

РЕШЕНИЕ

№ 74

гр. София, 06.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав,
в публично заседание на 23.11.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Ева Пелова

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **11878** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145-178 от АПК, вр.чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на „МАНИЯ БИЛД“ ООД, със седалище и адрес на управление [населено място], представлявано от управителя А. В. Л., срещу Заповед № СОА21-РД40-147/03.11.2021 г. на Кмета на Столична община.

Със заповедта на основание чл.25, ал.2 във вр. с чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОБС) се отчуждава поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.4082.6510 (застроен) с площ от 153 кв.м. по КККР, представляващ реална част от имот 68134.4082.814 и сграда с проектен идентификатор 68134.4082.6513.2 с площ от 10 кв.м., одобрени със Заповед № РД-18-15/06.03.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на [улица]от о.т. 148 през о.т.152-165-166 до о.т. 167 и от о.т. 148 през о.т. 136-126-109 до о.т. 104 и о.т. 148 през о.т. 139-125 до о.т. 137, район „М.“, [населено място], съгласно действащ регулационен план на м. „М. I“, одобрен с Решение №551 по Протокол 45 от 29.07.2009 г. на Столичен общински съвет, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост. Определено е парично обезщетение в размер на 17 432,30 лева, разделено на собствениците както следва: 1. „МАНИЯ БИЛД“ ООД – 4 629,98 лева; 2. Ч. Разпределение България – за сграда с проектен идентификатор 68134.4082.6513.2, с площ от 10 кв.м. – 7 593, 60 лева; 3. Неустановен собственик – 5 208,72 лева.

В жалбата се претендира незаконосъобразност на заповедта, като издадена в

нарушение на административнопроизводствените правила и в противоречие с материалноправните разпоредби. Твърди се неточно индивидуализиране на отчуждаваната част. Сочи, че към момента на отчуждаването са изтекли сроковете по чл.208 от ЗУТ, както и, че изчисляването на цената не е равностойно парично обезщетение. Иска се отмяна на заповедта, алтернативно увеличаване размера на обезщетението и включване в него на направените подобрения, както и присъждане на разноски за настоящото производство.

Ответникът – Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител оспорва жалбата, моли съда да я отхвърли и да потвърди заповедта на Кмета на Столична община, като правилна и законосъобразна.

Съдът, след като обсъди релевираните с жалбата, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства и служебно, на основание чл. 168, ал. 1 , вр. чл. 146 от АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира за установено следното от фактическа страна:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на урегулиран поземлен имот, съставляващ парцел Х.-2112, от квартал №13Б, по плана на [населено място], местност „М.-1“, целият с площ от 2 450 кв.м., съгласно приложеният по делото нотариален акт №190, том VIII, дело 1446 от 29.11.2005 г. Към момента на сключване на сделката за района, в който попада процесният по делото имот, е било в сила изменение на ПУП, одобрено със Заповед № РД-06-354 от 04.01.2004 г. на кмета на СО, район М., с която е одобрено обединяването на УПИ Х.-2112 и УПИ Х.-2112 в един УПИ Х.-2 от кв. 13Б.

Със Заповед № 304 от 10.11.1965 г. е одобрен регулационен план на м. Югоизточен район на С.. По този план процесният имот попада частично в отреждане за улица и частично в отреждане за озеленяване.

Със Заповед № 521 от 26.12.1979 г. е одобрен регулационен план на м. М. 1 - обслужващ център, който план е изменян с частични изменения от 23.03.1983 г., 25.11.1983 г. и 20.11.1985 г. По този план процесният имот е попадал в обхвата на парцел II - за районен център, магазини и обществено жилищно строителство, летен театър и парк.

Със Заповед РД-50-09-224 от 25.05.1988 г. е одобрен застроителен и регулационен план на м. М. 1. Този план е изменян с частични изменения от 10.06.1996 г., 23.11.1998 г. и 21.02.2000 г. , като след настъпилите изменения процесният имот попада в обхвата на УПИ ХХШ-2112 от кв. 13 Б, м. „М.-1“. Отреждането на обединения УПИ ХШ-2112 от кв. 13Б е за озеленяване и жилищно строителство.

С Решение №551 по протокол 45 от 29.07.2009 г. е одобрен действащия регулационен план на район „М.“. По този план, въз основа на който е издадена обжалваната заповед, площта на процесния имот попада в обхвата на предвиденото разширение на [улица].

Със Заповед РД-18-15 от 06.03.2009 г. е одобрена действащата кадастрална карта за района. Съгласно приложената скица-проект /л.84-86 от делото/ имот с проектен идентификатор 68134.4082.6510, с площ от 153 кв.м. представлява северната част на ПИ с идентификатор 68134.4082.814.

В съответствие с разпоредбата на чл. 22, ал. 3 ЗОС и във връзка с провеждане на отчуждително производство на поземлени имоти, отредени за реализация на обект – публична собственост съгласно ПУП, попадащи в обхвата на обект: „Изграждане на [улица]от о.т. 148 през о.т.152-165-166 до о.т.167 и от о.т. 148 през о.т. 136-126-109 до

о.т. 104 и о.т. 148 през о.т. 139-125 до о.т. 137, район М., [населено място]“, с писмо изх. № СОА21-ТД26-1033 от 29.01.2021 г. на кмета на Столична община, е възложено определянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОС, вр. с § 1 от ДР към ЗОС, на поземлени имоти с посочени в писмото проектни идентификатори, предвидени за отчуждаване. Процесният имот е описан под т.5 като „Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4082.6500 (застроен), и сграда с проектен идентификатор 68134.4082.6501.2, представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.4082.814.“

Извършена е оценка от „Бинком“ ООД, чрез независим оценител, извършена по метода на сравнимите продажби, в съответствие с чл.22 и сл. от ЗОС, по която са анализирани 3 сделки-аналози, като предложението за размера на равностойното парично обезщетение е определен в размер на 17 432,30 лв., което е разпределено между съсобствениците на отчуждаваната част от имота.

С обявление №СОА21-ВК08-12708/08.09.2021 г. на Кмета на Столична община на основание чл.25, ал.1 от ЗОС са уведомени собствениците на поземлени имоти, отредени за обект – публична общинска собственост, съгласно влязъл в сила регулационен план за местност „М. 1“ одобрен с решение №551 по протокол 45 от 29.07.2009 г., във връзка с реализиране на „Изграждане на [улица]от о.т. 148 през о.т.152-165-166 до о.т.167 и от о.т. 148 през о.т. 136-126-109 до о.т. 104 и о.т. 148 през о.т. 139-125 до о.т. 137, район М., [населено място]“.

Съгласно Удостоверение относно градоустройствен статут по ПУП и ОУП за поземлени имоти, попадащи в обхвата на обект „Изграждане на [улица]от о.т. 148 през о.т.152-165-166 до о.т.167 и от о.т. 148 през о.т. 136-126-109 до о.т. 104 и о.т. 148 през о.т. 139-125 до о.т. 137, район „М.“, ПИ с идентификатор 68134.4082.814 попада в част от УПИ Х. – 814 – за жилищно строителство, друга част в УПИ I – „за локална градина и озеленяване“, кв. 13а, и трета част попада в обхвата на [улица]между о.т. 166 и о.т. 167.

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС от ответника е изготвено обявление до собствениците на недвижими имоти, отредени за улица – публична общинска собственост за предстояща процедура по отчуждаване, във връзка с реализация на обект: „Изграждане на [улица]от о.т. 148 през о.т.152-165-166 до о.т.167 и от о.т. 148 през о.т. 136-126-109 до о.т. 104 и о.т. 148 през о.т. 139-125 до о.т. 137, район „М.“, [населено място]“. Обявлението е поставено на информационното табло на Столична община на 17.09.2021 г. и е свалено на 18.10.2021 г. Публикувано е в централните ежедневници в. „България Днес“ и в. „24 часа“, и местния ежедневник „Софийски вестник“ на 16.09.2021 г. На 15.09.2021 г. е публикувано обявлението в раздел „Отчуждаване“ на интернет сайта на Столична община, за което са представени писмени доказателства.

В обявлението е включена информация, 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 ЗОС; основание за отчуждаване; вид, местонахождение, размер и собственици на всеки от имотите, които следва да бъдат отчуждени и размерът на дължимото обезщетение.

Последвало е издаване на оспорваната Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на Глава III от ЗОС № СОА21-РД40-147/03.11.2021 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.4082.6510 (застроен) с площ от 153 кв.м. по КККР, представляващ реална част

от имот 68134.4082.814 и сграда с проектен идентификатор 68134.4082.6513.2 с площ от 10 кв.м. Заповедта е съобщена на жалбоподателя на 12.11.2021 г.

Предоставени са още разрешение за строеж и удостоверение за въвеждане в експлоатация.

По делото е приета съдебно-техническа и оценителна експертиза. Съгласно заключението на вещото лице процесния по делото имот, преди действащото към момента предназначение, попада в зона Жк – жилищна зона за комплексно застрояване. От направените от СТЕ проверки за ценовата зона по ЗМДТ, в която попада отчуждавания имот се установява, че същият попада в трета ценова зона съгласно Решение 2 по Протокол 44 от 08.06.1998 г. на СОС по ЗМДТ.

Правилно вещото лице е изключил използваните сделки в експертните оценки, изготвени в производството пред органа. Първите два от така подобранията аналози не следва да бъдат използвани за оценка на процесния имот, тъй като и двата касаят имот с идентификатор 68134.1608.1515, който попада частично в зона Гти и частично в зона Жс, а освен това този имот попада в четвърта, а не в трета ценова зона, в която попадат процесните по делото имоти. Третият имот също не може да бъде използван като аналог, тъй като попада в четвърта зона по ЗМДТ.

Споделят се изводите на вещото лице за използване на нотариален акт №112/12.11.2020 г.; нотариален акт №174/16.07.2020 г. и нотариален акт №45/24.11.2020 г. Тези сделки отговарят на изискването на §1, т.2 от ДР на ЗОС. Изчислената средна цена за процесните имоти е 1032,13 лв. за кв.м. или за отчуждаваните 153 кв.м. – 157 916,62 лв.

Следва да се отбележи, че в имота са установени подобрения, видно от заключението, изготвено след извършен оглед на мястото. Със заповедта по чл. 25, ал. 2 от ЗОС се определя обезщетение както за отчуждавания имот, така и за извършените в него строежи и подобрения. В този смисъл към обезщетението за имотите следва да бъде прибавена и стойността на подобренията в тях, описани от вещото лице. Съгласно изчисленията на вещото лице, направените подобрения, засегнати от отчуждаването, заедно с овехтяването за изминалия период от строежа на сградата, са на стойност 14 941,75 лв.

При така установената фактическа обстановка съдът обосновава следните правни изводи:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като подадена в срок, срещу акт с неблагоприятно за молителите съдържание, а разгледана по същество е ОСНОВАТЕЛНА, поради следните съображения:

Оспореният административен акт е издаден от компетентен орган – кмета на Столична община, в съответствие с компетенцията му по чл. 25, ал. 2 от ЗОС.

Решението е издадено в предвидената от закона форма и съдържа необходимите реквизити – наименование на органа, наименование на акта, адресат на акта, правни и фактически основания за издаването му, разпоредителна част, дата на издаване и подпис, указания относно срока и реда за обжалване. Не се споделят възраженията за липсата в текстовата част на решението на о.т. 165-167 от отчуждаваните части от имота, тъй като изрично са посочени съответните проектни идентификатора по съответните скици – проекти, т.е. налице е препратка към документ, указващ отчуждаваната реална част от имота.

При издаване на заповедта органът е допуснал съществено процесуално нарушение. Във възлагателното писмо процесният имот е описан като „поземлен имот с проектен

идентификатор 68134.4082.6500 (застроен)“. Посоченият идентификатор не съвпада с този в заповедта и не съответства на отчуждаваните проектни идентификатори. Още повече, че посоченият идентификатор въобще не съществува. Не е възможно да се презюмира възлагането на оценка за имот, който не е отразен във възлагателното писмо. Наличието на възлагане по реда на чл. 22, ал. 3 ЗОС е от съществено значение, тъй като определя едногодишния период, през който се преценява наличието на вписани сделки, необходими за определянето на равностойното обезщетение по арг. от § 1, т. 2 ДР на ЗОС. В този смисъл липсата на възлагане опорочава възможността за определяне на дължимото обезщетение, което е съществено процесуално нарушение, тъй като ограничава правата на собственика на отчуждения имот, а и води до невъзможност впоследствие обезщетението да се определи от съда.

Налице е и съществено процесуално нарушение в процедурата по изготвяне на оценката. В изготвената експертна оценка е отразено, че датата на възлагателното писмо е 17.12.2020 г., като такова по делото липсва. Това означава, че допуснатото съществено процесуално нарушение е довело до неправилно прилагане на материалния закон, свързан с парично обезщетение, като това нарушение не може да бъде отстранено от съда чрез изменение на акта, доколкото не е ясна датата на възлагане, с което действие на практика се поставя началото на отчуждителното производство.

Заповедта е издадена и в нарушение на материалния закон.

Нормата на чл.21 от ЗОС определя, че 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. Отчуждителното производство се развива въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти – публична общинска собственост. Последният действащ регулационен план, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост е одобрен с Решение № 551 по Протокол № 45 от 29.07.2009 г. на СОС, влязло в сила на 09.09.2009 г. Съгласно чл. 208, ал. 1 от ЗУТ срокът за започване на отчуждителните процедури по Закона за общинската собственост на недвижими имоти, определени по подробните устройствени планове за изграждане на обекти - публична общинска собственост, е десет години от влизането в сила на подробните устройствени планове за изграждане на елементи на техническата инфраструктура по чл. 64 - публична собственост на общините. В настоящия случай се касае за изграждане на обект, представляващ улица, а същата е част от техническата инфраструктура по чл. 64 ЗУТ, поради което десетгодишният срок по чл. 208, ал. 1 ЗУТ е започнал да тече на 09.09.2009 г. и е изтекъл на 09.09.2019 г.

С оглед дадените разяснения в Тълкувателно решение № 4 от 02.11.2016 г. по тълк. д. № 6/2015 г. на Върховен административен съд с изтичането на сроковете по чл.208 от ЗУТ се преклюдира възможността за отчуждаване по реда на ЗОС. До изтичането на 10-годишния срок ограничението се състои в това, че при наличие на влязъл в сила план държавата и общината имат право на предимство пред трети лица да изкупят

недвижимия имот по пазарни цени, щом според плана имотът е предвиден за изграждане на обект - публична държавна или публична общинска собственост / чл. 199, ал. 1 от ЗУТ /. За да се постигне обаче разумен баланс между частния и обществения интерес, този срок не може да бъде продължаван след законоустановения десетгодишен срок. В този смисъл, иницираното след 09.09.2019 г. отчуждително производство, когато вече е изтекъл преклузивният десетгодишен срок по чл. 208, ал. 1 от ЗУТ засяга в необосновано голяма степен правата и законните интереси на собствениците.

Предвид гореизложеното съдът намира, че жалбата е основателна, а оспорената заповед е незаконосъобразна и следва да бъде отменена.

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 АПК, направените от оспорващия разноси по делото, следва да се възстановят от бюджета на органа, издал отменения акт. Съгласно представения от процесуалния представител на жалбоподателя списък, ответникът следва да бъде осъден сумата в размер на 950 лв., представляваща държавна такса в размер на 50 лв., депозит за вещо лице в размер на 500 лв. и адвокатско възнаграждение в размер на 400 лв., съгласно договор за правна помощ и съдействие, приложен по делото.

Предвид изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалба на „МАНИЯ БИЛД“ ООД, със седалище и адрес на управление [населено място] за отчуждаване на поземлен имот № СОА21-РД40-147/03.11.2021 г. на Кмета на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „МАНИЯ БИЛД“ ООД, със седалище и адрес на управление [населено място] сумата в размер на 950 лв., представляваща разноси по делото.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ: