите и становищата на страните, намира за установено от фактическа страна следното:

Оспорващият се легитимират като собственици на процесния имот, за което представят Нотариален акт № 76, том II, рег.№ 3805, дело № 248/2003г.

Производството по отчуждаване на процесния имот е започнало по повод 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.. С него се предвижда изграждане на обект публична общинска собственост за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин, а именно „Пътно платно на [улица]по о.т.342 до о.т.607, тротоар, прилежащ терен и подходи към подлез № 6 на [улица]район „П.“-Столична община“. Изготвено е обявление по чл. 25, ал.1 ЗОС с № СИС18-ПП00-10/16/31.07.2019г. публикувано в два централни ежедневника и един местен, на интернет страницата на Столична община като копие от него е изпратено на кмета на района за поставяне на определено за целта място в сградата.

С възлагателно писмо № СИС18-ПП00-10/12/30.05.2019г., кметът на Столична община е възложил на оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители определянето на равностойно парично обезщетение за подлежащия на отчуждаване имот.

При изготвянето на експертната оценка за определяне на равностойно парично обезщетение за процесния имот, независимият оценител е приел, че съгласно ОУП на Столична община /приет с решение № 697 по протокол № 51/19.11.2009г. на СОС и решение № 960/16.12.2009г. на МС/ имотът попада в зона „Жк“-жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване и в устройствена зона „Тти“-терени за транспортна инфраструктура-за улици. Според оценителя по предходни ПРЗ, одобрени със Заповеди №№ РД-09-50-263/27.05.1997г. и РД 09-50-338/20.07.2000г. на Гл.архитект на С., уличната регулация на м.“Л.-бул.Б. шосе“ не е променяна и части от ПИ попада в улична регулация. Поради това е прието, че подлежащата на отчуждаване част в пета ценова зона-нулева категория населени места, с което паричното обезщетение изчислено 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 и е определил средна пазарна стойност 150 евро или за отчуждаваната част от имота 162 823 лева.

В хода на събиране на доказателства пред настоящата инстанция е изслушана съдебно-оценителна експертиза и допълнително изготвена такава. От първоначалното заключение на експерта и дадените в съдебното заседание пояснения, се установи отреждането за имот пл.номер 68144.680.1 по предходни планове. Това са :

- Рег.план на м.Л., одобрен с Указ № 31 от 27.06.1947г., с който имотът представлява западната и северната част от имот № 2, св.88, който е отреден за улица и техникум по текстил, мероприятиято по който не е изпълнено;

- Рег.план на м.ботевградско шосе- 2 и 3 част, одобрен със Заповед 0 527/31.12.1071г., според който имотът попада в северната си част от имот без номер и е с отреждане за улица в тази си част и без посочено отреждане в останалата част;
- Рег.план на м.Л., одобрен със Заповед № 192/21.06.1977г., предвиждащ че преобладаващата част попада в отреждане за ули;a, малка част от него за озеленяване и друга част- в УПИ I от кв.90-за комплексно жилищно застрояване;
- Рег.план на м.Л., одобрен със Заповед № 50-09-136/11.04.1083г., според който процесния имот представлява северозападната част от имот без номер и попада в отреждане за [улица]-за обществено жилищно строителство, търговия, комплексно обществено обслужване, гаражи и озеленяване.;
- Рег.план на м.Л., бул.Ботевградско шосе-рамка, одобрен със Заповед № РД-09-50-236/27.05.1997г., в кадастралната основа на който имотът е нанесен като имот с пл.номер 1 и се отрежда за улица;
- Със Заповед № РД-09-50-57/10.02.1998г. е одобрено ЧИРП, с което се сливат квартали 90 и 90а в кв.90. отрежда се парцел I за имоти 1 и 1155, собственост на оспорващите и СО – процесният имот представлява северната и западната част от имот с пл.номер1, която попада извън парцела, отреден с изменението и попада в улична регулация.
- Със Заповед № РД-09-50-338/20.07.2000г. е одобрено ЧИЗРП, с което се отделя кв.90 с парцел I за имоти 1 и 1155 и СО- процесният имот представлява северната и западната част от имот с пл.номер1, която попада извън парцела, отреден с изменението и попада в улична регулация. Първоначално с него е предвидено северната граница на парцел I да бъде по границата на имотите, но е одобрено изменение и имотът отново е останал извън УПИ I и е с отреждане за улица.;
- Със Заповед № РД-09-50-1400/27.12.2005г. е одобрено ИПРЗ за кв.90, м.Б. шосе-рамка, с което се отделя кв.90 УПИ I за имот 1155 и УПИ V за имот 1 като се предвижда застрояване и в двата УПИ. По този план процесният имот представлява северната и западната част от имот 1, която част попада извън УПИ V и е отреден за улична регулация.

Вещото лице е установило, че преди влизане в сила на действащия регулационен план, въз основа на който се извършва отчуждаването са били в сила регулационните планове от 1977г. и 1983г., мероприятията по които са били частично реализирани като по отношение на процесния имот тротоарът на [улица] не е реализиран. На негово място експертът е установил масивна ограда от бетонов цикъл и метални декоративни пана, граничеща непосредствено с уличното платно, за която не са налични строителни книжа.

Извършена е проверка на ценовата зона, в която попада имота, от която вещото лице счита, че същият попада в пета ценова зона, въз основа на което е изчислил стойността на обезщетението в размер на 162 823лв. или 150 евро на кв.м.

Изготвено е допълнително заключение, за целта на което са изискани допълнителни актове за сключени сделки, които да бъдат използвани като аналози при определяне на пазарната оценка. От представените допълнителни актове вещото лице е обърнало внимание на една сделка с имот, който попада частично в С. и преобладаващо в зона за Тти и е определила цена 208,36лв. на кв.м. или обезщетение в размер на 115 641,10лв.

При така установените факти, като извърши по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК цялостна проверка за законосъобразност на оспорения административен акт на всички

основания по чл. 146 от АПК, Административен съд София – град достигна до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално ДОПУСТИМА, като подадена в срок от активно легитимирано лице с правен интерес от оспорване, насочена срещу индивидуален административен акт, подлежащ на съдебен контрол.

Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Оспорената заповед е издадено от компетентен орган в рамките на предоставените му правомощия. Същата е съставена в предписаната от закона форма и притежава изискуемото съгласно чл.25 ЗОС съдържание. При издаването на заповедта са спазени административнопроизводствените правила, с което не е нарушено правото на защита на оспорващия и не е преградена възможността му адекватно да я организира. Определянето на справедливо равностойно обезщетение е възложено съобразно изискванията на чл.22, ал.3 ЗОС. Експертната оценка е изготвена съгласно правилата на чл.22 ЗОС, във вр.§ 1 от ДР на ЗОС.

Административният орган правилно е приложил материалния закон.

Административното производство е по реда на Глава III от ЗОС. 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 могат да се отчуждават 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 нов обект публична общинска собственост и тази идея е доразвита в разпоредбите на чл. 22, ал. 1 и чл. 25, ал. 1, т. 1 от ЗОС. Чл.21 ал.3 ЗОС определя, че части от имоти могат да се отчуждават само когато остатъкът от имота отговаря на изискванията, определени в закон, съобразно неговия вид, местонахождение и предназначение.

Безспорно е установено по делото, а не се и оспорва от страните, че съгласно влязъл в сила ПУП площта на реалната част от поземлен имота, която се отчуждава за реализиране на посоченото мероприятие, е 555 кв.м., така както е определено и в атакуваната заповед. Не се спори също, че по предходния регулационен план тази част също е отредена за улица.

Първият спорен въпрос по делото касае законосъобразността на отчуждителната заповед, досежно започването на отчуждителна процедура след изтичането на сроковете, предвидени със специалния ЗУЗСО. Съгласно Тълкувателно решение № 4/02.11.2016г. по тълк. дело № 6/2015г. на ОСС на ВАС, I и II колегия, сроковете по чл.208 ЗУТ са преклузивни и се отнасят до започването на процедурата по отчуждаването като изтичането на срока преклудира възможността за отчуждаване по реда на ЗОС. Тук е моментът да се отбележи, че тази задължителна практика е претърпяла промени с имението на чл.208 от ЗУТ /бр.13 от 2017г./ и приемането на ал.2, съгласно която отчуждително производство по Закона за държавната собственост или по Закона за общинската собственост, започнало след изтичане на сроковете по

ал. 1, при подаване на заявление за изменение на подробния устройствен план на основание чл. 134, ал. 2, т. 1 се спира до влизане в сила на акта по искането за изменение на плана за съответния имот. При това положение съдът приема, че от значение за правния спор е дали в случая срокът е изтекъл.

Специфичните правила и нормативи за устройството и застрояването на територията на Столичната община, обаче се регламентират и от разпоредбите на Закона за устройството и застрояването на Столична община /ЗУЗСО/, който в чл.17, ал.1, т.1 предвижда, че срокът за започване на отчуждителни процедури за изграждане на обекти - публична общинска или публична държавна собственост, на територията на Столичната община за обекти на техническата инфраструктура - за първостепенна улична мрежа, за метрополитена, за трамвайни и железопътни линии, за обекти на зелената система и за съоръжения за третиране на отпадъци - 15 години. В чл.77, ал.1 ЗУТ е определена класификацията на уличната мрежа в населените места и селищните образувания, съобразно функционалното ѝ предназначение като според т.1 на посочената разпоредба първостепенната улична мрежа включва пътища I клас - скоростни градски магистрали, II клас - градски магистрали, III клас - районни артерии, IV клас - главни улици, а според т.2 второстепенна улична мрежа включва улиците от V клас - събирателни улици и VI клас - обслужващи улици. Според ал.2 на чл.77 ЗУТ първостепенната улична мрежа се определя с общ устройствен план, а при липса на такъв - с подробен устройствен план. Съгласно Общия устройствен план на СО, одобрен с Решение на Министерския съвет № 960/16.12.2009г., „ [улица] е част от първостепенната улична мрежа, входно-изходна магистрала II клас, съответно обектът, за който се отчуждават процесния имоти - „Пътно платно на [улица] по о.т.342 до о.т.607, тротоар, прилежащ терен и подходи към подлез № 6 на [улица], представлява част от първостепенната улична мрежа.

Изложеното безспорно установява, че обектът, за който се отчуждават процесните имоти попада в хипотезата по чл.17, ал.1, т.1 ЗУЗСО, т.е. срокът за започване на отчуждителното производство е 15 години като според ал.2 на чл.17 ЗУЗСО този срок започва да тече от влизане в сила на закона – 28.01.2007г., т.е. в процесния случай към датата на започване на производството този срок не е изтекъл. В тази връзка съдът намира за неприложима разпоредбата на чл.208, ал.2 от ЗУТ и подаденото от оспорващите искане за изменение на действащия регулационен план е неотнормимо към спора.

На следващо място между страните се спори и по отношение на размера на определеното паричното обезщетение за отчуждената част от поземления имот. Според чл. 22, ал. 5 от ЗОБС оценките на имотите, предмет на отчуждаване, се извършват по пазарни цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот, като размерът на равностойното парично обезщетение е обвързано с конкретното предназначение на имотите преди влизането в сила на ПУП, предвиждащ изграждането на обекта – публична общинска собственост.

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 ЗОС във връзка с § 1 ДР 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 отчуждението и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот.

Съдът кредитира заключението на вещото лице първия вариант, така както е определено и в хода на административното производство като счита, че оценката е обективна, обоснована от ползваните критерии и съобразена с критериите, залегнали в закона. Счита, че използваните аналогови сделки от това в.л. са съответни на критериите, заложи в разпоредбата на чл.22, ал.5 от ЗУТ и т.2,3 и 8 от пар.1 от ДР на ЗОС. Използван е аналог съобразно реално сключени сделки, в законоустановения срок, касаещ същата ценова зона, с еднакъв характер на застрояване и със същите или близки показатели на устройство и застрояване, като процесния имот. 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. В разпоредбата на §1, т.2 от ДР на ЗОС е дадено легално определение на понятието „пазарни цени на имоти с подобни характеристики“. Законодателят в цитираната норма определя, че 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. При приложение и на разпоредбата на §1, т.3 от ДР на ЗОС, а именно използваните за аналози имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот и намиращи се в една и съща ценова зона с него – урбанизирана територия съдът приема, че пазарната стойност на реално отчуждаваната площ от 555 кв.м. е 162 823лв., което се равнява на 150,00 евро. или 293,37лв. за квадратен метър. Тази сума съвпада с определения от органа размер на обезщетение, която оценка също е определена от лицензиран оценител. По преписката е представен акт, с който е осъществена сделка и който отговарят напълно на изискванията на закона за "пазарен аналог".

По изложените съображения жалбата на Т. И. Т. и О. Е. Т. следва да бъде отхвърлена.

Предвид изхода на делото и на основание чл.143, ал.4 от АПК, оспорващите следва да бъдат осъдени да заплатят солидарно на ответника сторените по

делото разноси за юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 лева, определени съгласно чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, своевременно поискани и доказани.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27 от ЗОС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, II-ро отделение, 28-ми състав

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Т. И. Т. и О. Е. Т. срещу Заповед № СОА19-РД40-166/19.09.2019г. на кмета на Столична община, с която на основание чл. 25, ал. 2 от ЗОБС се отчуждава имот с проектен идентификатор 68134.630.9024 (незастроен) с площ за отчуждаване 555 кв.м., съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.630.1 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]

ОСЪЖДА Т. И. Т. и О. Е. Т., солидарно да заплатят на Столична община сумата от 100 (сто) лева разноси по делото.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл.27 ал.6 ЗОС.

Препис от решението да се връчи на страните, на основание чл.138 от АПК

СЪДИЯ: