

РЕШЕНИЕ

№ 1623

гр. София, 12.03.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав,
в публично заседание на 19.02.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Боряна Петкова

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **9556** по описа за **2023** 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. В. Г., като пълномощник на „МЕТРО КЕШ ЕНД КЕРИ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], срещу ЗАПОВЕД №СОА23-РД40-121/28.08.2023г. на кмета на Столична община. С оспорвания административен акт, на основание чл.25, ал.2 във вр. с ал.1 и чл.21, ал.1 ЗОбС се отчуждава поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.4083.6359 (незастроен), с площ 177 кв.м., съгласно Скица – проект за изменение на Кадастралната карта и кадастралния регистър (КККР), представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4803.6063 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-15/06.03.2009г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК), попадащ в уличната регулация и в обхвата на обект „Прилагане на улична регулация чрез отчуждаване на части от ПИ, попадащи в [улица] - о.т.8 към о.т.9 между кв.10 и кв.11, м.“Ц. шосе- 7-11 км“, с цел осигуряване на транспортен достъп до урегулиран поземлен имот (УПИ) Ш-34,517,6229, кв.11, съгласно действащ Частичен застроителен и регулационен план (ЧЗРП) на м. „ [улица] км“, одобрен със Заповед №РД-09-50-455/10.08.1998г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение №85 по Протокол 56/06.08.2003г. на Столичния общински съвет (СОС) и Заповед №РД-09-50-270/16.06.2000г. за поправка на очевидна фактическа грешка, издадена от главния архитект на С., предвиждащ изграждането на

обект – публична общинска собственост.

Жалбоподателят претендира за недействителност на оспорваната Заповед, като издадена без правно основание. Поддържа, че в случая не е доказано наличие на общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин. Твърди, че е изтекъл срокът по чл.208 ЗУТ за започване на отчуждителната процедура. Смята също, че определеният размер на обезщетението е занижен и не е съобразен с пазарната цена на имота. Чрез процесуалния си представител адв. А. П. моли съда да отмени Заповед №СОА23-РД40-121/28.08.2023г. и да осъди ответника да му възстанови сторените разноски по водене на делото, съгласно представения списък. Евентуално прави възражение за прекомерност на заплатеното от заинтересованата страна адвокатско възнаграждение и моли съда да присъди по-нисък размер на разноските в тази част.

Ответникът - КМЕТ на Столична община (СО), оспорва жалбата. В писмено становище с вх. №35348/06.10.2023г. и чрез процесуалния си представител юрк. Т. Л. поддържа, че Заповед №СОА23-РД40-121/28.08.2023г. е законосъобразен административен акт. Твърди, че размерът на обезщетението е съобразен с предназначението на имота преди влизането в сила на плана, въз основа на който се извършва отчуждаването. Претендира да му бъдат присъдени разноски за юрисконсултско възнаграждение. Евентуално прави възражение за прекомерност на заплатеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение и моли съда да присъди по-нисък размер на разноските в тази част.

Заинтересованата страна „СПЕЙС ТАУЪР“ ООД, ЕИК[ЕИК], чрез пълномощника си адвокат И. С., оспорва жалбата и моли съда да я отхвърли като неоснователна. Претендира за разноски.

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

Не е спорно между страните и съдът приема за установено със събраните писмени доказателства - Скица - проект №15-626669/09.06.2023г., че отчуждаваният имот е част от ПИ с идентификатор 68134.4803.6063 от КК, който е собственост на жалбоподателя.

Със Заповед №РД-09-50-455/10.08.1998г. на главния архитект на С. са одобрени: 1) ЧЗРП за кв.10, м. “Ц. шосе- 7-11 км“, парцели I „За Коо, трафопост и паркинги“ и II „За спортен комплекс“; 2) Частичен регулационен план (ЧРП) за кв.10, м. “Ц. шосе- 7-11 км“, парцели I-1819, 1820, 1903, 2017, 2019, 2020, 2083, 2086, 2087, 2119, 2122, 2123, 2161, 2176, 2186, 2217, 2250, 2254, 2283, 2461, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2492, 2493, 2501, 2502“ и II „За спортен комплекс“. Уличната регулация в граници: [улица] – о.т. 18 – о.т.12 – о.к. 7, бул. Ц. шосе, [улица], по сините и червени линии, съгласно приложен проект и 3) Кадастрален план в обхвата на разработката. По делото не е представена графичната част на Заповед №РД-09-50-455/10.08.1998г., въпреки дадените от съда указания за разпределението на доказателствената тежест. Не е представено и Решение №85 по Протокол 56/06.08.2003г. на СОС. След извършена служебна проверка на официалната страница на Столична община и Столичния общински съвет, съдът установи, че това решение не е сред обявените актове.

По заявление на „Метро Кеш Енд Кери България“ ЕООД от 10.02.2021г. (вх. №САГ21-ГР00-330) главният архитект на СО е издал Заповед №РА50-653/07.09.2021г. с която, на основание чл.135, ал.3 във връзка с чл.134, ал.2, т.1 ЗУТ, е

разрешено изработването на проект за подробен устройствен план - изменение на плана за регулация и застрояване в обхвата на УПИ I-6117-„За магазини, офиси и паркинги“ И УПИ II общ. „За спортен комплекс“ в кв.10, м.„Ц. шосе- 7-11 км“, в който попада и ПИ 68134.4803.6063.

Административното производство по отчуждаване на имота е започнало на 18.07.2023г. с поставяне на обявление на информационното табло във фойето на първия етаж сградата на СО – район „М.“. На 19.07.2023г. са публикувани съобщения във вестниците „Труд“ и „Днес“.

С възлагателно писмо №СОА23-ГР94-3255/19.06.2023г. е възложено на лицензиран оценител да изготви пазарна оценка на имота, която е определена на 22 652,46 (двадесет и две хиляди шестотин петдесет и два и 0.46) лева.

Приетата и неоспорена по делото съдебно-техническа и оценителна експертиза (СТОЕ) дава заключение за пазарна цена на отчуждавания имот в 2 варианта при използване на различни пазарни аналози, съответно в размер на 21 909.45 лева и в размер на 9 661,11 лева.

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 извърши проверка на оспорвания административен акт на всички основания за законосъобразност, съдът обосновава следните изводи:

Заповед №СОА23-РД40-121/28.08.2023г. е издадена от компетентен административен орган, в кръга на правомощията му, съгласно чл.25, ал.2 ЗОБС.

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.

Съдът намира обаче, че оспорваната Заповед е в противоречие с материално-правните норми и с целта на закона.

Съгласно императивната разпоредба на чл.21, ал.1 ЗОБС, имоти - собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително при кумулативното наличие на следните предпоставки: 1) за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин; 2) 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, за който има влязло в сила разпореждане за допускане на предварителното му изпълнение, както и в други случаи, определени със закон, и 3) след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение.

В случая административният орган не установи наличието на първата и втората предпоставки за отчуждаване на имота. Липсата на графичната част към Заповедта от

10.08.1998г. за одобряване на ЧЗРП и на решението на СОС, което по аргумент от чл.21, ал.7 от ЗОБС е задължителен елемент от фактическия състав на отчуждителната процедура, препятстват съдебната проверка относно законосъобразността на административния акт. Не е допустимо общинската нужда да се установява по косвени доказателства – издадени скици и заключения на лицензирания оценител. При непредставяне на плана, въз основа на който се извършва отчуждаването – в случая за прилагане на уличната регулация за осигуряване на транспортен достъп до имота на заинтересованата страна – съдът не може да прецени дали тази общинска нужда не може да бъде задоволена по друг начин.

Отделно от това отчуждителната процедура е започнала след изтичане на 10-годишния срок по чл.208, ал.1 ЗУТ и след като жалбоподателят е упражнил правото си по чл.134, ал.2, т.1 ЗУТ да поиска изменение на подробния устройствен план и му е разрешено да изработи проект за изменението. По делото няма данни за движението и приключването на устройствената процедура, разрешена със Заповед №РА50-653/07.09.2021г. на главния архитект на СО. Съгласно чл.208, ал.2 ЗУТ отчуждителното производство, което е започнало след изтичане на 10-годишния срок по ал.1, се спира, когато започне процедура по чл.134, ал.2, т.1 ЗУТ. По аргумент от по-силното основание, отчуждителното производство не може да започне, когато процедурата по чл.134, ал.2, т.1 ЗУТ вече е стартирана от собствениците на отчуждавания имот.

При липса на първите две предпоставки за отчуждаване на имота е безпредметно да се обсъжда пазарната му стойност.

По изложените доводи съдът приема, че Заповед №СОА23-РД40-121/28.08.2023г. е незаконосъобразен административен акт и като такъв следва да бъде отменена.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК на жалбоподателя се дължат разноски в размер на 3050 (три хиляди и петдесет) лева - за държавна такса, за адвокатско възнаграждение и за съдебно-техническа и оценителна експертиза, съгласно представения списък и доказателства за извършването им. Съдът, като взема предвид фактическата и правна сложност на делото, намира за неоснователно възражението на ответника за прекомерност на заплатеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение и не намира основание за редуциране на разноските в тази част, на основание чл.78, ал.5 ГПК.

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

ОТМЕНЯ ЗАПОВЕД №СОА23-РД40-121/28.08.2023г. на кмета на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община, представлявана от кмета, с адрес: 1000 С., [улица], да заплати на „МЕТРО КЕШ ЕНД КЕРИ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, ЕИК[ЕИК], сумата 3050 (три хиляди и петдесет) лева – разноски по адм. дело №9556/2023г.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване или протест.

СЪДИЯ
Боряна Петкова