

РЕШЕНИЕ

№ 4014

гр. София, 15.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 17.05.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Цветанка Паунова

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **2242** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Със заповед № СОА21-РД40-176/23.11.2021г., издадена от кмета на Столична община, се отчуждава поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.1932.2341 /незастроен/, с площ 356 кв.м, съгласно скица по КККР, одобрени със заповед № РД-18-68/02.12.2010г. на ИД на АГКК, находящ се в [населено място], [улица], район „В.“, попадащ в улична регулация, съгласно влязъл в сила план за регулация на м. „М. ливади – запад“, одобрен със заповед № РД-09-50-66/10.02.1999г. на Главния архитект на [населено място], потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на Столичен общински съвет и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на Главен колектор III в м. „М. ливади – запад“, район „В.“ – публична общинска собственост.

Имотът е собственост на М. Ж. З., Л. Ж. С. и В. Е. М., всеки от тях притежаващ по 1/3 ид.ч. от имота.

Със заповедта е определена сумата на парично обезщетение в размер на 76 974,32 лв., разпределена между съсобствениците съобразно притежаваните от тях идеални части от отчуждавания имот.

Срещу заповед № СОА21-РД40-176/23.11.2021г. е подадена жалба от М. Ж. З. и Л. Ж. С., чрез пълномощник адв. Я. Д..

Със заповед № СОА21-РД40-176/23.11.2021г. на жалбоподателите е определено

парично обезщетение за отчуждавания имот, както следва:

-М. Ж. З. – 1/3 ид.ч. – 25 658,11 лв.

-Л. Ж. С. – 1/3 ид.ч. – 25 658,11 лв.

В жалбата са наведени доводи за незаконосъобразност на оспорената заповед. Сочи се, че заповедта е издадена при липса на визираните в чл. 21, ал. 1 ЗОС предпоставки – влязъл в сила ПУП, предвиждащ изграждането на обекта, за който се извършва отчуждаването, както и доказана общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин. Поддържа се и липса на равностойно парично обезщетение, като се твърди, че определеното е крайно занижено и несъответстващо на пазарните цени в района. Иска се отмяна на заповедта, алтернативно – изменение на заповедта в частта ѝ досежно определеното парично обезщетение.

В съдебно заседание жалбоподателите се представляват от адв. Д., която поддържа жалбата на заявените основания. Допълнително представя писмени бележки.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез процесуален представител юрк. Ю., в съдебно заседание и с представени писмени бележки оспорва жалбата като неоснователна и моли да бъде отхвърлена.

Административен съд София-град, като прецени събраните по делото доказателства и доводите на страните, намира за установено следното:

Видно от нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 69, том I, рег. № 1387, нот. дело № 61/2001г. жалбоподателите Л. Ж. С. и М. Ж. З. заедно с В. Е. М. придобиват недвижим имот, находящ се в [населено място], община „Столична“, район „В.“, [улица], а именно празно дворно място, образуващо неурегулиран поземлен имот с пл. № 1512, в кв. 19 по плана на [населено място], м. „М. ливади – запад“ /бивша местност „Ю. градска територия“ – „Средния път“/, с квадратура на този имот – 4200 кв.м, от които според депозирана скица, 450 кв.м са отредени за улица.

Съгласно действащия ПУП-ПРЗ на м. „М. ливади – запад“, одобрен със Заповед № РД-09-50-66/10.02.1999г. на Главния архитект на [населено място], потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на Столичен общински съвет, имот с идентификатор 68134.1932.2341, с площ 356 кв.м, попада в уличната регулация на [улица] между о.т.39- о.т.37.

Имот с идентификатор 68134.1932.2341 попада в уличната регулация на [улица] и се засяга от обект: „Изграждане на Главен колектор III в м. „М. ливади – запад“, район „В.“.

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС от ответника е изготвено обявление до собствениците на поземлени имоти, отредени за обект – публична общинска собственост, за предстоящата процедура по принудително отчуждаване, което е публикувано във в. „Днес“, „24 часа“ и „Софийски вестник“. Обявлението е поставено на информационните табла на район „В.“ СО и на Столична община, за което са съставени съответните протоколи. 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.

С писмо изх. № СОА20-ТД26-12289/17.12.2020г. на ответника, в съответствие с разпоредбата на чл. 22, ал. 3 ЗОС и във връзка с провеждане на отчуждително производство по реда и при условията на Глава трета от ЗОС за поземлени имоти –

частна собственост, попадащи в обхвата на процесния обект, на [фирма] 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, на поземлени имоти, съгласно скици и скици-проекти за изменение на КККР – незастроени ПИ с посочени идентификатори и проектни идентификатори, предвидени за отчуждаване, вкл. процесния с идентификатор 68134.1932.2341.

Видно от изготвената експертна оценка за отчуждавания ПИ с идентификатор 68134.1932.2341 е предложена сумата 76974,32 лв. или 216,22 лв./кв.м. Равностойното парично обезщетение е определено, като са използвани две сделки за имоти без параметри на застрояване.

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 допусната и изслушана съдебно-техническа и оценителна експертиза. От заключението на вещото лице се установява следното:

Има влязъл в сила ПУП-ПРЗ на м. „М. ливади – запад“, одобрен със Заповед № РД-09-50-66/10.02.1999г. на Главния архитект на [населено място], потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на Столичен общински съвет.

Съгласно действащия ПУП-ПРЗ имот с идентификатор 68134.1932.2341, с площ 356 кв.м попада в уличната регулация на [улица]между о.т.39-о.т.37, предвиден за пътно платно и тротоари, и се засяга от обект: „Изграждане на Главен колектор III в м. „М. ливади – запад“, район „В.“, който следва да бъде изграден след прилагане на уличната регулация.

По предходния ПУП, одобрен със Заповед № 247/29.06.1979г. на главния архитект на С., ПИ с идентификатор 68134.1932.2341, с площ от 356 кв.м, предмет на отчуждаване, попада частично (262 кв.м в северната част) в терен, отреден за водни площи и за озеленяване, и в УПИ III за О. от кв. 1 (94 кв.м в южната част).

Експертизата е установила пет сделки с имоти, отговарящи на изискванията на ЗОС, които могат да служат за пазарни аналози. Това са сделките, описани в т. 1 и 28 от Приложение № 1 към СТОЕ, предоставени от Службата по вписванията С., както и три сделки, установени от вещото лице. Предмет на нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 145, том III, рег. № 5519, дело № 456/2020г. са сделки с поземлени имоти с идентификатори 68134.1006.1233 и 68134.1006.1265, описани в т. I и II от нотариалния акт. Имотите са без показатели на застрояване /попадат в уличната регулация/, една от страните по сделката е търговец и имотите попадат в III-та ценова зона. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 112, том I, рег. № 2069, дело № 102/2020г. също е годен пазарен аналог, тъй като обективира сделка за ПИ с проектен идентификатор 68134.1932.2493, отреден за улица, попадащ в III-та ценова зона, една от страните по сделката е търговец. Същото се отнася за издирените от вещото лице пазарни аналози – договор за покупко-продажба на недвижим имот рег. инд. СОА20-ДГ69-3/03.04.2020г. и нотариален акт за продажба на недвижим имот, вписан в СВ с вх. Рег. № 15179/16.03.2021г., Акт № 105, том 37, дело № 11318. И два акта обективират сделки с имоти, отредени за улица, попадащи в същата ценова зона, една от страните по сделката е търговец, включени са в изискуемия 12-месечен период преди възлагането на оценката. Тези аналози са използвани за определяне на равностойно парично обезщетение за отчуждавания ПИ с идентификатор 68134.1932.2341, в частта му /262

кв.м/, която по предходния ПУП от 1979г. е попадала в терен, отреден за водни площи и озеленяване. За тази част е определена стойност на обезщетението 57 671,42 лв.

Другата сделка, издирена от експертизата, е обективизирана в нотариален акт за продажба на недвижим имот № 174, том I, рег. № 2890, дело № 157/2020г. Имотът, предмет на сделката, попада в III-та ценова зона и в устройствена зона Жс, една от страните е търговец, сключена е в 12-месечния период преди възлагането. Този аналог е използван за определяне на равностойно парично обезщетение за отчуждавания ПИ с идентификатор 68134.1932.2341, в частта му /94 кв.м/, която по предходния ПУП от 1979г. е попадала в УПИ III за О. от кв. 1. За тази част е определена стойност на обезщетението 51699,67 лв.

При така установената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, тъй като е подадена от надлежни страни и в срока по чл. 27, ал. 1 от ЗОС.

Разгледана по същество е частично основателна по следните съображения:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган в кръга на предоставените му правомощия по чл. 25, ал. 2 ЗОС, при условията на заместване съгласно заповед № СОА21-РД15-14195/22.11.2021г. на кмета на Столична община. Налице са доказателства за спазване на процедурата по чл. 25 ЗОС - публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник. Изпратено е и обявление до кмета на район „В.“ за поставянето му на определеното място в сградата на общината. Спазени са сроковете по чл. 25, ал. 2, изр. посл. и чл. 22, ал. 10 ЗОС.

Съдът не споделя доводите на жалбоподателя, че не са налице материалноправните предпоставки по чл. 21, ал. 1 ЗОС за отчуждаване на имота. Съгласно посочената разпоредба, 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. В случая е налице влязъл в сила ПУП-ПРЗ на м. „М. ливади-запад“, одобрен през 1999г., който има предвиждане за изграждане на нов обект – публична общинска собственост. По този ПУП процесният имот попада в уличната регулация на [улица]. Въпреки непрецизния диспозитив на заповедта, имотът на практика се отчуждава за предвидената улична регулация, по която ще бъде изграден обект – главен колектор III. Колекторът представлява елемент на техническата инфраструктура по смисъла на чл. 64, т. 3 ЗУТ, който ще бъде изграден в предвидените по действащия ПУП улици. Имотът се отчуждава въз основа на влязъл в сила ПУП, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост – улица, като уличната канализация се изгражда в терените, предвидени за улица. Имотът попада в трасето на обект – улица, в което попада и трасето на подземните комуникации, като колекторът не би могъл да се реализира без наличието на транспортна инфраструктура.

Неоснователно е и твърдението за изтичане на сроковете по чл. 17 (отм.) ЗУЗСО във вр. с § 23 от ПЗР ЗИД ЗУЗСО (ДВ, бр. 31 от 2018г.). Последната разпоредба е

пределно ясна и указва, че 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, тежат от влизането в сила на закона – 28 януари 2007г. В случая се касае за отчуждителна процедура по уличнорегулационен план по Заповед № РД-09-50-66/10.02.1999г. на гл. архитект на [населено място], потвърдена с Решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003г. на СОС, която попада в обхвата на чл. 17, ал. 1, т. 1 ЗУЗСО (отм.). Следователно, сроковете за започване на отчуждителни процедури са изтекли на 28.01.2022г., докато процесната заповед е издадена на 23.11.2021г.

Неоснователни са и доводите, че в тежест на административния орган е да докаже, че общинската нужда няма как да бъде задоволена по друг начин. Посочената материалноправна предпоставка за прилагане на чл. 21, ал. 1 ЗОС визира липса на друга възможност за задоволяване на общински нужди, освен чрез отчуждаване на имота. Това е отрицателен факт, чието доказване не е в тежест на ответника. Напротив, в тежест на жалбоподателя е да докаже със съответните доказателствени средства, включително ангажиране на съдебно-техническа експертиза, че съществува друга техническа възможност за прокарване на трасето на улицата, в което попада и трасето на подземните комуникации. Както се посочи, имотът се отчуждава съобразно предвижданията на влязъл в сила ПУП – за улица, като канализационният колектор следва трасето на улицата. Съгласно чл. 11-13 от Наредба № 8 от 28.07.1999г. за правила и норми за разполагане на технически проводни и съоръжения в населени места, местоположението на подземните технически проводни е именно в напречния профил на улицата, като детайлно са посочени техническите правила и норми за разполагането им.

По отношение на определеното парично обезщетение за отчуждавания имот, съдът съобрази следното:

Съгласно чл. 22, ал. 5 ЗОС размерът на равностойното парично обезщетение за имотите, предвидени за отчуждаване, се определя съобразно конкретното им предназначение, което са имали преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1 и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Според чл. 22, ал. 6 ЗОС 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.

Съгласно чл. 22, ал. 7 ЗОС 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.

В § 1, т. 2 ДР на ЗОС 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 ЗОС и § 1, т. 1, 2 и 3 ДР на ЗОС 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, респ. преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост /чл. 22, ал. 7 ЗОС/.

В случая равностойното парично обезщетение е определено от лицензиария оценител, като са използвани две сделки за имоти без параметри на застрояване. В случая се изследва предназначението на имота, определено с ПУП, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост. Това предназначение е определено с ПУП от 1979г. /първият наличен ПУП/, според който имотът попада частично /262 кв.м/ в терен, отреден за озеленяване и водни площи, и частично /94 кв.м/ в УПИ III за О., административни сгради от кв. 1. След като части от имота са попадали в терени с различно предназначение, правилно вещното лице е анализирано сделки, относими за различните му части. В този смисъл неправилно лицензиарият оценител е определил равностойно парично обезщетение за имота, позовавайки се единствено на сделки с имоти без параметри на застрояване. Съдът не споделя доводите на процесуалния представител на ответника, че по ПУП от 1979г. имотът в преобладаващата си част е попадал в зона без показатели на устройство и застрояване, поради което следва да бъдат съобразени единствено сделките за имоти с такова отреждане. Както се посочи, 262 кв.м от предвидения за отчуждаване имот са попадали в терен, отреден за озеленяване и водни площи, а 94 кв.м - в УПИ III за О., административни сгради от кв. 1. Никъде в ЗОС няма изведен критерий, че отчуждаваният имот се оценяват според това какво е предназначението в преобладаващата им част, нито е посочено кога следва да се приеме, че е налице преобладаваща част. Нормата на § 1, т. 2 ДР на ЗОС говори за „преобладаващо предназначение“, но има предвид имотите със сходни характеристики, чиито пазарни цени могат да се използват при определяне на пазарното обезщетение за отчуждавания имот. Предвид изложеното, съдът намира, че правилно вещното лице е използвало пазарни аналози съобразно конкретното предназначение на имота в отделните му части. Така експертната е установила пет сделки, отговарящи на изискванията на ЗОС, които могат да се ползват като пазарни аналози. Касае се за възмездни сделки, една от страните по които е търговец; имат за предмет имоти, които попадат в една и съща ценова зона с отчуждавания имот; сключени са в 12-месечния период преди възлагане на оценката и са вписани в Служба по вписванията С.; имотите имат устройствен статут и предназначение, съответстващи на тези на отчуждавания имот съгласно ПУП от 1979г. По този план

част от ПИ с идентификатор 68134.1932.2341 е попадал /262 кв.м/ в терен, отреден за озеленяване и водни площи, и част /94 кв.м/ - в УПИ III за О., административни сгради от кв. 1. Установените сделки в Приложение № 1 към СТОЕ касаят, както имоти с отреждане за улица, т.е. без показатели на застрояване, така и сделка за имот, попадащ в устройствена зона Жс. Отреждането на част от процесния имот по ПУП от 1979г. е „за О.“, което може да се приравни на устройствена зона Жс. Така пазарната стойност на имота е определена въз основа на пет пазарни аналози, обективиращи сделки с „имоти със сходни характеристики“. При изготвяне на оценката е съобразено, че по предходния ПУП от 1979г. част от имота /262 кв.м/ е попадала в отреждане за озеленяване и водни площи и за тази част са използвани сделки с имоти с отреждане за улица /без показатели на застрояване/, а другата част /94 кв.м/ е попадала в УПИ III „за О.“ от кв. 1, като за тази част е използвана сделката с имот в устройствена зона Жс. За частта от 262 кв.м е определена стойност на обезщетението в размер на 57671,42 лв., а за частта от 94 кв.м – 51699,67 лв. или общо 109371,09 лв., по 36 457,03 лв. за всеки от тримата съсобственика.

Въз основа на изложеното съдът намира, че равностойното парично обезщетение за ПИ с идентификатор 68134.1932.2341 следва да бъде определено в размер на 36 457,02 лв. за всеки от жалбоподателите. Доколкото оценката на отчуждавания имот е част от материалната законосъобразност на акта, съдът приема, че заповед № СОА21-РД40-176/23.11.2021г. на кмета на Столична община е постановена при неправилно приложение на материалния закон, в частта относно стойността на определеното обезщетение, поради което следва да бъде изменена в тази ѝ част и сумата на обезщетението следва бъде увеличена от 25 658,10 лв. на 36 457,02 лв. за всеки от жалбоподателите.

При този изход на спора основателна е претенцията на процесуалния представител на жалбоподателите за присъждане на направените по делото разноски съгласно списък по чл. 80 ГПК, приложен на л. 260 от делото. Съдът намира за основателно възражението на ответника за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение предвид липсата на фактическа и правна сложност по делото. В случая на двамата жалбоподатели е присъдено обезщетение общо в размер на 51316,22 лв. Разликата между двете суми, а именно между определеното от административния орган обезщетение и присъденото от съда, представлява материалният интерес на жалбоподателите, който възлиза на 14 859,2 лв. Съобразно чл. 7, ал. 2, т. 4 от Наредба № 1/2004г., при интерес от 10 000 лв. до 100 000 лв. минималният размер на адвокатското възнаграждение се определя по следния начин: 830 лв. плюс 3 % за горницата над 10 000 лв. В случая този размер е 976 лв., докато претендираното адвокатско възнаграждение е за сумата 1800 лв. Предвид основателното възражение на ответника за прекомерност, следва да бъдат присъдени разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 976 лв. или общо разноски в размер на 1396 лв.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 АПК, Административен съд София-град, 27-ми състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ заповед № СОА21-РД40-176/23.11.2021г. на кмета на Столична община, в частта за определеното парично обезщетение за поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.1932.2341, с площ 356 кв.м, В ЧАСТТА по отношение на М. Ж. З. – 1/3 ид.ч и Л. Ж. С. – 1/3 ид.ч., като УВЕЛИЧАВА размера на равностойното парично обезщетение, както следва:

-М. Ж. З. – 1/3 ид.ч – от 25 658,10 лв. на 36 457,02 лв.

-Л. Ж. С. - 6/30 (1/5) ид.ч. – от 25 658,10 лв. на 36 457,02 лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Л. Ж. С. ЕГН [ЕГН] и М. Ж. З. [ЕГН] сумата от 1396 лв. /хиляда триста деветдесет и шест лева/, представляваща разноска по делото.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: