

РЕШЕНИЕ

№ 490

гр. София, 24.01.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,
в публично заседание на 22.01.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **11335** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27, ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОС) във вр. с чл.145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба на Г. Р. Г., М. Р. Д. и А. Р. Г. срещу ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-153 от 10.09.2019г на Кмета на Столична община в ЧАСТТА относно размера на определеното паричното обезщетение от 123 224,37 лв. /сума получена след приспадане от общия размер обезщетение 244 908,33лв. определено по заповедта, с обезщетението което е определено на неустановения собственик за ПИ/, в т.ч. и разпределено за всеки от жалбоподателите за поземления имот с ПИ 68134.1006.1756, за сградата с ПИ 68134.1006.1756.1 и за строителните съоръжения и трайни насаждения във връзка с реализацията на обект „Изграждане на [улица], в участъка от [улица]до ул. Е. С.“-поетапно,район Т., [населено място], подлежащ на отчуждаване, съгласно действащ влязъл в сила ЧЗРП на м. „М. ливади-изток“- за кв.25 одобрен със Заповед РД 09-50-239/ 13.06.1996г на Гл. архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56 от 6.08.2003 на СОС и улично-регулационен план на м. М. ливади-изток,одобрен с Решение № 50 по Протокол № 24/ 30.03.2001г на СОС, предвиждащ изграждане на обект– публична общинска собственост.

Навеждат се доводи за материална незаконосъобразност на акта в обжалваната част. Сочат, че оценката не е изготвена въз основа на задължителните критерии визирани в чл.22 , ал.5 от ЗОС, §1 от ДР на ЗОС. Молят да се измени оспорения акт в частта за определеното парично обезщетение, като същото се

увеличи.Претендират разноси.Представят писмени бележки.

Ответникът- Кмет на Столична община, чрез процесуалния си представител в писмено становище и в с.з. изразява становище за неоснователност на жалбата и моли да се отхвърли. Твърди, че е определено равностойно парично обезщетение съобразно критериите по чл.22, ал.5 от ЗОС, § 1 т.2 от ДР на ЗОС. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Представя писмена защита.

СГП редовна призована не взема становище.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД-С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбата е допустима, подадена от надлежни страни-адресати на индивидуален административен акт.

Предмет на оспорване в случая е единствено размера на определената за отчуждения имот, сграда и строителни съоръжения и трайни насаждения оценка, тоест предмета на делото се изчерпва с преценка на законосъобразността на определянето ѝ. Страните не спорят по хода на процедурата на извършеното отчуждаване и определяне на обезщетение, както и по установената собственост. Заповедта на основание чл. 25, ал. 2 ЗОС, оспорена в частта относно размера на определеното обезщетение е издадена при условията на заместване съгласно приложена заповед от 9.09.2019г /л.129 от делото/ , тоест от компетентен административен орган. 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, размера на обезщетението, индивидуализиран е имота, сградата за отчуждаването на които ще бъде изплатено обезщетението, както и е посочена площта от имота, принадлежаща на жалбоподателите и площта на сградата, собственост на жалбоподателите, които се отчуждават. Изложени са фактическите и правни основания за издаването ѝ. Не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са самостоятелно основание за 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.

С обявление рег. № СИС18-ПП00-2/69/19.07.2019 г., кметът на СО е уведолил собствениците на ПИ, отредени за улица-публична общинска собственост, съгласно действащ ПУП, за предстояща процедура по принудително отчуждаване, в която се включва и процесния имот, сграда и строителни съоръжения и трайни насаждения. Обявлението е публикувано в два централни /24 часа и Телеграф/ и един местен ежедневници, както и на интернет страницата на СО. Копие от обявлението е поставено на определеното за това място в сградата на СО, видно от протокол от 25.07.2019 г.

С писмо изх. № СИС18-ПП00-2/57/16.04.2019 г., е възложено определяне на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал.5 ЗОС във вр с § 1 от ДР на ЗОС на лицензиран оценител относно ПИ, засегнати от реализацията на процесния обект, между които и имота на жалбоподателите.

Изготвената експертна оценка от лицензиран оценител е приложена в преписката. При изготвянето на оценката е използван метод на сравнимите продажби, който се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти, като са използвани и показателите местоположението на имота, архитектура,

инфраструктура и транспорт.

Въз основа на представени от Агенцията по вписванията общо 107 бр. актове на вписани сделки с имоти в периода 16.04.2018г. – 16.04.2019г., експертът е установил, че 4 от тях отговарят на основните критерии по ЗОС за аналог, поради което е предложил оценка, определена по реда на чл.22, ал.5 от ЗОС във връзка с § 1 от ДР на ЗОС за собствените на жалбоподателите отчуждени 309 кв.м. от ПИ 68134.1006.1756 в размер на 70 810,44 лв. За сградата ПИ 68134.1006.1756.1 експертът не е установил аналог от предоставените от Агенцията по вписванията който да отговаря на ЗОС, поради което е предложил по арг. от чл. 22, ал.12 т.1 от ЗОС във връзка с Приложение № 2 към чл.20 от ЗМДТ паричното обезщетение да е в размер на 51 728,05 лв. За строителните съоръжения и трайни насаждения обезщетението е определено в размер на 685,88 лв. Посочените суми са определени от кмета на СО с процесната ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-153 от 10.09.2019г за равностойно парично обезщетение за процесния имот, собствен на жалбоподателите, за сградата и за строителните съоръжения и трайни насаждения.

По делото е прието заключение по СОЕ, чиито констатации съдят кредитира като обективно и компетентно дадени и от което се установява, че по действащия подробен устройствен план (ПУП) процесният ПИ с идентификатор 68134.1006.1756 попада в улична регулация, ЧЗРКП кв.25, одобрен със Заповед РД 09-50-239/ 13.06.1996г на Гл. архитект на С.; РП одобрено с Решение № 50 по Протокол № 24 от 30.03.2001г на СОС; ИПР на кв.25 одобрено със заповед РД 09-50-179 от 7.02.2011 и Заповед за ОФГ. По предходен ПУП, РП за м „М. ливади“, одобрен със Заповед № 247/ 29.06.1979г на гл.архитект на С., като няма предходни преди него, отреждането на процесния имот е за улица. До влизане в сила на РП въз основа на който се извършва отчуждаването за имота има само един ПР от 1979г който обаче, не е приложен. Вещото лице е категорично, че територията в която попада имота в голямата си част е застроена с нискоетажни сгради, към онзи момент, преди да влезе в сила първата регулация, което е било допустимо /заявено от него в с.з. на 22.01.2020г/, и което отговаря на зони Жм, Жм1 Жм2 Жм3 и Оз1 по ОУП. /л.228, 229 от делото/. Във връзка с това вещото лице счита, че имотът следва да се оценява като имот за жилищно застрояване, и на база анализ на сделки които се отнасят за имоти с нискоетажно жилищно застрояване по ОУП, е изчислило обезщетение за отчуждаването 309 кв.м. собствени на жалбоподателите в размер на 215 167, 82 лв.

Относно изградената в имота жилищна сграда, вещото лице е приело , че е с площ от 138 кв.м. /за разлика от експерта в административното производство, констатирал площ от 124, 70 кв.м./. Вещото лице също като независимия оценител не е открило аналог от предоставените от Агенцията по вписванията който да отговаря на ЗОС, поради което е предложило по арг. от чл. 22, ал.12 т.1 от ЗОС във връзка с Приложение № 2 към чл.20 от ЗМДТ паричното обезщетение да е в размер на 54 318 лв.

Строителните съоръжения и трайни насаждения са оценени от в.л. на 1960 лв.

Въз основа на извършен анализ вещото лице предлага Вариант 1 и Вариант 2- с два подварианта на експертизата. При Вариант 1 обезщетението е определено на база пазарни аналози за нискоетажно жилищно застрояване, предвид установения траен начин на ползване на имота. При Вариант 2, в двата му подварианта,

обезщетението е определено на база сделки за имоти, които са без допустимо застрояване и по ПУП са отредени за улици, като вариант 2-2, включва и сделки за имоти които попадат в устройствена зона Тзв- терени за озеленяване на улици, реки, дерета, канали и сервитути.

Спорният по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на обжалвания акт е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждаващата се собствена на жалбоподателя част от поземления имот, за сградата и за строителните съоръжения и трайни насаждения. Оценката на имота, предмет на отчуждаването е елемент от материалната законосъобразност на адм. акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на адм. 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". Съгласно изричната разпоредба на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС, във връзка с § 1, т. 1, т. 2 т. 3 и т.7 от ДР на ЗОБС 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. § 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, с оглед 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. Освен това процесната заповед е обжалвана единствено в тази си част.

Доколкото не се твърди и установява друго, съдът приема, че датата на възлагане на оценката е посочената в доклада на лицензиария оценител дата на възлагателното писмо – 16.04.2019г.; следователно, за релевантен период следва да се приемат 12-те месеца преди тази дата, а именно от 16.04.2018г. до 16.04.2019г.

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 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 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 предназначението 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.

Преди всичко, съдът намира, че посочените от оценителя показатели като местоположение, архитектура, инфраструктура и транспорт не са във връзка със законоустановения начин на определяне на обезщетението в този случай.

По отношение на ПИ 68134.1006.1756 – по предходен ПУП, РП за м „М. ливади“, одобрен със Заповед № 247/ 29.06.1979г на гл.архитект на С., като няма предходни преди него, процесният имот попада в улична регулация. До влизане в сила на РП въз основа на който се извършва отчуждаването за имота има само един ПР от 1979г който обаче, не е приложен. Както се посочи по-горе, вещото лице е категорично, че територията в която попада имота в голямата си част е застроена с нискоетажни сгради, към онзи момент, преди да влезе в сила първата регулация, което е било допустимо /заявено от него в с.з. на 22.01.2020г/, и което отговаря на зони Жм, Жм1 Жм2 Жм3 и Оз1 по ОУП. /л.228, 229 от делото/. Оценителят в административното производство е приел, че аналозите следва да бъдат от сделки без предвидено застрояване. Това обаче, противоречи на констатираното от вещото лице, че отчуждаваният имот попада в зона, застроена с нискоетажни сгради, което е било допустимо на база технически изисквания. Отреждането на имота по предходния план, който не е приложен, макар да е за улица, то отчуждаване не е извършено. Ето защо, съдът прави извод, че стойността на обезщетението следва да се изчисли на база аналози, касаещи имоти за нискоетажно жилищно застрояване по ОУП, както е приело в.л. във Вариант 1 от СОЕ и е в съответствие с изискването на чл.22 ал.8 от ЗОС да се съобрази фактическия начин на трайно ползване.Посоченото кореспондира и с отразения в скицата на л.32 и 33 от делото начин на трайно ползване-ниско застрояване до 10 м. Тоест, собствената на жалбоподателите отчуждена част от 309 кв.м. от поземления имот се оценява на 215 167.82 лв.

Относно определеното обезщетение за сградата, съдът възприема изцяло констатациите на вещото лице, след изследване на всички документи сочещи режим на търпимост и оглед на място и възприема, че няма аналози от предоставените от

Агенцията по вписвания които да отговарят на ЗОС, поради което и по арг. от чл. 22, ал.12 т.1 от ЗОС във връзка с Приложение № 2 към чл.20 от ЗМДТ паричното обезщетение е в размер на 54 318 лв. Обезщетението за сградата следва да се увеличи до посочения размер.

Строителните съоръжения и трайни насаждения са оценени на 1960 лв. от вещото лице, като съдът изцяло възприема и тази част от експертизата.

Както се посочи оценката на имота, предмет на отчуждаването е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката определена в административното производство и възприетата от съда, обективизирана в СОЕ дава основание на настоящия състав да приеме, че оспорената част от процесната заповед с оглед естеството на акта и за привеждането му в съответствие с горепосочените изисквания следва да се измени в частта относно определеното равностойно парично обезщетение за поземления имот, за сградата и за строителните съоръжения и трайни насаждения.

Относно разноските:

С оглед изхода на спора, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, в полза на жалбоподателите се дължат поисканите и направени по делото разноски - 30 лв. внесена държавна такса, 500 лева внесен депозит за вещо лице и 3 650 лв. заплатено адвокатско възнаграждение или общо в размер на 4 180 лв. По делото е релевирано възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение-чл.78, ал.5 ГПК, вр.чл.144 АПК, което е неоснователно, тъй като сумата, с която съдът увеличава обезщетението е в размер на 148 221,45 лв., делото е с материален интерес и за адвокатското възнаграждение е приложима нормата на чл.8, ал.1 т.5 от Наредбата № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Размерът на адвокатското възнаграждение, определен по чл.8, ал.1 т.5 от Наредба №1, възлиза на 4 021,21 лева. Договореното и заплатено възнаграждение е под минимума по чл.8, ал.1 т.5 от Наредбата, поради което се дължи изцяло.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-153 от 10.09.2019г на Кмета на Столична община в ЧАСТТА относно размера на определеното паричното обезщетение от 70 810,44 лв. за *поземления имот* с ПИ 68134.1006.1756 като **УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение по същата заповед от 70 810,44 лв. на 215 167,82 лв. разпределено както следва:**

За Г. Р. Г.- 143 445,21 лв.

за М. Р. Д.- 35 861,30 лв.

за А. Р. Г.- 35 861,30 лв.

ИЗМЕНЯ ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-153 от 10.09.2019г на Кмета на Столична община в ЧАСТТА относно размера на определеното паричното обезщетение от 51 728, 05 лв. за *сграда* с ПИ 68134.1006.1756.1 като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение по същата заповед от 51 728.05 лв. на 54 318 лв. разпределено както следва:

За Г. Р. Г.- 31 033 лв.

за М. Р. Д.- 11 642,50 лв.

за А. Р. Г.- 11 642,50 лв.

ИЗМЕНЯ ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-153 от 10.09.2019г на Кмета на Столична община в ЧАСТТА относно размера на определеното паричното обезщетение от 685,88 лв. за *строителните съоръжения и трайни насаждения* като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение по същата заповед от 685,88 лв. на 1960 лв. разпределено както следва:

За Г. Р. Г.- 1 306, 67 лв.

за М. Р. Д.-326,67 лв.

за А. Р. Г.- 326,67 лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Г. Р. Г., М. Р. Д. и А. Р. Г. разноси в общ размер на 4180 лв.

Решението е окончателно.

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: