

РЕШЕНИЕ

№ 3879

гр. София, 14.07.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,
в публично заседание на 08.07.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилка

при участието на секретаря Клавдия Дали, като разгледа дело номер **13019** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и сл. от Административно-процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.
Образувано е по жалбата на П. Й. П., З. Й. П., П. М. Т., Е. М. Т. и К. П. Д. против заповед № СОА19-РД40-181/07.10.2019 г. на Кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1006.1784 (незастроен), с площ за отчуждаване 1056 кв.м., съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1006.1560 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директора на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, находящ се в [населено място], район „Т.“, попадащ в улица във връзка с реализацията на обект „Изграждане на инженерна инфраструктура на м. „М. ливади-изток“, 1-етап /в карето между бул. „България, [улица], [улица]и [улица]/, подлежащ на отчуждаване съгласно влязъл в сила ПУП на м. „М. ливади-изток“ - ЧЗРКП на кв. 57 и 58А, одобрен със заповед № РД-09-50-486/27.08.1998 г. на Главния архитект на [населено място], потвърдена с решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на Столичния общински съвет, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост за задоволяване на общинска нужда и е определена стойността на паричното обезщетение съобразно квотите на собственост на отделните съсобственици. Наведени са доводи за материална незаконосъобразност на оспорения административен акт. Твърди се, че заповедта е издадена след изтичане на изрично установените в чл. 208 от ЗУТ срокове за осъществяване на отчуждаването. Обосновават се съображения, че размерът на

обезщетението не съответства на действителната пазарна стойност на имота. Претендира се отмяна на оспорената заповед и присъждане на направените по делото разноски.

Ответникът - Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата. Моли да не се кредитира заключението на изслушаната по делото съдебно-техническа експертиза. Моли съда да постанови решение, с което да потвърди оспорената заповед в частта ѝ, с която е определен размера на дължимото се обезщетение. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Настоящият съдебен състав, след като се запозна с доказателствата по делото, прецени доводите на страните и съобрази приложимите правни норми, намира жалбата за ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като подадена от надлежна страна-адресати на оспорения индивидуален административен акт, в рамките на преклузивния срок по чл. 27, ал. 1 от ЗОБС.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

Приетият като доказателство по делото нотариален акт легитимира П. Й. П., З. Й. П., П. М. Т., Е. М. Т. и К. П. Д. като собственици на поземлен имот с идентификатор 68134.1006.1560 (незастроен), с площ от 12 407 кв.м. по КККР, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директора на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

С оспорената в настоящото производство заповед, кметът на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21 и чл. 25, ал. 1 от ЗОБС е наредил отчуждаването на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1006.1784 (незастроен), с площ за отчуждаване 1 056 кв.м., съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1006.1560 по КККР, определил е общия размер на паричното обезщетение - 54 279.84 лв., който е разпределил съобразно квотите на собственост на отделните съсобственици, както следва: П. Й. П. - 1/6 ид.ч. - 9046.64 лв.; З. Й. П. - 1/6 ид.ч. - 9046.64 лв.; П. М. Т. - 1/6 ид.ч. - 9046.64 лв., Е. М. Т. - 1/6 ид.ч. - 9046.64 лв. и К. П. Д. - 2/6 ид.ч. - 18 093.28 лв.

Размерът на паричното обезщетение, посочен в оспорената заповед, е определен въз основа на Експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител, възложена с писмо изх. № СИС18-ПП00-7/87/28.02.2019 г. Пазарната стойност на отчуждавания имот по експертната оценка е изчислена по метода на Сравнителната стойност, въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания /чл. 22, ал. 5 и сл. във връзка с § 1 от ДР на ЗОБС/. Отчетените основни критерии по ЗОБС за избор на аналози са следните: имотът, попада в III-та ценова зона, съгласно зонирването, одобрено с решение № 2 по протокол № 44 от 1998 г. на Столичния общински съвет по ЗМДТ в урбанизирана територия; по ОУП на С. имотът попада в устройствена зона „Тти“ (улици, пътища, летища, без параметри на застрояване;/ по действащия регулационен план ЧЗРКП за кв. 57 и кв. 58А в м. „М. ливади-изток“, одобрен със заповед № РД-09-50-486/27.08.1998 г. на главния архитект на С., потвърдена с решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС, имот с проектен идентификатор 68134.1006.1784 попада изцяло в уличната регулация за [улица]от о.т. 286 до о.т. 287 между кв. 34 и кв. 57. Съгласно предходен регулационен план, одобрен със заповед № 247/29.06.1979 г. на Главния архитект на С., имот с проектен идентификатор 68134.1006.1784, попада в част от УПИ IV „за

обществено жилищно строителство, битово обслужване и ресторант“ от кв. 7 с площ 912 кв.м. и в част от [улица] до о.т. 23.

При изготвяне на Експертната оценка е отчетено различното отреждане на отделните части на имота-тази попадаща в УПИ IV „за обществено жилищно строителство, битово обслужване и ресторант“ и тази, попадаща в улица. По отношение на частта от имота с площ 912 кв. м., попадаща в УПИ IV „за обществено жилищно строителство, битово обслужване и ресторант“ е посочено, че липсват сделки с предмет недвижими имоти, находящи се в района на обекта, попадащи в III-та ценова зона и по действащия ОУП да попадат в зона „Жг“, преобладаващо жилищно застрояване с височина над 15 м. или Жс с преобладаващо комплексно застрояване с височина до 26 м. За жилищно строителство. Въз основа на това, обезщетението за тази отчуждавана част е определено на основание чл. 22, ал. 12 от ЗОБС, а именно: в размер на данъчната оценка /51.19 лв. на кв.м./. За определяне на равностойното парично обезщетение на частта от имота, попадаща в улица са използвани три сделки с недвижими имоти отговарящи на изискванията на ЗОБС за устройствена и ценова зона. Въз основа на тези аналози е определена средна пазарна цена на един кв.м. в размер на 52.74 лева.

По делото е изслушано заключение от съдебно-техническа оценителна експертиза при изготвянето, на което вещото лице е използвало данните от същите сделки, използвани при изготвянето на Експертната оценка. По отношение на имоти, намиращи се в близост до отчуждавания с отреждане „улица“ са използвани четири сделки, въз основа на които е определена цена на кв.м. 105.42 лв., респ. размер на обезщетението – 111323.00 лв. на кв.м. Изготвен е и вариант, при които са използвани сделки с имоти, намиращи се в близост до отчуждавания и попадащи в зони: С. и Жс. Този вариант е обоснован от вещото лице с обстоятелството, че по стария регулационен план имотът попада в УПИ IV „за обществено жилищно строителство, битово обслужване и ресторант“. По действащия план имотът попада почти по равно в устройствени зони С. и Жс. При този вариант цената на кв. м. е изчислена в размер на 484.43 лв., а размерът на обезщетението – 729 553.86 лв.

Изготвен е и трети вариант, при който са отчетени сделките както за имоти с отреждане улица, така и сделките с имоти с отреждане С. и Жс. При него цената на кв.м. е 376.14 лв., респ. размерът на обезщетението е 397206.34 лв.

По делото е прието и допълнително заключение от съдебно-техническата експертиза, от която е видно, че съгласно действащия регулационен план имот с идентификатор 68134.1006.1560, част от който е имот с проектен идентификатор 68134.1006.1784, попада по равно в зони С. и Жс. Конкретно, частта подлежаща на отчуждаване попада частично в зона Жс и в зона без конкретно устройствено предназначение. По одобрения със заповед № 247/29.06.1979 г. на Главния архитект на С., имот с проектен идентификатор 68134.1006.1784, попада в част от УПИ IV „за обществено жилищно строителство, битово обслужване и ресторант“ с площ 912 кв.м. и в част от [улица] кв.м. В това заключение размерът на обезщетението е определен в пет варианта, както следва:

имоти с отреждане „улица“ – 110.78 лв. на кв.м. - 116984.44 лв. размер на обезщетението;

имоти с устройствена зона Жс – 484.93 лв. на кв.м. - 512085.42 лв. размер на обезщетението;

имоти с устройствена зона С.- 331.92 лв. на кв.м. - 350505.97 лв. размер на

обезщетението;

всички имоти – 312.76 лв. на кв.м. - 330278.81 лв. размер на обезщетението;

всички имоти без С. – 308.93 лв. на кв.м. - 326233.38 лв. размер на обезщетението.

В съдебно заседание от страна на вещото лице е депозиран и още един вариант на определяне на размера на обезщетението, при който е отчетена тежестта на площите по регулационния план от 1979 г. Същият е с две позиции. При първата позиция размерът на обезщетението е определен при отчитане на обезщетението за площта от 144 кв.м., попадаща в [улица] кв.м. с отреждане за обществено жилищно строителство, битово обслужване и ресторант /Жс/. Стойността на обезщетението е в размер на 458208.48 лв. и е формирана от сбора на обезщетението за площта от 144 кв.м. - 15952.32 лв. и площта с отреждане Жс - 442 256.16 лв.

При втората позиция са взети предвид сделки с имоти с отреждане не само ЖС, но и тези с отреждане С.. При него размерът на обезщетението е 418 335.84 лв.

В съдебно заседание вещото лице е пояснило, че при изготвянето му не е използвало два аналога, които са извън релевантния период и това са сделките, обективирани в нотариален акт № 33/28.11.2019 г. и нотариален акт №14/18.12.2019 г., описани на стр. 5, т. 2.1 и 2.2 от заключението. Вещото лице е посочило също така и, че неволно е изпуснало да използва като аналог сделката обективирана в нотариален акт №10/17.01.2019 г., макар че същата отговаря на всички законови критерии.

Въз основа на изложеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОБС. С оспорената заповед, заместник-кметът на Столична община, в условията на заместване, съобразно заповед № СОА19-РД15-10177/03.09.2019 г. на кмета на Столична община, е упражнил правомощието по чл. 25, ал. 2 от ЗОБС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект-публична общинска собственост, съгласно одобрен и влязъл в сила ПУП. Същата е подробно мотивирана, като съобразно разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС са посочени основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която се внася обезщетението, и датата, след която започва изплащане на обезщетението по сметката на правоимащите.

Спорният по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на оспорения акт е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждения имот.

Законодателно въведените в чл. 22 от ЗОБС критерии при определяне на равностойното парично обезщетение държат сметка за предназначението на отчуждаваните имоти по ЗОБС 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 ЗОБС 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.

Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по ЗОБС за избор на аналози: имотът, попада в III-та ценова зона, съгласно зонирването, одобрено с решение № 2 по протокол № 44 от 1998 г. на Столичния общински съвет по ЗМДТ в урбанизирана територия; по предходен регулационен план, одобрен със заповед № 247/29.06.1979 г. на Главния архитект на С., имот с проектен идентификатор 68134.1006.1784, попада в част от УПИ IV „за обществено жилищно строителство, битово обслужване и ресторант“ от кв. 7 с площ 912 кв.м. и в част от [улица] кв.м. При изготвянето ѝ правилно е отчетено различното отреждане на отделните части на имот с проектен идентификатор 68134.1006.1784. При определяне на размера на обезщетението за частта от 144 кв.м. попадаща в отреждане улица са използвани три сделки. Същите сделки са използвани и от вещото лице, изготвило приетата по делото съдебно - техническа експертиза, като към тях са добавени и още, като вещото лице е определило стойност на един кв.м. - 110.78 лв.

По отношение на частта попадаща в УПИ IV „за обществено жилищно строителство, битово обслужване и ресторант“ с площ 912 кв.м. вещото лице е изготвило няколко варианта. Настоящият съдебен състав намира, че следва да се кредитира заключението в частта му, при която са използвани сделки с имоти, намиращи се в зона Жс, тъй като нейните параметри съвпадат с параметрите на отреждането по плана от 1979 г. При този вариант цената на кв.м. е 484.93 лв. Следва да бъде отчетено обаче и изявлението на вещото лице, че неволно е изпуснало сделката, обективизирана в нотариален акт № 10/17.01.2019 г., макар и същата да отговаря на всички изисквания за аналог.

Касае се за покупко-продажба на недвижим имот между две юридически лица на недвижим имот с идентификатор 68134.1932.352, находящ се в [жк], [улица]с начин на трайно ползване комплексно застрояване, попадащ в зона Жс. Това, че предмет на сделката е идеална част от имот е ирелевантно, доколкото законът не поставя такова изискване. При тази сделка цената на кв. м. е 120 лв. При определяне на размера на равностойното парично обезщетение следва да се изключи стойността на сделката, обективизирана в нотариален акт № 133/11.06.2018 г., доколкото същият се отнася не само до недвижим имот /незастроен/, какъвто е отчуждаваният, а и до извършените подобрения в имота.

С оглед на това настоящият съдебен състав намира, че размерът на равностойното парично обезщетение следва да бъде определен от стойността на следните сделки: нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 95/08.11.2018 г., нотариален акт за покупко – продажба на недвижими имот № 94/23.11.2018 г., нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 84/13.07.2018 г., нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 137/22.05.2018 г. и нотариален акт за покупко-продажба № 10/17.01.2019 г. Въз основа на тези сделки средната стойност на един кв.м. възлиза на 321.77.

С оглед на това обезщетението следва да бъде определено в размер на 309 406.56 лв., от които 15952.32 лв. за отчуждаване на частта от 144 кв.м. с отреждане [улица] лв. за отчуждаване на площта от 912 кв.м. с отреждане на Жс.

Така определения общ размер на обезщетението следва да бъде разпределен между отделните съсобственици, съобразно квотите на собственост, както следва:

П. Й. П. - 1/6 ид.ч. - 51567.76 лв.;

З. Й. П. – 1/6 ид.ч. - 51567.76 лв.;

П. М. Т. – 1/6 ид.ч. - 51567.76 лв.,

Е. М. Т. - 1/6 ид.ч. - 51567.76 лв.

К. П. Д.-2/6 ид.ч. - 103 135.52 лв.

Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката, определена в административното производство и размера на обезщетението, установен по делото води до извода за материалноправна незаконосъобразност на оспорената заповед-отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК.

Изложеното дава основание на настоящият състав да приеме, че оспорената заповед следва да бъде отменена в частта ѝ относно размера на определеното парично обезщетение, за да се постигне нейното съответствие с материално правните норми.

При този изход на спора и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК ответникът следва да бъде осъден да заплати направените от оспорващите разноси в размер на 1150 /хиляда сто и петдесет/ лева.

Предвид изложените съображения, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав, на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 6 от ЗОБС

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ заповед № СОА19-РД40-181/07.10.2019 г. на Кмета на Столична община, в частта ѝ, с която се определя равностойно парично обезщетение за отчуждения поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1006.1784 (незастроен), с площ за отчуждаване 1 056 кв.м., съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1006.1560 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директора на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

ОПРЕДЕЛЯ парично обезщетение в общ размер 309 406.56 лв., разпределено между отделните съсобственици, съобразно квотите на собственост, както следва:

П. Й. П. - 1/6 ид.ч. - 51567.76 лв.;

З. Й. П. – 1/6 ид.ч. - 51567.76 лв.;

П. М. Т. – 1/6 ид.ч. - 51567.76 лв.,

Е. М. Т. - 1/6 ид.ч. - 51567.76 лв.

К. П. Д.-2/6 ид.ч. - 103 135.52 лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати П. Й. П., З. Й. П., П. М. Т., Е. М. Т. и К. П. Д. разноси по делото в размер на 1150 /хиляда сто и петдесет/ лв.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: