

РЕШЕНИЕ

№ 967

гр. София, 14.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав,
в публично заседание на 07.02.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **9557** по описа за **2023** 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 „М“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], срещу Заповед № СОА23-РД40-120/28.08.2023г. на кмета на Столична община /СО/, с която се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4083.6358 /застроен/, с площ от 784 кв.м., съгласно скица проект за изменение на КККР, заедно с част от изграден паркинг, представляващ реална част от ПИ с ид. 68134.4083.6228 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-15/06.03.2009г. на ИД на АГКК.

В жалбата се навеждат се твърдения за незаконосъобразност на административния акт както следва: съществени процесуални нарушения, допуснати в хода на административното производство; липса на мотиви, непосочване на нуждите, за които се отчуждава имота и може ли същите да бъдат задоволени по различен начин; неправилно определен размер на паричното обезщетение. Моли за отмяна на оспорената заповед.

В съдебно заседание, жалбоподателят се представлява от адв. П., който поддържа жалбата на заявените основания и претендира разноски по делото. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар.

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

Заинтересованата страна „ТД „С“ ООД, чрез процесуален представител адв. С. моли

за отхвърляне на жалбата и претендира разности по делото.

Съдът, след 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 приложения по делото н.а. № 177, том XXIII, дело 5747/29.05.1998г., н.а. № 200, том XXIII, дело 5781/29.05.1998г. и н.а. № 169, том III, рег. 8469, дело 459/29.05.2012г. е видно, че оспорващата страна е собственик на поземлен имот с идентификатор от КККР 68134.4083.35, целият с площ от 77 825 кв.м.

Производството пред административния орган е образувано по реда на чл.25, ал.1 от ЗОБС, с обявление № СОА22-ВК66-6731/13.07.2023г. Същото е публикувано в два централни и един местен ежедневник, както и на таблото в административната сграда на СО и сградата на р-н М.. СО, с което се уведомява собственика на поземлени имоти, засегнат от реализацията на обект: „Прилагане на улична регулация чрез отчуждаване на част от ПИ, попадащи в [улица] към о.т.9 между кв.10 и кв. 11, м. „ [улица] км“, с цел осигуряване на транспортен достъп до УПИ III – 34,517,6229, кв. 11, р-н М., [населено място], съгласно действащ ЧЗРП на м. „ [улица] км“.

С възлагателно писмо № СОА23-ГР94-3255/19.06.2023г., Столична община е възложила на изготвянето на Експертна оценка за стойността на дължимото се обезщетение за отчуждавания имот. Видно от представената експертна оценка (л. 31-39), изчислена по чл. 22, ал. 5 от ЗОБС във вр. с § 1 от ДР на ЗОБС, за имот с проектен идентификатор 68134.4083.6358 (застроен) оценителят е дал стойност 100 336,32 лева или 784 кв.м. x 127,98 лв. Това е и посочената стойност в Обявление № СОА22-ВК66-6731/13.07.2023г.

Издадена е процесната Заповед № СОА23-РД40-120/28.08.2023г. на кмета на СО, с която се отчуждава имот с проектен ид. 68134.4083.6358, с площ за отчуждаване от 784 кв.м. съгласно скица – проект, представляваща реална част от имот с ид. 68134.4083.6228, попадащ в уличната регулация и в обхват на обект „Прилагане на улична регулация чрез отчуждаване на част от ПИ, попадащи в [улица] към о.т.9 между кв.10 и кв. 11, м. „ [улица] км“, с цел осигуряване на транспортен достъп до УПИ III – 34,517,6229, кв. 11, р-н М., [населено място], съгласно действащ ЧЗРП на м. „ [улица] км“, одобрено със Заповед № РД-09-50-455/10.08.1998г. на гл. архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. и Заповед № РД-09-50-270/16.06.2000г. за поправка на ОФГ на гл. архитект на С., предвиждащ изграждането на обект – публична общинска собственост. Със същата заповед се определя обезщетение в размер на 100 336, 32 лева.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото са приети две заключения на съдебно-оценителна техническа експертиза, които съдът кредитира. Според СТОЕ имот с проектен идентификатор по КККР 68134.4083.6358 /застроен/ е с площ от 784 кв.м. Процесният по делото имот представлява реална част от ПИ с идентификатор 68134.4083.6228, която част заема източния ъгъл на имота. Целият ПИ 68134.4083.6228 е собственост на жалбоподателя.

В определянето на отреждането на процесния имот по действащия ОУП е установено, че процесният по делото имот попада в отреждане за улица.

СОТЕ констатира, че за района, в който попада процесният по делото имот няма предходен регулационен план. Първият регулационен план е одобрен със Заповед РД-09-50-455/10.08.1998г. С него се одобрява уличната регулация, която не е променяна и към момента и поради прилагането на която се отчуждава процесният по

делото имот. Копие от плана е приложено на л.51-53 по делото.

Имотът на жалбоподателя е закупуван като множество малки имоти, възстановени от ОСЗГ М. в периода 1993 - 1998 година. В кадастралната основа на регулационния план от 1998 г., одобрен със Заповед РД-06-357 от 13.10.2000 г. са нанесени закупените от жалбоподателя имоти, възстановени по реда на ЗСПЗЗ като земеделски земи в строителните граници на [населено място], които са обединени в един имот с пл.№ 2521 от кв.10.

Със Заповед РД-09-50-325 от 12.03.2009 г. е одобрено изменение на плана за регулация на Трасе за метрополитена - I метродиаметър. Копие от плана е приложено на л. 54-56 по делото. Със Заповед № РД-18-15 от 06.03.2009 г. е одобрена кадастралната карта за района. В първоначалния вариант на кадастралната карта имотът на жалбоподателя е бил нанесен като ПИ с идентификатор 68134.4083.35 с площ от 77 825 кв.м. В действащата към момента КККР (след промени в границите на имота поради разделянето му) имотът на жалбоподателя е нанесен като ПИ с идентификатор 68134.4083.6228 с площ от 64 854 кв.м., част от които е и процесният по делото имот.

Целият имот на жалбоподателя, включително процесният по делото имот попада в зона СМФ - с плътност на застрояване до 60%. По действащ ПУП имотът попада в отреждане за улица. Няма предходен ПУП за имота, който е представлявал множество незастроени земеделски имоти, възстановени по реда на ЗСПЗЗ. Ценовата зона на процесния по делото имот, съгласно Приложение 2 към ЗДЦС, посочена в оценката е четвърта, която се потвърждава от СТОЕ.

При направения оглед в процесния имот се установява, че към момента същият представлява част от паркинг към магазин Метро. В имота не е налично застрояване, като по източната граница на имота са монтирани бариери за вход и изход към паркинга. Цялата площ на процесния имот е асфалтирана. От приложеното по делото разрешение за строеж се установява, че същото е издадено на 09.09.1998 г. за УПИ I от кв. 10 , в което е разрешено застрояването на магазин за търговия, склад, трафопост и паркинг. От направените от СТОЕ проучвания се установява, че северозападната граница на УПИ I от кв. 10 не е променяна спрямо първоначално действащия регулационен план от 10.08.1998 година, следователно разрешението за строеж, приложено по делото не касае процесния имот. Въз основа на това подобрения в имота не са оценявани. В съдебно заседание вещото лице уточнява, че разрешението за строеж касае УПИ-то, което е образувано от целия имот на жалбоподателя. Фактически процесният по делото имот е част от частта от имота, която остава извън УПИ-то. Разрешението за строеж е само за УПИ-то, а процесният излиза извън него.

СТОЕ дава заключение, че средна цена за кв.м. от 123.78 лева или стойност на целия имот от 97 045.25 лева. Същото аргументира с това, че имот с проектен идентификатор 68134.4083.6358 е с предназначение за улица. Към момента на огледа същият представлява част от паркинг. Преди влизане в сила на действащия регулационен план, който е първи за района, в който попада имота, същият е бил част от земеделски имоти, възстановени по реда на ЗСПЗЗ, поради което е оценяван въз основа на актове за имоти, за които не е предвидено застрояване по действащ ПУП. Тъй като стойностите на имотите, посочени в единият от актовете, използвани при оценката на имота от СО са много под данъчните оценки на тези имоти, СТОЕ счита, че този акт не следва да бъде взет в предвид при изчисляване на пазарната цена на имота.

СТОЕ дава и втори вариант на оценката, в който съгласно искането на СО са включени и стойностите на 12 от 13 имота, предмет на акт с пореден №1. Данните от изчисленията в този вариант са показани в Таблица 2 към СТОЕ. Въз основа на направените изчисления в този вариант е определена средна цена за кв.м. от 54.58 лева или стойност на целия имот от 42 792.69 лева

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

Съдът приема, че жалбата е подадена от заинтересовано лице, адресат на акта и в срок, доколкото по делото се установява, че съобщението за издадената Заповед № СОА23-РД40-120/28.08.2023г. е връчено на 13.09.2023г. (л. 17), видно от положения подпис с дата върху съобщението, а жалбата е депозирана на 27.09.2023г. по електронен път.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

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.

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 „М.“ 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. Спазени са и сроковете за започване на отчуждителните процедури по чл. 17 (отм.) от ЗУЗСО във вр. с § 23 от ПЗР ЗИД ЗУЗСО (ДВ, бр. 31 от 2018г.).

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. Неоснователни са възраженията за липса на мотиви. В случая причината за отчуждаване на част от имота на жалбоподателя е влязъл в сила устройствен план, който предвижда това отчуждаване. В рамките на развитото предходно производство се установяват важните държавни или общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин. Така след като е налице влязъл в сила административен, недопустимо е в настоящето съдебно производство да се преразглежда нуждата на ответника и начина на нейното задоволяване.

Тук е мястото, където следва да се посочи, че в кориците на делото е налична Заповед № РА50-653/07.09.2021г. на гл. архитект на СО, с която е разрешено изработването на план за изменение на регулация и застрояване в обхват УПИ I-6117, включващ и ПИ 68134.4083.6228. Съгласно чл. 135, ал. 6 от ЗУТ заповедите с които се допуска да се изработи проект за изменение на плана спират прилагането на действащите устройствени планове в частите, за които се отнасят. Същевременно нормата на чл. 135, ал. 8 ЗУТ (Нов - ДВ, бр. 16 от 2021г.) предвижда, че тези заповеди губят правно действие, когато в едногодишен срок от влизането им в сила не е внесен проект за изменение на плана. Последното е подробно изследвано и обсъдено в развитото се административно производство, който извод се споделя от настоящият съдебен състав. По делото не се твърди, а и не се доказва, че по повод коментирания заповед в СО е постъпил проект за ИПРЗ на УПИ I-6117, поради което правилно е преценено, че Заповед № РА50-653/07.09.2021г. е загубила правното си действие.

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 имот.

Законодателно въведените в чл. 22 от ЗОС критерии при определяне на равностойното парично обезщетение държат сметка за предназначението на отчуждаваните имоти по ЗОС преди влизане в сила на подробния устройствен план и пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот /ал. 5/. Съобразно съдържащата се в § 1, т. 2 от ДР на ЗОС легална дефиниция "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.

Съгласно чл. 22, ал. 5 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.

В случая и експертната оценка на независимия оценител на СО и СТОЕ са единодушни, че поради липса на предходен регулационен план за имота същият следва да се оценява като имот без параметри на застрояване. Като действащ регулационен план е възприет ПУП, ЧЗРП м. [улица] км., одобрен със Заповед РД-09-50-455 от 10.08.1998 г., потвърдена с Решение №85 по Протокол № 56 от 06.08.2003 г. Правилно е възприето, че не е налице законен строеж на територията на имота (нов 68134.4083.6358). Представеното разрешение за строеж и удостоверение за въвеждане в експлоатация касаят други обект, находящи се в стар 68134.4083.6228.

Така СТОЕ дава заключение, че средна цена за кв.м. от 123.78 лева или стойност на целия имот от 97 045.25 лева (вариант 1). СТОЕ дава и заключение, с което определя средна цена за кв.м. от 54.58 лева или стойност на целия имот от 42 792.69 лева, съобразно представените от ответника нотариални актове на л. 115 – 138 (вариант 2). Съдът кредитира именно вторият вариант, даден от СТОЕ, предвид релевантната за случая нормативна уредба, защото той най-пълно отговаря на критериите на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС във вр. с § 1 от ДР на ЗОБС за равностойно парично обезщетение.

Установения от експертизата размер на равностойно парично обезщетение е по-нисък от представения такъв (100 336,32 лв.) 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 № СОА23-РД40-120/28.08.2023г. 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, оспорващата страна следва да бъде осъдена да заплати на Столична община сумата от 100 (сто) лева на основание чл.143, ал.4 от АПК и 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.

На заинтересованата страна също се следват разноски по делото. Такива са предявени в размер на 4000 лева (л. 167), като по отношение на тях е направено възражение за прекомерност. Съдът намира, че възражението е основателно, делото не е с висока фактическа и правна сложност, разгледано е и решено на две съдебни заседания, поради което следва да редуцира сумата на 1000 лева съобразно чл. 8, ал. 3 от Наредба № 1/2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

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

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „М“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], срещу Заповед № СОА23-РД40-120/28.08.2023г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4083.6358 /застроен/, с площ от 784 кв.м., съгласно скица проект за изменение на КККР, като неоснователна.

ОСЪЖДА „М“ ЕООД, ЕИК[ЕИК] да заплати на Столична община сумата от 100 (сто) лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

ОСЪЖДА „М“ ЕООД, ЕИК[ЕИК] да заплати на „ТД „С“ ООД сумата от 1000 (хиляда) лева, представляваща разноски по делото.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: