

РЕШЕНИЕ

№ 3578

гр. София, 02.06.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав,
в публично заседание на 17.02.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Недева

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **10719** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗООБС/ и чл.145 и сл. от Административно – процесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба от [фирма], [населено място] срещу Заповед № СОА20-РД40-93 / 30.09.2019 г. на Кмета на Столична община, с която се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 6134.1007.2617 / незастроен/, с площ от 1691 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 6134. 1007.703 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108 / 13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект „Изграждане на Канализационен колектор – клон II по ул. „Д-р Б. В.“ от [улица]до [улица], м. К. вада, район „Т.“, съгласно регулационен план на м. К. вада“, и м. „Ю. парк – IV част“, одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС и Решение № 147 по Протокол № 40 от 18.07.2002 г. за поправка на ЯФГ на СОС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост, и се определя размера на обезщетението от 326 193,90 лв.

Жалбоподателят, чрез адв. Г., твърди, че заповедта е незаконосъобразна. Смята, че административният орган е следвало да отчужди целият имот, както и че определеният със заповедта размер на парично обезщетение е занижен. Исква съда да отмени или, алтернативно, да измени заповедта.

Ответникът по жалбата, чрез процесуални представители, юрк. Л. и юрк. Я., оспорва жалбата и я смята за неоснователна. Смята, че заповедта, вкл. в частта ѝ за

определеното с нея обезщетение, е законосъобразна и моли жалбата да бъде оставена без уважение.

По делото не е конституирана като заинтересована страна инвеститор на обекта, съгласно чл.27, ал.4 от ЗОБС, различен от ответника, доколкото такъв е именно Столична община, представлявана от кмета.

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител и не изразява становище по жалбата.

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу подлежащ на съдебен контрол административен акт, съгласно изричната разпоредба на чл.27, ал.1 ЗОБС, от активно легитимирано лице, адресат на акта, и в срок.

Разгледана по същество, жалбата е ЧАСТИЧНО ОСНОВАТЕЛНА.

Административен съд София – град, II а.о., 35 състав, като взе предвид доводите на страните и прецени доказателствата по делото, с оглед заявените в жалбата основания за незаконосъобразност и извършена на основание чл.168, ал.1 АПК служебна проверка на процесния административен акт приема за установено от ФАКТИЧЕСКА и ПРАВНА СТРАНА следното:

В конкретното административно производство се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 6134.1007.2617 / незастроен/, с площ от 1691 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 6134. 1007.703 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108 / 13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект „Изграждане на Канализационен колектор – клон II по ул. „Д-р Б. В.“ от [улица]до [улица], м. К. вада, район „Т.“, съгласно регулационен план на м. К. вада“, и м. „Ю. парк – IV част“, одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС и Решение № 147 по Протокол № 40 от 18.07.2002 г. за поправка на ЯФГ на СОС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост, и се определя размера на обезщетението от 326 193,90 лв.

Заповедта е издадена от компетентен административен орган – кметът на Столична община, съгласно изричната норма на чл.25, ал.2 ЗОБС.

Актът е в предписаната от закона форма – мотивирана писмена заповед. Фактическите и правни основания за издаването са коректно посочени в акта, съответно в административната преписка, която предхожда издаването му.

Предвид горното, съдът счита, че не са налице основания за отмяна / обявяване на нищожност на заповедта по чл.146, т.1 и т.2 от АПК.

Между страните не е налице спор относно обстоятелството, че отчуждаването е във връзка с реализацията на обект „Изграждане на Канализационен колектор – клон II по ул. „Д-р Б. В.“ от [улица]до [улица], м. К. вада, район „Т.“, съгласно регулационен план на м. К. вада“, и м. „Ю. парк – IV част“, одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС и Решение № 147 по Протокол № 40 от 18.07.2002 г. за поправка на ЯФГ на СОС.

Следователно, при наличието на такъв влязъл в сила устройствен план се приема, че става въпрос за отчуждаване за осъществяване на обект публична общинска собственост за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин, тъй като това са обстоятелства, които са изследвани, или поне е следвало да бъдат изследвани на етапа на одобряване на самия ПУП, а не към настоящия момент.

Спазен е и срокът за извършване на отчуждаването. Съгласно чл.208 от ЗУТ, срокът за

започване на отчуждителните процедури по Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост на недвижими имоти, определени по подробните устройствени планове за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост е пет години от влизане в сила на планове и десет години от влизането в сила на подробните устройствени планове за изграждане на елементи на техническата инфраструктура по чл. 64 - публична собственост на държавата и общините.

С Тълкувателно решение № 4 от 02.11.2016 г. на ВАС по т.д. № 6 / 2015 г. АСС, I и II колегия се реши противоречието, което съществуваше в съдебната практика относно характера на този срок, като се прие, че същият има преклузивен характер и изтичането му е пречка за реализиране на отчуждителна процедура по Закона за общинската собственост или по закона за държавната собственост.

Десетгодишен е и срокът по специалната разпоредба на чл.17, ал.1, т.2 от Закона за устройство и застрояване на Столична община /ЗУЗСО/, като той съгласно ал.2 започва да тече от влизане в сила на ЗУЗСО, т.е. от 28.01.2007г., съответно ще изтече на 28.01.2022 г. Независимо, че чл.17 е отменен със ЗИД на ЗУЗСО / обн. ДВ, бр.31 от 2018 г., той е приложим на основание §23 на ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, съгласно който: „§ 23. (1) Сроковете по отменения чл. 17 за започване на отчуждителни процедури за изграждане на обекти – публична общинска или публична държавна собственост, на територията на Столичната община по отношение на подробни устройствени планове, влезли в сила до влизането в сила на Закона за устройството и застрояването на Столичната община, текат от влизането в сила на закона – 28 януари 2007 г. (2) След изтичане на сроковете по ал. 1, както и по отношение на подробните устройствени планове, влезли в сила след влизането в сила на Закона за устройството и застрояването на Столичната община, се прилагат правилата на чл. 208 от Закона за устройство на територията.“

Следователно, към момента срокът за провеждане на процесната отчуждителна процедура не е изтекъл.

Незаконосъобразно обаче е отчуждаването само на част от ПИ с идентификатор 6134.1007.703 по КKKP, с размер от 1691 кв.м., имайки предвид, че оставащата част от целия имот, собственост на жалбоподателя е 90 кв.м.

Съгласно чл.206 от ЗУТ „(1) За изграждане на обектите по чл. 205 се отчуждават недвижими имоти или части от тях, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство или стават негодни за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи, както и съобразно изискванията за сигурност и безопасност. (2) Части от поземлени имоти се отчуждават само когато от остатъка от имота може да се образува урегулиран поземлен имот в съответствие с изискванията на чл. 19. (3) Допуска се 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. (4) В случаите, когато основното застрояване се запазва и остатъкът от поземления имот може да се ползва по предназначение, което имотът е имал преди отчуждаването, със съгласието на собственика може да бъде образуван маломерен урегулиран поземлен имот. (5) Когато няма съгласие на собствениците в случаите по ал. 3 и 4, се отчуждава целият поземлен имот.“

От оставащата част от 90 кв.м. не може да бъде образуван самостоятелен урегулиран

поземлен имот, съгласно изискванията на чл.19, ал.1, т.1 от ЗУТ / с минимални размери от 300 кв.м./, нито е налице съгласието на собствениците за обособяване на съсобствен УПИ или пък възможност и съгласието на собствениците за обособяване на маломерен УПИ.

Следователно, Административният орган незаконосъобразно и в нарушение на горната разпоредба е отчуждил само на част от ПИ с идентификатор 6134.1007.703 по КККР, с размер от 1691 кв.м., вместо да отчужди целия имот, с размер от 1781 кв.м.

Оценката на отчуждаваната част от имота е изготвена от оценителска фирма [фирма], [населено място], притежаваща сертификат за оценителска правоспособност от КНОБ за недвижими имоти.

Тя е направена въз основа на възлагателно писмо № СИС16-ПП00-5/690/ от 20.05.2020 г. от Кмета на СО, съгласно чл.22, ал.3 от ЗОБС и договор за възлагане на оценката от същата дата. Оценката е юли 2020 г., т.е. при спазване на тримесечния срок преди издаването на заповедта за отчуждаване по чл.22, ал.10 от ЗОБС.

По отношение на размера на оценката на имота, съответно на определените парични обезщетения, съдът прави следните изводи:

Целта на закона, при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди, е собствениците да бъдат компенсирани с „равностойното парично обезщетение”.

В тази връзка, ЗОБС установява начина на определяне на „равностойното парично обезщетение”.

Съгласно изричните разпоредби на чл.22, ал.4, ал.5 и ал.6 от ЗОБС, във връзка с §1, т.1, т.2 и т.3 от ДР на ЗОБС (в редакция с последно изменение с ДВ, бр.15 от 2011 г., т.е. към извършване на оценката, одобрена с процесната заповед) 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 с подобни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията /чл.22, ал.6 от ЗОБС/. Доколкото законът казва „липса”, т.е. нито една сделка, отговаряща на законовите изисквания, съдът приема, че оценка по предвидения в закона ред по метода на пазарните аналози би могла да се направи и при наличието само на един такъв аналог.

„Равностойното парично обезщетение” се определя „в съответствие с предназначението на имотите преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждението”, въз основа на пазарните цени на имоти с „подобни характеристики”, намиращи се „в близост до отчуждавания” / чл.22, ал.5 от ЗОБС/.

Според §1, т.1 от ДР на ЗОБС „равностойно” ще е паричното обезщетение, когато цената на отчуждавания имот или на съответната част от него е определена именно по реда на този закон, т.е. ако спазени критериите за определянето му, посочени в закона. Законът дава легална дефиниция и на това, какво разбира под „пазарни цени на имоти с подобни характеристики” / §1, т.2 от ДР на ЗОБС/. За такива се приемат осреднените цени от сделки с имоти, 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.

Имоти, „намиращи се в близост до отчуждавания имот” в урбанизираните територии /§1, т.2 от ДР на ЗОБС/ са „имотите, които се намират в една и съща ценова зона с него“.

Съгласно §1, т.8 от ДР на ЗОБС "имоти с близки показатели на устройство и застрояване" са имотите с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 на сто.

При горните дефиниции следва да се приеме, че за определяне на „равностойното парично обезщетение” по реда на чл.22, ал.5 от ЗОБС и §1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики:

- възмездни сделки – посочени са 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, но след като е налице и добавката „други възмездни сделки”, значи изброяването не е изчерпателно;
- те да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. в урбанизираните територии в една и съща ценова зона;
- да са сключени между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните да е търговец, т.е. изключени са сделки, по които нито една от страните не е търговец;
- да са извършени в определен период – в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката;
- да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота;
- имотът, предмет на сделката да е с устройствен статут и предназначение съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждението.
- пазарните аналози следва да имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение с отчуждавания имот, да притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване, /т.е. с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 % и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот.

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, за който се извършва отчуждаването. Конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с

предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план, за който се извършва отчуждаването, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост. Размерът на равностойното парично обезщетение за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване. / чл.22, ал.6, 7 и 8 от ЗОБС/.

Т.е. за да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози следва да отговарят на горните условия.

За пълнота следва да се отбележи, че разпоредбата на § 1, т.7, б. „б” от ДР на ЗОБС е неотносима към уредбата на „равностойното парично обезщетение”. Законът не изисква използваните пазарни аналози за представляват „равностойни имоти“ с оценявания. Допълнителните разпоредби на закона дават легални дефиниции на термини, използвани в самия закон. Определението за „равностойни имоти“ в § 1, т.7, б. „б” от ДР на ЗОБС не касае по никакъв начин реда за определяне на равностойното парично обезщетение по чл.22 от ЗОБС. Това определение касае поясняване на текстове, в които се среща термина „равностойен имот“ и това са само чл.21, ал.4 и чл.23, ал.1 от ЗОБС.

За определяне на оценка, съобразно законовите изисквания, съдът е назначил и изслушал оценителна експертиза от в.л. инж. М. Г. – независим оценител със сертификат от КНОБ за недвижими имоти. Съдът не е длъжен да се съобрази с експертните заключения, а ги обсъжда с оглед всички доказателства по делото и предвид приложимата нормативна уредба.

Имотът е първоначално урегулиран с регулационен план, одобрен със Заповед № 43 / 05.02.1969 на главния архитект на С. като попадащ в терен, отреден за МВР – ДС болница и частично в терен, отреден за Висш военно – медицински институт на МНО. Впоследствие, с регулационен план, одобрен със Заповед № РД-09-50-612 / 29.11.1996 г. на главния архитект на С. е урегулиран, като преобладаващата му част попада в улична регулация.

Следователно, и по предходни ПУП, имотът е отреден за изграждането на обекти публична държавна или публична общинска собственост.

Фактическото ползване на имота е на незастроен такъв, предвид което и правилно вещото лице е използвало аналози за имоти, без предвидено застрояване.

В основното си и в допълнителното заключение, вещото лице е изготвило експертиза в няколко варианта – за целия имот с размер от 1781 кв.м. и за отчуждаваната в административното производство част от 1691 кв.м.

В административното производство е използван един пазарен аналог - Договор за покупки – продажба от 03.04.2020 г. между Столична община и [фирма],

въз основа на който е определена цена за кв.м. в размер на 192,9 лв. / кв.м.

При изследването на възможните пазарни аналози, вещото лице, освен използвания от оценителя в административното производство аналог, е установило и наличието на още три, които отговарят на изискванията за такива по чл.22, ал.4, ал.5 и ал.6 от ЗОБС, във връзка с §1, т.1, т.2 и т.3 от ДР на ЗОБС, а именно:

-Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 112, том I, рег. № 2069, дело № 41032 / 2020 г. от 02.03.2020 г., от който се определя цена за кв.м. в размер на 254 лв. / кв.м.;

-Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 17, том VIII, рег. № 18512, дело № 1189 / 2019 г. от 02.07.2019 г., от който се определя цена за кв.м. в размер на 195 лв. / кв.м.;

-Нотариален акт за покупко – продажба на недвижими имоти № 191, том V, рег. № 18154, дело № 891 / 2019 г. от 28.11.2019 г., от който се определя цена за кв.м. в размер на 61,33 лв. / кв.м.

Макар и трите да отговарят на изискванията за пазарни аналози по чл.22, ал.4, ал.5 и ал.6 от ЗОБС, във връзка с §1, т.1, т.2 и т.3 от ДР на ЗОБС, съдът напълно споделя съображенията на жалбоподателя, че последният нотариален акт не следва да бъде вземан предвид при определянето на обезщетението, доколкото, видно от представените доказателства става въпрос за имот, който е отчуждаван в същото административно производство, като самият административен орган е определил за него обезщетение не в размер на около 60 лв. / кв.м., а 192,9 лв. / кв.м. Следователно, цената по тази сделка очевидно не е реална.

При горните изводи, съдът счита, че в следва да бъде отчужден целия имот на жалбоподателя, с квадратура от 1781 кв.м. и при цена за 1 кв.м. в размер на 214 лв. / кв.м., съгласно отговора по т.18 от основното заключение на вещото лице инж. Г., което съдът счита за правилно, а именно като се определи равностойно рарично обезщетение в размер на 361 874 лв.

Доколкото съдът достига до извод, различен от този на административният орган, което води до извод за материална незаконосъобразност на оспорената заповед – отменително основание по чл.146, т.4 АПК, заповедта, следва да бъде изменена по указания по-горе начин.

С оглед изхода на делото и при направените от страните искания, съдът, с решението следва да се произнесе и по въпроса за разносните по делото.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, чл.173, ал.2 от АПК, и чл.27 от ЗОБС, Административен съд София – град, II а.о., 35 състав,

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ по жалба на [фирма], [населено място] № СОА20-РД40-93 / 30.09.2019 г. на Кмета на Столична община, като се отчуждава ПИ с идентификатор 6134.1007.703 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108 /

13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, целият с площ от 1781 кв.м. и се определя размера на обезщетение от 361 874 / триста шейсет и една хиляди, осемстотин седемдесет и четири/ лв.

Решението не подлежи на касационно обжалване.

Препис да се изпрати на страните.

С Ъ Д И Я: