

РЕШЕНИЕ

№ 2715

гр. София, 20.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав,
в публично заседание на 13.04.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Силвия Димитрова

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **1115** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. АПК, вр. чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/.
Образувано е на основание изпратена от Столична община постъпила жалба от [фирма], [населено място] и [фирма], и двете представлявани от Ю. Л. Й., депозирана чрез адв. Г. Г. от САК срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС №СОА21-РД40-185/23.11.2021 г. на Кмета на СО, с която е отчужден ПИ с идентификатор 68134.1933.2269 с площ от 139 кв. м, находящ се в [населено място], район „В.“, попадащ в улична регулация, съгласно влязъл в сила план за регулация на м. „М. ливади – запад“, одобрен със Заповед №РД-09-50-66/10.02.1999 г. на Гл. архитект на [населено място], потвърдена с Решение №85 по Протокол №56/06.08.2003 г. на СОС и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализация на обект: „Изграждане на Главен колектор III в м. „М. ливади – запад“, район „В.“ – публична общинска собственост, като е прието, че собственик на имота е [фирма], на който е определено парично обезщетение в размер на 16395,05 лева. В жалбата са изложени доводи за незаконосъобразност на оспорения акт с твърдения за неправилно определени собственик и размер на паричното обезщетение като неравностойно. Предвид това се иска отмяната му и връщане на преписката на административния орган за ново произнасяне, с указания същият да заплати на собственика на имота равностойно парично обезщетение за същия и за находящите се в него подобрения. Претендира се присъждане на направените разноски.
Ответникът Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представители

юрисконсулт И. Ю. изразява становище за неоснователност на жалбата. Излага подробни съображения относно законосъобразността на оспорената заповед.

СГП не е взела участие в производството.

По делото са събрани писмени доказателства. Приложено е заверено копие от образуваната преписка. Назначена е и приета съдебно-техническа и оценителна експертиза, заключението по която е оспорено от процесуалния представител на ответника.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

Жалбата е депозирана от надлежни страни, единият от които адресат на оспорения акт, а другият – с твърдение, че той е собственик на отчуждения имот. Подадена е в предвидения в разпоредбата на чл.27 ЗОБС срок, доколкото оспорващият [фирма] е уведомен за издадената заповед на 21.12.2021 г., а жалбата е подадена на 04.01.2022 г., а другият оспорващ не е уведомяван за издаването на акта. За оспорващите е налице правен интерес от оспорването му, поради което жалбата е процесуално ДОПУСТИМА. Разгледана по същество, настоящият съдебен състав счита, че същата е и ОСНОВАТЕЛНА.

От представените от оспорващите доказателства се установява, че [фирма] е бил собственик на имота до 2005 г., съгласно НА №133, том LLXVII, дело №23576/95 г. По силата на приложения по делото договор за продажба на търговско предприятие от 26.04.2005 г. [фирма] е продал на [фирма] търговското си предприятие като съвкупност от права, задължения и фактически отношения. Видно от представения опис на недвижимо имущество, представляващо част от търговското предприятие, предмет на сделката и описано в Приложение №1 към договора, същото включва УПИ, целият с площ от 805 кв. м, представляващ съгласно скица УПИ Х.-1166, целия с площ от 945 кв. м, от които 140 кв. м се отчуждават за улица, кв.60 по плана на [населено място], м. „М. ливади-запад“, утвърден със Заповед №РД-09-05-66/10.02.1999 г., заедно с построената в груб строеж в имота триетажна офис сграда. Видно от отразеното върху приложения по делото договор, същият е вписан в книгите за вписване с вх. Рег. №31245, акт 30, том Х. от 2005 г. Видно от представената скица от СГКК – С. имотът, предмет на отчуждаване е нанесен в КККР със собственик [фирма] именно въз основа на посочения по-горе договор. Предвид изложеното съдът приема за установено твърдението на оспорващия [фирма], че иманно дружеството е собственик на имота, предмет на отчуждаване, към момента на процедиране на отчуждаването.

Съгласно действащия план за регулация на м. „М. ливади – запад“, одобрен със Заповед №РД-09-50-66/10.02.1999 г. на Гл. архитект на [населено място], потвърден с Решение №85 по Протокол №56/06.08.2003 г. на СОС, отчуждаваният ПИ с идентификатор 68134.1933.2269 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с площ от 139 кв. м, находящ се в [населено място], район „В.“, попада в улична регулация и е отреден за отчуждаване във връзка с реализация на обект „Изграждане на Главен колектор III в м. „М. ливади – запад“, район „В.“ – публична общинска собственост.

С обявление №СОА21-ВК08-14722/08.10.2021 г., подписано от заместващия Кмета на СО, съгласно приложена на л.52 от делото заповед за заместване, са уведомени собствениците на поземлени имоти, включително и процесният, попадащи в обхвата

на обект: „Изграждане на Главен колектор III в м. „М. ливади – запад“, район „В.“ за предстояща процедура по принудително отчуждаване на основание Глава III от ЗОБС. Обявлението е публикувано във в. „24 часа“, в. „Софийски вестник“ и „Днес“ на 15.10.2021г., и е поставено на информационното табло в сградата на Столична община, район „В.“, на 17.11.2021 г., видно от констативен протокол на л.43от делото, и на информационното табло в сградата на Столична община на 15.10.2021 г., видно от приложения на л.40 от делото констативен протокол. Публикувано е и на интернет страницата на Столична община. Процесната заповед е издадена на 23.11.2021 г, т.е. не по-рано от един месец след публикуването на обявлението в средствата за масова информация.

В съответствие с изискването на чл.22, ал.3 ЗОБС е извършена оценка за определяне на размера на равностойното парично обезщетение на недвижимия имот, предмет на отчуждаването, възложена с писмо изх. №СОА20ТД26-12289/17.12.2020 г. на заместващия Кмета на Столична община, съгласно заповед №СОА20-РД15-14833/16.12.2020 г. Видно от същото възложена е оценка на отчуждавания имот като незастроен. Оценката е изготвена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти [фирма], чрез независими оценители инж. М. П. и арх.Л. Б.. Определена е в размер на 16395,05 лева, като в същата са описани методите на изчисляването й. Пазарната стойност на равностойното парично обезщетение за ПИ е определена въз основа на три сделки, които е прието, че отговарят на изискванията на чл.22, ал.5 ЗОБС, посочени в таблица, съгласно които пазарната стойност за 1 кв. м възлиза на 117,95 лева.

Въз основа на определения размер на паричното обезщетение и влезлия в сила ПУП и на основание чл.25, ал.2 ЗОБС заместващият Кмета на Столична община е издал оспорената в настоящото производство Заповед №СОА21-РД40-185/23.11.2021 г. с посоченото по-горе съдържание. По делото е представена цитираната в оспорената заповед заповед №СОА21-РД15-14195/22.11.2021 г., по силата на която Кмета на СО е възложил на зам.-кмета Д. Б., подписал процесната заповед, да я замества на 23.11.2021 г., като изпълнява функциите на Кмет на СО.

По делото е прието заключение на вещо лице по назначената СТОЕ, според което имотът - предмет на отчуждаване с идентификатор 68134.1933.2269 с площ от 139 кв. м, находящ се в [населено място], район „В.“, попада в улична регулация, съгласно влязъл в сила план за регулация на м. „М. ливади – запад“, одобрен със Заповед №РД-09-50-66/10.02.1999 г. на Гл. архитект на [населено място], потвърдена с Решение №85 по Протокол №56/06.08.2003 г. на СОС и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализация на обект „Изграждане на Главен колектор III в м. „М. ливади – запад“, район „В.“ – публична общинска собственост. Вещото лице е установило, че първият наличен план е от 1914 г. Съгласно приложената на л.81 от делото комбинирана скица, изготвена от Г. – С. част от процесния имот – 85 кв. м, попада в УПИ II-277 от кв.278 и част от него – 53 кв. м попада в улична регулация по този план процесния имот попада извън строителните граници на [населено място]. Следващият план е от 1979 г. – ЗРП на м. „М. ливади“, одобрен със Заповед №247/29.06.1979 г. на Гл. архитект на С.. Съгласно този план 41 кв. м от отчуждавания имот попадат в УПИ V – за обществено жилищно строителство, хранителни стоки, кафе-сладкарница и книжарница от кв.15; 48 кв. м попадат в УПИ VI – за ОДЗ от кв.15 и 50 кв. м попадат в [улица].

По действащия ОУП на [населено място], приет с Решение №697 по Протокол

№51/19.11.2009 г. на СОС и решение №960/16.12.2009 г. на Министерски съвет процесният имот попада в две устройствени зони: В зона „Жс“ с описани параметри и в зона „Тти“, която зона е без устройствени параметри.

Вещото лице е приело, че оценката на имота следва да се извърши съобразно плана от 1979 г., поради което 41 кв. м следва да се оценят като имот с допустимо застрояване в устройствена зона „Жс“, а останалите 98 кв. м следва да се оценят като се използват аналози без устройствени показатели. В тази връзка на основание 5 посочени сделки в таблица №1 към заключението, вещото лице е определило средна цена за 1 кв. м от имота, попадащ в обществено отреждане в размер на 243, 83 лева , или общо за 98 кв. м - 23012,88 лева. В таблица 2 на база три сделки е определена средната цена за 1 кв. м от отчуждения имот, попадащ в УПИ за О., която възлиза на 1050,58 лева, или общо за 41 кв. м . обезщетението е изчислено на 43073,73 лева. Изчислено по този начин, обезщетението за целия имот възлиза на 66086,61 лева. Вещото лице е дало и оценка на имота като такъв без предвидено застрояване, която възлиза на 32640,71 лева.

В съдебно заседание вещото лице уточнява, че при определяне на оценката не е съобразила използваните в административното производство като аналози сделки, които също са за зона „Жс“, тъй като същите са за идеални части към самостоятелни обекти от сграда и въпреки че има стойност на земята, счита, че не са годни аналози.

Вещото лице е дало оценка и на подобренията в имота, които е установило при оглед на място. Същите са описани в заключението, като стойността им след овехтяване възлиза на 3687,77 лева. В съдебно заседание заявява, че за оценените подобрения не са й представени строителни книжа.

Доказателства за извършените в имота подобрения не са представени в хода на процеса и не е направено искане за събиране на такива. В последното съдебно заседание процесуалният представител на оспорващите изрично заяви, че няма да представя доказателства във връзка с подобренията в имота, обезщетение за които претендира.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Съгласно изричната разпоредба на чл.168, ал.1 АПК съдът не се ограничава само с обсъждане на основанията, посочени от оспорващия, а е длъжен, въз основа на представените от страните доказателства да провери законосъобразността на оспорения административен акт, на всички основания по чл.146 АПК, като съгласно ал.2 на същия член съдът обявява нищожността на акта, дори да липсва искане за това.

Съдът счита, че Заповед №СОА21-РД40-185/23.11.2021 г. е издадена от компетентен административен орган – заместващия Кмета на Столична община зам.-кмет, съгласно заповед за заместване № СОА21-РД15-14195/22.11.2021 г., в кръга на правомощията му, съгласно чл.25, ал.2 ЗОБС.. Следователно същата не е нищожна.

Спазена е и предвидената в закона форма. Заповедта съдържа реквизитите по чл.25, ал.2 от ЗОБС, включително 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 правоимащото лице и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед Кмета на Столична община е упражнил правомощието си по чл.25, ал.2 ЗОС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост съгласно

ПУП, одобрен с влязъл в сила административен акт. В хода му не са нарушени предвидените в ЗОБС административнопроизводствени правила. Кмета на общината е възложил определянето на равностойното парично обезщетение за предвидения за отчуждаване имот на оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители. Размерът на равностойното парично обезщетение е определен не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта. Кмета на СО е изпълнил задължението си да публикува обявление, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и копия от него е изпратил за публикуване на посочените в разпоредбата на чл.25, ал.1 ЗОБС места. Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл.25, ал.1 ЗОБС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението в средствата за масова информация. Следователно не са налице основания за отмяна на оспорения акт по чл.146, т.2 и т.3 АПК.

Съгласно чл.21, ал.1 ЗОС 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. При наличието на действащ ПУП, предвиждащ реализация на обект „Изграждане на Главен колектор III в м. „М. ливади – запад“, район „В.“ – публична общинска собственост и съгласно който процесния имот попада в уличната регулация, не може да се обсъжда налице ли е възможност за реализирането му без да се засяга имота на жалбоподателите. При действащ ПУП, единствения начин за реализиране на обекта е този, предвиден в него.

Ал.2 на чл.21 ЗОБС уточнява кои точно имоти могат да се отчуждават за изграждането и експлоатацията на обектите по ал.1 от чл. 21 ЗОБС - тези, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство или които стават негодни за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност. Идеята на законодателя е, че отчуждаване за общински нужди се допуска само ако е налице влязъл в сила ПУП, който има предвиждане за изграждане на нов обект публична общинска собственост. При това положение, съдът обосновава извод, че е налице основната материалноправна предпоставка на закона, а именно: имотът на жалбоподателя е предвиден за изграждането и реализирането обект- публична общинска собственост на територията на Столична община. С оглед изложеното процесната заповед в частта относно отчуждаването се явява законосъобразна.

Съгласно чл.22, ал.5 ЗОБС 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 ЗОБС 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. В §1, т.2 от ДР на ЗОБС 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 ЗОБС и § 1, т. 1, 2 и 3 от ДР на ЗОБС 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.

Настоящия решаващ състав, приема, че при определяне на оценката на ПИ с идентификатор 68134.1933.2269 с площ от 139 кв. м, подлежащ на отчуждаване, административният орган е допуснал нарушение на приложимите разпоредби на чл.22 ЗОБС и §1 ДР на ЗОБС. Необосновано и неправилно е приел, че целия отчуждаван имот следва да бъде оценен като попадащ в зона „Жс“ по действащия ОУП. Съобразно цитираните по-горе разпоредби на чл.22, ал.5 и ал.6 ЗОБС конкретното предназначение на имота следва да се определи съобразно предназначението му по предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл.21, ал.1, а именно по плана от 1979 г. В тази връзка съдът кредитира заключението на вещното лице в частта, в която е приело, че по отношение на 98 кв. м имата следва да се оцени като такъв, в който не е допустимо застрояване, а по отношение на останалите 41 кв. м – като такъв, попадащ в устройствена зона „Жс“. Кредитира се и заключението в частта му, в която размерът на обезщетението за 98 кв. м е определен на 23012,88 лева. Съдът не възприема изводите на вещното лице, че по отношение на частта от имота, попадаща в устройствена зона „Жс“ обезщетението следва да се определи само въз основа на установените от него три сделки, тъй като използваните при извършване на оценката в административното производство не са годни аналози. Видно от посочените в таблицата на л. 60 от делото нотариални актове, същите касаят застроени имоти, попадащи в зона „Жс“. Едната страна по тях е търговец, намират се в близост до отчуждавания имот и представляват покупко-продажба на идеални части. От тях ясно се извлича цена на 1 кв.м., поради което същите следва да бъдат включени в определянето на размера на дължимото обезщетение за 41 кв. м от имота. При това положение размерът на дължимото обезщетение за тази част от отчуждавания имот следва да бъде определен съобразно пазарната цена по тези сделки и сделките, намерени от вещното лице, т.е. 584,26 лв. на кв.м. или общо 23954,66 лв. за тези 41 кв. м, а общо за имота възлиза на 46967,54 лева. Следователно определеното с процесната заповед обезщетение следва да бъде изменено на този размер.

Съдът счита, че не следва да се определя парично обезщетение за

подобренията в имота, констатирани и оценени от вещото лице. Това е така, тъй като в жалбата не са изложени твърдения в тази насока, не е поискано и не са събирани доказателства относно извършени в имота и подлежащи на обезщетяване подобрения. Със заключението на вещото лице тези факти не могат да бъдат установявани, тъй като със заключението на вещото лице не се установяват факти, още повече за които липсват наведени в жалбата конкретни доводи, а съгласно чл. 195, ал.1 ГПК експертиза се назначава за изясняване на възникнали по делото въпроси, за които съдът не притежава специални знания. В случая тези въпроси са единствено по отношение на размера на оценките, не и по фактите. Предвид това и след като оспорващите не са изложили твърдения за наличие на конкретни извършени в имота подобрения, не са поискали събиране на доказателства в тази насока и не са доказали с относимите и допустими доказателствени средства, че такива има, то констатираните от вещото лице подобрения не подлежат на обезщетяване. Освен това и съгласно разпоредбата на чл.22, ал.13 и ал.14 ЗОБС след влизане в сила на подробния устройствен план законните строежи и другите подобрения, извършени от собственика на имота при условията и по реда на чл.49 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), се заплащат с по-малката стойност от стойността на направените разходи и увеличената стойност на имота, като не се дължи обезщетение за незаконни строежи в поземления имот - предмет на отчуждаване. Не се твърди от жалбоподателя и не са ангажирани доказателства подобренията, чието обезщетяване се иска, да са били изпълнена в съответствие с действащите към момента на извършването строителни правила и нормативи. Всъщност няма никакви данни относно момента на изграждането им. Предвид на това подобренията в имота, описани и оценени от вещото лице, не могат да бъдат квалифицирана като законен строеж и съответно не подлежат на обезщетяване.

По изложените съображения, съдът приема, че оспореният акт следва да бъде отменен в частта, в която е определена сума за обезщетение за отчуждения имот на собственика [фирма], като спорът следва да се реши по същество, като общият размерът на равностойното парично обезщетение следва да бъде определен на 46967,54 лева, която сума следва да се заплати на собственика на имота. В хода на процеса се установи, че действителния собственик е [фирма].

При този изход на делото и на основание чл.143, ал.1 АПК основателно се явява своевременно направеното от процесуалния представител на оспорващите искане за присъждане на направените от тях разноски. Видно от доказателствата по делото [фирма] е внесъл държавна такса от 10 лева и от него е заплатен адвокатски хонорар в размер на 500 лева. [фирма] е внесло държавна такса от 50 лева. Разноските за СТОЕ в размер на 525 лева и за издаденото удостоверение в размер на 5 лева са внесени от процесуалния представител на оспорващите, поради което следва да им се заплатят по равно. При това положение дължимите от ЮЛ, чийто орган е издал оспорения акт, а именно Столична община разноски на [фирма] възлизат на 775 лева, а на [фирма] - на 315 лева.

Водим от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2 АПК1 вр. чл.27, ал.6 ЗОБС, Административен съд - София-град, Второ отделение, 52 състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС на Кмета на Столична община, **В ЧАСТТА**, в която е определена сумата на паричното обезщетение в размер на 16395,05 лева на собственика [фирма], [населено място] за ПИ с идентификатор 68134.1933.2269 /незастроен/, с площ от 139 кв. м, находящ се в [населено място], район „В.“ по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, като постановява:

ОПРЕДЕЛЯ сума за парично обезщетение на собственика на отчуждения имот [фирма], [населено място] за ПИ с идентификатор 68134.1933.2269 /незастроен/, с площ от 139 кв. м, находящ се в [населено място], район „В.“ по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК в размер на 46967,54 лева (четиридесет и шест хиляди деветстотин шестдесет и седем лева и 54 ст.).

ОСЪЖДА Столична община, представлявана от кмета, с адрес: [населено място], [улица], да заплати на [фирма], [населено място] сумата 775 (седемстотин седемдесет и пет) лева деловодни разноски.

ОСЪЖДА Столична община, представлявана от кмета, с адрес: [населено място], [улица], да заплати на [фирма], [населено място] сумата 315 (триста и петнадесет) лева деловодни разноски.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл.27, ал.6 ЗОБС.

СЪДИЯ: