

РЕШЕНИЕ

№ 1090

гр. София, 19.02.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 82 състав,
в публично заседание на 05.02.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вената Кабурова

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **7455** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27, ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОС) във вр. с чл.145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба на И. А. Ш. срещу Заповед № СОА23-РД40-101/05.07.2023 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 68134.8550.5450, с площ от 48 кв.м. съгласно скица, издадена от СГКК-гр. С., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.8550.537 по КККР на район „Кремиковци“, одобрени със Заповед № РД-18-61/27.09.2010г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в публично мероприятие – улична регулация, съгласно действащия подробен устройствен план на м. „В.“, одобрен със заповед № РД-09-051/14.01.1991 г. на председателя на ВРИК на ОБНС „Кремиковци“ и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „Ул. „17-та“ в участъка от о.т. 24 през о.т. 25 – о.т. 26 до о.т. 27 между кв. 124 и кв. 125,[жк], район „Кремиковци“, [населено място] – публична общинска собственост, в частта, с която е определено парично обезщетение за отчуждения имот в размер на 1110,24 лева.

В жалбата се твърди, че определената цена за отчуждените 48 кв.м. е изключително ниска и не отговаря на пазарната цена на земята за [населено място], кв. В., поради което се иска оспореният акт да бъде отменен.

В съдебното производство жалбоподателят се представлява от адв. И., който възразява на приетата по делото съдебно-оценителна експертиза и моли да бъде допусната допълнителна такава. В проведеното заседание по изслушване и приемане

на допълнителната СОЕ жалбоподателят не се явява и не се представлява.

Ответникът - кметът на Столична община, редовно призован, се представлява от юрк. И., която счита жалбата за неоснователна, а обжалваният акт за правилен и законосъобразен. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна - Столична община, редовно призована, не се представлява.

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не изпраща представител.

Административен съд София-град, след като обсъди доводите на страните и прецени приетите по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Жалбоподателката е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.8550.534, по КККР, одобрени със заповед № РД-18-61/27.09.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, находящ се в [населено място], р-н "Кремиковци", ул. "17", № 6, с площ от 361 кв.м., за което прилага нотариален акт за собственост № 134, том IV, дело № 4060/1997 г.

С обявление изх. № СОА23-ВК66-4720/15.05.2023 г., кметът на СО е уведомил собствениците на поземлени имоти, отредени за обект, публична общинска собственост, съгласно действащия ПУП на м. "В.", одобрен със заповед № РД-09-051/14.01.1991 г. на председателя на ВРИК на ОБНС "Кремиковци", за предстояща процедура по принудително отчуждаване, във връзка с реализацията на обект: "Ул. "17-та" в участъка от о.т.25 - о.т. 26 до о.т. 27 между кв. 124 и кв. 125, кв. "В.", р-н "Кремиковци", [населено място]". Измежду засегнатите имоти бил и ПИ с идентификатор 68134.8550.5450 с площ от 48 кв.м., представляващ реална част от горепосочения поземлен имот, собственост на жалбоподателката. Обявлението било публикувано в два централни и един местен ежедневници, както и на интернет страницата на Столична община. Копие от обявлението било поставено на определеното за това място в сградата на СО, видно от протокол от 22.05.2023 г. и в сградата на район "Кремиковци", видно от протокол от 25.05.2023г.

С писмо изх. № СОА23-ВК66-2482/06.03.2023 г., кметът на Столична община възложил определяне на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 ЗОС във вр с § 1 от ДР на ЗОС на лицензиран оценител относно поземлените имоти, засегнати от реализацията на процесния обект, между които и имота на жалбоподателя.

Изготвена била експертна оценка от лицензиран оценител, който използвал методът на пазарните сравнения, за да определи равностойно парично обезщетение. Посочено било, че съгласно действащия устройствен план за м. "В.", имотът попада в улица, като реално се ползва като такава. При определяне на паричното обезщетение били разгледани имоти без предвидено застрояване, попадащи в устройствена зона без параметри на застрояване. Въз основа на извършени справки в Агенцията по вписванията за вписани сделки, сключени със Столична община с имоти в периода 06.03.2022 г. - 06.03.2023 г., експертът не установил продажби на подобни имоти, попадащи в устройствени зони от категория: терени за транспортна инфраструктура (Тти), без параметри за застрояване, устройствена зона и терени за озеленяване (Зп), терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути (Тзв), без параметри на застрояване. Поради това оценката била определена по реда на чл. 22, ал. 12 от ЗОС, въз основа на издадени удостоверение за данъчна оценка на имота. По този начин пазарната стойност на равностойното парично обезщетение за имота била

изчислена на 1110,24 лв.

Предвид така извършената оценка и на основание чл. 25, ал. 2 вр. чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 от ЗОС кметът на Столична община издал обжалваната в настоящото производство Заповед № СОА23-РД40-101/05.07.2023 г.

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

Жалбата е допустима, като подадена от надлежна страна в законоустановения срок срещу подлежащ на оспорване административен акт.

Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

Административният акт е издаден от компетентен орган. Съгласно чл. 25, ал. 2 от ЗОС кметът на общината издава заповедта за отчуждаване. Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт, предвидени в чл. 59, ал. 2 и ал. 3 от АПК и чл. 25, ал. 2 ЗОС, като е посочен издателят на заповедта, причината, поради която имота се отчуждава, размерът на обезщетението, индивидуализиран е имота, за отчуждаването на който ще бъде изплатено обезщетението, както е посочена и площта на имота, който се отчуждава. Изложени са фактическите и правни основания за издаването й. Не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са самостоятелно основание за отмяна на оспорения административен акт, като релевантните по случая факти са установени правилно и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателите в производството по издаване на оспорената заповед.

Основният спорен въпрос е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждавания поземлен имот с идентификатор 68134.8550.5450 /незастроен/ с площ 48 кв.м. Оценката на имота, предмет на отчуждаването е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на акта в частта относно размера на обезщетението. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с "равностойното парично обезщетение". В тази връзка, ЗОС установява начина на определяне на "равностойното парично обезщетение". Съгласно изричната разпоредба на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС, във връзка с § 1, т. 1, т. 2 т. 3 и т.7 от ДР на ЗОС оценките се извършват по пазарни цени.

Съгласно чл. 22, ал. 5 от ЗОС 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 ал.10 размерът на равностойното парично обезщетение се определя не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта по чл. 25, ал. 2. § 1 т.1, т.2 , т.3 и т.7 от ДР на ЗОС дават определение на понятията „равностойно парично обезщетение”, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики” и „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот” и „равностойни имоти“.

Съгласно чл. 22, ал. 12, т. 1 от ЗОС в случай, че не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията, равностойното парично обезщетение се определя по реда на приложение № 2 към чл. 20 от Закона за местните данъци и такси - за имоти в урбанизираните територии.

Настоящият съдебен състав възприема становището, че съответствието на

обжалваната в процеса заповед с материалния закон следва да бъде преценено с оглед на съдържанието на утвърдената с нея оценка за размера на обезщетението. Този извод се налага, с оглед обстоятелството, че правните последици от обжалваната заповед произтичат и от съдържанието на оценката, най-вече от определения с нея размер на обезщетението.

Доколкото не се твърди и установява друго, съдът приема, че датата на възлагане на оценката е посочената в доклада на лицензиращия оценител дата на възлагателното писмо – 06.03.2023 г.; следователно, за релевантен период следва да се приемат 12-те месеца преди тази дата, а именно от 06.03.2022 г. до 06.03.2023 г.

По делото е прието заключение на съдебно-техническа и оценителна експертиза, чието заключение съдът кредитира като обективно и компетентно дадено. От същото се установява, че по действащия ПУП от 1991 г. процесният имот попада в УПИ XIV-534,537 от кв.125 и [улица]. По стария регулационен план на [населено място] от 1926 г., имотът попада в УПИ VI-269а от кв. 125, УПИ IX-629а от кв. 125 и [улица]. Съгласно действащият ОУП на [населено място], имотът попада в устройствена зона "Жм"-жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване. Имотът е с отреждане за улична регулация и е без допустимо застрояване.

След извършени справки в Агенция по вписванията вещото лице е установило, че няма аналози, отговарящи на изискванията на чл. 22 от ЗОС и пар. 1 от ДР на ЗОС по отношение на предназначение, характер на застрояване и показатели на устройство и застрояване, поради което и то е определило пазарната оценка на имота по реда на чл. 22, ал. 12, т. 1 от ЗОС - въз основа на приложеното удостоверение за данъчна оценка на имота, като получената сума съвпада с тази на оценителя, определен от административния орган.

В съдебно заседание представителят на жалбоподателя е поискал назначаването на допълнителна СОЕ, която да вземе предвид предствени от него аналози на сключени сделки, която съдът е допуснал. В изготвената допълнителна СОЕ вещото лице е посочило, че жалбоподателят е представил два броя справки чрез отдалечен достъп по данни за имоти, с идентификатори 68134.8550.5215 и 68134.8550.705, които въпреки че са на територията на[жк], нямат еднакъв характер на застрояване с оценявания имот и не отговарят на изискванията на ЗОС за пазарен аналог. Поради това и оценката на процесния имот отново е определена по реда на чл. 22, ал. 12, т. 1 от ЗОС - 1110,24 лв.

Съдът кредитира така изготвеното заключение на СОЕ. В случаи като настоящия, когато не са налице аналози за сравнение, отговарящи на критериите в ЗОС, равностойното парично обезщетение за имоти в урбанизирани територии, какъвто е процесният, се определя в размер на данъчната оценка на имота, на основание чл. 22, ал. 12, т. 1 ЗОС, както е и сторено.

Въз основа на приобщените по делото доказателства, съдът приема, че е налице съответствие между оценката на имота, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство, и дължимата стойност, установена от приетото по делото и кредитирано от съда експертно заключение, като същата се явява идентична при определяне на сумата, с оглед приложимостта на разпоредбата на чл. 22, ал. 12 от ЗОС. От страна на жалбоподателката не беше оборена тезата, че поради липса на адекватни аналози, следва да бъде приложен именно горепосочения ред за извършване на оценката. Последното води до извод за законосъобразност на оспорената заповед, което предполага отхвърляне на жалбата.

С оглед изхода на делото и на основание чл.143, ал. 4 АПК следва да бъде уважено своевременно направеното от страна на ответника искане за юрисконсултско възнаграждение. Последното съдът определя на 100 лв. съобразно чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ и съгласно чл. 78, ал. 8 от ГПК. По делото не са налице и доказателства за заплащане от страна на жалбоподателя на определения депозит в размер на 400 лв. за извършване на допълнителната СОЕ, поради което жалбоподателят следва да бъде осъден да заплати и тази сума по сметка на съда. Така мотивиран съдът,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на И. А. Ш. срещу Заповед № СОА23-РД40-101/05.07.2023 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 68134.8550.5450, с площ от 48 кв.м., в частта, с която е определено парично обезщетение за отчуждения имот в размер на 1110,24 лева.

ОСЪЖДА И. А. Ш., ЕГН: [ЕГН], да заплати на Столична община сумата от 100 (сто) лева – възнаграждение за юрисконсулт.

ОСЪЖДА И. А. Ш., ЕГН: [ЕГН] да заплати по сметка на Административен съд София-град сумата в размер на 400 (четири стотин) лева депозит за извършена допълнителна съдебно-оценителна експертиза.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: