

РЕШЕНИЕ

№ 5004

гр. София, 28.07.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,
в публично заседание на 22.07.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **3491** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК. Образувано е по жалба на Л. М. В. от [населено място] срещу заповед № СОА21-РД40-21 от 12.02.2021г. на кмета на СО, с която се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2674 (незастроен), с площ от 82 кв.м., представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.1007.1925 във връзка с реализацията на обект „Изграждане на [улица]в участъка от [улица]до [улица]– поетапно, съгласно действащ улично-регулационен план, утвърден с решение № 45 по протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС и решение № 147 по протокол № 40 от 18.07.2002г. на СОС, предвиждащи изграждане на обект – публична общинска собственост. Със заповедта е определено обезщетение за собственика в размер на 15404,52лв.

Жалбоподателят посочва, че заповедта е издадена в противоречие с процесуалните правила, тъй като предложението на кмета за отчуждаване не съдържа оценка на имота, изготвена от лицензиран оценител не по-рано от 3 месеца преди датата на внасянето му. Заповедта е в несъответствие и с материалния закон, защото определеното обезщетение е много по-ниско от пазарните цени на имоти със сходни характеристики. В съз посочва, че имотът е бил застроен и използван като жилищен, което не е взето предвид от ответника при определяне на обезщетението за отчуждаването му. Поради това претендира отмяна на заповедта в цялост и присъждане на разноските по делото. Подробни съображения излага в писмена защита по съществуващото на спора.

Ответникът - Кмета на Столична община, редовно призован, в становище от

08.04.2021г., оспорва жалбата. Сочи, че твърдяното процесуално нарушение на е налице, защото изискването по чл. 23, ал.3, т.3 от ЗОБС е действало до 2008г. и към момента е отменено. Освен това същият се отнася до отчуждаване на неурегулирани имоти извън урбанизирани територии, какъвто процесният имот не е. Процесната заповед е издадена от компетентен орган при спазване на материалните и процесуалните правила. Оценката е съобразена с предназначението на имота по предходния план преди този, който предвижда отчуждаването – за улична регулация. Предвид изложеното се иска съдът да отхвърли жалбата като неоснователна. Претендира се юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на пълномощника на жалбоподателя. Подробни съображения излага в писмени бележки по съществуващото на спора.

СОФИЙСКА ГРАДСКА ПРОКУРАТУРА не изпраща представител, който да даде заключение по основателността на жалбата.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, след като прецени доводите на страните и събраните по делото и обсъди писмените доказателства по см. на чл.235 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят Л. М. В. се легитимира като собственик на незастроено дворно място с пл.№ 234, к.л. № 570 от кадастралния план на [населено място], местност „Ю. парк“ с площ от 1250 кв.м., съгласно нотариален акт №96, том XXIV, дело № 4020 от 15.08.1986г. Имотът е нанесен в КККР, одобрени през 2016г., с идентификатор 68134.1007.1925 и площ от 1137 кв.м. Видно от комбинирана скица на л. 40, имотът попада в УПИ II – за парк от кв. 187а, като южната част от него попада в улица. Видно от удостоверение на л. 41, за имота има предходни регулационни и застроителни планове - ЧЗРП за кв. 3 и 4 на м. „К. вада“, одобрен със заповед № РД-09-50-27 от 24.01.1997г. на главния архитект на СО, потвърдена с решение № 85 по протокол № 56 от 06.08.2003г. на СОС, действащ ЧЗРП за кв. 188 на местност „Ю. парк – 3 ч.“, одобрен със заповед № РД-09-50-432 от 04.08.1997г. на главния архитект на СО, потвърдена с решение № 85 по Протокол № 56 от 06.08.2003г. на СОС, и действащ РП за местност „Ю. парк“, одобрен със заповед № 209/30.06.1970г. на председателя на ИК на СГНС, съгласно които имотът попада частично в улична регулация от о.т. 357 до о.т. 13. Съгласно ОУП от 2009г. ПИ 1925 попада частично в Смф и частично – в Тти за транспортна инфраструктура като отчуждаваната част попада в Тти без параметри за застрояване. Видно от скица – проект на л. 43, частта от имота, попадащ в улична регулация е с площ от 82 кв.м. и е с проектен идентификатор 68134.1007.2674. Съгласно т.2 от решение № 45 по протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС и решение № 147 по протокол № 40 от 18.07.2002г. за поправка на ЯФГ на СОС от обхвата на улично-регулационния план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“ – IV ч. са изключени улици, контактни на квартали с одобрен ПГКП по червени и сини линии, цифри и текст с корекциите в зелен и виолетов цвят. Видно от проекта на л.100, тези корекции касаят кв.4, контактен с улицата, в която попада отчуждаваната част от имота.

Обявление за уведомяване за започналата отчуждителна процедура е публикувано във в. „24 часа“, в. „Труд“ и „Днес“ на 23.12.2020г., и е поставено на информационното табло в сградата на Столична община на 29.12.2020г., видно от констативен протокол на л. 80, на район „Т.“, видно от протокол на л. 85. С оспорената в настоящото производство ЗАПОВЕД № СОА21-РД40-21 от 12.02.2021г. кметът на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал.1 и чл. 25, ал. 1 от Закона за общинската собственост, е наредил отчуждаването на ПИ с проектен идентификатор

68134.1007.2674 незастроен, с площ от 82 кв.м., представляващ реална част от имот 1925, попадащ в улична регулация във връзка с реализацията на обект „Изграждане на [улица]в участъка от [улица]до [улица]- поетапно, съгласно влязъл в сила улично-регулационен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“ – IV ч., утвърден с решение № 45 по протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС и решение № 147 по протокол № 40 от 18.07.2002г. за поправка на ЯФГ на СОС, предвиждащи изграждане на обект – публична общинска собственост. Издателят на заповедта, въз основа на изготвена в административното производство оценка на имота, възложена на 18.09.2020г. на [фирма], е определил парично обезщетение на жалбоподателя в размер на 15 404,52лв. Видно от представената по делото експертна оценка на л. 33-39, имот с проектен идентификатор 2674 попада в уличната регулация на [улица]в участъка между о.т. 357 и о.т. 13 и подлежи на отчуждаване по ПУП, одобрен с решение №45 по протокол № 24 от 2001г. на СОС. Имотът е с площ от 82 кв.м. По стар регулационен план от 1961г. имотът попада в част от улична регулация на промишлена зона „Хладилника“, м. „Драгалевска спирка“. Съгласно ОУП имотът попада в зона Тти без параметри на застрояване. Въз основа на представени от Агенцията по вписванията 83 бр. актове на вписани сделки с имоти в периода 24.09.2019г. – 18.09.2020г., и на 1бр. акт от сайта на СО от 03.04.2020г. (л.26), експертът е установил само две сделки от тях, които отговарят на основните критерии по ЗОС за аналог. Средната пазарна стойност на имотите – предмет на тези сделки, е 187,86лв. за кв.м., което умножено по 82 кв.м., прави 15 404,52лв. Посочената сума надхвърля данъчната оценка за имота, посочена в удостоверение на л. 156, която е в размер на 70310лв. за целия имот или 4612,34лв. за 82 кв.м. Така предложеното обезщетение е прието от органа по отчуждаване в оспорената заповед. Заповедта е публикувано в електронния портал на СО на 02.03.2021г., видно от констативен протокол на л. 93, и е връчена на жалбоподателя на 09.03.2021г., видно от л. 30.

По делото е представена заповед № РА50-559 от 14.07.2020г. на главния архитект на СО, с която е наредено да се изработи служебно проект за изменение на плана за регулация в териториален обхват УПИ II, ПИ с идентификатори 68134.1004.151, 1, 68134.1007.1925, 1926 и 1401. Съгласно т.6 от тази заповед на основание чл. 135, ал.6 от ЗУТ се спира прилагането на действащите подробни устройствени планове в посочения териториален обхват. Видно от скицата на л. 150 малка част от север на имота на жалбоподателя попада в сервитут канал на ул. Х. И., като тази част не засяга имот с проектен идентификатор 68134.1007.2674 – предмет на отчуждаване.

По делото е изслушано експертно заключение на вещо лице, според което имотът - предмет на отчуждаване с проектен идентификатор 68134.1007.2674 попада в обхвата на кв. 3 и 4 по ЧЗРКП, м. К. вада, одобрен със заповед № РД-09-50-27 от 24.01.1997г. на главния архитект на СО и действащ ЧЗРП за кв. 188 Ю. парк 3ч., одобрен със заповед № РД-09-50-432 от 04.08.1997г. на главния архитект на СО, с предвиждане за улична регулация. Останалата част от имот 1925, която не се отчуждава с площ от 1054 кв.м., попада в УПИ II – за парк, кв. 187а, и в алея между кв. 187а и кв.188, м. Ю. парк съгласно ПУП, одобрен със заповед № 209 от 30.06.1970г. на председателя на ИК на СГНС, и е засегната частично от заповед № РА50-559 от 14.07.2020г. на главния архитект на СО за изработка на И. за трасе и сервитут за канален клон 147. Кв. 3 и 4 и кв. 188 са изключени от обхвата на ПУП, одобрен с решение № 45 по протокол № 24 от 30.03.2001г., поправен с решение № 147 по протокол № 40 от 18.07.2002г., посочени в оспорената заповед като основания за отчуждаването. По

ОУП отчуждаваната част и част от имота, която не се отчуждава, попада попада в зона Тти – терен за транспортна инфраструктура без показатели за застрояване, а останалата част от имота, която не се отчуждава – в зона Смф. По ПУП от 1970г., имотът – предмет на отчуждаване, представлява южната част от имот с пл. № 2177 и част от източната част на имот с пл. № 2176 и попада в терен за плавателен канал. Този ПУП не е приложен. По стари ПУП за имота не са открити, т.е. преди този план имотът е бил неурегулиран. Общият брой на проверените от вещото лице сделки е 88бр. като коментарът относно това, които сделки отговарят и кои не на критериите в ЗОБС, е посочен в таблица – приложение 1 към заключението. От тях вещото лице е открило само 5бр. акта с предмет пазарни аналози с отреждане за улица без показатели за застрояване. Изхождайки от тези сделки вещото лице е определило средна пазарна цена за имота за 1 кв.м. в размер на 161,18лв. или общ размер на обезщетението от 13 216,46лв., който е под определения от административния орган. В съществуващото лице заявява, че отчуждаваната част от процесния имот попада в улица, контактна с кв.4, за който има одобрен подробен градоустройствен план – този от 1997г. Поради това същата е изключена от плана от 2001г.

При така установената фактическа обстановка, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град достига до следните правни изводи:

Жалбата е допустима – подадена е от надлежна страна и в предвидения от чл. 27, ал. 1 от ЗОБС 14-дневен преклузивен срок (на 19.03.2021г.) за обжалване. Разгледана по същество, жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед Кметът на Столична община е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 от ЗОС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот с проектен идентификатор 68134.1007.2674 във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост, а именно: „Изграждане на [улица]в участъка от [улица]до [улица]- поэтапно, съгласно влязъл в сила улично-регулационен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“ – IV ч., утвърден с решение № 45 по протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС и решение № 147 по протокол № 40 от 18.07.2002г. за поправка на ЯФГ на СОС, предвиждащи изграждане на обект – публична общинска собственост. Заповедта е издадена от компетентен орган. Посоченият план не е първи за имота. С планът от 1970г. имотът, предметна отчуждаване, попада в терен за плавателен канал, а по плана от 1997г. – в терен за улична регулация на [улица]. Съгласно чл. 21, ал. 1 от ЗОБС имоти - собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани 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 обекти - публична общинска собственост след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение.

Неоснователно е възражението за неприлагане на чл. 23, ал.2, т.3 от ЗОБС, тъй като такава разпоредба към момента на издаване на оспорения акт не съществува. Същата е съществувала до 2008г., когато с ДВ, бр. 54 е отменена. Впоследствие е създаден нов чл. 23 с изменението на закона ДВ, бр. 15 от 2011 г., в който не се изисква предложението на кмета да съдържа оценка на имота. Освен това новата разпоредба се отнася до отчуждаване на неурегулирани поземлени имоти извън урбанизираните територии, какъвто процесният имот не е.

Основателно обаче се явява възражението, че отчуждаването е недопустимо, защото е

спряно прилагането на действащия план. На първо място, съдът констатира, че посочените в оспорената заповед решение № 45 по протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС и решение № 147 по протокол № 40 от 18.07.2002г. за поправка на ЯФГ на СОС не предвиждат изграждане на обект – публична общинска собственост в частта за ПИ с проектен идентификатор 2674, защото той е изключен от обхвата им. Видно от заключението на вещото лице, той попада в улица, контактна с кв.4, който е изключен от обхвата на цитираните решения. Следователно отчуждаване на основание на тези решения не може да се извърши.

Същото не може да се извърши и до приемането на проекта за изменение на ПР, възложен със заповед № РА50-559 от 14.07.2020г. на главния архитект на СО. Обхватът на този проект, така както е посочен в т.1 от заповедта, включва целия имот 1925, а не само част от него. Отчуждаваната част е с проектен идентификатор и влиза в имот 1925. Съгласно чл. 135, ал.6 от ЗУТ заповедите по чл.135, ал. 5 като процесната, с които се допуска да се изработи проект за изменение на плана, спират прилагането на действащите устройствени планове в частите, за които се отнасят. В случая тази заповед е спряла прилагането на плановете от 1997г., според които ПИ с проектен идентификатор 2674 попада в терен с отреждане за улична инфраструктура – в улична регулация. Следователно нито по ПУП от 2001г., нито по ПУП от 1997г. този ПИ може да бъде отчужден. Ирелевантно е дали и кога ще се приеме проекта, допуснат със заповед № РА50-559 от 14.07.2020г., както и дали е осигурено финансиране за изграждане на предвидения с него канален клон 147. След като в обхвата му попада имотът, част от който се отчуждава с процесната заповед, тази заповед се явява незаконосъобразна и следва да бъде отменена. С оглед недопустимостта на отчуждаването е безпредметно обсъждането на размера на дължимото обезщетение.

Изложеното дава основание на съда да приеме, че обжалваният акт е незаконосъобразен и като такъв следва да бъде отменен, а жалбата срещу него – уважена като основателна.

Предвид изхода на спора и направеното от жалбоподателя искане за присъждане на разноски, такива следва да му бъдат присъдени за 10лв. държавна такса, 500лв. възнаграждение на вещо лице и адвокатско възнаграждение в размер на 200лв., платено в брой съгласно договор за правна защита на л. 136. Неоснователно е възражението за неговата прекомерност, тъй като е под минимума по чл.8, ал.3 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27 от ЗОБС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, II-ро отделение, 41 състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ по жалбата на Л. М. В. от [населено място] заповед № СОА21-РД40-21 от 12.02.2021г. на кмета на СО.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Л. М. В. от [населено място] разноски по делото в размер на 710 лева.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

