

РЕШЕНИЕ

№ 27269

гр. София, 16.12.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,
в публично заседание на 26.11.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Бойкинова

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разгледа дело номер **5245** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 от Административно процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 27 от Закона за общинската собственост (ЗОБС).
Образувано е по жалба на К. Д. Д., чрез адв. В. Т. – САК, срещу заповед № СОА23-РД40-77/21.04.2023 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 68134.1970.4777 (незастроен), с площ от 1787 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1970.4254 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-3/ 11.01.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК за реализацията на обект „Прилагане на улична регулация на [улица]от о.м.9 - о.м.10 - о.м.11- о.м.12 - о.м.107- о.м.99 - о.м.99в - о.м.94е и безименна улица от о.м.99- о.м.100 - о.м.101- о.м.102 - о.м.103 - о.м.142 - о.м.104а - о.м.106б, между кв. 7, кв. 8 и кв. 9, м. Ботаническа градина, район „В.“, съгласно влезли в сила подробни устройствени планове на м. „Ботаническа градина“: ПРЗ за кв. 7, одобрен със заповед № РД-09-50-234/14.04.2004 г. на главния архитект на [населено място], ПРЗ за кв. 5, одобрен със заповед № РД-09-50-650/30.06.2005 г., предвиждащи изграждане на обект - публична общинска собственост и е определена сумата на паричното обезщетение в размер на 235 919.74 лева.

Твърди се в жалбата, че заповедта за отчуждаване на поземления имот е издадена при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, противоречие с материалните разпоредби и несъответствие с целта на закона. Сочи се, че незаконосъобразно е проведена процедурата по отчуждаване. По отношение на определеното парично обезщетение се излагат доводи, че същото е крайно занижено и

не отговаря на реалната пазарна цена на имоти със сходни характеристики. В съдебно заседание жалбоподателят, чрез процесуалния си представител адвокат Т., сочи като довод за незаконосъобразно проведена процедура по отчуждаването на имота подаденото от доверителя й заявление № САГ23-ГР00-883 от 30.03.2023 г. до главния архитект на Столична община за изменение на ПУП за процесния имот. Потвърждава, че по искането е постановен отказ, който е обжалван и е предмет на адм. д. № 5410/2010 г. по описа на Административен съд – София град. Поддържа жалбата и моли за отмяна на заповедта. Претендира разноски.

Ответникът – кметът на Столична община със съпроводителното писмо, с което на основание чл. 152, ал. 1 АПК представя административна преписка, излага доводи за неоснователност на жалбата. В съдебно заседание моли да се отхвърли жалбата и да се потвърди заповедта. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар и претендира юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованите страни - „Сирио Реал“ ЕООД, „Диадид“ ЕООД, А. Т.“ ЕАД, „Ем Продъкшънс“ ООД в съдебно заседание се представляват от адв. М., която обосновава правния интерес от участие в това производство с дарението на парични средства от дружествата, които да бъдат изразходвани за обезщетяването на отчуждените собственици на имоти във връзка с реализирането на уличната регулация. Моли да се отхвърли жалбата и претендира разноски. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар.

Софийска градска прокуратура – редовно призована, не се представлява.

Административен съд – София град, след като обсъди доводите на страните и приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбата е процесуално допустима, като подадена в законоустановения срок по чл. 27, ал. 1 ЗОБС, срещу административен акт по чл. 21, ал. 1 АПК, подлежащ на съдебен контрол.

Разгледана по същество жалбата е частично основателна, досежно размера на определеното в заповедта парично обезщетение.

Съгласно чл. 168, ал. 1 АПК съдът преценява законосъобразността на оспорения административен акт на всички основания по чл. 146 АПК, а именно: дали актът е издаден от компетентен административен орган и в установената форма, спазени ли са административнопроизводствените правила и материално-правните разпоредби по издаването му, съобразен ли е актът с целта на закона.

Съдът с определение от 03.10.2023 г. е спрял административното производство до приключване на производството по адм. дело № 5410/2023 г. по описа на Административен съд – София град с влязло в сила съдебно решение. С определение № 20744 от 21.10.2024 г. е възобновил производството, тъй като по адм. дело № 5410/2023 г. е постановено решение № 1686 от 13.03.2024 г., което е влязло в сила на 16.10.2024 г. Със съдебното решение е оставена без уважение жалбата на К. Д. Д. срещу заповед № САГ23-РА53-331/ 31.05.2023 г. на главния архитект на Столична община, с която се отказва да се разреши изработване на проект за изменение на подробен устройствен план – изменение на план за улична регулация (ПУП – ИПУР) от о.т. 9 – 10 – 11 – 13 и о.т. 12 до о.т. 107, прилежаща на кв. 5 и кв. 7, м. „Ботаническа градина“ и план за застрояване (ПЗ) в обхвата на ПИ с идентификатор 68134.1970.4254 по кадастралната карта и кадастралния регистър (КККР) на [населено място], район „В.“. С оглед на влезлия в сила отказ на главния архитект на Столична

община да се разреши изработване на проект за изменение на подробен устройствен план – изменение на план за улична регулация (ПУП – ИПУР) за процесния имот, са отпаднали пречките по чл. 208, ал. 2 ЗУТ за спиране, съответно за провеждане на отчуждителното производство.

С оспорената заповед е отчужден ПИ с проектен идентификатор № 68134.1970.477 (незастроен), с площ от 1787 кв.км., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1970.4254 по КKKP във връзка с реализация на обект: „Прилагане на улична регулация на [улица]от о.м.9 - о.м.10 - о.м.11- о.м.12 - о.м.107- о.м.99 - о.м.99в - о.м.94е и безименна улица от о.м.99- о.м.100 - о.м.101- о.м.102 - о.м.103 - о.м.142 - о.м.104а - о.м.106б, между кв. 7, кв. 8 и кв. 9, м. „Ботаническа градина“, район „В.“.

Производството по отчуждаване на имота, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1970.4254, собственост на жалбоподателя, е извършено на основание глава Трета от ЗОБС, въз основа на влязъл в сила ПУП, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост, за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин.

От приетия като доказателство по делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 116, том 4, рег.№ 12115, дело 668 от 2022 г. се установява, че на 24.11.2022 г. К. Д. Д. е придобил собствеността на поземлен имот с идентификатор №68134.1970.4254 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-3/11.01.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК от Столична община, район „В.“, с площ от 2198 кв.м.

Видно от протокол на служители от общинската администрация при район „В.“ на информационното табло на района на 15.03.2023 г. е поставено обявление на кмета на Столична община за прилагане на уличната регулация на [улица]от о.м.9 - о.м.10 - о.м.11- о.м.12 - о.м.107- о.м.99 - о.м.99в - о.м.94е и безименна улица от о.м.99- о.м.100 - о.м.101- о.м.102 - о.м.103 - о.м.142 - о.м.104а - о.м.106б, между кв. 7, кв. 8 и кв. 9, м. „Ботаническа градина“

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОБС видно от констативен протокол за поставяне/сваляне на съобщение на 15.03.2023 г. на информационното табло на Столична община е поставено обявление с изх. № СОА23-ВК66-2605/08.03.2023 г на кмета на Столична община за уведомяване на собствениците на поземлени имоти, отредени за обект-публична собственост, за предстоящата процедура по отчуждаване на поземлените имоти във връзка с реализацията на обекта- „Прилагане на уличната регулация на [улица]от о.м.9 - о.м.10 - о.м.11- о.м.12 - о.м.107- о.м.99 - о.м.99в - о.м.94е и безименна улица от о.м.99- о.м.100 - о.м.101- о.м.102 - о.м.103 - о.м.142 - о.м.104а - о.м.106б, между кв. 7, кв. 8 и кв. 9, м. „Ботаническа градина“, район „В.“ , в което изрично е посочен и имот с проектен идентификатор а №68134.1970.477 (незастроен), с площ от 1787 кв.м.

Обявлението е публикувано във вестник „Днес“ от 11-12.03.2023 г., във вестник „Труд“ от 11-12.03.2023 г. и във вестник „24 часа“ на 11.03.2023 г.

Въз основа на възлагателно писмо с изх. № СОА22-ТД26-15225/16.11.2022 г. на Столична община, дирекция „Инвестиционно отчуждаване“ е изготвен доклад от независим оценител на недвижими имоти за пазарната оценка на недвижимия имот с цел определяне на равностойното парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 3 и сл. от ЗОБС във вр. с §1, т. 1 от ДР на ЗОБС за ПИ с проектен идентификатор №68134.1970.477 (незастроен), с площ от 1787 кв.км., предмет на отчуждаването. При

определяне на пазарната стойност на равностойното парично обезщетение оценителят е изследвал предназначението на имота, което е имал преди влизане в сила, съответно преди одобряване на ПУП по чл. 21, ал.1 ЗОБС. При изготвянето на оценката е използван метод на сравнимите продажби, който се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти. Въз основа на предоставена от Службата по информация за вписани сделки за имоти със сходно отреждане и характеристики, независимият оценител „Аванс Експертни оценки“ ООД екип е ползвал две сделки, които са сключени между Столична община и юридически лица, чрез покупко-продажба от дати 09.12.2021 г. и 29.12.2021 г., и които характеристики на имотите съответстват на оценявания имот и въз основа на които е приел, че отговарят на нормативно определените изисквания в чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОБС. Оценителят ползвайки пазарните аналози на 2 броя нотариални актове за сключени сделки до 12 месеца преди датата на възлагане на оценката, е определил крайна пазарна оценка на равностойното парично обезщетение на отчуждавания ПИ в размер на 235919.74 лева. Така определената оценка е послужила за определяне на паричното обезщетение, посочено в обжалваната заповед на кмета на Столична община, чийто размер се оспорва от жалбоподателя.

По делото е представен договор за дарение от 10.04.2023 г. съгласно който заинтересованите страни – „Сирио Реал“ ЕООД, „Диадид“ ЕООД, А. Т.“ ЕАД, и „Ем Продъкшънс“ ООД в изпълнение на решение № 129 по протокол № 71 от 23.03.2023 г. на Столичния общински съвет и на основание чл. 21 от Наредбата за реда за получаване на управление на дарения от Столична община, даряват на Столична община парични средства в размер на 487 550 лева, които да бъдат използване за откриване и провеждане на отчуждителното производство за реализация на обект „Прилагане на уличната регулация на [улица]от о.м.9 - о.м.10 - о.м.11- о.м.12 - о.м.107- о.м.99 - о.м.99в - о.м.94е и безименна улица от о.м.99- о.м.100 - о.м.101- о.м.102 - о.м.103 - о.м.142 - о.м.104а - о.м.106б, между кв. 7, кв. 8 и кв. 9, м. „Ботаническа градина“, район „В.“.

При така установеното по-горе съдът намира, че при издаване на заповедта е спазена установената в закона писмена форма и съдържание съгласно чл. 25, ал. 2 ЗОБС, като е посочен издателят на заповедта, основаниято за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица и началната дата, от която ще започне изплащането му.

Противно на възражението на жалбоподателя при постановяването на заповедта не се установи да са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната ѝ само на това основание.

Правилно са приложени и относимите материалноправни разпоредби, посочени в заповедта за отчуждаване.

Съгласно чл. 21, ал. 1 ЗОБС имоти - собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост след предварително и равностойно парично обезщетение. Безспорно по делото се установява, че за процесния имот е налице влязъл в сила ПРЗ за кв. 7 и кв. 8, одобрен със заповед № РД-09-50-234/14.04.2004 г. на главния архитект

на С. и ПРЗ за кв. 5, одобрен със заповед № РД-09-50-650/30.06.2005 г. на главния архитект на С., предвиждащи изграждане на обект публична общинска собственост. Неоснователно е възражението на жалбоподателя, че отчуждаването на имота е в несъответствие с целта на закона, тъй като идеята на законодателя е отчуждаването за общински нужди да се допуска само ако е налице влязъл в сила ПУП, който има за предвиждане изграждане на обект публична общинска собственост, какъвто е настоящия случай.

С жалбата се оспорва и размера определеното със заповедта обезщетение. Оценката на имота, предмет на отчуждаване, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаване на административния акт 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 ЗОБС 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 ЗОБС оценките се извършват по пазарни цени. Разпоредбата на чл. 22, ал. 7 ЗОБС предвижда, че 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 по чл. 21, ал. 1, 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.

За изясняване на делото от фактическа страна по искане на жалбоподателя е назначена и изслушана съдебно - техническа и оценителна експертиза (СТОЕ), изготвена от инж. А. А., чието заключение съдът кредитира като обективно и компетентно изготвено.

След проследяване на регулационния статут на процесния имот вещото лице дава заключение, че имот с проектен идентификатор 68134.1970.4777 с площ от 1787кв.м., като част от имот с идентификатор 68134.1970.4254, по действащите ПУП от 2004 г., 2005 г., 2017 г. и 2018 г. на м. „Ботаническа градина“ е с отреждане за улична регулация. Вещото лице посочва, че и по предходен ПУП-ПР на м. „Ботаническа градина“, одобрен с със заповед № 627/12 .12.1960 г. на председателя на ИК на СГНС теренът е с отреждане за новообразувани улици и квартали 3, 5, 7 и др., тоест за обществено мероприятие. Обяснява също така, че по предходен ПУП няма, поради което имотът следва да се счита като неурегулиран, без параметри за застрояване.

Вещото лице посочва, че тъй като част поземлен имот с идентификатор 68134.1970.4254, с площ от 2198 кв.м, собственост на жалбоподателя, попада в уличната регулация, съгласно скица- проект от него се образуват нови имоти с проекти идентификатори: ПИ с проектен идентификатор 68134.1970.4777 с площ от 1787кв.м. - предмет на отчуждаване, попадащ изцяло в уличната регулация. Съгласно експертизата уличната регулация в частта на процесния имот с идентификатор 68134.1970.4777 попада в обхвата на четири подробни устройствени плана, както следва: ПРЗ, одобрен със заповед РД-09-50-235/14.04.2004 г. на главния архитект на С. за м. „Ботаническа градина“, кв. 7 и 8 и улици от о.к. 99 до о.к. 12, от о.к. 12 до о.к. 18, от о.к. 18 до о.к. 99, ПРЗ за УПИ I-2128 и УПИ II-2166,2158, кв. 5 и [улица] м.

ботаническа градина, одобрен със заповед № РД09-50-650/30.06.2005 г. на главния архитект на С., ПРЗ за нов УПИ III-4346 за ЖС от кв. 5 и [улица] - о.к. 140- до о.к. 133, м. „Ботаническа градина“, одобрен с Решение №350 по Протокол 35 от 22.06.2017 г. на СОС и ПРЗ за нов УПИ IV-1621,2019 за ЖС от кв.5 и улична регулация от о.к. 9 до о.к. 5, и от о.т. 157 до о.т. 5 м. „Ботаническа градина“, одобрен със заповед № РА50-439/11.06.2018 г. на главния архитект на С..

Вещото лице пояснява, че съгласно ОУП на [населено място] приет с решение № 697 по протокол 51/19.11.2009 г. и решение № 960/16.12.2009 г. от Министерски съвет на Република България, имот с идентификатор 68134.1970.4254 по КККР, попада преобладаващо в устройствена зона „ЖмЗ“ (Жилищна зона с малкостажно застрояване, с ограничителни параметри), която съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 ЗУЗСО е с параметри на застрояване, плътност 15%, К. 0,3, кота било 8,5м. и частично в устройствена зона Тзсп (терени за специални зелени площи), в която параметрите на застрояване се определят с ПУП, без посочени стойности в Приложение към чл. 3, ал. 2 ЗУЗСО.

Предвид това обстоятелство, както и че по предходния ПУП имотът е отреден също за обществено отреждане, експертът счита, че стойността на обезщетението следва да се изчисли по сравнителния метод на база следните критерии: местоположение в трета ценова зона, предходно отреждане-неурегулиран поземлен имот, без показатели за застрояване и при установен начин на трайно ползване - асфалтирана улица. С оглед датата на възлагане на оценката видно от възлагателно писмо изх. № СОА22-ТД26-15225/16.11.2022 г. едногодишният период, в който следва да се изследват пазарните аналози е 16.11.2021 г. до 16.11.2022 г. Въз основа на пазарните аналози описани в справките на АВ вещото лице е установило още 6 броя аналози, които отговарят на изискванията на ЗОБС, въз основа на които е определило размерът на равностойното парично обезщетение за отчуждения имот в размер на 276985.00 лева.

Настоящият съдебен състав намира, че размерът на равностойното парично обезщетение за поземлен имот с идентификатор 68134.1970.4777 (незастроен), с площ за отчуждаване 1787 кв.м., определено съобразно изискванията на чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОБС, във връзка с §1 от ДР на ЗОБС е в размер на 276 985 лева.

Предвид изхода на спора на жалбоподателя се дължат разноси в размер в общ размер на 2 910 (две хиляди деветстотин и десет) лева, от които 2 100 лева за адвокатско възнаграждение, 800 лева за депозит за вещо лице и 10 лева за заплатена държавна такса. Неоснователно е направеното възражение от процесуалните представители на ответника и заинтересованите страни за прекомерност на претендираното от жалбоподателя адвокатското възнаграждение в размер на 2 100 лева, тъй като същият е съобразен с чл. 7, ал. 2, т. 5 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ заповед № СОА23-РД40-77/21.04.2023 г. на кмета на Столична община в частта относно размера на определеното обезщетение в размер на 235 919.74 лева за ПИ с проектен идентификатор № 68134.1970.477 (незастроен), с площ от 1787 кв.м., като УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение в размер на 276 985 лева.

ОТХВЪРЛЯ жалбата в останалата част като неоснователна.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на К. Д. Д. разноси в общ размер на 2 910 (две хиляди деветстотин и десет) лева.

Решението на основание чл. 27, ал. 6 от Закона за общинската собственост е окончателно.

Препис от решението да се изпрати на страните.

Съдия: