

РЕШЕНИЕ

№ 2167

гр. София, 31.03.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 29 състав,
в публично заседание на 28.03.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Кристина Българиева, като разгледа дело номер **1545** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на И. Б. П. и Р. Я. Н., депозирана чрез адв. Ш., срещу Заповед № СОА22-РД40-5/ 19. 01. 2022 г., издадена от кмета на Столична община, с която на основание чл. 25, ал. 2 от ЗОС е отчужден поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.1505.1240 /незастроен/, с площ 2310 кв.м. по КККР, одобрен със Заповед № РД-18-27/ 03. 04. 2012 г. на ИД на АГКК, попадащ в УПИ II – за ОДЗ и подземни гаражи от кв. 27 и в обхвата на обект „УПИ II – за ОДЗ и подземни гаражи, кв. 27, м. „Д. – 2 – II част“, район „И.“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м.[жк], одобрен с Решение № 544 по Протокол № 58/ 26. 07. 2018 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект – публична държавна собственост.

В жалбата се излагат подробни аргументи за незаконосъобразност на оспорения административен акт, като се иска неговата отмяна, а алтернативно – се иска определяне на дължимото обезщетение в подходящ размер.

Ответникът - Кметът на Столична община, чрез процесуалните си представители оспорва основателността на жалбата, като моли същата да бъде отхвърлена.

Административен съд – София град, след като обсъди доводите на страните и приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа и

правна страна следното:

С обжалваната в настоящото производство заповед, кметът на Столична община на основание чл. 25, ал. 2 във вр. с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 от Закона за общинската собственост е отчуждил поземлен имот с идентификатор 68134.1505.1240 /незастроен/ с площ 2 310 кв.м. по КККР, одобрена със Заповед № РД-18-27/ 03. 04. 2012 г. на ИД на АГКК, попадащ в УПИ II – за ОДЗ и подземни гаражи от кв. 27 и в обхвата на обект „УПИ II – за ОДЗ и подземни гаражи, кв. 27, м. „Д.-2 – II част“, район „И.“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м.[жк], одобрен с Решение № 544 по Протокол № 58/ 26. 07. 2018 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект – публична общинска собственост, собственост на И. Б. П. и Р. Я. Н. – в режим на СИО.

Със същия административен акт кметът на Столична община е определил общия размер на паричното обезщетение в размер на 78 807, 40 лева.

Размерът на паричното обезщетение, посочен в оспорената заповед, е определен въз основа на Експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител, възложена с писмо изх. № СОА21-ГР94-4041/21. 07. 2021 г. Пазарната стойност на отчуждавания имот по експертната оценка е определена въз основа на данъчната оценка, предвид обстоятелството, че определеният размер на равностойното парично обезщетение по пазарни аналози е по-нисък от данъчната оценка на имота.

По делото е изслушано заключение от 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 е дало заключение за равностойно парично обезщетение в размер на 110 625, 90 лева.

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

Жалбата е процесуално допустима, като подадена от надлежна страна в рамките на преклузивния срок по чл. 27, ал. 1 от ЗОС.

При преценка на основателността на жалбата, съдът съобрази следното:

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С оспорената заповед кметът на Столична община е упражнил правомощието по чл. 25, ал. 2 от ЗОС 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 ЗОС 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 № СОА22-РД40-5/ 19. 01. 2022 г.на кмета на Столична община е издадена от компетентен административен орган, в кръга на правомощията му, съгласно чл. 25, ал. 2 от ЗОС и при спазване на процесуалните правила.

Не се споделят възраженията в жалбата, касаещи липсата на мотиви на обжалвания акт. Актът съдържа всички изискуеми по чл. 25, ал. 2 от ЗОС реквизити,

поради което твърдението в тази насока не може да бъде споделено.

Неоснователно се твърди, че производството по чл. 208, ал. 1 от ЗУТ, предмет по адм. дело № 11005/2020 г. по описа на Административен съд – София град и по адм. дело 11796/ 2021 г. по описа на Върховния административен съд, е преюдициално за настоящото производство.

Предмет на разглеждане по адм. дело 11796/ 2021 г. по описа на Върховния административен съд е Решение № 5541/01. 10. 2021 г., постановено по адм. дело №11005/2020 г. по описа на Административен съд – София град, с което е отхвърлена жалбата на И. Б. П. от [населено място] против Заповед №РА50-819/29. 10. 2020 г. на главния архитект на Столична община, с която административният орган е отказал да разреши изработване на проект за изменение на плана за регулация и застрояване по внесено със заявление вх. №САГ20-ГР00-1663/24. 08. 2020 г. от И. П. мотивирано предложение с искане за изменение на УПИ II „за ОДЗ и подземен гараж“ с цел създаване на нов УПИ II „за ОДЗ, обществено обслужване, жилищно строителство и подземен гараж“.

Съгласно чл. 208, ал. 1 от ЗУТ срокът за започване на отчуждителните процедури по Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост на недвижими имоти, определени по подробните устройствени планове за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, е пет години от влизане в сила на плановете и десет години от влизането в сила на подробните устройствени планове за изграждане на елементи на техническата инфраструктура по чл. 64 - публична собственост на държавата и общините, а за имоти, предвидени за озеленени площи по чл. 61, ал. 4 - петнадесет години от влизане в сила на плановете. След изтичане на този срок собствениците на недвижимите имоти имат правата по чл. 134, ал. 2, т. 1.

Безспорно се установи, че действащият ПУП за процесния имот е този, приет с Решение № 544/26. 07. 2018 г. на СОС. Именно от влизане в сила на този план следва да се преценява срокът по чл. 208, ал. 1 от ЗУТ, който безсъмнено към датата на подаване на заявлението не е изтекъл. Фактът, че по предходния ПУП имотът също е попадал в УПИ II – за ОДЗ, не означава, че срокът по чл. 208 от ЗУТ следва да се брои спрямо влизането в сила на предишния ПУП, макар че по същия не е извършено отчуждаване. Не се установява от доказателствата по делото жалбоподателите да са се възползвали от правата си по чл. 134, ал. 2, т. 1 от ЗУТ да поискат неговото изменение и такова да е извършено. Поради това, след като с последващия ПУП от 2018 г. е прието, че нуждата за ОДЗ не е отпаднала, имотът отново е предвиден за изграждане на ОДЗ и именно с влизане в сила на плана, приет с Решение № 544/26. 07. 2018 г. на СОС, отново е започнал да тече 5-годишният срок по чл. 208 от ЗУТ, който и към настоящия момент не е изтекъл.

Следва да се отбележи също така, че с Решение № 2992/ 30. 03. 2022 г., постановено по адм. дело 11796/ 2021 г. по описа на Върховния административен съд, е оставено в сила Решение № 5541/01. 10. 2021 г. по адм. дело №11005/2020 г. по описа на Административен съд – София град.

Неоснователно се твърди, че не е спазена процедурата по чл. 25, ал. 1 от ЗОС. От събраните по делото доказателства се установява, че обявлението е публикувано в два централни и един местен ежедневник, както и е постановено на информационното табло на Столична община и на информационното табло на район „И.“ при Столична община.

Настоящият решаващ състав приема, че при определяне на оценката на имот с идентификатор 68134.1505.1240 административният орган е допуснал нарушение на приложимите разпоредби на чл. 22 ЗОС и §1 ДР ЗОС, поради следните съображения:

Законодателно въведените в чл. 22 от ЗОС критерии при определяне на равностойното парично обезщетение държат сметка за предназначението на отчуждаваните имоти по ЗОС 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 ЗОС 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 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.

Съгласно действащия подробен устройствен план /ПУП/, одобрен с Решение № 544 по Протокол № 58/ 26. 07. 2018 г. на СОС, отчуждаваният поземлен имот попада в част от УПИ II – за ОДЗ и подземен гараж от св. 27 на м.[жк].

По предходен ПУП от 1986 имотът е идентичен с имот пл. № 1617, попадащ изцяло в УПИ II „за обединено детско заведение“ от кв. 27.

По предходен ПУП – по стар регулационен план на м.[жк], одобрен със Заповед № 412/ 30. 09. 1982 г. на главния архитект на С., процесният имот не е отразен в кадастраната основа с граници и планоснимачен номер, като видно от комбинирана скица за пълна и частична идентификация същият попада в част от УПИ II – за ОДЗ от кв. 26 и малка част в уличната регулация между о.т. 133 - о.т. 132.

Вещото лице е посочило, че конкретното предназначение на ПИ с КИ 68134.1505.1240 по смисъла на чл. 22, ал. 6 и ал. 7 от ЗОС е имот извън регулация, т.е. без показатели за застрояване, тъй като във всички налични ПУП от 1982 до момента имотът е урегулиран за изграждане на обекти – публична държавна или публична общинска собственост, а преди това е бил неурегулиран поземлен имот.

Посочено е в експертното заключение, че установеният начин на трайно ползване по КККР е за друг вид застрояване, а в действителност на място е незастроен имот, поляна, на места с избуяла ниска и висока растителност. През част от имота преминава черен път.

Вещото лице е посочило също, че съгласно действащия ОУП от 2009 г. имотът попада в урбанизирана територия в устройствена зона Жг. Съгласно ОГП от 1982 имотът е включен в урбанизирана територия в устойчива зона жилищни зони,

подлежащи на реконструкция.

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, ЗОС установява начина на определяне на "равностойното парично обезщетение". Съгласно изричната разпоредба на чл. 22, ал. 5 от ЗОС, във връзка с § 1, т. 1, т. 2, т. 3 и т. 7 от ДР на ЗОС оценките се извършват по пазарни цени.

Съгласно чл. 22, ал. 5 от 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 ал. 10 размерът на равностойното парично обезщетение се определя не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта по чл. 25, ал. 2. Разпоредбите на § 1 т. 1, т. 2, т. 3 и т. 7 от ДР на ЗОС 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“.

Настоящият съдебен състав възприема становището, че съответствието на обжалваната в процеса заповед с материалния закон следва да бъде преценено с оглед на съдържанието на утвърдената с нея оценка за размера на обезщетението. Този извод се налага поради обстоятелството, че правните последици от обжалваната заповед произтичат и от съдържанието на оценката, най-вече от определения с нея размер на обезщетението. Оценката, дадена от лицензиария оценител по чл. 22, ал. 3 ЗОС, не подлежи на самостоятелно обжалване, тъй като е част от сложния фактически състав на производството по отчуждаване.

Установява се от материалите по делото, че датата на възлагане на оценката е 21. 07. 2021 г., следователно за релевантен период следва да се приемат 12-те месеца преди тази дата, а именно от 21. 07. 2020 г. до 21. 07. 2021 г.

При цитираните по-горе разпоредби, даващи дефиниции на понятията „равностойно парично обезщетение“, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“ „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“ и „равностойни имоти“ следва да се приеме, че за определяне на "равностойното парично обезщетение" по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОС и § 1, т. 1, т. 2, т. 3 и т. 7 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики:

- възмездни сделки - посочени са 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, но след като е налице и добавката "други възмездни сделки", значи изброяването не е изчерпателно;

- те да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. в урбанизираните територии в една и съща ценова зона;

- да са сключени между физически и/или юридически лица, по които поне една

от страните да е търговец, т.е. изключени са сделки, по които нито една от страните не е търговец;

- да са извършени в определен период - в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката;

- да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота;

- имотът, предмет на сделката да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждаването.

Т.е. за да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози, следва да отговарят на горните условия.

Поземлен имот с идентификатор 68134.1505.1240 с площ 2 310 в. м. по КККР действащия подробен устройствен план /ПУП/, одобрен с Решение № 544 по Протокол № 58/ 26. 07. 2018 г. на СОС, отчуждаваният поземлен имот попада в част от УПИ II – за ОДЗ и подземен гараж от кв. 27 на м.[жк]. По предходен ПУП от 1986 имотът е идентичен с имот пл. № 1617, попадащ изцяло в УПИ II „за обединено детско заведение“ от кв. 27. По предходен ПУП – по стар регулационен план на м.[жк], одобрен със Заповед № 412/ 30. 09. 1982 г. на главния архитект на С., процесният имот не е отразен в кадастралната основа с граници и планоснимачен номер, то видно от комбинирана скица за пълна и частична идентификация същият попада в част от УПИ II – за ОДЗ от кв. 26 и малка част в уличната регулация между о.т. 133 - о.т. 132.

Правилен е изводът на вещото лице, че конкретното предназначение на ПИ с КИ 68134.1505.1240 по смисъла на чл. 22, ал. 7 от ЗОС е имот извън регулация, т.е. без показатели за застрояване, тъй като при всички налични ПУП от 1982 до момента имотът е урегулиран за изграждане на обекти - публична държавна собственост или публична общинска собственост, а преди това, тъй като имотът няма ПУП, същият е бил неурегулиран.

Ето защо стойността на обезщетението следва да се изчисли на база аналози, касаещи неурегулирани поземлени имоти, без показатели за застрояване. Поради това оценката за отчуждения имот следва да бъде извършена на въз основа на тази, посочена в експертизата, а именно в размер на 47, 89 лева на 1 кв. м. или общо в размер на 110 625, 90 лева.

Не се споделят твърденията на процесуалния представител на жалбоподателите, че използваните за пазарни аналози сделки, предмет на НА № 118, том 135 от 28. 09. 2020 г., следва да се приемат за една сделка. Това е така, защото в конкретния случай се касае за извършена покупко-продажба на 15 отделни имота, спрямо всеки от които е определена конкретна цена. Обстоятелството, че същите са отразени в един и същи нотариален акт, не променя характера им на отделни сделки.

Неоснователно е възражението и на процесуалния представител на ответника, че използваният като пазарен аналог Договор СОА 21-ДГ61-26/ 17. 06. 2021 г. не следва да бъде вземан предвид, тъй като пазарната оценка е определена извън срока по § 1, т. 2 от ДР на ЗОС. Съгласно посочената разпоредба "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.

Безспорно се установява, че посоченият договор е сключен на 29. 12. 2021 г., като е вписан в АВ на 30. 12. 2021 г. и попада в едногодишния срок, поради което правилно е бил използван от вещното лице като годен аналог, като в тази връзка не се споделят съображенията, изложени от процесуалния представител на ответника както в съдебното заседание, така и в представените писмени бележки.

Поради това оспорваната заповед следва да бъде изменена в частта, в която е определено парично обезщетение за посочения имот, като се определи ново парично обезщетение, съобразно изложеното в настоящите мотиви, в размер на 110 625, 90 лева.

По посочените аргументи и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА22-РД40-5/ 19. 01. 2022 г., издадена от кмета на Столична община **В ЧАСТТА** относно размера на определеното паричното обезщетение за поземлен имот с идентификатор 68134.1505.1240 по отношение на И. Б. П. и Р. Я. Н., като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение по същата заповед от 78 807, 40 лева /седемдесет и осем хиляди, осемстотин и седем лева и четиридесет стотинки/ на 110 625, 90 лева /сто и десет хиляди, шестстотин двадесет и пет лева и деветдесет стотинки/.

Решението е окончателно.

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: