

РЕШЕНИЕ

№ 17388

гр. София, 21.05.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав, в
публично заседание на 14.05.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Анастасия Хитова

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **898** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 от Административно процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба от П. Г. Я., подадена чрез адв. Д., срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III ЗОС № СОА24-РД40-45/04.11.2024 г. на кмета на Столична община, с която на основание чл. 25, ал. 2 вр. чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 ЗОС се отчуждава поземлен имот с идентификатор 68134.4333.1119 /незастроен/ и се определя парично обезщетение в размер на 4 090, 24 лева. Иска се отмяна на заповедта като незаконосъобразна, алтернативно да бъде увеличен размерът на определеното парично обезщетение. Претендират се разноски.

В ОСЗ жалбоподателят се представлява от адв. Д., който поддържа жалбата и искането за разноски. Представя списък на разноските по чл. 80 ГПК.

Ответникът- кметът на СО, в съпроводителното писмо по изпращане на адм. преписка чрез юрк. Л. изразява становище за неоснователност на жалбата. Претендира разноски за юрисконсултско възнаграждение.

В ОСЗ ответникът се представлява юрк. И., която поддържа оспорването на жалбата. Оспорва присъждането на разноски за адвокатско възнаграждение на проц. представител на жалбоподателя. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна - М. М. П.- Х., в ОСЗ се представлява от адв. Я., който оспорва жалбата. Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не взема участие в производството по делото и не дава заключение за законосъобразността на оспорения административен акт.

Административен съд София град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди доводите на

страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 ГПК, във вр. с чл. 144 АПК приетите по делото писмени доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

С т. 2 от Заповед № САГ23-РА50-270/26.07.2023 г. на гл. архитект на СО /л. 113/ е одобрен проект за изменение на ИПР при о.т. 165, като новата граница минава по имотната граница на ПИ с идентификатор 68134.4333.445 по КККР, по кафявите линии, зачертания и щрихи, съгласно приложения проект. Проведена е процедура по съобщаване на заповедта на заинтересуваните лица- л. 146, л. 148, л. 150 от делото. С писмо от 09.01.2024 г. на кмета на район „Овча К.“ до гл. архитект на СО е посочено, че срещу заповедта не са постъпили възражения /л. 145/.

С възлагателно писмо от 15.05.2024 г. /л. 82/ кметът на СО е възложил да бъде определено равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и сл. ЗОС за имоти, сред които и ПИ с проектен идентификатор 68134.4333.1119 /незастроен/, с площ от 16 кв. м, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4333.5657 по КККР. Изготвен е доклад от независим оценител /л. 70, л. 49/, според който равностойното парично обезщетение за имота възлиза на 4090, 24 лева. Изготвено е уведомление по чл. 25, ал. 1 ЗОС до собствениците на ПИ, които се засягат от реализацията на обект: „Улица- тупик от о.т.165 - о.т.166 - о.т.167, м. „Овча купел-кв.50“, район „Овча купел“ /л. 47/, публикувано в два централни ежедневника /л. 46, лист без номер до л. 47/.

Въз основа на изготвената оценка от независимия оценител и на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 ЗОС е издадена Заповед № СОА24-РД40-45/04.11.2024 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.4333.1119 /незастроен/, с площ от 16 кв. м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4333.5657 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-51/15.07.2010 г. на ИД на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „Улица-тупик от о.т.165 - о.т.166 - о.т.167, м. „Овча купел-кв.50“, район „Овча купел“, съгласно действащ регулационен план на м. „Овча купел“, одобрен с Решение № 114 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС и ИПРЗ за кв. 501 и ИПУР при о.т.165, одобрени със Заповед № САГ23-РА50-270/26.07.2023 г. на Главния архитект на Столична община. Определено е парично обезщетение в размер на 4 090, 24 лв.

По делото няма спор относно правото на собственост върху отчуждавания имот от жалбоподателя.

Заповедта е връчена на жалбоподателя на 15.01.2025 г. /л. 21/.

По делото е изслушано и прието без възражения заключение на СТОЕ, изготвено от вещото лице А. А..

От заключението на вещото лице се установява следното:

Процесната улица-тупик достига до УПИ V-445 „за жилища, ОО и ПГ“ от кв.501. Достъпът до този имот не може да бъде осигурен по друг начин освен чрез улицата тупик. Съгласно действащите ПУП за м. „Овча купел-кв.50“ от 2001 г. и за Софийски околовръстен път от 2023 г., УПИ V-445 „за жилища, ОО и ПГ“ от кв. 501, м. „Овча купел-кв.50“ има единствен достъп от [улица]- о.т. 166- о.т. 165 и не граничи с продължението на [улица](между о.т. 140а- о.т. 291А).

ПИ с проектен идентификатор 68134.4333.1119 /незастроен/, с площ от 16 кв. м. представлява реална част от ПИ с идентификатор 68134.4333.5657 по КККР от 2010 г. Действащият план за имота е ЗРКП на м. „Овча купел - кв.50“, одобрен с Решение № 114 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС. Съгласно действащия ПУП от 2001 г., процесният ПИ с проектен идентификатор 68134.4333.1119 попада изцяло в улица-тупик между о.т. 167 - о.т. 166. С измененията на плана за регулация от 2016 г. и от 2023 г. не се променя уличната регулация на улица - тупик между о.т. 167-о.т.166 спрямо предвижданията на цялостния ПУП от 2001 г.

ПИ с проектен идентификатор 68134.4333.1119 попада в части от поземлени имоти с пл. № № 393

и 644 (улица), кадастрален лист № 468 по архивен кадастрален план, поддържан от отдел „Геодезически и кадастрални дейности“ на Дирекция „Териториално планиране“ към НАГ СО до обявяване в ДВ на одобрената кадастрална карта. По предходен устройствен план -ЧИЗРП за кв.50, одобрено със Заповед № РД-09-50-14/08.01.1999 г. на главния архитект на С., процесният имот попада частично в част от УПИ XXIV-9, кв. 50 (по стара номерация кв.47), м. „ Овча купел“ и частично в улица-тупик от о.т. 294б - о.т. 294в , по зелените линии, букви и цифри и с корекциите в лилав цвят (л. 104-105 от делото).

За определяне на справедливото пазарно обезщетение за имота, определено по реда на чл. 22 ЗОС, вещото лице е изследвало предназначението на имота по предходния ПУП, местоположението му, характер на застрояване, всички налични по делото сделки, както и пазарни аналози от собствен архив за периода 15.05.2023 г. – 15.05.2024 г. Вещото лице е достигнало до извод, че паричното обезщетение за имота следва да бъде 6637,44 лева.

Вещото лице е констатирало, че в имота има следните подобрения: стара ограда от телена мрежа с височина 1,5 м. и стоманобетонкови колове 9 бр. - с обща дължина 12,40 м, дървена порта с ширина 1,0 м и дървена ограда с дължина ок. 1,0 м и . Оградата е изградена по имотни граници, като по делото за нея не са представени строителни книжа. Констатирани са и трайни насаждения - 1 бр. череша- ок. 12 год; 1 бр. череша- ок. 17 год; 1бр. череша- ок.10 год;1бр. вишна- ок.7-8год.; жив плет с дължина 12,40 м и височина ок. 1,5м. Извън телената ограда и границите на ПИ 68134.4333.5657, в частта на улицата, има изпълнена бетонова подпорна стена с ширина 0,30 м и средна височина 0,47 м спрямо прилежащия терен и дължина 12,40 м. Стойността на оградата с отчетено овехтяване е определена на 407, 12 лева. Стойността на трайните насаждения е определена на 953,99 лева, обща стойност на подобренията – 1361.12 лева.

При така установената фактическа обстановка, съдът достига до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, като подадена в законоустановения преклузивен срок по чл. 27, ал. 1 ЗОС, срещу административен акт по чл. 21, ал. 1 АПК, подлежащ на съдебен контрол. Оспорватият разполага с правен интерес, доколкото оспореният административен акт засяга непосредствено негови права и законни интереси.

Разгледана по същество, тя е неоснователна в частта, с която се иска отмяна на процесното отчуждаване и е основателна в частта относно изменението на размера на паричното обезщетение.

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган - кмета на СО. С издаването ѝ кметът е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 ЗОС да издаде административен акт за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост.

Спазена е установената в закона писмена форма и съдържание на издавания административен акт съгласно чл. 25, ал. 2 ЗОС, като е посочен издателят на заповедта, основанието за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица и началната дата, от която ще започне изплащането му.

При издаване на заповедта не са допуснати съществени процесуални нарушения и са спазени разпоредбите на ЗОС относно отчуждаването. Противно на твърдяното в жалбата, от установените факти по делото е видно, че е спазена е процедурата по обявяване, предвидена в чл. 25 ЗОС. Процесният имот се отчуждава 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 обект - публична общинска собственост /чл. 21, ал. 1 ЗОС/.

По отношение на твърденията, че заповедта Заповед № САГ23-РА50-270/26.07.2023 г. на гл.

архитект на СО, с която е одобрен проект за изменение на ИПР при о.т. 165 не е влязла в сила, тъй като не е връчена на жалбоподателя, както и че същата е незаконосъобразна, съдът намира следното.

Предмет на съдебен контрол в настоящото производство е единствено Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III ЗОС № СОА24-РД40-45/04.11.2024 г. на кмета на СО. Ответникът е представил доказателства за влизане в сила на заповед № САГ23-РА50-270/26.07.2023 г. на гл. архитект на СО. По отношение на допускането на косвен контрол на друг адм. акт, ВАС счита, че това би представлявало инцидентно съединяване на жалби срещу различни административни актове, при участието в процеса само на административния орган, издал един от тях. Затова, докато в отделен процес един административен акт не бъде обявен за нищожен или отменен като незаконосъобразен неговият стабилитет следва да бъде зачитан -реш. № 8584/2020 г., VIII отд, ВАС. Съдът намира за необходимо да посочи, че след служебна справка в деловодната система на АССГ се установи, че не е иницирирано производството по обжалването на заповед № САГ23-РА50-270/26.07.2023 г. на гл. архитект на СО от П. Я. след узнаването за издаването ѝ. Само в подобно производство би могло да се установи дали по отношение на него изобщо са налице предпоставките по чл. 131, ал. 1 и сл. ЗУТ, наличието на които в случая следва да се установят със специални знания и СТЕ. Освен това по настоящото дело се установи, че по плана от 1999 г. имот с проектен идентификатор 68134.4333.1119 попада частично в улица-тупик от о.т. 294б - о.т. 294в, а по плана от 2001 г. попада изцяло в улица-тупик между о.т. 167 - о.т. 166. Установи се и категорично, че достъпът до УПИ V-445 „за жилища, ОО и ПГ“ от кв.501 не може да бъде реализиран по друг начин освен чрез процесната улица тупик, поради което възраженията на жалбоподателя за незаконосъобразност на заповедта са неоснователни.

Определеното със заповедта обезщетение за отчуждаваната реална част от имота обаче е в противоречие с приложимите материалноправни разпоредби по следните съображения:

За определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл.22, ал.5 и § 1, т. 1, 2 и 3 ДР ЗОС чрез пазарни аналози като такива могат да служат сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки, като поне една от страните по тях да е търговец; 2. сделките да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. да попадат в една и съща ценова зона; 3. да са сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота; 4. имотът, предмет на сделката, да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на ПУП, по който се прави отчуждаването. Определеният от законодателя метод на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. За да е законосъобразна оценката по посочения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози, следва да отговарят на горните условия.

Вещото лице се е придържало към законовите критерии, поради това изготвената от нея експертиза е кредитирана с доверие от съда, а също и не е оспорена от страните. Въз основа на направените от вещото лице изчисления следва да се приеме, че равностойната пазарна оценка на отчуждавания имот е в размер на сумата от 6637,44 лева.

Съдът не споделя възраженията на ответника и заинтересованата страна, че не следва да бъдат обезщетявани направените подобрения в имота по арг. от чл. 22, ал. 14 ЗОС. Вещото лице е посочило единствено, че оградата е стара. От приложените към СТЕ цветни снимки, е видно, че същата не е амортизирана или овехтяла. По делото не установи конкретна година на изграждане на процесната ограда и не се доказва изграждането ѝ преди 2015 г. Според чл. 151, ал. 1, т. 4 и т. 11 ЗУТ (ред. ДВ, бр. 101 от 2015 г.) не се изисква разрешение за строеж за подпорни стени с

височина до 1,2 м над нивото на прилежащия в основата им терен и леки прозирни огради, каквито представляват спорните обекти. Поради това съдът счита, че същите са законни и подлежат на обезщетяване. Следва да бъде присъдено и обезщетение за трайните насаждения, направени от жалбоподателя.

Оценката на имота, предмет на отчуждаване, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаване 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 съда по реда на чл. 22, ал. 6 и ал. 7 вр. § 1 от ДР на ЗОС, води до извода, че процесната заповед е незаконосъобразна в тази част поради противоречие с материалноправните разпоредби. Определеното парично обезщетение за жалбоподателя не съответства напълно на изискванията и целта на закона. Следва оспорената заповед да бъде изменена в частта относно размера на определеното парично обезщетение. Равностойната оценка на отчуждавания имот следва да бъде увеличена със сумата 3908,32 лева - от 4090,24 лева на 7998,56 лева.

По разноските:

На основание чл.78, ал.1 ГПК, вр.чл.144 АПК направените и доказани разноси на оспорвания се присъждат съразмерно на основателната част от жалбата- в размер на 988 лева.

На основание чл.143, ал.3 АПК правото на разноси е възникнало и за ответника. То е своевременно упражнено, като преди приключване на устните състезания е поискано присъждането им /чл.81 ГПК, вр.чл.144 АПК/. Защитата на ответника е осъществена от юрисконсулт, чието възнаграждение съдът определя в размер на 150 лева- чл.24, предл.1-во от Наредбата за заплащането на правната помощ. Този размер е съобразен с явяването на проц.представител на ответника във всички съдебни заседания, предложената защита чрез изготвения писмен отговор на жалбата и активното процесуално поведение в хода на съдебното производство.

На основание чл.78, ал.3 ГПК, вр.чл.144 АПК обаче, направените и доказани разноси се присъждат съразмерно на неоснователната част от жалбата-в размер на 75 лева.

По изложените съображения и на основание чл.172, ал. 2 и чл.143, ал. 1 и ал. 3 АПК, вр. чл.78, ал. 1 и ал. 3 ГПК, Административен съд София град, 24 състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на П. Г. Я. В ЧАСТТА ѝ, с която се иска отмяната на Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III ЗОС № СОА24-РД40-45/04.11.2024 г. на кмета на Столична община.

ИЗМЕНЯ по жалба на П. Г. Я. Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III ЗОС № СОА24-РД40-45/04.11.2024 г. на кмета на Столична община, КАТО УВЕЛИЧАВА определеното с нея парично обезщетение за жалбоподателя ОТ 4 090, 24 лева НА 7998, 56 лева.

ОСЪЖДА Столичната община да заплати на П. Г. Я. сумата в размер на 988 /деветстотин осемдесет и осем/ лева разноси по делото, съразмерно на основателната част от жалбата.

ОСЪЖДА П. Г. Я. да заплати на Столичната община сумата в размер на 75 /седемдесет и пет/

лева, юрисконсултско възнаграждение за защитата на ответника, съразмерно на неоснователната част от жалбата.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване /чл. 27, ал.6 ЗОС/.

СЪДИЯ: