

РЕШЕНИЕ

№ 1258

гр. София, 28.02.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,
в публично заседание на 22.02.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **12510** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на Р. Й. П. – И., Д. В. И., П. Н. С., А. Н. С. срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот № СОА21-РД40-158/18.11.2021 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.618.9034 с площ от 869 кв. м., представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.618.1084 по КККР на [населено място], за което е определено равностойно обезщетение в размер на 32 650,55 лева.

В жалбата се излагат оплаквания за липсата на влязъл в сила ПУП, предвиждащ изграждане на обект с първостепенно значение – публична общинска собственост. Излагат се съображения за неправилно определяне на размера на обезщетението за отчуждаваната част от имот.

Ответната страна – кметът на Столична община, чрез своя процесуален представител, изразява становище за неоснователност на жалбата.

Административен съд София - град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

От представените нотариален акт № 102 от 01.08.2003 г. и нотариален акт № 108 от 06.01.2019 г. се установява, че жалбоподателите са съсобственици на имот с идентификатор 68134.618.1084 по КККР, с площ от 2235 кв. м. По делото липсват

достатъчно доказателства за установяване размера на дяловете от правото на собственост върху имота. Следва да се отбележи, че жалбоподателите не оспорват дяловете от собствеността върху имота, посочени в оспорваната заповед, а именно 1/6 ид. ч. за П. Н. С., 1/6 ид. ч. за А. Н. С., 4/15 ид. ч. за Р. Й. П. – И. и 4/15 ид. ч. Р. Й. П. – И. и Д. В. И. в режим на съпругеска имуществена общност (частите са посочени непрецизно от органа с различни знаменатели, но въпреки това е възможно установяване на същите).

С Решение № 833 по протокол № 73 от 18.12.2014 г. на Столичен общински съвет (СОС) е одобрен специализиран подробен устройствен план (ПУП) за изграждане на метрополитен с метростанции за обект: „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“. Представени са доказателства за съобщаването на одобрения ПУП по реда на чл. 129, ал. 1 ЗУТ, а именно обнародван в ДВ, бр. 9 от 03.02.2015 г. Впоследствие същият е изменен с Решение № 296 по Протокол № 17/09.07.2020 г. на СОС, с което се одобрява изменение на специализиран (ПУП) – изменение на плана (И.), план за застрояване (ПЗ) и план – схеми за мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура за обект: „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“ по [улица]в участъка между МС III – 5 и МС III – 2.

Следва да се отбележи, че липсват доказателства за оспорване на процесния ПУП от жалбоподателите, в който смисъл е и изявлението на техния процесуален представител, направено в съдебно заседание.

С писмо от 15.06.2021 г. на кмета на Столична община, 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: „Разширение на метрото в [населено място], Трета метролиния – [улица]– [улица]– Централна градска част –[жк], трети етап от км 1+280 до км 4+340 с три метростанции по [улица], с прилежащи територии в участъка между МС III – 5 и МС III – 2, район П., [населено място]“, 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 – незастроени с посочени в писмото проектни идентификатори, предвидени за отчуждаване, включително процесния имот.

Изготвена е скица – проект № 15-1187965/01.11.2021 г. на СГКК за изменение на КККР, с което реална част от горепосочения поземления имот с идентификатор 68134.618.1084 по КККР е нанесена като поземлен имот с проектен идентификатор 68134.618.9034 с площ от 869 кв. м.

Видно от комбинирани скици за пълна или частична идентичност, приложени към административната преписка и представени от жалбоподателите, както и от скица – проект № 15-1187965/01.11.2021 г. на СГКК, се установява, че горепосоченият имот попадат обхвата на обект: „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“.

Видно от изготвената експертна оценка за отчуждаване на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.618.9034 с площ от 869 кв. м., е предложено парично обезщетение в размер на 32 560,55 лева. В доклада на оценителя, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители (установено от приложения сертификат), е посочено, че за определяне на пазарната стойност на земята е използван сравнителния (аналогов) метод, като за аналози са определени сделки с имоти, попадащ в зона „Тти“ без устройствени параметри, за периода от 15.06.2020 г. до 15.06.2021 г. Прието е, че липсват сделки, отговарящи на изискванията на ЗОС,

поради което обезщетението е изчислено по реда на чл. 22, ал. 12, т. 1 ЗОС, а именно по 1. приложение № 2 към чл. 20 от Закона за местните данъци и такси - за имоти в урбанизираните територии (пета ценова зона).

Констатирани са подобренията в имота (огради, настилка, трайни насаждения), но същите не са оценени, тъй като липсвали доказателства, установяваща техните характеристики.

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС от ответника е изготвено обявление изх. № СОА21-ВК08-14413/05.10.2021 г. до собствениците на недвижими имоти, отредени за улица – публична общинска собственост за предстояща процедура по отчуждаване, във връзка с реализация на обект „Разширение на метрото в [населено място], Трета метролиния – [улица]– [улица]– Централна градска част –[жк], трети етап от км 1+280 до км 4+340 с три метростанции по [улица], с прилежащи територии в участъка между МС III – 5 и МС III– 2, район П., [населено място]“. Страните не спорят за разгласяването на обявлението, поради което съдът приема според посоченото в него, че е публикувано в два централни и един местен ежедневник, както и на интернет сайта на Столична община, включително е поставено на информационното табло на район „П.“, Столична община.

Видно от обявлението, в него 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.

Във връзка с проведеното отчуждително производство е издадена оспорената Заповед № СОА21-РД40-158/18.11.2021 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.618.9034 с площ от 869 кв. м., представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.618.1084 по КККР на [населено място]. В заповедта е отразено, че отчуждаването е във връзка с реализация на обект: „Разширение на метрото в [населено място], Трета метролиния, по [улица]в участъка МС III – 5 и МС III– 2, район П., [населено място]“, съгласно одобрен с Решение № 833 по протокол № 73 от 18.12.2014 г. на СОС специализиран ПУП за изграждане на метрополитен с метростанции за обект „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“ и изменение на специализиран ПУП – И. за обект „Трети метродиаметър“, одобрен с Решение № 296 по Протокол № 17/09.07.2020 г. на СОС.

Със заповедта е определено обезщетение в общ размер на 32 650,55 лева за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.618.9034 с площ от 869 кв. м., което следва да се изплати по следния начин на съсобствениците – жалбоподатели: 5426,76 лева за П. Н. С. (1/6 ид. ч.), 5426,76 лева за А. Н. С. (1/6 ид. ч.), 8682,81 лева за Р. Й. П. – И. (4/15 ид. ч.) и 8682,81 лева за Р. Й. П. – И. и Д. В. И. (4/15 ид. ч. в режим на съпругеска имуществена общност).

За изясняване на спора от фактическа страна е изслушано заключение на съдебно – техническа и оценителна експертиза, което съдът кредитира, тъй като е обосновавано, подробно и непротиворечиво.

Вещото лице дава информация, че действащият към момента план, въз основа на който се извършва отчуждаването, е ПУП, одобрен с Решение № 296 по Протокол № 17/09.07.2020 г. на СОС. По този ПУП отчуждаваната част от имота попада в отреждане за изграждане на обект „Трети метродиаметър“ в участъка МС III – 5 и МС III– 2, район П., [населено място]“. Експертът дават още информация, че до влизане в

сила на този ПУП, въз основа на който се извършва отчуждаването, за имота има влязъл в сила преходен ПУП, одобрен със заповед № РД-09-50-692 от 14.12.1994 г., с който имотът попада в отреждане за озеленяване и администрация. В съдебно заседание уточнява, че с предходния план освен за озеленяване и администрация е предвидено допълнително предназначение на имота и за улица.

Вещото лице дава три варианта за стойността на отчуждавания имот, които са изготвени на база информация от Службата по вписванията, намираща се по преписката, , както и допълнително издирени от вещото лице вписани актове.

Според първия вариант стойността на отчуждавания имот е 99 572,92 лева, която е определена като имот без предвиждане за застрояване, попадащ в зона Тти, при което е ползван един пазарен аналог, отговарящ на критериите на ЗОС (114,58 лева за 1 кв. м.).

Вторият вариант дава стойност от 98 684,03 лева, като имот, попадащ в зона СМФ2 (смесена многофункционална зона 2) с плътност на застрояване от 40 %, при което е използван е един пазарен аналог, отговарящ на критериите на ЗОС (113,56 лева за 1 кв. м.).

Според третия вариант стойността възлиза на 90 162,07 лева, като имот, попадащ в зона Тти (115 кв. м.) и в зона СМФ (754 кв. м.) с плътност на застрояване от 60%, за което са използвани две сделки, отговарящи на изискванията на ЗОС.

Експертът посочва за наличието на подобрения в имота (подравняване и бетониране), които са на стойност 20 484,15 лева.

При така установените факти, Административен съд София-град достига до следните правни изводи:

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

Съгласно изискванията на чл. 168, ал. 1 АПК, при служебния и цялостен съдебен контрол за законосъобразност, съдът извършва пълна проверка на обжалвания административен акт относно валидността му, спазването на процесуалноправните и материалноправните разпоредби по издаването му и съобразен ли е с целта, която преследва законът, т. е. на всички основания, визирани в чл. 146 АПК. При преценката си, съдът изхожда от правните и фактическите основания, посочени в оспорвания индивидуален административен акт, представената административна преписка и събраните по делото доказателства. При проверката на административния акт, съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане.

Разгледана по същество, жалбата е основателна по отношение на определеното обезщетение. Съображенията са следните:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган в кръга на предоставените му правомощия по чл. 25, ал. 2 ЗОС, а именно кметът на Столична община.

Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал.2 и ал.3 от АПК и чл. 25, ал. 2 ЗОС, като е посочен издателят на заповедта, причината, поради която имота се отчуждава, размерът на обезщетението, индивидуализиран е имота, за отчуждаването на който ще бъде изплатено обезщетението, както и е посочена площта от имота, която се отчуждава.

Изложени са фактическите и правни основания за издаването ѝ.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С

издаването на оспорената заповед кметът 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.

При постановяване на процесната заповед не са допуснати съществени процесуални нарушения, като не са нарушени разпоредбите на ЗОС относно процедурата по издаване на заповедта. Във връзка с наличие на отчуждителната нужда за общината от реализацията на обект публична общинска собственост, е публикувано обявление, с което са уведомени собствениците на поземлени имоти във връзка с реализация на обект, „Трети метродиаметър“.

Спазена е процедурата по чл. 25 от ЗОС - публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник, както и електронния портал на Столична община. Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл. 25, ал. 1 ЗОС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението. След това е възложена оценка на имотите, подлежащи на отчуждаване, която е извършена от оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители, видно от представените доказателства.

Поради изложеното, настоящия съдебен състав намира, че постановяване на заповедта, органът не е допуснал съществени процесуални нарушения, водещи до отмяна на оспорения административен акт, като релевантните по случая факти са установени правилно и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателите в производството по издаване на оспорената заповед.

По съответствието с материалния закон:

Спорният по делото въпрос касае размера на определеното парично обезщетение за отчуждавания поземлен имот и намиращата се в него сграда, както и наличието на подобрения.

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 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.

Не се споделят възраженията за липсата на влязъл в сила ПУП, доколкото същият не е оспорван поради което е придобил стабилитет. Наред с това с процесния ПУП в имота се предвижда изграждане на обект, публична общинска собственост, а именно „Трети метродиаметър“.

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 от 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.

Установи се наличието на предходен ПУП, с който имотът попада в отреждане за озеленяване, администрация и улица (последната е налична и в по – предходни планове). Това дава основание да се приеме, че при определянето на размера на равностойно парично обезщетение следва да се вземат предвид сделки с имоти, попадащи в зона Тти, т. е. без параметри на застрояване. Съдът намира, че не следва да се вземат сделки в зона СМФ2 или зона СМФ, тъй като същите предвиждат застрояване, а зона Тти не предвижда такава (с изключение на улици).

Разпоредбата на чл. 22, ал. 5 ЗОС изисква определянето на обезщетението да се извърши въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот.

Според легалната дефиниция в § 1, т. 3, б. „а” от ДР на ЗОС „Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот” са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

Съгласно § 1, т. 2 от ДР на ЗОС „Пазарни цени на имоти със сходни характеристики” са осреднените цени от всички сделки с имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, които имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот, за: покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, както и други възмездни сделки между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните е търговец, сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота. Ако в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката в службата по вписванията по местонахождението на имота са вписани повече от двадесет сделки, при определяне на пазарната цена се вземат предвид последните вписани двадесет сделки.

От заключението на експертизата се установи наличието на една сделка за периода от 15.06.2020 г. до 15.06.2021 г., а именно Договор от 05.11.2020 г. за прехвърляне на собственост по реда на ЗУТ, по който едната страна е юридическо лице ([фирма]), а продажната цена е 114,58 лева за 1 кв. м. Касае се за имот със сходни характеристики (незастроен) и намиращ се в една и съща ценова зона (пета) с отчуждавания. В тази връзка сделката отговоря на § 1, т. 2 и т. 3, б. „а” от ДР на ЗОС. Площта на отчуждаваната част от имота е 869 кв. м., поради което дължимото обезщетение възлиза на 99 570,02 лева (разлика от 90 стотинки според вещото лице).

Със заповедта по чл. 25, ал. 2 от ЗОС се определя обезщетение както за отчуждавания имот, така и за извършените в него подобрения. Към горното обезщетение следва да бъде прибавена и стойността на подобренията в имота. В тази връзка според експертизата подобренията (подравняване и бетониране) са на стойност 20 484,15 лева.

Горното означава, че към обезщетението за поземления имот в размер на 99 570,02 лева следва да се прибави и обезщетението за подобренията 20 484,15 лева, т. е. общо 120 054,17 лева. Посочената сума следва да се съобрази с квотите на жалбоподателите от собствеността, а именно: сумата от 20 009,03 лева за П. Н. С.,

сумата от 20 009,03 лева за А. Н. С., сумата от 32 014,45 лева за Р. Й. П. – И. и сумата от 32 014,45 лева в режим на съпругеска имуществена общност за Р. Й. П. – И. и Д. В. И..

Предвид гореизложеното съдът намира, че оспореният административен акт е незаконосъобразен, тъй като е налице разминаване между равностойното справедливо обезщетение за отчуждения имот и това, определено от административния орган. В този смисъл следва да се измени оспорваната заповед на кмета на Столична община, като се увеличи обезщетеното за имота с проектен идентификатор проектен идентификатор 68134.618.9034 с площ от 869 кв. м. и намиращата се в него подобрения.

По разноските:

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 АПК, направените от оспорващия разноски по делото, следва да се възстановят от бюджета на органа, издал отменения акт. В случая всеки от жалбоподателите е направил разноски в размер на 10 лева за държавна такса. Представени са два договора за правна помощ. Според първия Р. И. и Д. И. са заплатили в брой общо сумата от 3780 лева за адвокатски хонорар. Според втория П. С. и А. С. са заплатили общо сумата в размер на 2520 лева. Направено е своевременно възражение за прекомерност на адвокатски хонорар, поради което следва да се разгледа. В чл. 8, ал. 1, т. 4 от Наредбата за минималните адвокатски възнаграждения (Наредбата) е посочено, че за процесуално представителство, защита и съдействие по административни дела с определен материален интерес възнаграждението е при интерес от 10 000 лева до 100 000 лева - 830 лева плюс 3 % за горницата над 10 000 лева.

Материалният интерес на П. С. и А. С. е в размер на 14582,27 лева за всеки един от двамата или общо за двамата в размер на 29 164,54 лева. Същият представлява увеличеният размер на обезщетението над първоначално определения размер от органа, тъй като именно това се присъжда в полза на тези жалбоподатели. Предвид изложеното и на основание чл. чл. 8, ал. 1, т. 4 от Наредбата минималният размер е 1 213 лева, а заплатеният е 2520 лева. Делото не се отличава с фактическа и правна сложност, поради което възнаграждението следва да се намали на 1500 лева (малко над минимума, доколкото са проведени две заседание и е изслушано заключение), което да се присъди общо на двамата жалбоподатели.

Материалният интерес на Р. И. и Д. И. е в размер на 23 331,64 лева за всеки един от двамата или общо за двамата в размер на 46 663,28 лева, който представлява увеличеният размер на обезщетението над първоначално определения размер от органа, тъй като именно това се присъжда в полза на тези жалбоподатели. Предвид изложеното и на основание чл. чл. 8, ал. 1, т. 4 от Наредбата минималният размер е 1929,90 лева, а заплатеният е 3780 лева. Делото не се отличава с фактическа и правна сложност, поради което възнаграждението следва да се намали на 2300 лева (малко над минимума, доколкото са проведени две заседание и е изслушано заключение), което да се присъди общо на двамата жалбоподатели.

По изложените съображения и на основание и на основание чл. 172, ал. 2, предл. трето АПК, Административен съд София – град,

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед за отчуждаване на поземлен имот № №

СОА21-РД40-158/18.11.2021 г. на кмета на Столична община, в **ЧАСТТА** относно размера на определеното парично обезщетение за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.618.9034 по КККР с площ от 869 кв. м., представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.618.1084 по КККР на [населено място], , попадащ в обхвата на обект: „Разширение на метрото в [населено място], Трета метролиния – [улица]– [улица]– Централна градска част –[жк], трети етап от км 1+280 до км 4+340 с три метростанции по [улица], с прилежащи територии в участъка между МС III – 5 и МС III– 2, район П., [населено място]“, одобрен с Решение № 296 по Протокол № 17/09.07.2020 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост, като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение по същата заповед от 32 650,55 лева **на 120 054,17 лева**, дължимо за поземлен имот с проектен идентификатор идентификатор 68134.618.9034 по КККР и подобренията в него, което обезщетение е дължимо както следва: сумата от 20 009,03 лева за П. Н. С., ЕГН [ЕГН], сумата от 20 009,03 лева за А. Н. С., ЕГН [ЕГН], сумата от 32 014,45 лева за Р. Й. П. – И., ЕГН [ЕГН] и сумата от 32 014,45 лева в режим на съпружеска имуществена общност за Р. Й. П. – И., ЕГН [ЕГН] и Д. В. И., ЕГН [ЕГН].

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Р. Й. П. – И. сумата в размер на 10 лева, представляваща направени по делото разноски за държавна такса.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Д. В. И. сумата в размер на 10 лева, представляваща направени по делото разноски за държавна такса.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на П. Н. С. сумата в размер на 10 лева, представляваща направени по делото разноски за държавна такса.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на А. Н. С. сумата в размер на 10 лева, представляваща направени по делото разноски за държавна такса.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Р. Й. П. – И. и Д. В. И. общо сумата в размер на 2300 лева, представляваща направени по делото разноски за адвокатско възнаграждение.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на П. Н. С. и А. Н. С. общо сумата в размер на 1 500 лева, представляваща направени по делото разноски за адвокатско възнаграждение.

Решението не подлежи на обжалване.

Съдия: