

РЕШЕНИЕ

№ 2113

гр. София, 21.04.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,
в публично заседание на 12.03.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Дилияна Николова

при участието на секретаря Мая Георгиева, като разгледа дело номер **13075** 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. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.27, ал.1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на Л. Й. Н. срещу Заповед № СОА19-РД40-129/05.09.2019г. на кмета на Столична община, с която на основание чл.25, ал.2 във вр. с чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 ЗОС е отчужден поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.2815.3194 /застроен/, с площ 184 кв.м, заедно с попадащи в имота сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3193.1 с площ 44 кв.м и сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3193.3 с площ 21 кв.м, съгласно скица-проект за изменение на кадастралната карта, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.104 по КККР, одобрена със Заповед № РД-18-39/20.07.2011г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Разширение и реконструкция на [улица]в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м.ж.к.“О. – 2“, одобрен с решение № 401 по Протокол № 25/27.09.2012г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост.

По подробно изложените в жалбата съображения жалбоподателката моли за отмяната на оспорената заповед изцяло като незаконосъобразна, при условията на евентуалност моли да бъде изменен размера на определеното обезщетение като бъде определен по-висок такъв. На първо място сочи, че заповедта е издадена от лице, за което не се установява от оспорения акт дали е с надлежно делегирани функции. На

следващо място твърди, че не е ясно по кой влязъл в сила ПУП се процедира отчуждаването. В нарушение на чл.21, ал.3 ЗОС се отчуждавала реална част от имота като не било ясно остатъкът от имота отговаря ли на законовите изисквания за обособяване на тази част в самостоятелен урегулиран поземлен имот. Грешка била допусната и в изписването на идентификаторите на сградите, предмет на отчуждаване. Предвиденото в заповедта обезщетение било крайно занижено и не отговаряло на основната цел на закона, не ставало ясно как е определена оценката на имота. Не ставало ясно и оценени ли са трайните насаждения в имота, както и направените подобрения, описани в декларация от 12.07.2019г.

В съдебно заседание изложеното в жалбата и направеното с нея искане се поддържат чрез адв.П., която моли обжалваната заповед да бъде изменена в частта на определения размер на обезщетението като същото бъде увеличено от 32 630 лева на 48 388 лева, съобразно заключението на вещото лице. Намира, че неправилно административният орган е определил обезщетението по реда на чл.22, ал.12 ЗОС – въз основа на данъчната оценка за имота, тъй като тази разпоредба намира приложение само в случаите, в които няма пазарни аналози. Претендира присъждане на направените по производството разноски.

Ответникът по оспорването, в писмено становище, представено с административната преписка и чрез юр.Ж. в съдебно заседание, мотивира доводи за неоснователност на жалбата и моли тя да бъде отхвърлена. Намира, че договорите, използвани от вещото лице като пазарни аналози, не отговарят на законовите изисквания, тъй като имотите, за които се отнасят не се намират в териториална близост. Отчуждаванията имот се намирал извън ценовите зони по решението от 1998г., а аналозите, които били използвани се отнасяли за V-та ценова зона. По отношение на сградите намира, че обезщетението за същите не следва да се изчислява по вещния метод, приложен от вещото лице, тъй като той се прилага единствено в хипотезата на чл.22, ал.13 ЗОС за сгради, които собственикът е извършил по реда и при условията на чл.49 ЗУТ, т.е. временни строежи. Възражава срещу прекомерността на заплатеното адвокатско възнаграждение поради липсата на правна и фактическа сложност на спора, като моли да бъде съобразено и обстоятелството, че настоящото дело има за предмет законосъобразността на заповедта за отчуждаване и в този смисъл не може да бъде определено като дело с материален интерес.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства, намира следното от фактическа страна:

С Решение № 126/06.04.2000г., постановено по гр.д. № 4164/1998г. по описа на Софийски районен съд, влязло в сила на 21.04.2000г. и протокол от 26.11.2008г. по гр.д. № 4935/2000г. по описа на Софийски районен съд, обективиращо одобряване на постигнатата между страните спогодба, жалбоподателката се легитимира като собственик на дворно място и изградената в него едноетажна жилищна сграда в [населено място], [улица], с площ от 74,74 кв.м, гараж и барака, долепени до сградата, узаконени с Акт № 61/26.11.1996г. За установяване собствеността върху дворното място по делото отделно от посочените доказателства, е приет нотариален акт за собственост на недвижим имот, даден в замяна срещу такъв № 41, том V, дело

№ 769/1967г. и Удостоверение за наследници № 182/05.02.2019г.

Съгласно скица на л.47 по делото и комбинирана скица, приложена на л.51 по делото, имотът на жалбоподателката е нанесен в одобрената със Заповед № РД-18-39/20.07.2011г. на изпълнителния директор на АГКК кадастрална карта с идентификатор 68134.2815.104, с площ от 300 кв.м, съответстваща на площта на имота, описан в нотариален акт за собственост на недвижим имот, даден в замяна срещу такъв № 41, том V, дело № 769/1967г. Съгласно скицата-проект за изменение на кадастралната карта от 27.09.2018г., имотът, подлежащ на отчуждаване е отразен с проектен идентификатор 68134.2815.3194, с площ от 184 кв.м, а имотът на жалбоподателката е с проектен идентификатор 68134.2815.3193, с площ от 116 кв.м. Изрично в скицата-проект е посочено, че в обхвата на изменението попадат сгради с идентификатори 68134.2815.3193.1 с площ от 44 кв.м и 68134.2815.3193.2 с площ от 21 кв.м. В скицата проект изрично е посочено и че имотът на жалбоподателката попада в урбанизирана територия с начин на трайно ползване за ниско застрояване.

На основание чл.25, ал.1 ЗОС, от ответника е изготвено обявление до собствениците на недвижим имоти, засегнати от предстоящата процедура по отчуждаване, което е публикувано във в.„24 часа“ на 26.07.2019г., в.„Софийски вестник“ – броя от 25-31.07.2019г. и в.„Днес“ – броя от 26.07.2019г. На 24.07.2019г. обявлението е публикувано и на официалната интернет страница на Столична община. Видно от обявлението в него е включена информацията, изискваща се съгласно чл.25, ал.1 ЗОС - предназначение на имотите съобразно влезлия в сила, съответно одобрен, подробен устройствен план по чл.21, ал.1; основание за отчуждаването; вид, местонахождение, размер и собственици на всеки от имотите, които следва да бъдат отчуждени; размерът на дължимото обезщетение. Обявлението е поставено и на информационното табло на СО, за което е съставен протокол, приложен на л.23 по делото.

В хода на административното производство от [фирма] е представено удостоверение изх.№ 07-00-19/16.01.2019г. /л.50/, видно от което ПИ с идентификатор 68134.2815.104 е частично идентичен /попада изцяло/ в улична регулация по действащ регулационен план на м.„ж.к.О. – 2“, одобрен с Решение № 491 по Протокол № 25/27.09.2012г. на СОС; е частично идентичен с ПИ пл.№ 54 по архивен кадастрален план на С., к.л.116; е частично идентичен с имот № 133, с имот № 010034 и с имот № 010086 по КВС на землище В.; е частично идентичен с улична регулация по стар регулационен план на м.„ж.к.О. 2“, одобрен със Заповед № 320/23.07.1982г. на главния архитект на С.; е частично идентичен с ПИ пл.№ 729в и ПИ пл.№ 729а от пол.51 по стар кадастрален план на С., к.л. № 116 – емисия 1950г.

Съгласно писмо № РВР16-ВК00-1315/10/ от 06.11.2017г. на главния архитект на Район „В.“-СО /л.116 и сл./, имот с идентификатор 68134.2815.104 попада в зона „Терени за транспортна инфраструктура“ – Тти.

Подробният устройствен план, въз основа на който се извършва отчуждаването е одобрен с Решение № 491/27.09.2012г. на Столичен общински съвет – л.119 и сл. по делото.

Съгласно служебно изготвената данъчна оценка, заведена с вх.№ СИС16-ПП00-44/153/21.03.2019г. /л.100/ данъчната оценка на имота на жалбоподателката за площ от 184 кв.м е 4911,90 лева, за жилище с площ 56,26 кв.м е 9 846,90 лева и за гараж с площ 18,48 кв.м е 2 749,30 лева.

По делото е прието като доказателство писмо вх. № СИС16-ПП00-44-/177/ от

06.06.2019г. на Дирекция „Общински приходи“ – ОП Надежда/В. /л.332 и сл./, видно от което имотът попада в V-та ценова зона.

С писмо изх.№ СИС16-ПП00-44/149/ от 20.03.2019г. на ответника /л.96 и сл./, в съответствие с разпоредбата на чл.22, ал.3 ЗОС и във връзка с предстоящото откриване на отчуждително производство по реда и при условията на Глава трета ЗОС на поземлени имоти, собственост на физически и юридически лица, отредени за реализацията на обект „Разширение и реконструкция на [улица]в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, на [фирма], лицензиран оценител, е възложено определянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл.22, ал.5 и сл. ЗОС във вр. с § 1 ДР ЗОС, за поземлените имоти – незастроени и застроени ПИ с посочени в писмото проектни идентификатори, предвидени за отчуждаване, вкл. процесния.

Видно от изготвената експертна оценка /л.76 и сл. по делото/, за отчуждаваната реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.140, представляваща ПИ с проектен идентификатор 68134.2815.3194 е предложена сумата от 4 911,90 лева, определена на основание чл.22, ал.12 ЗОС поради липса на вписани сделки за района, а за сградите обезщетението е определено по реда на чл.22, ал.13 ЗОС съответно в размер на 24 047 лева за сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3193.1 с площ от 44 кв.м и в размер на 3 672 лева за сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3193.3 с площ от 21 кв.м.

В доклада на оценителя е посочено, че използваният метод за оценка на земята е този на пазарните аналози, а по отношение оценката на сградите е използван метода на вещната възстановителна стойност. Датата на оценката е 09.07.2019г. При извършването ѝ е съобразен представеният акт за узаконяване, опровергаващ изнесеното в писмо изх.№ РВР16-ТД26-629/146/ от 14.01.2019г. на кмета на Район „В.“-СО, т.10, че сградите с идентификатори 68134.2815.104.1 и 68134.2815.104.3 са незаконни строежи по см. на чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ, тъй като са извършени без строителни книжа в нарушение на чл.148, ал.1 и чл.137, ал.3 ЗУТ.

Въз основа на изготвената експертна оценка от ответника е издадена оспорената в настоящото производство заповед.

За изясняване на спора от фактическа страна, по делото е прието без оспорване от страните, заключение на основна и допълнителна съдебно-оценителна експертиза, изготвено от вещното лице А. А., което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено. От заключението на вещното лице и обясненията, дадени от него в съдебно заседание, се установява следното:

Действащият ПУП на м.“ж.к.О. 2“ е одобрен с Решение № 491 по Протокол № 25/27.09.2012г. на СОС. Съгласно ПУП ПИ с проектен идентификатор 68134.2815.3194 с площ от 184 кв.м – предмет на отчуждаване, попада в терен отреден за разширение на [улица]/пътно платно с тротоари/ - публична общинска собственост, в уличната регулация между о.т.158 – о.т.157.

Съгласно ОУП на [населено място], приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009г. на СОС, одобрен с Решение № 960/16.12.2009г. на Министерски съвет, ПИ с проектен идентификатор 68134.2815.3194 попада в устройствена зона „Тти“ – терен за транспортна инфраструктура и в устройствена зона „Оз2“ – зона за обществено обслужващи дейности, предимно в околградски район, която по ОУП е с максимални показатели на застрояване, както следва: максимална плътност на застрояване – 20%, максимален К. – 0,8, максимални озеленени площи – 60%.

Предходният ПУП на м. "бул. Л. шосе", одобрен със Заповед № РД-09-50-629/29.11.1994г. на главния архитект на С. – линеен, само за [улица], ПИ с проектен идентификатор 68134.2815.3194 с площ от 184 кв.м попада частично в терен, отреден за уширение на [улица]/пътно платно с тротоари/, в уличната регулация между о.т.68 – о.т.69 и частично извън регулация. Съществуващите в момента сгради с проектни идентификатори 68134.2815.3194.1 и 68134.2815.3194.3 са попадали в частта от имот с пл.№ 4 по кадастралната основа, която е извън регулация.

По предходния ПУП, одобрен със Заповед № 320/23.07.1982г. на главния архитект на С., ПИ с проектен идентификатор 68134.2815.3194 с площ от 184 кв.м попада частично в терен, отреден за уширение на [улица]/пътно платно с тротоари/, в уличната регулация между о.т.704 – о.т.708. Съществуващата в момента жилищна сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3194.1 и сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3194.3 /гараж/ попадат в много малка част в уличната регулация.

За определяне на справедливото пазарно обезщетение за имота, определено по реда на чл.22 ЗОС вещото лице е изследвало предназначението на имота по всички предходни планове, както и всички налични по делото сделки. Стойността на земята е определена по сравнителния метод като от анализа на представените от Службата по вписванията и представените от жалбоподателката актове е установено, че само едни от тях – този, приложен на л.335 по делото, отговаря на изискванията на ЗОС – сделката попада в изследвания период, имотът, предмет на сделката също е в V-та ценова зона по ЗМДТ и също е с отреждане и попада в улична регулация, една от страните е търговец, т.е. пазарният аналог отговаря на изискванията на чл.22 ЗОС и § 1 ДР ЗОС по отношение на предназначение, характер на застрояване и показатели на устройство и застрояване. Цената, получена при съобразяване на този аналог е 93,94 лева за кв.м или 17 284,96 лева за отчуждаваната площ от 184 кв.м.

Оценката на подобренията и трайните насаждения в имота – телена ограда с височина 1,5м със стоманобетонени и стоманени колове е в размер на 211,40 лева при амортизационно намаление от 30%; дворна зидана чешма – 428,00 лева; метална конструкция на асмаляк – 180,48 лева; дворни пътеки с тротоарни плочи – 831,04 лева; водомерна шахта – 448 лева или общо 2098,92 лева. За трайните насаждения в имота – борове, кипариси, асма, круша, слива, чемшири, рози, кокичета и божур, вещото лице е определило обезщетение в размер на 2569,56 лева, на основание Наредбата за базисните цени на трайните насаждения /приета с ПМС № 151 от 30.07.1991г., обн. ДВ. бр.65 от 9 август 1991г. – бел.сѝд./. Общо сумата на подобренията и терените насаждения е на стройност 4668,48 лева.

По отношение на сградите, построени в имота и предмет на отчуждаване, вещото лице е приложило метода на вещната стойност /разходен метод или метод на възстановителната стойност/, който се базира на разходите, които биха се направили за изграждане на такъв обект към датата на оценката, като се отчита състоянието му в момента. При използвания метод се остойностяват сградите чрез определяне на необходимо присѝщите разходи за тяхното създаване, подмяна или пряко пазарно придобиване към момента на извършване на оценката, редуцирани със съответната степен на овехтяване и луксозност, с цел адекватно съпоставяне на тези разходи с вида, състоянието, характера и качествата на разглеждания обект. В този смисъл посочва, че вещева пазарна стойност на ново строителство се определя на база сравнение с предварително анализирани пазарни еталони за строителство на подобни

по предназначение и материално съдържание обекти от проучени източници на информация през последните 6 месеца ш ориентирани като единична стойност за разгъната застроена площ, определена в съответствие с регулациите и дефинициите на БДС 163-86 и § 5 ДР ЗУТ. Обезценяването поради овехтяване се определя от съотношението между остатъчната и общата експлоатационна годност на активите и се изразява като процент от производствената им стойност. За определяне овехтяването за нуждите на оценката се приема, че жилищната сграда е изградена 1972г., а гаражът – 1978г. Въз основа на приложените критерии вещото лице определя стойността на сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3194.1 на 24 047 лева, а на сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3194.3 – 3 976 лева. Общо размерът на дължимото обезщетение – за земята, подобренията, трайните насаждения и сградите, възлиза на 49 976,44 лева.

При съобразяване на допълнително представения от пълномощника на ответника договор – годен пазарен аналог, вещото лице изчислява размера на дължимото парично обезщетение за земята в размер на 15 697,04 лева или обезщетение в общ размер на 48 388,52 лева.

Въз основа на така установеното от фактическа страна, съдът обосновава следните правни изводи:

Жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на оспорване пред съд индивидуален административен акт, подадена е от лице, което е неин адресат и е неблагоприятно засегнато от нея, в преклузивния 14-дневен срок, с оглед представените по преписката данни за съобщаване на акта.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, сочени от оспорващия и на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема следното:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган – кмета на Столична община, чиито правомощия произтичат от разпоредбата на чл.25, ал.2 ЗОС, съгласно която кметът на общината издава заповед за отчуждаване, 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. В настоящия случай правомощието по чл.25, ал.2 ЗОС е упражнено от Т. Ч. – заместник-кмет на СО, въз основа на Заповед за заместване № СОА19-РД15-10177/03.09.2019г. на кмета на СО.

В контекста на горното, доколкото посочените реквизити в ал.2 на чл.25 ЗОС присъстват в оспорената заповед съдът приема, че същата отговаря на изискването за форма на административния акт, регламентирано в чл.59 АПК, както и на специалните изисквания, посочени в цитираната по-горе разпоредба на ЗОС. За мотиви на акта следва да се възприемат и доказателствата за всички извършени в хода на административното производство процесуални действия, представляващи част от

административната преписка – в случая наличието на ПУП, предвиждащ отчуждаване на реална част от имота на жалбоподателя за изграждане на обект – публична общинска собственост, както и изготвената оценка за размера на обезщетението за отчуждаваната част от имота и подлежащите на отчуждаване сгради. Видно от съдържанието на оспорения акт в него изрично е посочен подробният устройствен план, предвиждащ процесното отчуждаване, обратно на твърденията, изложени в жалбата.

Неоснователно намира съдът и възражението за допуснато от ответника нарушение на чл.21, ал.3 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, 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, след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение. За изграждането и експлоатацията на тези обекти могат да се отчуждават имоти или части от тях, 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 - чл.21, ал.1 и ал.2 ЗОС. Т.е. отчуждаването е последица от предвижданията на плана и оспореният акт е издаден единствено в изпълнение на влезлия в сила ПУП. Съгласно ал.3 на чл.21 ЗОС части от имоти могат да се отчуждават само когато остатъкът от имота отговаря на изискванията, определени в закон, съобразно неговия вид, местонахождение и предназначение.

В настоящия случай отчуждаването се извършва на основание предвижданията на действащия подробен план, одобрен с Решение № 491 по Протокол № 25/27.09.2012г. на СОС. Съгласно заключението на вещото лице, по този ПУП ПИ с проектен идентификатор 68134.2815.3194 с площ от 184 кв.м – предмет на отчуждаване, попада в терен, отреден за разширение на [улица]/пътно платно с тротоари/ - публична общинска собственост, в уличната регулация между о.т.158 – о.т.157. Другата част от имота, с проектен идентификатор 68134.2815.3193, попада в урбанизирана територия, но извън регулация.

Съгласно ОУП на [населено място], ПИ с проектен идентификатор 68134.2815.3194 попада в устройствена зона „Тти“ – терен за транспортна инфраструктура и в устройствена зона „Оз2“ – зона за общественослужващи дейности и озеленяване в околградския район. В последната зона попада и останалата част от имота на жалбоподателката, която не подлежи на отчуждаване. Съгласно т.17 от приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО, колона 6 – „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“, в тази зона – „Оз2“, не се допуска застрояване с жилища и офис сгради. Предвид това и с оглед съдържанието на чл.21, ал.3 ЗОС, съдът намира възражението за неоснователно. Законът не

предвижда изискване остатъкът от имота да е годен за отреждане за жилищно строителство по чл.19, ал.1, т.1 ЗУТ, а това не е възможно и предвид отрежданията на ОУП, като в чл.19, ал.6 ЗУТ е предвидена възможност за урегулиране на имоти за нежилищно застрояване или за други нужди без застрояване, в който случай техните размери се определят с подробен устройствен план, съобразно санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания и съответните устройствени правила и нормативи, без да се спазват нормите по ал.1. Също така, чл.206, ал.3 ЗУТ допуска части от поземлени имоти, от които не могат да се образуват урегулирани поземлени имоти, да бъдат обединявани в съсобствени урегулирани поземлени имоти при условията на чл.17 и 19, без да бъдат отчуждавани.

Отделно от посоченото, отчуждаването е следствие от влезлия в сила ПУП. Същият подлежи на оспорване по реда на чл.215 ЗУТ като по делото липсват доказателства и не се твърди жалбоподателката да го е оспорила.

При издаване на оспорената заповед е спазена процедурата, разписана в Глава трета на ЗОС - „Принудително отчуждаване на имоти - частна собственост, за общински нужди“. Съгласно чл.25, ал.1 ЗОС кметът на общината публикува обявление в два централни и един местен ежедневник, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и изпраща копие от него до кметовете на райони или кметства или до кметските наместници, на чиято територия се намират имотите или части от имотите - частна собственост, предмет на отчуждаване. Кметовете или кметските наместници поставят обявлението на определените места в сградата на общината, на района, на кметството или в населеното място, на чиято територия се намират имотите, предмет на отчуждаването. Обявлението се публикува и на интернет страницата на общината. В разпоредбата е разписано и задължителното съдържание на обявлението.

В конкретния случай изготвеното от ответника обявление изх.№ СИС16-ПП00-44-/184/ от 22.07.2019г. /л.221 и сл./ съдържа изискуемата от закона информация, същото е публикувано във в.“24 часа“ на 26.07.2019г., в.“Софийски вестник“ – броя от 25-31.07.2019г. и в.“Днес“ – броя от 26.07.2019г. На 24.07.2019г. обявлението е публикувано и на официалната интернет страница на Столична община. Обявлението е поставено и на информационното табло на СО, за което е съставен протокол, приложен на л.23 по делото. Съдържанието на обявлението съответства на изискването по чл.25, ал.1 ЗОС.

В контекста на изложеното съдът приема, че не са налице допуснати нарушения на процесуалните правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната на акта само на това основание. Неправилно обаче е приложен материалният закон, което е довело до издаване на заповедта в несъответствие с неговата цел.

Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за задоволяване на общински нужди, е собствениците да бъдат компенсирани с равностойно парично обезщетение. В тази връзка ЗОС установява начина на определяне на равностойното парично обезщетение - съгласно изричната разпоредба на чл.22, ал.5 - 14 ЗОС във връзка с § 1 ДР ЗОС оценките се извършват по пазарни цени. Изключение се допуска само, когато пазарната

оценка на имота е по-ниска от данъчната и когато не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики, поради липса на извършени сделки, вписани в съответната Служба по вписвания /ал.11 и ал.12/. Равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с предназначението на имотите, което са имали преди влизането в сила на ПУП във връзка, с който се прави отчуждението и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот.

В § 1, т.1 и т.2 ДР ЗОС е дадена дефиниция кога обезщетението е равностойно, както и дефиниция какво се разбира под пазарни 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. Ако в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката в Службата по вписванията по местонахождението на имота са вписани повече от двадесет сделки, при определяне на пазарната цена се вземат предвид последните вписани двадесет сделки. За имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот съгласно т.3, б."а" от § 1 ДР на ЗОС се приемат имоти, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

Предвид цитираните по-горе дефиниции, следва да се приеме, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл.22, ал.5 ЗОС и § 1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози като такива могат да служат само сделки, отговарящи на следните характеристики: възмездни сделки, които се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, да са сключени между физически или юридически лица по които една от страните да е търговец, да са извършени в определен период в рамките на дванадесет месеца преди датата на възлагане на оценката, да са вписани в Службата по вписванията по местонахождение на имота, имотът предмет на сделката да е с предназначение или статут, който съответства на този на отчуждения имот, но преди влизането в сила на ПУП във връзка, с който се извършва отчуждаване. За да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод всички сделки, послужили за пазарни аналози следва да отговарят на посочените по-горе условия. Ако не се установят такива сделки изчисляването на равностойното парично обезщетение следва да се извърши по реда на чл.22, ал.12 ЗОС.

В конкретния случай ответникът е възприел изготвената от оценителя, комуто това е изрично възложено, оценка на отчуждаемата реална част от имот с идентификатор 68134.2815.104 с проектен идентификатор 68134.2815.3194

като е приел, че предвид липсата на вписани относими сделки, които могат да бъдат използвани като пазарни аналози, обезщетението следва да се определи по чл.22, ал.12 ЗОС, а именно в размера на определената за отчуждаваната част данъчна оценка.

От приетите по делото доказателства и заключения по основна и допълнителна съдебно-оценителна експертиза се установи, че са налице две сделки, които съобразно посочените законови изисквания могат да бъдат използвани като пазарни аналози. Неоснователно намира съдът възражението на ответника, че те следва да бъдат изключени тъй като касаят сделки за имоти, които не се намират териториално близо, а отстоят на около 8-9 км. Съгласно § 1, т.3, б. "а" ДР ЗОС, "Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот" са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии. Съгласно приложената скица – извадка от кадастралната карта процесният имот попада в урбанизирана територия, а според приетото като доказателство по делото писмо вх. № СИС16-ПП00-44-/177/ от 06.06.2019г. на Дирекция „Общински приходи“ – ОП Надежда/В. /л.332 и сл./, имотът попада в V-та ценова зона. В същата ценова зона попадат и имотите, предмет на сделките, обективирани в актовете, използвани от вещото лице като пазарни аналози. На трето място имотът попада в урбанизирана територия и съгласно отрежданията на ОУП на С..

Предвид това, съдът намира, че тези сделки следва да бъдат съобразени при определяне размера на обезщетението за процесния имот. Наличието им изключва определяне на размера на дължимото обезщетение по реда на чл.22, ал.12, т.1 ЗОС, тъй като последната разпоредба намира приложение само в случаите, в които не са налице условията на ал.5 или на ал.8 на чл.22 от същия закон.

Предвид това предложеният от [фирма] вариант за определяне на равностойното парично обезщетение с експертната оценка от 09.07.2019г., а именно по данъчната оценка на имота е неприложим, съответно полученият от вещото лице резултат сочи на извод за материална незаконосъобразност на оспорената заповед в частта на размера на определеното за имота обезщетение.

На основание чл.22, ал.13 ЗОС следва да бъде определено и обезщетение за направените в имота подобрения, осъществени по предвидения в закона ред, при спазване на критериите и изискванията, посочени в правната норма, а именно в размер на 4668,48 лева. В случая в оспорената заповед обезщетение за тези подобрения не е определено.

Така установеното несъответствие между оценката за частта от имота на жалбоподателката, подлежаща на отчуждаване и направените в нея подобрения и изпълнените сгради, определена в административното производство и неговата пазарна цена, установена от приетите и неоспорени от страните експертни заключения, води до извод за материална незаконосъобразност на оспорената заповед по чл.146, т.4 АПК. Процесният акт е несъответен и на целта на закона - на лицата, от които се отчуждава имота да бъде определено равностойно парично обезщетение.

С оглед това и правомощията на съда по чл.172, ал.2, предл.4-то АПК, следва

оспорената заповед да бъде изменена в частта ѝ относно размера на определеното парично обезщетение, за да се постигне нейното съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК, искането за присъждане на разноски, направено от жалбоподателката, следва да бъде уважено. Такива са доказани в размер на 10 лева за заплатена държавна такса по оспорването, 1970 лева за заплатено адвокатско възнаграждение по договор за правна защита и съдействие на л.331 и л.369 по делото и 300 лева за внесен депозит за възнаграждение на вещото лице. Съдът намира за основателно възражението на процесуалния представител на ответника за прекомерност на заплатеното от жалбоподателката адвокатско възнаграждение, с оглед липсата на правна и фактическа сложност на спора, както и с оглед обстоятелството, че в случая не се касае за дело с определен материален интерес. Предвид това следва то да бъде редуцирано до размера от 700 лева, определен съгласно разпоредбата на чл.8, ал.3 от Наредба № 1/09.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения и при съобразяване на обстоятелството, че по делото са проведени три открити съдебни заседания и са изслушани заключения по основна и допълнителна съдебно-оценителни експертизи.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.1 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ по жалбата на Л. Й. Н. Заповед № СОА19-РД40-129/05.09.2019г. на кмета на Столична община в частта на определеното обезщетение за отчуждаваната реална част от имот с идентификатор 68134.2815.104 с проектен идентификатор 68134.2815.3194 и сгради с проектни идентификатори 68134.2815.3194.1 и 68134.2815.3194.3 като го увеличава от 32 630,90 лева на 48 388,52 лева /четиридесет и осем хиляди триста осемдесет и осем лева и петдесет и две стотинки/, в която сума са включени и подобренията в отчуждаваната реална част от имота.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Л. Й. Н. сумата в размер на 1010 /хиляда и десет/ лева, представляваща разноски по производството.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: