

РЕШЕНИЕ

№ 422

гр. София, 21.01.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав,
в публично заседание на 15.01.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Силвия Димитрова

при участието на секретаря Цонка Вретенарова, като разгледа дело номер **11809** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. АПК, вр. чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/.
Образувано е на основание изпратена от Столична община постъпила жалба от К. Ж. Ч. от [населено място], депозирана чрез пълномощника й Ж. Д. Ж. против Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС №СОА19-РД 40-97/05.09.2019 г. на Кмета на СО. Със същата е отчужден собствения на оспорващата ПИ с проектен идентификатор 68134.2813.312 /застроен/, с площ 19 кв.м и сграда с идентификатор 68134.2813.313.4 с площ 2 кв. м, представляващи реална част от ПИ с идентификатор 68134.2813.236 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализация на обект „Разширяване и реконструкция на [улица]в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, съгласно действащия регулационен план на [улица], одобрен със Заповед №РД-09-50-629/29.11.1994 г. на Гл. архитект на С., действащ ПРЗ за кв.5 на [улица]и ИПР, одобрен със Заповед №РД-09-025/20.01.2006 г. на Кмета на район „В.“, предвиждащи изграждането на обект, публична общинска собственост и е определена сума на парично обезщетение в размер на 408,40 лева за ПИ, като сградата не е оценена, тъй като не са представени строителни книжа. В жалбата са изложени доводи относно неправилно определен размер на паричното обезщетение. Твърди се, че определеното обезщетение за имота не е равностойно, както и че такова следва да се определи и за сградата и за съществуващата законно построена ограда. Претендира се присъждане на направените разноски.

Ответникът Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител главен юрисконсулт К. Л. изразява становище за неоснователност на жалбата. Излага подробни съображения относно законосъобразността на оспорената заповед.

СГП не е взела участие в производството.

По делото са събрани писмени доказателства. Приложено е заверено копие от образуваната преписка. Назначена е и приета съдебно-оценителна експертиза, заключението по която е оспорено от процесуалния представител на ответника в частта, относно дадената оценка на имота, както и по отношение на сградата, която е била разрушена преди отчуждаването на имота.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

Жалбата е депозирана в законоустановения срок. Видно от съдържащите се в преписката доказателства оспореният акт е връчен на жалбоподателя на 13.09.2019 г. Жалбата е подадена на 24.09.2019 г. – в предвидения с разпоредбата на чл.27, ал.1 ЗОБС срок За оспорващата, като адресат на акта, е налице правен интерес от оспорването му., поради което жалбата е процесуално ДОПУСТИМА. Разгледана по същество, настоящият съдебен състав счита, че същата е частично ОСНОВАТЕЛНА.

Не се спори по делото, а това се установява и от приложените към административната преписка доказателства, че оспорващата К. Ж. Ч. е собственик на имота, част от който се отчуждава, на основание нотариален акт №192, том VII, рег. №19075, дело №1225 от 12.12.2003 г. на Нотариус В. Б..

Съгласно действащия регулационен план на [улица], одобрен със Заповед №РД-09-50-629/29.11.1994 г. на Гл. архитект на С., ИПР и ПЗ, одобрени със Заповед №РД-09-50-29/22.01.2003 г. на Гл. архитект на С., действащ ПЗР за кв.5 на [улица] и ИПР, одобрен със Заповед №РД-09-50-475/09.05.2005 г. на Гл. архитект на С., действащ ПЗР за кв.5 на м. „Л. шосе“, одобрен със Заповед №РД-09-50-928/26.07.2007 г. отчуждаваният ПИ с проектен идентификатор 68134.2813.326 /застроен/, с площ 19 кв.м и сграда с идентификатор 68134.2813.313.4 с площ 2 кв. м, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2813.236 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК е отреден за обект – публична общинска собственост: „Разширяване и реконструкция на [улица]в участъка от [улица]до „Околовръстен път“.

С обявление № СИС16-ППОО-44/184/22.07.2019 г., подписано от заместващ Кмета на СО Зам.-кмет на СО, съгласно Заповед №СОА 19 РД15-8322/19.07.2019 г., са уведомени собствениците на поземлени имоти, включително и процесният, попадащи в обхвата на обект: „Разширяване и реконструкция на [улица]в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, район „В.“, [населено място] за предстояща процедура по принудително отчуждаване на основание Глава III от ЗОБС.

Обявлението е публикувано във вестник „Днес“, във вестник „24 часа“ и във вестник „Софийски вестник“, на 26.07.2019 г. На 25.07.2019 г. обявлението е поставено на информационното табло на Столична общинска администрация в [населено място], [улица] е свалено на 26.08.2019 г., видно от приложения към административната преписка констативен протокол. Обявлението е поставено и на таблото за обявления на район „В.“ на 25.07.2019 г. и е свалено на 26.08.2019 г. Публикувано е и на интернет страницата на Столична община. Процесната заповед е издадена на 05.09.2019 г, т.е. не по-рано от един месец след публикуването на обявлението в

средствата за масова информация.

Във връзка с провеждане на отчуждителната процедура от район „В.“ е изисквана информация за имотите и построените в тях сгради. В становище на Гл. архитект на район „В.“ относно ПИ с идентификатор 68134.2813.236 по КККР е посочено, че по действащ ПУП от 2005 г. частта, предвидена за отчуждаване попада в улична регулация. Останалата част от имота попада в УПИ II-236 – „за автосервиз и администрация“ по ПЗР от 2005 г. По предходния ПУП от 1994 г. частта, предвидена за отчуждаване също попада в улична регулация, а останалата част от имота е била извън регулация. Относно сградата в имота с идентификатор 68134.2813.313.4 в писмо на Кмета на район „В.“ – СО от 11.09.2019 г. е посочено, че не съществува на място.

В съответствие с изискването на чл.22, ал.3 ЗОБС е извършена оценка за определяне на размера на равностойното парично обезщетение на недвижимия имот на жалбоподателя, предмет на отчуждаването, възложена с писмо изх. №СИС16-ПП00-44/149/20.03.2019 г. на Кмета на Столична община. Видно от същото възложена е оценка само на отчуждавания имот, без сгради и подобрения. Оценката на отчуждената част от процесния имот е изготвена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти [фирма], чрез инж. Н. Н.. Определена е в размер на 408,40 лева, като в същата са описани методите на изчисляването ѝ. Пазарната стойност на равностойното парично обезщетение за ПИ е определена по данъчната му оценка, доколкото от представената информация от Агенция по вписванията за относимия период 20.03.2018 г. – 20.03.2019 г. и направения анализ на сделките за покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права се установило, че няма сделки, които да отговарят на основните критерии по ЗОС за избор на аналози.

Въз основа на определения размер на паричното обезщетение и влезлия в сила ПУП и на основание чл.25, ал.2 ЗОБС заместващия Кмета на Столична [община].-кмет, съгласно заповед за заместване №СОА19-РД15-10177/03.09.2019 г., е издал оспорената в настоящото производство Заповед №СОА19-РД 40-97/05.09.2019 г. с посоченото по-горе съдържание. В мотивите на същата е прието, че обезщетение за сградата не се дължи, тъй като същата е незаконен строеж, доколкото за нея не били представени строителни книжа.

При изготвяне на заключението на назначената и приета съдебно оценителна експертиза и проверка на относимите към имота данни в действащия и предходните ПУП вещото лице е установило, че по регулационния план, одобрен 1994 г., имота не е бил нанесен в него. По плана от 2005 г. за имота е отреден УПИ II-035003 – за автосервиз и администрация. Съгласно ОУП имотът на жалбоподателката попада изцяло в зона Пмс по ОУП на [населено място], като в тази зона попада и отчуждената част от имота. Вещото лице е установило, че с първия и единствен регулационен план за имота южната му част, граничеща с [улица] е попадала в отреждане за улица – за разширяването на Л. шосе.. Предходен регулационен план за района, в който попада отчуждения имот, вещото лице не е установило. Според вещото лице отчуждаваните 19 кв. м от процесния имот са попадали в отреждане за [улица] г., като към този момент имотът не е бил нанесен в кадастралната основа на плана и е бил със земеделски характер. Имотът е нанесен като имот с планоснимачен номер 236 през 2006 г., като е променено и отреждането на плана от 2005 г. и УПИ II за ПИ 035003 от кв.5 е преотреден за ПИ 236 от кв.5.

От направените проверки вещото лице е стигнало до извода, че имота следва да се

счита пета ценова зона по ЗМДТ. При изготвяне на оценката освен приложените в преписката 20 акта за изследвания период, вещото лице е констатирало още един – договор за покупко-продажба на недвижим имот между СО и юридическо лице от 14.03.2019 г. След анализ на актовете вещото лице е приело, че само последният отговаря на изискванията на ЗОБС, тъй като имотът, предмет на сделката, е в зона 5 по ЗМДТ. При средна цена за кв. метър от 93,94 лева за отчуждената част от 19 кв.м стойността на обезщетението е определена на 1784,86 лева.

Вещото лице е дало оценка и на сградата, която е отчуждена с процесната заповед. Същата е оценена на 2909 лева. При огледа на място вещото лице е установило и подобрения в имота, които също е оценило. Общата стойност на подобренията върху терена е определена на 78,41 лева, а относно северната ограда в имота – на 2059, 25 лева.

В административната преписка се съдържат, а такива са представени и в хода на настоящото производство, доказателства за законност на отчуждената сграда и оградата. За изграждането им е било издадено разрешение за строеж №VI-03/09.12.2005 г. на Гл. архитект на район „В.“ – СО. Представени са и одобрен инвестиционен проект и Акт за приемане на конструкцията. Предвид така представените документи съдът приема, че отчуждената сграда и оградата са били законно изградени.

От показанията на допуснатия и разпитан свидетел се установи, че отчуждената сграда е премахната от собственика една – две години преди разпита му. В показанията си свидетелят твърди, че премахването е извършено предвид предстоящото отчуждаване, за което били уведомени. Доказателства, че СО е отправила указания за премахване на сградата до собственика не се събраха в хода на процеса. С представеното копие на възражение от оспорващата, депозирано на 25.10.2016 г. е изразено несъгласие с предстоящите отчуждителни процедури, но не се установява отправено от СО уведомление за премахване на сгради.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Съгласно изричната разпоредба на чл.168, ал.1 АПК съдът не се ограничава само с обсъждане на основанията, посочени от оспорващия, а е длъжен, въз основа на представените от страните доказателства да провери законосъобразността на оспорения административен акт, на всички основания по чл.146 АПК, като съгласно ал.2 на същия член съдът обявява нищожността на акта, дори да липсва искане за това.

Съдът счита, че Заповед №СОА19-РД 40-96/05.09.2019 г. е издадена от компетентен административен орган – заместващия Кмета на Столична община зам.-кмет, съгласно заповед за заместване №СОА19-РД15-10177/03.09.2019 г., в кръга на правомощията му, съгласно чл.25, ал.2 ЗОБС. Следователно същата не е нищожна.

Спазена е и предвидената в закона форма. Заповедта съдържа реквизитите по чл.25, ал.2 от ЗОБС, включително основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащото лице и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед Кмета на Столична община е упражнил правомощието си по чл.25, ал.2 ЗОС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост съгласно

ПУП, одобрен с влязъл в сила административен акт. В хода му не са нарушени предвидените в ЗОБС административнопроизводствени правила. Кмета на общината е възложил определянето на равностойното парично обезщетение за предвидения за отчуждаване имот на оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители. Размерът на равностойното парично обезщетение е определен не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта. Кмета на СО е изпълнил задължението си да публикува обявление, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и копия от него е изпратил за публикуване на посочените в разпоредбата на чл.25, ал.1 ЗОБС места. Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл.25, ал.1 ЗОБС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението в средствата за масова информация. Следователно не са налице основания за отмяна на оспорения акт по чл.146, т.2 и т.3 АПК.

Съгласно чл.21, ал.1 ЗОС 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 обезщетение. При наличието на действащ ПУП, предвиждащ разширяване и реконструкция на [улица]в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, не може да се обсъжда налице ли е възможност за реализирането му без да се засяга имота на жалбоподателите. При действащ ПУП, единствения начин за разширяване и реконструкция на булеварда е този, предвиден в него.

Ал.2 на чл.21 ЗОБС уточнява кои точно имоти могат да се отчуждават за изграждането и експлоатацията на обектите по ал.1 от чл. 21 ЗОБС - тези, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство или които стават негодни за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност. Идеята на законодателя е, че отчуждаване за общински нужди се допуска само ако е налице влязъл в сила ПУП, който има предвиждане за изграждане на нов обект, публична общинска собственост. При това положение, съдът обосновава извод, че е налице основната материалноправна предпоставка на закона, а именно: имотът на жалбоподателя е предвиден за изграждането и реализирането обект - публична общинска собственост на територията на Столична община. С оглед изложеното процесната заповед в частта относно отчуждаването се явява законосъобразна.

Съгласно чл.22, ал.5 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. Според чл.22, ал.6 ЗОБС конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, е предназначението им, определено с предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл.21, ал.1. В §1, т.2 от ДР на ЗОБС е дадена легална дефиниция на "Пазарни цени на имоти със сходни характеристики", а в §1, т.3, б. "а" – легална дефиниция на "Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот".

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на "равностойно парично обезщетение" по реда на чл.22, ал.5 ЗОБС и § 1, т. 1, 2 и 3 от ДР на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки /покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека и др./, 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 /за урбанизираните територии/; 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.

Настоящия решаващ състав, приема, че при определяне на оценката на ПИ с проектен идентификатор 68134.2813.312 /застроен/, с площ 19 кв.м подлежащ на отчуждаване, административният орган е допуснал нарушение на приложимите разпоредби на чл.22 ЗОБС и §1 ДР на ЗОБС. Обосновано и правилно е приел, че отчуждавания имот по предходния ПУП е попадал в улична регулация. Неправилно обаче в експертната оценка, въз основа на което е изготвена оспорената заповед, е определено равностойното парично обезщетение за него на основание данъчната му оценка. Съдът кредитира заключението на вещното лице в частта в която е установено, че договор за покупко-продажба на недвижим имот между СО и юридическо лице от 14.03.2019 г. отговаря на изискванията на ЗОБС, тъй като имотът, предмет на сделката, е в зона 5 по ЗМДТ. Следователно същият може и следва да бъде ползван като пазарен аналог в случая. В тази връзка неоснователни са възраженията на процесуалния представител на ответника в противен смисъл, обосновани с факта, че сделката е извършена въз основа на оценка, изготвена по реда на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, приета от СОС и не е сключена на пазарен принцип. Съдът не възприема тези доводи, тъй като от една страна ЗОБС не изключва изрично от обхвата на сделките, които могат да служат за пазарни аналози тези, страна по които е СО. От друга страна тази сделка отговаря на посочените по-горе критерии – възмездна сделка – покупко-продажба, едната страна по нея е търговец, отнася се до имот, който попада в същата ценова зона с отчуждавания и е сключена в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката; вписана е в службата по вписванията по местонахождението на имота и имотът, предмет на сделката, е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот. Без значение е как е определена цената на сделката. Предвид това вещното лице правилно е определило размер на обезщетението въз основа на тази сделка в размер на 1784,86 лева при средна цена за кв. метър от 93,94 лева. По изложените съображения, съдът приема, че размерът на равностойното парично обезщетение за отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 68134.2813.312, следва да се определи въз основа на посочената сделка, изпълняваща условията за пазарен аналог по смисъла на определенията, дадени в §1 ДР ЗОБС. Предвид изложеното определеното с

процесната заповед обезщетение следва да бъде изменено на този размер. По отношение на отчуждената с процесната заповед сграда с идентификатор 68134.2813.313.4 с площ 2 кв. м съдът приема, че правилно същата не е оценявана и за нея не е определено обезщетение. Съгласно разпоредбата на чл.22, ал.13 и ал.14 ЗОБС след влизане в сила на подробния устройствен план законните строежи и другите подобрения, извършени от собственика на имота при условията и по реда на чл.49 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), се заплащат с по-малката стойност от стойността на направените разходи и увеличената стойност на имота, като не се дължи обезщетение за незаконни строежи в поземления имот - предмет на отчуждаване. От жалбоподателя са ангажирани доказателства, въз основа на които съдът прие за установено по-горе, че сградата, оценена от вещото лице и попадаща в отчуждената част на имота, е била изградена законно, противно на изложеното в мотивите на процесната заповед. Доколкото обаче се установи, че към момента на провеждане на отчуждителната процедура същата не съществува реално и то защото е премахната от собственика, правилен е изводът на ответника, че за нея не се дължи обезщетение. Обезщетение се дължи за законно изградени сгради, които съществуват към момента на отчуждаването и вследствие на него преминават в патримониума на отчуждителя. След като собственика сам я е премахнал обезщетение не му се дължи, независимо от причините за премахването. В случая не се установи твърдяното от жалбоподателя отправено указание за премахване на сградата до собственика от СО.

Относно подобренията в имота съдът счита, че обезщетение се дължи за оценената от вещото лице ограда, за която се прие за установено, че е законно изградена. Необосновано такова не е определено в хода на проведеното административно производство, въпреки че са били налице доказателства, обосноваващи определянето му. Съдът възприема заключението на вещото лице в тази му част, при което за законно изградената ограда следва да се определи обезщетение в размер на 2059,25 лева.

Съдът счита, че не следва да се определя парично обезщетение за подобренията в имота, констатирани и оценени от вещото лице като подобрения върху терена. Това е така, тъй като в жалбата не са изложени твърдения в тази насока, не е поискано и не са събирани доказателства относно извършени в имота и подлежащи на обезщетяване подобрения. Със заключението на вещото лице тези факти не могат да бъдат установявани, тъй като от една страна не му е поставяна такава задача, а от друга страна със заключението на вещото лице не се установяват факти, още повече за които липсват наведени в жалбата доводи, а съгласно чл. 195, ал.1 ГПК експертиза се назначава за изясняване на възникнали по делото въпроси, за които съдът не притежава специални знания. В случая тези въпроси са единствено по отношение на размера на оценките, не и по фактите. Предвид това и след като оспорващите не са изложили твърдения за наличие на извършени в имота подобрения, не са поискали събиране на доказателства в тази насока и не са доказали с относимите и допустими доказателствени средства, че такива има, то констатираните от вещото лице подобрения върху

терен не подлежат на обезщетяване.

По изложените съображения, съдът приема, че общият размерът на равностойното парично обезщетение следва да бъде изменен, като се увеличи от 408,40 лева на 3844,11 лева, обосновано с увеличаване размера на паричното обезщетение за ПИ проектен идентификатор 68134.2813.312 и с обезщетение за северната ограда в имота.

При този изход на делото и на основание чл.143, ал.1 АПК основателно се явява своевременно направеното от процесуалния представител на оспорващите искане за присъждане на направените от тях разноски. Видно от доказателствата по делото същите са в размер на 1600 лева, от които 10 лева внесена държавна такса, 400 лева възнаграждение на вещо лице по приетата експертиза и 300 лева адвокатско възнаграждение, платено в брой на 25.09.2019 г., видно от приложения договор за правна защита и съдействие, които суми Столична община следва да бъде осъдена да им заплати.

Водим от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2 АПК1 вр. чл.27, ал.6 ЗОБС, Административен съд - София-град, Второ отделение, 52 състав

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС №СОА19-РД 40-97/05.09.2019 г. на Кмета на СО **В ЧАСТТА**, в която е определена сумата на паричното обезщетение в размер на 408,40 лева на собственика К. Ж. Ч. от [населено място] за ПИ с проектен идентификатор 68134.2813.312 /застроен/, с площ 19 кв.м, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2813.236 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, като:

УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение от 408,40 лева (четиристотин и осем лева и 40 ст.) на 3844,11 лева (три хиляди осемстотин четиридесет и четири лева и 11 ст.), от които 1784,86 лева (хиляда седемстотин осемдесет и четири лева и 86 ст.) за ПИ с проектен идентификатор 68134.2813.312 и 2059,25 лева (две хиляди петдесет и девет лева и 25 ст.) за подобрения в имота – северна ограда.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на К. Ж. Ч. от [населено място] сумата 710 (седемстотин и десет) лева деловодни разноски.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл.27, ал.6 ЗОБС.

СЪДИЯ: