

РЕШЕНИЕ

№ 526

гр. София, 01.02.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 29 състав,
в публично заседание на 25.01.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Кристина Българиева, като разгледа дело номер **10856** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 126 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.

Образувано е по постъпили жалби от Н. В. В., П. В. В., П. Д. Г. и Н. Н. А. срещу Заповед № СОА20-РД40-77/12. 09. 2020 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор № 68134.8636.80 /незастроен/, с площ за отчуждаване 2 651 кв. м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-61/ 27. 09. 2010 г. на ИД на АГКК, [населено място], район „К.“, попадащ в улица, съгласно влязъл в сила ПУП на м. „Л. – Зона Г“, одобрен с Решение № 4 по Протокол № 23/ 19. 03. 2001 г. на СОС и И. на м. „Източна тангента и прилежащи територии“ от „Северната скоростна тангента“ до [улица], части от м. „Л. – Зона Г“, м. „Л. – Зона В“, м. „Триъгълника – Б. шосе“, м. „бул. Б. шосе – рамка“, м. „Летищен комплекс – С.“, одобрено с Решение № 45 по Протокол № 4/ 03. 12. 2015 г. на СОС и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект „Изграждане на източна тангента – I етап, в участъка от [улица]до „С. скоростна тангента“ – публична община собственост. Посочената заповед се обжалва в частта относно определеното обезщетение за отчуждения поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор № 68134.8636.80 /незастроен/, с площ за отчуждаване 2 651 кв. м., както и в частта, в която административният орган е приел, че са налице предпоставките на чл. 29, ал. 2 от ЗОбС, тъй като са налице конкуриращи се

документи за собственост, както и че не могат да бъдат разпределени квотите на съсобственост.

Жалбоподателите излагат подробни съображения за незаконосъобразност на заповедта в обжалваната част, като се иска нейната отмяна.

В съдебното заседание жалбоподателите Н. В. В., П. В. В., П. Д. Г. и Н. Н. А. и заинтересованата страна Д. Д. се представляват от адв. Х., който поддържа жалбата и моли същата да бъде уважена.

Заинтересованите страни Г. Х. и В. В., редовно призовани, не се явяват и не изпращат процесуален представител.

Ответникът - Кметът на Столична община, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата. Излага подробни съображения в писмени бележки.

Настоящият съдебен състав, след като се запозна с доказателствата по делото, прецени доводите на страните и съобрази приложимите правни норми, намира жалбата за процесуално допустима, като подадена от надлежна страна в рамките на преклузивния срок по чл. 27, ал. 1 от ЗОБС.

За да се произнесе по основателността на жалбата, съдът съобрази следното:

Жалбоподателите Н. В. В., П. В. В., П. Д. Г., Н. Н. А. и заинтересованите страни Д. И. Д., Г. С. К. и В. С. В. са собственици на поземлен имот с проектен идентификатор № 68134.8636.80 /незастроен/ с площ 2651 кв.м. по КККР, одобрен със Заповед № РД-18-61/ 27. 10. 2010 г. на ИД на АГКК. Имотът попада в уличната регулация и в обхвата на обект: „Изграждане на източна тангента – I етап, в участъка от [улица]до „С. скоростна тангента“, съгласно влязъл в сила ПУП на м. “Л. - Зона Г”, одобрен с Решение № 4 по Протокол № 23/ 19. 03. 2001 г. на СОС и И. на “Източна тангента и прилежащи територии” от “С. скоростна тангента” до бул. “В. В., части от м. “Л. - Зона Г”, м. “Триъгълника - Б. шосе”, м. бул. “Б. шосе - рамка”, м. “Летищен комплекс - С.”, одобрено с Решение № 45 по Протокол № 4/ 03. 12. 2015 г. на СОС,предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост.

С оспорената в настоящото производство заповед, кметът на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21 и чл. 25, ал. 1 от ЗОБС е наредил отчуждаването на посочения поземлен имот, като е определил общия размер на паричното обезщетение - 503, 69 лева. Приел е, че предвид конкуриращите се документи за собственост и невъзможността да бъдат установени квотите на съсобственост, сумата на обезщетението не може да бъде разпределена, поради което на основание чл. 29, ал. 2 от ЗОБС е внесъл размера на обезщетението по банкова сметка.

Размерът на паричното обезщетение, посочен в оспорената заповед, е определен въз основа на Експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител, възложена с писмо изх. № СОА20-ТД26-1861/ 13. 02. 2020 г. ИС16-ПП00-44/149/20. 03. 2019 г. Пазарната стойност на отчуждавания имот по експертната оценка е определена на основание чл. 22, ал. 12 от ЗОБС въз основа на данъчната оценка, предвид липсата на реално извършени сделки с имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания през релевантния период /13. 02. 2019 г. - 13. 02. 2020 г./ - чл. 22, ал. 5 и сл. във връзка с § 1 от ДР на ЗОБС. В изготвената експертна оценка е посочено, че не са открити пазарни аналози за посочения имот.

По делото е изслушано заключение на съдебно-оценителна експертиза, при изготвянето на която вещото лице е използвало данните от Агенцията по вписванията

относно сделки на имоти в близост до района на отчуждавания имот, като в Приложение № 1 към експертизата е извършило анализ на всяка една от предоставените сделки, като в табличен вид са дадени параметрите, местоположението им и отреждането им.

Въз основа на тези характеристики вещото лице е предложило два варианта на изчисленото обезщетение, като при Вариант 1 е използван договор за покупка-продажба, включващ 3 броя поземлени имоти /л. 166 от делото/, които са без допустимо застрояване по ПУП и са отредени за улици, като е дало заключение за равностойно парично обезщетение в размер на 76, 68 лева за 1 кв.м.

При Вариант 2 са използвани имотите, посочени във Вариант 1 на експертизата, както са използвани и допълнителни имоти, описани под № 3 в Приложението към съдебно-оценителната експертиза, за които има ПУП-И. от 2004 г. и които също попадат в зона ТТи. При Вариант 2 на експертизата вещото лице е дало заключение за равностойно парично обезщетение в размер на 291, 20 лева на кв. метър.

Въз основа на изложеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОБС. С оспорената заповед кметът на Столична община е упражнил правомощието по чл. 25, ал. 2 от ЗОБС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект - публична общинска собственост, съгласно одобрен и влязъл в сила ПУП. Същата е подробно мотивирана, като съобразно разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС са посочени основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която се внася обезщетението, и датата, след която започва изплащане на обезщетението по сметката на правоимащите.

Като взе предвид изложените от жалбоподателите оплаквания и извърши проверка на оспорвания акт на всички основания за законосъобразност, съдът обосновава следните изводи:

Заповед № СОА20-РД40-77/12. 09. 2020 г. на кмета на Столична община е издадена от компетентен административен орган, в кръга на правомощията му, съгласно чл. 25, ал. 2 от ЗОБС.

Настоящият решаващ състав, приема, че при определяне на оценката на поземлен имот с проектен идентификатор № 68134.8636.80 административният орган е допуснал нарушение на приложимите разпоредби на чл. 22 ЗОБС и § 1 ДР на ЗОБС, поради следните съображения:

Законодателно въведените в чл. 22 от ЗОБС критерии при определяне на равностойното парично обезщетение държат сметка за предназначението на отчуждаваните имоти по ЗОБС преди влизане в сила на подробния устройствен план и пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот /ал. 5/. Съобразно съдържащата се в § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС легална дефиниция "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.

Съгласно действащия подробен устройствен план /ПУП/, одобрен с Решение № 4 по Протокол № 23/ 19. 03. 2001 г. на СОС отчуждаваният поземлен имот попада изцяло в уличната регулация на "Източна тангента - първи етап", в участъка от [улица]до "С. скоростна тангента", която до момента не е приложена.

Съгласно регулационен план на местност "ж.к. В. Л. - Зона Г", одобрен със Заповед № РД-50-99-159 от 13. 04. 1984 г. на главния архитект на [населено място], имотът не е отразен в плана от 1984 г. но по местонахождение попада в уличната регулация на предвидена улица, източно от кв. 14 и кв. 10, м. "ж.к. Л. - Г". Установеният начин на ползване на ПИ с № 68134.8636.80 е нива, трайно предназначение на територията: земеделска. Съгласно действащия ОУП на [населено място], поземленият имот попада в устройствена зона ТТи /терени за транспортна инфраструктура/, която е предназначена за транспортна инфраструктура - улици, пътища, летища и няма показатели на застрояване.

Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с "равностойното парично обезщетение". В тази връзка, ЗОБС установява начина на определяне на "равностойното парично обезщетение". Разпоредбите на § 1 т. 1, т. 2, т. 3 и т. 7 от ДР на ЗОБС дават определение на понятията „равностойно парично обезщетение“, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“ и „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“ и „равностойни имоти“.

Предвид това, следва да се приеме, че за определяне на "равностойното парично обезщетение" по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС и § 1, т. 1, т. 2, т. 3 и т. 7 от ДР на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на характеристиките, въведени в посочените разпоредби.

Поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор № 68134.8636.80 /незастроен/, с площ за отчуждаване 2 651 кв. м. по КККР, одобрен със Заповед № РД-18-61/ 27. 09. 2010 г. на ИД на АГКК, [населено място], район „К.“, отчуждаваният поземлен имот попада изцяло в улична регулация, съгласно влязъл в сила ПУП на м. „Л. – Зона Г“, одобрен с Решение № 4 по Протокол № 23/ 19. 03. 2001 г. на СОС, в участъка от [улица]до „С. скоростна тангента“. Съгласно регулационен план на местност "ж.к. В. Л. - Зона Г", одобрен със Заповед № РД-50-99-159 от 13. 04. 1984 г. на главния архитект на [населено място], имотът не е отразен в плана от 1984 г. но по местонахождение попада в уличната регулация на предвидена улица, източно от кв. 14 и кв. 10, м. "ж.к. Л. - Г".

От изготвената по делото съдебно-оценителна експертиза се установява, че при Вариант 1 от изготвената експертиза са съобразени сключени сделки за имоти, които попадат по ПУП в улица и са преобладаващо в устройствена зона ТТи /без показатели на застрояване/, които са в близост до отчуждавания имот и попадат в една

и съща ценова зона по ЗМДТ. Според съда и при съобразяване с разпоредбите на чл. 22 от ЗОБС § 1, т. 1, т. 2, т. 3 и т. 7 от ДР на ЗОБС, стойността на обезщетението следва да се изчисли на база аналози, касаещи имоти без допустимо застрояване и които съгласно предходен ПУП са отредени за улици, както е прието във Вариант 1 от изготвената експертиза.

Съдът намира Вариант 2 от експертизата за неприложим в случая, тъй като при неговото изготвяне са използвани като пазарни аналози урегулирани поземлени имоти, които са с отреждане за администрация и паркинг, съгласно ПУП от 2004 г., поради което същите не са аналогични на процесния имот. От доказателствата по делото се установява, че ПУП от 2004 г. е за изменение на плана за регулация /а не за застрояване/, поради което е неотнормосимо наличието или не на постройки в него и в тази връзка не се споделят твърденията на процесуалния представител на жалбоподателите, че след като не е реализиран строеж, то ПУП от 2004 г. противоречи на ОУП и следователно - е неприложим.

Поради това оценката за отчуждения имот следва да бъде извършена на база Вариант 1 от експертизата, а именно в размер на 76, 68 лева за един кв. метър отчуждена площ, като в тази насока следва да бъде съобразено и дължимото обезщетение. В тази връзка съдът не споделя становището на процесуалния представител на жалбоподателите, че посочените имоти във Вариант 1 следва да се приемат като един пазарен аналог. В конкретния случай, макар същите да са предмет на един нотариален акт, се касае за три отделни имота, с различна цена, поради което не може да се приеме, че същите представляват един пазарен аналог. Макар от приетата по делото експертиза да се установи, че част от имотите попадат в зона Пс, то предвид обстоятелството, че преобладаваща част от тях са в зона ТТи, както и поради факта, че съгласно действащия ПУП имотите попадат в улична регулация, следва да се приеме, че същите са относими пазарни аналози в конкретния случай.

Съдът не споделя посоченото в заповедта наличие на основание на чл. 29, ал. 2 от ЗОБС. Съгласно посочената разпоредба, когато собственикът на имота не може да бъде установен или е с неизвестен адрес, както и в случаите, когато съществува спор между няколко лица за правото върху дължимото обезщетение или за права върху отчуждавания имот, обезщетението се внася в банката по сметка на общината. В тези случаи банката изплаща обезщетението на лицето, което установи правата си по съдебен ред, по нареждане на кмета на общината.

Административният орган неправилно е приел, че са налице предпоставките на чл. 29, ал. 2 от ЗОБС, тъй като са налице конкуриращи се документи за собственост, както и че не могат да бъдат разпределени квотите на съсобственост. Административният орган не е събрал доказателства, от които да се установи какво е разпределението на квотите при съсобственост. Отделно от това, не е посочил каквито и да било доказателства, от които да се установи, че са налице конкуриращи се документи за собственост, като не е изложил каквито и да било съображения в тази насока в обжалвания административен акт. Безкритичното приложение на чл. 29, ал. 2 от ЗОБС, без да бъдат събрани необходимите доказателства, налага делото да бъде върнато на органа за ново произнасяне и разпределение на дължимото обезщетение съобразно квотите на съсобственост, при съобразяване с мотивите на настоящото решение относно наличието на пазарни аналози и равностойното парично обезщетение, като се вземат предвид представените по делото доказателства във връзка с разпределението на квотите на съсобственост, а при необходимост - бъдат

събрани и доказателства относно наличието на спор за собственост.

С оглед изхода на спора, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, ответната страна следва да бъде осъдена да заплати на жалбоподателите направените по делото разноски. В полза на Н. В. и П. В. следва да бъде заплатена сумата от 300 /триста/ лева за адвокатско възнаграждение. Освен това, на Н. В. следва да бъде заплатена и сумата от 410 /четиристотин и десет/ лева, от които 10 /десет/ лева държавна такса и 400 /четиристотин/ лева депозит за вещо лице. На П. В. следва да бъде заплатена сумата от 10 /десет/ лева за държавна такса. На Н. А. и П. Г. следва да бъдат присъдени направените по делото разноски общ размер на 1020 /хиляда и двадесет/ лева, от които 20 /двадесет/ лева - заплатена държавна такса и 1000 /хиляда/ лева - заплатено адвокатско възнаграждение. Посочените суми са заплатени в брой, съгласно представените договори за правна защита и съдействие /л. 112 и 113 от делото/, поради които същите имат характер на разписка за извършено плащане. Направеното възражение за прекомерност на заплатените адвокатски възнаграждения е неоснователно, предвид фактическата и правна сложност на делото, броя на страните, представлявани от адв. Х., както и предвид проявената процесуална активност на адв. Х.. Поради изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във вр. с чл. 27, ал. 6 от ЗОБС, Административен съд – София град, Второ отделение

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед № СОА20-РД40-77/12. 09. 2020 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор № 68134.8636.80 /незастроен/, с площ за отчуждаване 2 651 кв. м. по КККР, одобрен със Заповед № РД-18-61/ 27. 09. 2010 г. на ИД на АГКК, [населено място], район „К.“ **В ЧАСТТА** относно определеното обезщетение за отчуждения поземлен имот с проектен идентификатор № 68134.8636.80 /незастроен/, с площ за отчуждаване 2 651 кв. м., както и **В ЧАСТТА**, в която административният орган е приел, че са налице предпоставките на чл. 29, ал. 2 от ЗОБС, тъй като са налице конкуриращи се документи за собственост, както и че не могат да бъдат разпределени квотите на съсобственост.

ВРЪЩА преписката на административния орган за ново произнасяне, при съобразяване на мотивите на настоящето решение, в едномесечен срок от получаването му.

ОСЪЖДА Столична Община да заплати на Н. В. В. и П. В. В. направените по делото разноски в размер на 300 /триста/ лева.

ОСЪЖДА Столична Община да заплати на Н. В. В. направените по делото разноски в размер на 410 /четиристотин и десет/ лева.

ОСЪЖДА Столична Община да заплати на П. В. В. направените по делото разноски в размер на 10 /десет/ лева.

ОСЪЖДА Столична Община да заплати на Н. Н. А. и П. Д. Г. направените по делото разноски в размер на 1020 /хиляда и двадесет/ лева.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: