

РЕШЕНИЕ

№ 2120

гр. София, 31.03.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав,
в открито заседание на 17.02.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Красимира Милачкова

при участието на секретаря Детелина Начева, като разгледа дело номер **10747** 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 (ЗОС) във вр. с чл.145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).
Образувано е по жалба на Н. П. И., М. Н. И., И. П. И., Н. И. И. и Д. М. М. против заповед № СОА20-РД40-94/30.09.2020г. на кмета на Столична община (СО).
Ответникът чрез процесуалния си представител оспорва жалбата като неоснователна.
След като обсъди доводите на страните и приложените писмени доказателства, съдът в настоящия състав приема следното от фактическа и правна страна.

Жалбата е допустима, като подадена в законоустановения за това срок от лица, които имат правен интерес от оспорването. Разгледана по същество, тя е неоснователна.

С процесната заповед се отчуждава поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1007.943, незастроен, с площ по скица 982 кв. м. Имотът попада в улица, като отчуждаването се извършва във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на канализационен колектор - клон II, по ул. „Д-р Б. В.“, район „Т.“, м. „К. вада“ от [улица]до [улица], съгласно регулационен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк - IV-та част“, одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на Столичния общински съвет (СОС) и Решение № 147 по Протокол № 40/18.07.2002г. на СОС за поправка на предходното, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост. Определената сума за парично обезщетение за отчуждавания имот е в размер на 189 427,80 лева. Изготвянето на оценка за него е възложено на 20.05.2020г. Следователно, релевантният период съобразно чл. §1, т.2 от Допълнителните

разпоредби (ДР) на ЗОС е от 20.05.2019г. до 20.05.2020г.

По делото са изслушани три заключения на съдебно-техническа експертиза. Съдът в настоящия състав възприема първите две като обективни и съответни на обстоятелствата по делото, и не възприема третото заключение по съображенията, изложени по-долу.

Установява се от първото заключение, че единственият регулационен план, обхващащ процесния имот, е от 1998г. ПИ с идентификатор 68134.1007.943 е идентичен с описания в нотариалния акт (НА) от 23.08.1996г., с който жалбоподателите се легитимират за собственици. Разликата в площите се дължи на неточности при ползване на графичните методи за определянето им и съответно – съвременните начини, чрез дигитализиран формат на плановете. Размерът на равностойното парично обезщетение (РПО), определен от първото вещо лице въз основа на актовете, съобразени в производството пред административния орган, изцяло съответства на определеното от последния с процесната заповед.

Второто вещо лице посочва в заключението си, че процесният имот е отразен в кад. лист 618 като имот с пл. № 1691 с площ от 999 кв. м. по кадастрален план, предхождащ кадастралната карта. Това е и имотът, описан в документа за собственост на жалбоподателите - НА от 1996г. Съгласно стар кадастрален план, около 1956г. имот с пл. № 1691 попада в границите на имот с пл. № 518 с графична площ от 2531 кв. м. Действащият подробен устройствен план (ПУП) - план за улична регулация е одобрен с посочените по-горе решения на СОС. Налице е и действащ частичен застроителен, регулационен и кадастрален план (ЧЗРКП) за кв.100, м. “К. вада“, одобрен със Заповед № РД-09-50-100/27.02.1998г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС. Кадастралната карта и кадастралните регистри за територията са одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК. Съгласно Общия устройствен план (ОУП) на С., приет с Решение № 697 от протокол 51/19.11.2009г. на СОС и Решение № 960/16.12.2009г. на Министерски съвет, имотът с идентификатор 68134.1007.943 попада в устройствена зона „Тти“ (терени за транспортна инфраструктура - улици, пътища, летища), която е без параметри на застрояване. Предходен ПУП за имота е горепосоченият ЧЗРКП за кв. 100, м.“К. вада и съгласно него отчуждаваният имот попада в улица без параметри на застрояване.

Вещото лице посочва, че съгласно границите на зони, приети с Решение № 2 по Протокол 44 от 08.06.1998г. на СОС, отчуждаваният имот попада в трета ценова зона. Данъчната му оценка е 55 235.50 лв. Имотът се намира в кв. К. вада, район „Т.“. Инженерната инфраструктура в района е налична, има ток и вода, уличната мрежа е в задоволително състояние. Към момента на оглед ПИ 68134.1007.943 е незастроен.

При определянето на размера на равностойното парично обезщетение (РПО) вещото лице взело предвид критериите, посочени в чл.22, ал.5 и следващите от ЗОС, във връзка с §1 т.2 от ДР на ЗОС, а именно: местоположение като близост и да попадат в една и съща ценова зона, урбанизирана територия; отреждане по предходен план; поне една от страните по сделките, взети предвид при оценката, да е юридическо лице; сделките да са вписани в релевантния период от 20.05.2019г. до 20.05.2020г.; сравнимите аналози да са с еднакъв характер на застрояване, като се допуска разлика в максималната плътност на застрояване: не повече от 5%. Взимайки предвид тези критерии, вещото лице предлага два варианта на РПО за имота, съответно 189182.90 лв. и 147378.56лв. в зависимост от това, дали при определяне на стойността се отчитат

две сделки, в които е посочена обща цена, независимо от това, че едната част от имота попада в улица, а останалата в устройствена зона с друго предназначение, или тези две сделки не се отчитат. Квотите на страните са съответно за Н. П. И. и М. Н. И. - 1/3, за И. П. И. и Н. И. И. - 1/3, и за Д. М. М. и Ц. Б. М. (необжалвала заповедта в срока за това) – по 1/6. Вещото лице излага подробно съображенията си за преценката за съответствие с критериите за всяка от сделките.

Третото заключение определя РПО чрез метод, предложен от страна на жалбоподателите, изразяващ се в това, че осреднената цена за квадратен метър се определя, като сборът на цените, платени за имотите, съответстващи на установените в ЗОС критерии, се разделя на сумата на площите на тези имоти. Съдът в настоящия състав намира, че този подход не отговаря на съдържанието на относимите законови разпоредби. На първо място, както се сочи от ответника, този начин на изчисление редуцира изкуствено броя на аналозите до един; законодателят изрично е записал „осреднени цени“, а не „осреднена цена“, т. е. имат се предвид цените от отделните сделки, а не механичен сбор на всички числа и за да се определи реалната стойност, то за всяка отделна сделка следва да се изчисли цената на квадратен метър, платена за конкретния имот. Настоящият състав споделя и виждането, че цитираното от страна на жалбоподателите едно съдебно решение в обратната посока не обосновава извод, несъответстващ на трайно възприетото виждане в съдебната практика, а именно, че въз основа на всяка от релевантните сделки следва да се определи цена за 1 кв. м. и тази цена да бъде умножена на броя квадратни метри, които се отчуждават. Цената за 1 кв. м. представлява еталон, приложим спрямо всеки имот, независимо от размера му, и по този начин позволява разнообразието от сделки да обоснове унифицирана стойност за конкретния обект на отчуждаване в отделния случай.

На второ място, предложеният от страна на жалбоподателите подход за определяне на цената за кв. м. чрез разделяне сумата на цените на сумата на площите не е възприет от оценителите, които са лица със специфична професионална компетентност и на които законът с изрична норма възлага изготвяне на оценки на отчуждаваните имоти – чл.22, ал.3 ЗОС. Също така, не е налице и законово основание при определяне на РПО да бъде изключена сделката, извършена с НА от 28.11.2019г. (л.257-303). Последващото отчуждаване на имот не е сред обстоятелствата, релевантни в каквато и да е форма. Целта на закона е да гарантира максимална близост на РПО с цените на свободния пазар. Несъответни на тази цел са административни ограничения, независимо от формата им, още повече, че производството по отчуждаване е факт, хронологично последващ посочената сделка. По тези съображения, съдът в настоящия състав не възприема и не обсъжда третото заключение.

Основателен е доводът на жалбоподателите, че при определяне на РПО следва да се вземат предвид осреднените стойности на всяка сделка с всеки релевантен имот, независимо от броя на актовете, в които тези сделки са обективирани. Това обстоятелство обаче не променя крайния извод относно стойността на РПО в случая. Имотите със сходни характеристики са подробно описани от второто вещо лице, като съдът в настоящия състав приема, че от тях следва да бъдат изключени имоти с идентификатори 68134.2045.3032 и 68134.904.473 поради това, че те се отклоняват от критерия за близки показатели на устройство и застрояване, както е посочено от вещото лице С. К.. По-специално относно втория от посочените ПИ следва да се отбележи, че същият съгласно НА от 18.09.2019г. (л.307) е с начин на трайно

ползване: незастроен имот за жилищни нужди. Имот с идентификатор 68134.2045.3033 е означен като улица и съответства на горепосочения критерий. Същият обаче отново не може да бъде взет предвид, заедно или поотделно с имот с идентификатор 68134.2045.3032, тъй като и двата са предмет на сделката, извършена с НА от 19.03.2019г. (л.218-221 от делото) и следователно, извън релевантния период, който започва на 20.05.2019г. Тъй като посочените имоти по изложените съображения не следва да бъдат отчитани при определяне на РПО, следва да се приеме, че размерът на последното е съобразно предложеното във вариант 2 на второто заключение.

Така установеният размер на РПО в производството пред съда е по-нисък от приетия от административния орган. Този извод не се променя и при вариант на изчисление, отчитащ сделката, извършена с НА от 30.05.2019г. (л.370-371). Третото вещо лице е посочило в заключението си, че този имот съответства на критериите за подобие с отчуждавания. Предмет на сделката е имот с площ 619 кв. м. с продажна цена 125000евро, чиято равностойност е 244478,75 лв. Съответно, цената на 1 кв. м. е 394,96 лв. След осредняване със стойността от тринадесетте сделки, отчетени във вариант 2 на второто заключение, оценката на 982 кв. м., отчуждавани с процесната заповед е 164553,74 лв., която отново е по-ниска от определената от административния орган. С оглед забраната за влошаване положението на жалбоподателя, установена в чл.271, ал.1 от Гражданския процесуален кодекс, субсидиарно приложим на основание чл.144 АПК, размерът на РПО не следва да бъде изменен.

Във връзка с доводите на жалбоподателите относно приложението на закрилата, предоставяна от чл.1 от Допълнителния протокол към Конвенцията за защита на правата на човека и основните свободи следва да се отбележи, че именно еднообразното и стриктно приложение на закона спрямо всички правни субекти е една от гаранциите за тази закрила. Наред с това, в случая националният закон е въвел изискването за определяне на РПО съобразно цените от вписани сделки именно предвид тяхната публичност, чрез отразяване в общодостъпен регистър, и сключването им на свободния пазар. Последният е възможно най-обективният източник на информация за цените, независимо от сочените от жалбоподателите възможни изкривявания. Осъществилите се и удостоверени в публичен регистър обективни факти в най-голяма степен обосновават гаранция за баланса между интересите на собственика, чиито имот се отчуждава, и обществения интерес и в двата му аспекта – както реализирането на благоустройственото мероприятие, така и законосъобразното разходване на публични средства. В тази връзка следва да се отбележи и, че изискванията на закона следва да се прилагат стриктно, а не разширително, именно с оглед посочения характер на средствата, с които се заплаща отчуждаваният имот. Установените в случая обстоятелства по делото не разкриват основание да се приеме, че балансът не е бил спазен и намесата в правото на собственост на жалбоподателите е непропорционална.

Предвид изложеното и като прецени изцяло законосъобразността на акта на основание чл.168, ал.1 АПК, съдът в настоящия състав приема, че заповедта е издадена от компетентен орган в установената форма; при това не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и тя е в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона. С оглед изхода на делото и на основание чл.143, ал.4 АПК разноските остават за жалбоподателите така, както са направени и следва да бъде уважено своевременно направеното от страна на

ответника искане за юрисконсултско възнаграждение. Последното съдът определя на 100 (сто) лева съобразно чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, съгласно чл.78, ал.8 от Гражданския процесуален кодекс.

Така мотивиран, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Н. П. И., с ЕГН [ЕГН], М. Н. И., с ЕГН [ЕГН], И. П. И., с [ЕГН], Н. И. И., с ЕГН [ЕГН] и Д. М. М., с ЕГН [ЕГН], против заповед № СОА20-РД40-94/30.09.2020г. на кмета на Столична община.

ОСЪЖДА Н. П. И., с ЕГН [ЕГН], М. Н. И., с ЕГН [ЕГН], И. П. И., с [ЕГН], Н. И. И., с ЕГН [ЕГН] и Д. М. М., с ЕГН [ЕГН], да заплатят на Столична община сумата 100 (сто) лева – юрисконсултско възнаграждение.

Решението е окончателно.

Съдия: