

РЕШЕНИЕ

№ 905

гр. София, 15.02.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав,
в публично заседание на 08.02.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Бранимира Митушева

при участието на секретаря Гергана Мартинова , като разгледа дело номер **7990** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – 178 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/.

Образувано е по жалба на [фирма], [населено място], представлявано от Г. Д. Д., срещу заповед № СОА20-РД40-29/01.07.2020г. на кмета на Столична община в частта, с която е определен размер на паричното обезщетение за отчуждената част от поземлен имот с идентификатор 68134.905.2841.

В жалбата са развити доводи за незаконосъобразност на обжалвания административен акт, като издаден в противоречие с материално-правните норми. Твърди се, че определеното парично обезщетение е значително под пазарната оценка. Жалбоподателя счита, че заповедта в оспорената ѝ част противоречи на законовите изисквания при отчуждаването обезщетението да отговаря на пазарната цена към датата на издаване на акта. Претендира се от съда да постанови решение, с което да измени обжалваната заповед, като увеличи размера на обезщетението, съобразно действителната пазарна стойност. В съдебно заседание, чрез процесуалния си представител, претендира присъждане на разноски по делото.

Ответникът – КМЕТЪТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА – редовно призован, чрез процесуалния си представител оспорва жалбата и счита същата за неоснователна. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение, както и прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение на процесуалния представител на жалбоподателя.

СОФИЙСКА ГРАДСКА ПРОКУРАТУРА, редовно уведомена, не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и прецени събраните и приети по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Жалбоподателя се легитимира като собственик на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.905.25, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.905.2841, м. „В. – ВЕЦ С.“, район „Л.“, с нотариален акт за продажба на недвижим имот № 167, том I, рег. № 4928, дело № 163/2003 г., както и комбинирана скица за пълна или частична идентичност на поземлен имот с идентификатор 68134.905.2841, с площ по кадастрална карта 633 кв. м. Съгласно приложено по делото удостоверение изх. № РЛЦ19-ВК08-220/22/17.04.2019 г. на главния архитект на район „Л.“ имот с идентификатор 68134.905.2841 е идентичен с имот с пл. № 570, к. л. 596 по архивен кадастрален план на м. „В. – ВЕЦ С.“.

Не е спорно между страните по делото, че производството по отчуждаване на част от имот с идентификатор 68134.905.2841, м. „В. – ВЕЦ С.“, с площ на отчуждената част от 55 кв. м., е извършено на основание глава III от ЗОБС въз основа на влязъл в сила действащ подробен устройствен план /ПУП/ на м. „В. – ВЕЦ С.“, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на Столичен общински съвет /СОС/ и заповед № РД-09-1944/16.10.2002 г. на кмета на Столична община за поправка на явна фактическа грешка, предвиждащи изграждане на обекти публична общинска собственост за задоволяване на общинска нужда, както и че част от имота попада в улична регулация и обхвата на обект „Изграждане на техническа и транспортна инфраструктура по [улица]в участък, обслужващ кв. 98, 120, 126, участъка на изток от р. Драгалевска до безименна улица, от о. т. 666 – о. т. 18а – о. т. 608 – о.т. 609а – о. т. 607 – о. т. 505 – о. т. 501 – о. т. 399 – о. т. 504 – о. т. 398, м. „В. – ВЕЦ С.“ и осигуряване на транспортна връзка между [улица]и [улица], район „Л.“, [населено място]“.

Съгласно приложено по делото удостоверение изх. № [ЕГН]/27.02.2020 г. на Дирекция „Общински приходи“, отдел „Общински приходи – Л.“, данъчната оценка на имот с площ от 800 кв. м., съставляващ парцел пл. № 570 е 38 931.20 лева.

В съответствие с изискването на чл. 22, ал. 3 от ЗОБС кметът на Столична община, чрез зам. кмета във връзка със заповед за заместване № СОА20-РД15-2218/21.02.2020 г. на кмета на Столична община, е възложил с писмо изх. № СИС19-ПП00-6/72/26.02.2020 г. определянето на равностойно парично обезщетение на процесния имот на [фирма] – лицензиран оценител на недвижими имоти. Оценката на отчуждения имот с проектен идентификатор 68134.905.25, представляващ част от имот с идентификатор 68134.905.2841, е изготвена на 03.04.2020 г. като в нея е вписано, че методът на сравнимите продажби не е приложен, тъй като липсват извършени сделки в съответната Служба по вписванията, поради което равностойното парично обезщетение е определено по реда на Приложение № 2 към чл. 20 от Закона за местните данъци и такси. В експертната оценка се сочи, че имот с идентификатор 68134.905.2841, от който е реална част поземлен имот проектен идентификатор 68134.905.25, е с предназначение по подробните устройствени планове, както следва: според действащия регулационен план на м. „В. – ВЕЦ С.“, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и заповед № РД-09-1944/16.10.2002 г. на кмета на Столична община, имот с проектен

идентификатор 68134.905.25 попада изцяло в улична регулация за [улица]от о. т. 609а – о. т. 607, а по ЧЗРКП за кв. 98, м. „В. – ВЕЦ С.“, одобрен с Решение № 14 по Протокол № 14/24.07.2000 г. на СОС имот с проектен идентификатор 68134.905.25 попада изцяло в уличната регулация за [улица]от о. т. 609а – о. т. 607. Според Общия устройствен план /ОУП/ на Столична община, влязъл в сила с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009 г. на СОС и Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, имот с проектен идентификатор 68134.905.25 попада в устройствена зона – за транспортна инфраструктура – улица, пътища, летища /„Гти“/ със следните параметри: максимална плътност на застрояване в %; максимален К.; максимална озеленена площ %; максимална кота кортниз в м. В оценката се сочи още, че процесният имот попада в трета ценова зона. Съгласно така изготвената оценка размера на равностойното парично обезщетение на имот с проектен идентификатор 68134.905.25 с площ от 55 кв. м., реалната част от процесния имот с идентификатор 68134.905.2841, попадащ в реализацията на обект „Изграждане на техническа и транспортна инфраструктура по [улица]в участък, обслужващ кв. 98, 120, 126, участъка на изток от р. Драгалевска до безименна улица, от о. т. 666 – о. т. 18а – о. т. 608 – о.т. 609а – о. т. 607 – о. т. 505 – о. т. 501 – о. т. 399 – о. т. 504 – о. т. 398, м. „В. – ВЕЦ С.“ и осигуряване на транспортна връзка между [улица]и [улица], район „Л.“, [населено място]“, е определена на 2 676.52 лева. Така определеното обезщетение е определено по реда на чл. 22, ал. 12 от ЗОБС – по данъчна оценка.

На основание чл. 25, ал. 1 от ЗОБС от ответника е публикувано обявление изх. № СИС19-ПП00-6/80/05.05.2020 г., с което собствениците на недвижими имоти са уведомени за предстояща процедура по принудително отчуждаване във връзка с обект „Изграждане на техническа и транспортна инфраструктура на [улица]в участък, обслужващ кв. 98, 120, 126, участъка на изток от р. Драгалевска до безименна улица, от о. т. 666 – о. т. 18а – о. т. 608 – о.т. 609а – о. т. 607 – о. т. 505 – о. т. 501 – о. т. 399 – о. т. 504 – о. т. 398, м. „В. – ВЕЦ С.“ и осигуряване на транспортна връзка между [улица]и [улица], район „Л.“, [населено място]“, във в. „Софийски седмичен вестник“, в. „Днес“ и в. „24 часа“. Обявлението е публикувано и на официалната интернет страница на Столична община, както и на информационното табло на Столична община и на таблото за обявления в сградата на районната администрация на район „Л.“.

Въз основа на така определения размер на паричното обезщетение и влезлия в сила ПУП и на основание чл. 25, ал. 2 от ЗОБС кметът на Столична община е издал оспорената в настоящото производство заповед № СОА20-РД40-29/01.07.2020 г. с предвиденото в закона съдържание.

За изясняване на делото от фактическа страна е допусната и приета съдебно-техническа и оценителна експертиза. Съгласно заключението на вещото лице С. Б. К. преди влизане в сила на действащия към момента ПУП на м. „В. – ВЕЦ С.“, одобрен с решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и заповед № РД-09-1944/16.10.2002 г. за поправка на яфна фактическа грешка на кмета на Столична община, имотът на жалбоподателя със стар пл. № 570 /сега поземлен имот с идентификатор 68134.905.2841/ не е попадал в обхвата на регулационен план, като действащия регулационен план, въз основа на който се извършва отчуждаването, е първи за имота, който е бил възстановен по ЗСПЗЗ и по кадастрален план от 1956 г. е нанесен като поземлен имот с пл. № 71, съвпадащ в преобладаващата си част с имот пл. № 570. Установено е от вещото лице също така, че за имот с пл. № 570 с площ от

629 кв. м. по действащия регулационен план е отреден УПИ XII-570 с площ от 591 кв. м., както и че е предвидено отчуждаване на ивица по южната граница на имота с площ от 55 кв. м., отчуждаване по западната граница на имота за придаване на ивица към съседния от запад имот пл. № 1099 и придаване на ивица по източната граница на имота. В заключението се сочи, че със заповед № 18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК е одобрена действащата кадастрална карта на м. „В. – ВЕЦ С.“, като имотът на жалбоподателя е нанесен с идентификатор 68134.905.2841 с площ от 633 кв. м. Констатирано е от вещото лице, че отчуждаваната част от имот с идентификатор 68134.905.2841 се намира в южната част на имота, като е определена чрез пресичане на границите на имота с улично регулационните граници на [улица]и е с изчислена графично площ от 55 кв. м. Към настоящия момент преобладаващата част от имот с идентификатор 68134.905.2841 по ОУП на [населено място] попада в зона ЖМЗ – зона за малкоетажно жилищно застрояване с ограничителни параметри на застрояване: максимална плътност на застрояване 20 % и К. - 0.1 до 0.5, а процесният имот с проектен идентификатор 68134.905.25 попада в зона „Тти“ – зона за транспортна инфраструктура, която зона е без параметри на застрояване, като по действащия регулационен план имотът попада изцяло в отреждане за улица. Вещото лице е установило още, че процесният имот попада в трета ценова зона, както и че доколкото имотът не е бил урегулиран с предходен ПУП, то аналозите за същия следва да бъдат определяни в съответствие с предназначението на имота преди регулирането му – като земя без параметри на застрояване. Вещото лице е приело, че приложените по делото пазарни аналози – 101 акта и 15 договора, не отговарят на условията на ЗОБС, както и е установило при допълнителни проверки три акта, в които са налични 16 аналога – попадащи в трета ценова зона и в отреждане за улица – без право на застрояване, за които е приело, че отговарят на изискванията на ЗОБС, описани в таблица № 2 към експертизата. Констатирано е от вещото лице при направен оглед, че отчуждената част от имота не е застроена и няма изградени върху нея подобрения, като имотът е обрасъл с храсти и дървесна растителност, а част от него представлява черен път. Вещото лице е изчислило, въз основа на приетите 16 годни аналози от таблица № 2 към експертизата, средната пазарна стойност на отчуждения имот с проектен идентификатор 68134.905.25 в размер на 157.37 лева или за отчуждаваните 55 кв. м. е изчислена стойност в размер на 8 655.47 лева. В експертизата вещото лице е определило в таблица № 3 и средна пазарна цена въз основа на всички аналози, които попадат в отреждане за улици – без параметри на застрояване по действащите за имотите подробни устройствени планове и едновременно попадащи в отреждане за транспортна инфраструктура по ОУП, като в този случай е определило равностойно парично обезщетение в размер на 10 352.89 лева.

При така установените факти, съдът достига до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима – подадена е от надлежна страна в срока по чл. 27, ал. 1 от ЗОБС. Процесната заповед е съобщена на жалбоподателя на 03.08.2020 г., като жалбата срещу нея е депозирана до съда на 05.08.2020 г., видно от поставените върху нея рег. № САГ20-ГД26-7430/05.08.2020 г., т. е. в законоустановения 14-дневен срок.

Разгледана по същество, след проверка на административния акт съгласно чл. 168, ал.1 от АПК във връзка с чл. 146 от АПК, същата е основателна по следните съображения:

Обжалваната в настоящото производство заповед е издадена от компетентен

административен орган – кметът на Столична община, в съответствие с изричната разпоредба на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС. Заповедта е издадена и в предписаната от закона форма – мотивирана писмена заповед, като при издаването ѝ не са допуснати съществени нарушения на административно-производствените правила и е спазена процедурата, разписана в глава III на ЗОБС – „Принудително отчуждаване на имоти – частна собственост, за общински нужди”.

В частта обаче досежно определеното обезщетение за реална част от имот с идентификатор 68134.905.2841, съставляващ имот с проектен идентификатор 68134.905.25, оспорената заповед е в противоречие с материално-правните разпоредби и не е съответна на целта на закона, а именно – ведно с осъществяването на мероприятията с обществено значение, заради което се извършва отчуждаването, да бъдат равностойно парично обезщетени собствениците на принудително отчуждаваната част от имота. С оглед на това, че се касае до принудително отчуждаване законът е предвидил изплащане на равностойно парично обезщетение, определено по пазарни цени с цел защита интересите на собственика, тъй като той е лишен от възможността да се разпорежда свободно с имота си. Настоящият съдебен състав приема, че в тази си част, която е оспорена от жалбоподателя, процесната заповед противоречи на материалния закон – чл. 21, ал. 1 и чл. 22, ал. 5 от ЗОБС във връзка с § 1 от ДР на ЗОБС и чл. 22, ал. 8 от ЗОБС. Разпоредбата на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС предвижда, че 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. Според определението, дадено в ал. 7 на чл. 22 от ЗОБС конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост. Размерът на равностойно парично обезщетение за поземлен имот, 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 /чл. 22, ал. 8 от ЗОБС/.

В конкретния случай, от приетите по делото доказателства, безспорно се установява, че определеният от административния орган размер на равностойното парично обезщетение на имот с проектен идентификатор 68134.905.25, с площ от 55 кв. м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.905.2841, не представлява равностойно парично обезщетение на процесния имот. Неправилно административният орган е определил размерът на паричното обезщетение по реда на чл. 22, ал. 12, т. 1 от ЗОБС – по реда на Приложение № 2 към чл. 20 от Закона за местните данъци и такси. Настоящият съдебен състав намира, че в случая е приложима хипотезата на чл. 22, ал. 8 от ЗОБС. По отношение на регулационния статут на

процесния имот, видно от заключението на вещото лице по приетата по делото съдебно-техническа и оценителна експертиза, която съдът кредитира, като компетентно и обективно изготвена, безспорно се установява по делото, че имотът на жалбоподателя със стар пл. № 570 /сега поземлен имот с идентификатор 68134.905.2841/ не е попадал в обхвата на регулационен план, като действащия регулационен план, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и заповед № РД-09-1944/16.10.2002 г. за поправка на яфна фактическа грешка на кмета на Столична община, въз основа на който се извършва отчуждаването, е първи за този имот. С оглед на това и по аргумент от чл. 22, ал. 8 от ЗОБС във връзка с § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС, в случая като пазарни аналози следва да се използват само сделки за имоти без параметри на застрояване. В случая, доколкото по делото се установява, че предходен ПУП за местността няма, както и че процесният имот е без застрояване – няма изградени постройки или други подобрения, като имотът е обрасъл с храсти и дървесна растителност и част от него представлява черен път, то и размерът на обезщетението следва да се определи по чл. 22, ал. 8 от ЗОБС, като за имоти без параметри на застрояване, при съобразяване с фактическото му ползване. В тази връзка по отношение на размера на дължимото парично обезщетение за процесния недвижим имот настоящият съдебен състав изцяло кредитира приетата по делото съдебно-оценителна експертиза на вещото лице С. К. в частта ѝ по отношение на таблица № 2 и размер на обезщетението 8 655.47 лева, при който е извършена оценка въз основа на аналози, попадащи в зони, за които няма предвидено застрояване – зони „Тти“, както и такива, които макар и да попадат по ОУП в зона „Смф1“, „Жм3“, „Жс“ или „ОЗ1“, изцяло имотите, предмет на сделките, попадат в отреждане за улици или Околовръстен път /Таблица № 2 към съдебно-техническата и оценителна експертиза/. Съгласно заключението на вещото лице С. К. размерът на дължимото обезщетение за отчуждената част от имот с идентификатор 68134.905.2841 – имот с проектен идентификатор 68134.905.25 с площ от 55 кв. м., е 8 655.47 лева. Така изготвената пазарна оценка е съобразена и е извършена в съответствие с разпоредбите на чл. 22, ал. 8 във връзка с ал. 5 от ЗОБС и § 1, т. 2 и т. 3 от ДР на ЗОБС. При изготвянето на експертната оценка за определяне на равностойно парично обезщетение за процесния имот вещото лице е използвало пазарни аналози, които съдът намира, видно от обстоятелствената част на експертизата и таблицата № 2 към нея, че са съобразени с разпоредбата на чл. 22, ал. 8 от ЗОБС във връзка с чл. 22, ал. 5 от ЗОБС и § 1, т. 1, т. 2 и т. 3, б. „а“ от ДР на ЗОБС.

Оценката на частта от имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаването на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката на имота, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство, и неговата

пазарна стойност, установена от приетото по делото и кредитирано от съда експертно заключение на вещото лице, води до извода за незаконосъобразност на оспорената заповед, която може да бъде квалифицирана като противоречие с материално-правните разпоредби – основание за отмяна на административния акт по чл. 146, т. 4 от АПК. Предвид на това, стойността на дължимото парично обезщетение /оценката/ за имот с проектен идентификатор 68134.905.25 с площ от 55 кв. м. следва да се измени съобразно приетата по делото съдебно-оценителна и техническа експертиза на вещото лице, като определеният в процесната заповед размер на паричното обезщетение се замени със сумата от общо 8 655.47 лева, представляваща пазарната оценка на отчуждената част от процесния имот.

Предвид изхода на делото и направеното искане от процесуалния представител на жалбоподателя за присъждане на разноските по делото, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, ответникът следва да бъде осъден да заплати на жалбоподателя сумата в размер на общо 1 372 лева съдебни разноси, включваща държавна такса в размер 50 лева, депозит за вещо лице в размер на 622 лева и адвокатско възнаграждение в размер на 700 лева. По отношение на претендираното адвокатско възнаграждение в размер на 1000 лева и направеното в тази връзка възражението от процесуалния представител на ответника за прекомерност на същото, съдът намира така направеното искане за основателно, тъй като адвокатското възнаграждение в размер на 1000 лева е прекомерно с оглед на фактическата и правна сложност на делото, както и при съобразяване на обема на осъщественото процесуално представителство.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд София-град, 24-ти състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ заповед № СОА20-РД40-29/01.07.2020г. на кмета на Столична община в частта, с която е определен размер на паричното обезщетение за отчуждения имот с проектен идентификатор 68134.905.25, с площ от 55 кв. м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.905.2841 по кадастралната карта и кадастралните регистри, като:

УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение от 2 676.52 /две хиляди шестстотин седемдесет и шест лева и петдесет и две стотинки/ лева на сумата от 8 655.47 /осем хиляди шестстотин петдесет и пет лева и четиридесет и седем стотинки/ лева.

ОСЪЖДА СТОЛИЧНА ОБЩИНА да заплати на [фирма], [населено място], представлявано от Г. Д. Д., сумата в размер на общо 1 372 /хиляда триста седемдесет и два/ лева, представляваща разноси по делото.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ: