

РЕШЕНИЕ

№ 2296

гр. София, 07.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав,
в публично заседание на 28.03.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Боряна Петкова

при участието на секретаря Мая Миланова, като разгледа дело номер **1117** по описа за **2022** 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. Г. Г., като пълномощник на М. В. Г. от [населено място], срещу ЗАПОВЕД №СОА21-РД40-165/23.11.2021г. на кмета на Столична община. С процесния административен акт, на основание чл.25, ал.2 във вр. с чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 ЗОбС се отчуждава поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1933.2352 (незастроен) с площ 202 кв.м., съгласно скица по Кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), одобрени със Заповед №РД-18-68/02.12.2010г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК), попадащ в уличната регулация, съгласно влязъл в сила план за регулация на местността „М. ливади – запад“, одобрен със Заповед №РД-09-50-66/10.02.1999г. на главния архитект на [населено място], потвърдена с Решение №85 по Протокол №56/06.08.2003г. на Столичния общински съвет (СОС) и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на Главен колектор III в м. „М. ливади – запад““ – публична общинска собственост.

Жалбоподателката претендира за недействителност на оспорвания административен акт, В ЧАСТТА на определения размер на парично обезщетение за отчуждавания имот. По същество поддържа, че дадената от административния орган оценка не съответства на изискването за равностойно парично обезщетение, установено в ЗОбС. Чрез процесуалния си представител адв. Б. моли съда да отмени оспорвания

административен акт и да върне преписката на административния орган със задължителни указания при определяне на размера на равностойно парично обезщетение в съответствие с вариант „А“ от заключението на вещото лице по допуснатата съдебно-техническа експертиза (СТЕ). Претендира да й бъдат възстановени сторените разноски по водене на делото, съгласно представения списък. Доводи за незаконосъобразност на административния акт, в оспорваната му част, излага и в представени писмени бележки по същество на спора.

Ответникът – КМЕТ на Столична община (СО), оспорва жалбата. В писмено становище с вх. №4602/08.02.2022г. и чрез процесуалния си представител юрк. Ю. поддържа, че Заповед №СОА21-РД40-165/23.11.2021г. е законосъобразен административен акт, включително в частта за определения размер на паричното обезщетение. Моли съда да потвърди определения от административния орган размер на равностойно парично обезщетение за отчуждавания имот или евентуално да го измени като възприеме заключението на СТЕ във вариант „Б“. Претендира за разноски.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и доказателствата събрани по делото, приема за установено от фактическа страна следното:

С Нотариален акт (НА) за дарение на недвижим имот №144, том Х., нот. дело №8954/11.06.1975г. жалбоподателката М. Г. се легитимират като собственик на недвижим имот: празно дворно място с площ 600 м² в землището на [населено място], местността „К. село – Б. – III част“, представляващо имот пл. №27 в кв. 280, м. „Б. поле“.

Не е спорно между страните и съдът приема за установено по делото, че процесният отчуждаван имот с идентификатор 68134.1933.2352 е идентичен с част от имота, описан в НА за дарение №144/11.06.1975г.

С писмо изх. №СОА20-ГД26-12289/17.12.2020г. кметът на СО е възложила на [фирма], в качеството му на независим лицензиран оценител, да определи размер на равностойно парично обезщетение за изрично и изчерпателно посочените имоти сред които и този с идентификатор 68134.1933.2352, попадащи в обхвата на обект – публична общинска собственост: „Изграждане на Главен колектор III в м. „М. ливади – запад““, съгласно влязъл в сила ПУП.

От приетата по делото Пазарна оценка се установява, че размерът на равностойно парично обезщетение за отчуждавания ПИ с идентификатор 68134.1933.2352 е определен по реда на чл.22, ал.5 ЗОБС – въз основа на два пазарни аналога: НА №145/23.07.2020г. за покупко продажба на ПИ с идентификатори 68134.1006.1233 и 68134.1006.1265 и НА №112/02.03.2020г. за покупко продажба на ПИ с идентификатор 68134.1932.2493. Според заключението на оценителната експертиза равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот с площ 202 кв.м. е 43 676.44 (четиридесет и три хиляди шестотин седемдесет и шест и 0.44) лева.

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 №СОА21-РД40-165/23.11.2021г. с предвиденото в закона съдържание.

За изясняване на делото от фактическа страна е приета съдебно - техническа и оценителна експертиза (СТОЕ). Заключението на вещото лице инж. С. К. не е оспорено от страните и въз основа на него съдът приема за установени следните релевантни за спора факти: 1) Първият план за регулация (ПР) за територията в която

попада имотът на жалбоподателката е одобрен със Заповед №419/18.06.1959г. В кадастралната основа на този регулационен план е попълнен имот пл. №27, кв.280. За имотите от кв.280 няма предвидено отреждане.; 2) Следващият регулационен план за територията е този на м. „М. ливади“, одобрен със Заповед №247/29.06.1979г. Според този план процесният отчуждаван имот представлява източната част на ПИ пл. №1094, нанесен в кадастралната основа на парцел VII, кв.14 с предвиждане за озеленяване.; 3) Със Заповед №РД-09-50-66/10.02.1999г. е бил одобрен кадастрален, улично-регулационен и застроителен план на м. „М. ливади“. По този план отчуждаваният имот се явява източната част на ПИ пл. №1094, попадаща в отреждане за улица.; 4) Планът за регулация и застрояване от 1999г. е потвърден с Решение №85 по Протокол №56/06.08.2003г. на Столичния общински съвет (СОС) и е действащ към датата на постановяване на оспорваната Заповед.; 5) Кадастралната карта и кадастралният регистър (КККР) за част от район „В.“, СО, където попада имотът на жалбоподателката, са одобрени със Заповед №РД-18-68/02.12.2010г. на изпълнителния директор на АГКК. В КК отредената за улица източна част на ПИ пл. №1094 от кадастралния план, е нанесена като имот с идентификатор 68134.1933.2352 и площ 202 м².; 6) Съгласно Общия устройствен план на [населено място] (ОУП), одобрен с Решение на Министерски съвет (МС) от 16.12.2009г., собственият на жалбоподателката имот – предмет на отчуждаването, попада в устройствена зона Тти – терени за транспортна инфраструктура (т.25 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на СО), без параметри на застрояване.; 7) Отчуждаваният имот се намира в трета ценова зона по Закона за местните данъци и такси (ЗМДТ).

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.

Подадена е от активно легитимирано лице – адресат на акта, в преклузивния срок за оспорване, установен в чл.27, ал.1 ЗОБС.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

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

Заповед №СОА21-РД40-165/23.11.2021г. е издадена от компетентен административен орган, в кръга на правомощията му, съгласно чл.25, ал.2 ЗОБС. За установяване компетентността на издателя на административния акт по делото е приета и не е оспорена Заповед №СОА21-РД15-14195/22.11.2021г. с която кметът на СО е възложила на заместник-кмета Д. Б. на 23.11.2021г. да изпълнява функциите на кмет, включително тези на работодател по чл.6, ал.2 от Закона за държавния служител (ЗДСл) и чл.61 от Кодекса на труда (КТ).

Актът е в предписаната от закона форма и при постановяването му не са допуснати съществени нарушения на административнопроцесуалните правила, установени в чл.22, ал.3 и чл.25, ал.1 ЗОБС. Съдът споделя разбирането, че нарушението на административнопроизводствените правила е съществено само тогава, когато е повлияло или е могло да повлияе върху крайното решение по същество на административния орган.

Оспорваната Заповед е издадена при наличие на материалноправните предпоставки за принудително отчуждаване на недвижим имот – частна собственост, регламентирани в чл.21, ал.1 и ал.2 ЗОБС. Съгласно тези разпоредби имоти - собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително при кумулативно наличие на следните условия: а) чрез отчуждаването да се задоволява общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин; б) отчуждаването да е основано на влязъл в сила ПУП, който предвижда изграждането на обект - публична общинска собственост или на одобрен ПУП, предвиждащ изграждане на обект от първостепенно значение - публична общинска собственост, за който има влязло в сила разпореждане за допускане на предварителното му изпълнение; в) имотът или част от него – обект на отчуждаване, да е засегнат непосредствено от предвиденото строителство или да е станал негоден за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност.

В случая е безспорно установено с приетата СТЕ, че целият имот с идентификатор 68134.1933.2352 по КККР попада в улична регулация и в обхвата на обект: „Изграждане на Главен колектор III в м. „М. ливади – запад““, съгласно влязъл в сила ПУП на м. „М. ливади - запад“, одобрен със Заповед №РД-09-50-66/10.02.1999г. на главния архитект на [населено място], потвърдена с Решение №85 по Протокол №56/06.08.2003г. на СОС. Няма спор и по това, че обектът за който се извършва отчуждаването е публична общинска собственост.

Настоящия решаващ състав, приема обаче, че административният орган неправилно е определил размера на равностойно парично обезщетение като не е взел предвид всички сделки с имоти, които изпълняват функциите на пазарен аналог по смисъла на §1, т.2 ДР ЗОБС.

Съгласно чл.22, ал.5 ЗОБС размерът на равностойно 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. Конкретното предназначение на поземлените имоти се определя с подробния устройствен план и в урбанизирани територии или в отделни поземлени имоти извън тях, може да бъде: за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции, за озеленени площи и озеленени връзки между тях и териториите за природозащита, за декоративни водни системи (каскади, плвателни канали и други), за движение и транспорт, включително за велосипедни алеи и за движение на хора с увреждания, за техническа инфраструктура, за специални обекти и други (чл.8, т.1 от Закона за устройство на територията, ЗУТ). В ал.8 на чл.22 ЗОБС е предвидено, че размерът на равностойно парично обезщетение за ПИ, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия ОУП, които не са урегулирани за застрояване с предходен ПУП, се определя като имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване.

В случая е установено с приетата СТОЕ, че отчуждаваният имот с идентификатор 68134.1933.2352 е имал конкретно предназначение, определено с ПУП, одобрен през 1979г. Безспорен е фактът, че според този устройствен план имотът е бил част от ПИ пл. №1094, включен в основата на парцел VII, кв.14 – отреден за озеленяване. При това съдът приема, че конкретното предназначение на отчуждавания имот, което

последният е имал преди одобряването на подробния устройствен план по чл.21, ал.1 ЗОБС е „за озеленяване“ и именно въз основа на него следва да бъде определен размерът на равностойно парично обезщетение.

При това и в съответствие с чл.22, ал.5 ЗОБС като пазарни аналози следва да бъдат вземани предвид възмездни сделки с имоти със сходни характеристики по смисъла на определението, дадено в §1, т.2 ДР ЗОБС, които са в урбанизирана територия и чието конкретно предназначение е за озеленяване или които според предвижданията на ОУП попадат в територия с отреждане, идентично с това на процесния имот – устройствена зона Тти – терени за транспортна инфраструктура, без параметри на застрояване или в друга устройствена зона със същите или с близки показатели на устройство и застрояване по смисъла на определението, дадено в §1, т.8 ДР ЗОБС. Съгласно тази разпоредба "Имоти с близки показатели на устройство и застрояване" са имотите с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 на сто.

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 (§1, т.2 от Допълнителните разпоредби). Определение за “имоти, намиращи се в близост до отчуждавания” е дадено в т.3 на §1 ДР и за урбанизираните територии това са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания.

В настоящия случай характеристики на пазарен аналог по смисъла на чл.22, ал.5 ЗОБС във вр. с §1, т.2 и т.3 ДР, имат сделките с имоти, описани във вариант Б от Таблица 1 (окончателния вариант, л.163) от заключението на приетата СТОЕ. Според заключението на вещното лице сравнителните имоти попадат в територии, отредени с ОУП за Жс (жилищна зона с преобладаващо средно застрояване) или Смф (смесена многофункционална зона), като с действащите ПУП имотите изцяло попадат в отреждане за улици и терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути – без параметри на застрояване. Експертизата е установила, че имотите от пазарните аналози се намират в същата ценова зона като отчуждавания и следователно отговарят на изискването да се намират в близост до отчуждавания имот по смисъла на определението, дадено в §1, т.3 ДР ЗОБС.

По изложените доводи съдът приема, че размерът на равностойното парично обезщетение за отчуждавания ПИ с идентификатор 68134.1933.2352, с площ 202 кв.м., следва да се измени, като се определи пазарната цена за 1 кв.м. в размер на 244.13 (двеста четиридесет и четири и 0.13) лева – средно аритметично от цената за кв.м. на имотите, за които е установено, че изпълняват условията за пазарни аналози, посочени в Таблица №1, вариант Б на СТОЕ. В съответствие с чл.22, ал.13 ЗОБС на жалбоподателката се дължи обезщетение и за подобренията в имота, установени от експертизата: ограда по източната и част от северната граници на имота, изпълнена от

метални колове и телена мрежа, както и 4 бр. овощни дървета на възраст 7 – 15 г., в общ размер 1349.44 (хиляда триста четиридесет и девет и 0.44) лева.

При това, настоящият решаващ състав приема, че равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот с идентификатор 68134.1933.2352, заедно с подобренията, е в размер на 50664 (петдесет хиляди шестотин шестдесет и четири) лева.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК на жалбоподателката се дължат разноси в размер на 615 (шестотин и петнадесет) лева – за СТОЕ и за държавни такси, съгласно представения списък и доказателства за извършването им.

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

ИЗМЕНЯ ЗАПОВЕД №СОА21-РД40-165/23.11.2021г. на кмета на Столична община, В ЧАСТТА за определения размер на парично обезщетение за отчуждавания поземлен имот с идентификатор 68134.1933.2352 (незастроен) по Кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №РД-18-68/02.12.2010г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, с площ 202 кв.м., като: УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение от 43 676.44 (четиридесет и три хиляди шестотин седемдесет и шест и 0.44) лева на 50 664 (петдесет хиляди шестотин шестдесет и четири) лева.

ОСЪЖДА Столична община, представлявана от кмета, с адрес: [населено място], [улица], да заплати на М. В. Г., ЕГН [ЕГН], сумата 615 (шестотин и петнадесет) лева - разноси по адм. дело №1117/2022г.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване или протест.

СЪДИЯ

Боряна Петкова