

РЕШЕНИЕ

№ 933

гр. София, 14.02.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 76 състав,
в публично заседание на 08.02.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Пламен Панайотов

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **408** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК, вр. чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.

Образувано е по жалба от Л. Д. К. срещу заповед № СОА22-РД40-122/13.09.2022 г. на кмета на Столична община, с която е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1604.6320 (застроен), с площ от 77кв.м. и сграда с идентификатор 68134.1604.2686.2, с площ от 32 кв. м., съгласно скица-проект, издадена от СГКК- [населено място], представляващ част от поземлен имот с идентификатор 68134.1604.2686 по КККР на район „Студентски“. Със същата заповед е определена сумата на парично обезщетение в размер на 14 566,86 (четирнадесет хиляди петстотин шестдесет и шест лева и 86 стотинки) лева, разпределена както следва: К. С. Л. - 1/3 идеална част - 4 855,62 (четири хиляди осемстотин петдесет и пет лева и 62 стотинки) лева; С. Д. П. – 1/2 идеална част - 7 283,43 (седем хиляди двеста осемдесет и три лева и 43 стотинки) лева; Л. Д. К. - 1/6 идеална част - 2 427,81 (две хиляди четристотин двадесет и седем лева и 81 стотинки) лева.

Жалбоподателят твърди, че административният орган неправилно е определил квотите за собственост на поземления имот, като счита, че неоснователно е определено парично обезщетение на К. С. Л.. В съдебно заседание поддържа жалбата, като уточнява, че не възразява срещу размера на определеното паричното обезщетение за отчуждения имот. Излага, че не се следва обезщетение на К. Л., тъй

като последният не е собственик на частта от имота, подлежаща на отчуждаване.

Заинтересованата страна - С. Д. П., редовно призван, се явява, като счита жалбата за основателна.

Заинтересованата страна - К. С. Л., редовно призван, не се явява, като не излага становище по жалбата.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез дирекция „Инвестиционно отчуждаване“, чрез процесуалния си представител, изразява становище за неоснователност на жалбата. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. В съдебно заседание, юрк. Р. И. счита, че административният орган законосъобразно, с оглед данните за собственост, е определил съответните квоти, като с оглед изложеното от жалбоподателя в съдебно заседание намира, че е налице спор за собственост, до решаването на който от граждански съд, сумата за определеното обезщетение следва да бъде преведена по сметка на Столична община, която да я държи до определяне с окончателен съдебен акт дали К. Л. е собственик на отчуждения имот.

Административен съд София-град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 от ГПК, във вр. с чл. 144 от АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Жалбата е подадена в предвидения за това преклузивен процесуален срок и при наличието на правен интерес, поради което се явява ДОПУСТИМА.

Жалбоподателката се легитимира като собственик на отчуждения имот съгласно представените по делото нотариален акт /НА/ № 152, том XVI, дело № 3111/1994 г., НА № 11, том I, рег. № 256, дело № 11/2006 г. и Удостоверение за наследници № РСТ22-УГ51-48/17.03.2022 г. на р-н Студентски, СО.

Предмет на обжалване е заповед № СОА22-РД40-122/13.09.2022 г. на кмета на Столична община, с която е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1604.6320 (застроен), с площ от 77кв.м. и сграда с идентификатор 68134.1604.2686.2, с площ от 32 кв. м., съгласно скица-проект, издадена от СГКК-[населено място], представляващ част от поземлен имот с идентификатор 68134.1604.2686 по КККР на район „Студентски“, одобрена със заповед № РД-18-38/10.07,2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация, съгласно действащия подробен устройствен план - ЧЗРКП на[жк], кв. 26, 27, 28, 28-а, одобрен със заповед № РД-09-50-135/30,03,1998 г. на главния архитект на София, потвърдена с решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС, ЧЗРКП за кв. 26-а, ж.к. „Дървеница“, одобрен със заповед РД-50-1127/29.11.1995 г. на главния архитект на София, потвърдена с решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС и ЧЗРКП за кв.3, м. "П. Въртопо-север" одобрен със заповед № РД-09-50-21/24.01.2000 г. на главния архитект на София, потвърдена с решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „ [улица]в участъка от о.т.29-а на [улица]през о.т. 14 - о.т. 14

а - о.т. 13 б -о.т. 13 а до о.т.13б и [улица]от о.т. 11 б до о.т. 11 а на [улица], [населено място] - публична общинска собственост, която не може да бъде задоволена по друг начин.

По делото са приложени доказателства, че кметът на СО е уведомил собствениците на ПИ, отредени за улица-публична общинска собственост, съгласно действащ ПУП за предстояща процедура по принудително отчуждаване за обект: „ [улица]в участъка от о.т.29-а на [улица]през о.т. 14 - о.т. 14 а - о.т. 13 б -о.т. 13 а до о.т.13б и [улица]от о.т. 11 б до о.т. 11 а на [улица], [населено място]. Обявлението е публикувано в два централни и един местен ежедневници. Копие от обявлението е поставено на определеното за това място в сградата на СО, видно от КП от 14.07.2022 г., като е свалено на 15.08.2022 г. Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл. 25, ал.1 ЗОС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението.

За нуждите на отчуждаването кметът на общината е възложил определянето на равностойното парично обезщетение за предвидения за отчуждаване имот на оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители. Представен е договор за възлагане от 06.06.2022 г., по силата на който кмета на Столична община е възложил на независимия оценител В. Г. Д. да изготви оценка за определяне размера на равностойното парично обезщетение по реда на чл. 22 във връзка с § 1 от ДР на ЗОС. По делото е приложен и Сертификат за оценителска правоспособност на К. на независимите оценители в България.

При определяне на обезщетението е използван метода на сравнителната стойност /на аналога/, като са установени три сделки - аналози съобразно изискванията на чл. 22 във връзка с § 1 от ДР на ЗОС.

Равностойното парично обезщетение по реда на чл. 22 във връзка с § 1 от ДР на ЗОС, който независимият оценител е определил за имота, в който съсобственически права имат К. С. Л., С. Д. П. и Л. Д. К., със застроена площ 77 кв. м., е 14566, 86 лева. Съответно за тримата съсобственици съобразно квотите им за собственост от приложените актове за собственост се получава, както следва: за К. С. Л. - 4 855,62 (четири хиляди осемстотин петдесет и пет лева и 62 стотинки) лева – за 1/3 идеална част; за С. Д. П. - 7 283,43 (седем хиляди двеста осемдесет и три лева и 43 стотинки) лева – за 1/2 идеална част; Л. Д. К. - 2 427,81 (две хиляди четиристотин двадесет и седем лева и 81 стотинки) лева – за 1/6 идеална част. Размерът на равностойното парично обезщетение е определен не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта.

С оглед определените от независимия оценител квоти и размер на парично обезщетение за отчуждения имот е издадена процесната Заповед № СОА22-РД40-122/13.09.2022 г. на кмета на Столична община. Видно от копия на Констативни протоколи от 30.09.2022 г. и от 04.10.2022 г., Заповедта е поставена за обявяване на подходящите за това места в сградата на Столична община и на Столична община – район Студентски.

При така приетата фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи :

Съобразно изричната разпоредба на чл.145 ал.1 от АПК от компетентността на Съда е да се произнесе единствено по законосъобразността на оспорения административен акт, като проверява дали е издаден от компетентен орган и спазена ли е установената форма, спазени ли са процесуалноправните и материално-правните разпоредби по издаването му и съответства ли на целта на закона. Съдът извършва цялостна проверка относно законосъобразността на оспорения акт, като не се ограничава само до проверка на направените в жалбата твърдения за незаконосъобразност на акта. В кръга на извършваната цялостна служебна проверка от Съда по законосъобразността на акта в обжалваната му част, Съдът намира следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган - кмет на Столична община, в кръга на правомощията му, нормативно предвидени с разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС. Съгласно тази норма отчуждаването на имоти - частна собственост, предназначени 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 обекти - публична общинска собственост, или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, се отчуждават със заповед на кмета на общината, в която се посочват основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, а при имотно обезщетение - вида, местонахождението, размера, начина на трайно ползване и стойността на имота, предоставян в обезщетение, както и размерът на паричното обезщетение за доплащане при разлика в стойностите на имотите, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

Спазена е формата по чл. 59, ал. 1 от АПК, като заповедта съдържа необходимите реквизити, а именно нейният издател, адресат, както и фактически и правни основания за издаването ѝ.

В хода на административното производство не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила от категорията на съществените, които да са ограничили правото на защита на оспорващите и да са пречатствали правото им адекватно да я организират. Съгласно трайно установената практика на Върховен административен съд, съществено е това нарушението, наличието на което да повлияе върху съдържанието на акта, т.е. ако това нарушение не е допуснато, би се стигнало до постановяване на акт с различно съдържание

Правилно е приложен материалния закон.

Между страните не се спори за размера на определеното обезщетение. Въпреки това, съдът намира за нужно да посочи, че в разпоредбата на чл. 22 от ЗОБС са указани критериите за определяне на равностойното парично обезщетение. Съгласно чл. 22, ал. 5 от ЗОБС 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. Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по чл. 22, ал. 5 от ЗОБС. Открити са три аналогични сделки с имоти с подобна характеристика. Така извършеното изчисление отговаря на изискването от т. 1 от § 1 на ДР на ЗОБС, където в т. 3 е дадено определението за "Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот". Това са имотите, които се намират: в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии. Видно от легалното определение, не се съдържа ограничение само и единствено до територията на района, в който се намира имота. Поради което избраните от независимия оценител имоти-аналози в район „Младост“ се явява допустимо от закона.

На последно място съдът приема, че заповедта е издадена в съответствие с целта на закона, а именно собствениците на отчуждения имот да бъдат компенсирани с "равностойното парично обезщетение", което следва да се съобрази пазарните цени на имоти със сходни характеристики - за такива се приемат 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.

Спорът по настоящото дело се състои главно в квотите, в които следва да бъде разпределено определеното от административния орган парично обезщетение за отчуждения имот. Съдът следва да укаже на жалбоподателката, че в настоящото едноинстанционно производство се решават само въпросите относно отчуждаването и присъденото обезщетение в частност, но не и гражданския спор относно собствеността върху имотите, респ. кръга на правоимащите обезщетение и техните квоти. Валидното и за административния орган и за съда доказателство за собствеността на К. С. Л. е притежавания нотариален акт за дарение № 11, том I, рег. № 256, дело № 11/2006 г., съгласно който К. Л. е собственик на 1/3 идеална част от имота, в който е разположен отчуждения такъв, независимо по какъв начин е съставен той и дали при съставянето му е била допусната техническа грешка. Нито административният орган, нито административният съд може да решава спорове за собственост, а следва да се съобрази с официалния титул за собственост на страните. Съгл. чл. 29, ал.2 от ЗОБС, когато съществува спор между няколко лица за правото върху дължимото обезщетение или за права върху отчуждавания имот, обезщетението се внася в банката по сметка на общината. В тези случаи банката изплаща обезщетението на лицето, което установи правата си по съдебен ред, по нареждане на кмета на общината. Съгласно чл. 29, ал. 3 от ЗОБС имотът се смята за отчужден от датата на плащане на обезщетението от общината. Плащане на парично обезщетение

на неособственик, или на лице, за което не е сигурно, че е собственик на отчуждения имот, не би имало желаниа и предписан по закон отчуждителен ефект. Поради което, с оглед възникналия спор за собственост е предвидено паричното обезщетение да бъде държано по сметка на общината до неговото разрешаване пред граждански съд.

По изложените доводи съдът приема, че жалбата е неоснователна и не са налице основания за отмяна на оспорената заповедта, както и за изменение на определения от административния орган размер на парично обезщетение.

При този изход на спора жалбоподателката дължи на ответника възнаграждение за процесуален представител в размер на 100 лева, определено на основание чл.25, ал.1 от Наредбата за заплащането на правната помощ във връзка с чл.143, ал.3 от АПК.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27 от ЗОС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ- град, II-ро отделение , 76-ти състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ, като неоснователна жалба на Л. Д. К. срещу заповед № СОА22-РД40-122/13.09.2022 г. на кмета на Столична община, с която е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1604.6320 (застроен), с площ от 77кв.м. и сграда с идентификатор 68134.1604.2686.2, с площ от 32 кв. м., съгласно скица-проект, издадена от СГКК- [населено място], представляващ част от поземлен имот с идентификатор 68134.1604.2686 по КККР на район „Студентски“.

ОСЪЖДА Л. Д. К. да заплати на Столична община сумата от 100 (сто) лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

Решението е окончателно.

Препис от решението да се връчи на страните.

СЪДИЯ: