

РЕШЕНИЕ

№ 5332

гр. София, 09.08.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 33 състав,
в публично заседание на 30.06.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Галин Несторов

при участието на секретаря Антонина Бикова, като разгледа дело номер **1772** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК, вр. чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.

Образувано е по жалба на М. Г. Н. от [населено място], ЕГН [ЕГН], срещу Заповед № СОА23-РД40-5/17.01.2023 г. на кмета на Столична община /СО/, с която се отчуждава Поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.1932.2454 (Застроен), с площ от 22 кв. м., съгласно скица - проект за изменение на КККР, ведно с изградена в имота ограда, представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.1932.826 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18- 68/02.12.2010 г. на ИД на АГКК, 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 главния архитект на СО, потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на Столичен общински съвет и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „Ул. П.“ в участъка от [улица]до [улица], Район „В.“ – публична общинска собственост.

Със същата заповед е определена сумата на парично обезщетение както следва:

- 7 547,34 /седем хиляди петстотин четиридесет и седем лева и тридесет и четири стотинки/ лева.

Навеждат се твърдения, че определеното обезщетение е занижено и не отговаря на реалните пазарни цени на недвижимите имоти в този район. Иска се изменение на определеното обезщетение като се присъди и стойността на наличните в имота

подобрения – насаждени и ограда. В съдебно заседание, жалбоподателят, редовно уведомен, се представлява от процес. Представител адв. Г., поддържа жалбата и в писмено становище, претендира разноси по делото.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез процесуалния предст. юриск. Ю., счита жалбата за неоснователна, претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение, прави възражение за прекомерност на адв. хонорар.

Административен съд София град, 33-и с-в, като обсъди становищата на страните и доказателствата по делото, прие следното от фактическа страна:

От представения по делото нотариален акт се установява, че жалбоподателят е собственик на Поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.1932.2454 (Застроен), с площ от 22 кв. м., съгласно скица - проект за изменение на КККР, ведно с изградена в имота ограда, представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.1932.826 по КККР.

По делото са приети заключения по две СТЕ, изготвени от инж. ЮЛ. П., второто от които се кредитира изцяло като компетентно и обективно от съда, неоспорено от страните по делото и поради факта, че в същото са открити и обсъдени съответни аналози на имоти, както и от обясненията, дадени в съдебно заседание, се установява следното:

От представените акта 3 са за зона Жм и само един е за зона Жс.

Съобразявайки се с приложените към основната експертиза данни се получават следните резултати:

За пазарни аналози:

- за зона Жс 1250,18 лева за 1 кв.м.

- за зона Жм 129,61 лева за 1 кв.м.

На място се установява наличието на стара прозирна ограда от бетонни колове с телена ограда, към момента на огледа дължината на оградата е определен графично от приложената комбинирана скица по делото и е възприето да бъде 33 м ,като е изключена дължината на гаража.

Ограда прозирна - 33 м.						
Тънки изкопи до 0,5 м,ръчно в земни почви,с прехвърляне на 3 м хоризонтално	м3	14	17,45	244,30 лв	4,62	80,6 2 лв.
Кофраж за колони,чашки на колони и подобни с инвентарни дъски	м2	98,00	14,22	1 393,56 лв	32,3	459, 87 лв.
Доставка и пологане на бетон за основи и подобни ръчно	м3	7,00	94,21	659,47 лв	2,31	217, 63 лв.
метални тръби с вис.2.50	брой	20,00	11,55	231,00 лв	6,6	76,2 3 лв.
телена мрежа над ограда с вис.0,5 м.		35,00	1,65	57,75 лв	11,6	19,0 6 лв.
		0,46				
Общо						853, 41 лв.

На място са установени 6 броя розови храста и 4 броя лозови насаждения – астми и 1 брой вишна.

вид	брой	единична цена	коэффициент	настоляща цена
Рози	6	3,2	3,5	67,2
астми	4	132	3,5	1848
вишни	1	28	3,5	98

Окончателно е дадено аключение:

На базата на представените документи по делото и данните събрани по време на оглед и направените справки експертите дават следното заключение по поставените въпроси:

Размера на равностойното парично обезщетение за имота, предмет на процесната заповед с площ от 22 кв.м е в размер на 27503,91 лева- пазарните аналози са за зона Жс.

При остойнопствяване на отчуждената част по представените актове за зона Жм 2851,4 лева за 22 кв.м.

Размера на подобренията е на стойност 2866,61 лева.

Разгледана по същество, съдът намира жалбата за основателна, в частта ѝ по отношение на определеното на жалбоподателя обезщетение.

Съобразно изричната разпоредба на чл.145 ал.1 от АПК от компетентността на съда е да се произнесе единствено по законосъобразността на оспорения административен акт, като проверява дали е издаден от компетентен орган и спазена ли е установената форма, спазени ли са процесуалноправните и материално-правните разпоредби по издаването му и съответства ли на целта на закона. Съдът извършва цялостна проверка относно законосъобразността на оспорения акт, като не се ограничава само до проверка на направените в жалбата твърдения за незаконосъобразност на акта. При извършваната цялостна служебна проверка от съда по законосъобразността на акта в обжалваната му част, намира следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган - кмета на Столична община, в кръга на правомощията му, нормативно предвидени с разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС. Съгласно тази норма отчуждаването на имоти - частна собственост, предназначени 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, се отчуждават със заповед на кмета на общината, в която се посочват основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, а при имотно обезщетение -

вида, местонахождението, размера, начина на трайно ползване и стойността на имота, предоставян в обезщетение, както и размерът на паричното обезщетение за доплащане при разлика в стойностите на имотите, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

Спазена е формата по чл. 59, ал. 1 от АПК, като заповедта съдържа необходимите реквизити, а именно: издател, адресат, както и фактически и правни основания за издаването ѝ.

В хода на административното производство не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила от категорията на съществените, които да са ограничили правото на защита на оспорващите. Съгласно трайно установената практика на Върховен административен съд, съществено е това нарушение, при наличието на което да се повлияе върху съдържанието на акта в такава степен, ако това нарушение да не е било допуснато, би се стигнало до постановяване на акт с различно съдържание от постановеният. Неправилно е приложен материалния закон по отношение частта от имота на жалбоподателя, която се отчуждава. Между страните не се спори, че оспорващят е собственик на имота, който е предмет на отчуждителното производство. Установява се по делото и не се спори също, че е действащ регулационен план, въз основа на който се извършва отчуждаването. Спорът се свежда до размера на определеното обезщетение, като жалбоподателят счита, че определеното такова размер на лева за всеки, не съответства на регламентираното в закона. В разпоредбата на чл. 22 от ЗОБС са указани критериите за определяне на равностойното парично обезщетение. Съгласно чл. 22, ал. 5 от 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 ал. 6 на същият член 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. Съгласно чл. 22, ал. 7 от ЗОБС конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост. В § 1а, т. 2 от ДР на ЗОБС легална дефиниция "Пазарни цени" 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. Одобрената с оспорената заповед експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по чл. 22, ал. 5 от ЗОБС. Предначанечиението на имота преди отчуждаването е за Жс, което се установява от всички доказателства по делото. Открити са аналогични сделки с имоти с подобна характеристика – „за ЖС“ като е определено обезщетение Размерът на равностойното парично обезщетение за имота, предмет на процесната заповед с площ от 22 кв.м е в размер на 27503,91 лева- пазарните аналози са за зона Жс. При остойностяване на отчуждената част по представените актове за зона Жм 2851,4 лева за 22 кв.м. Размерът на подобренията е на стойност 2866,61 лева. Не се споделя становището, че процесната ограда не е законно изградена. Същата е отдавна построена, като няма данни това да се е случило след 2001 г., съответна същата е „търпим“ строеж, съгласно ЗУТ. Липсва и образувано производство за премахването ѝ. Тази експертна оценка следва да се възприеме от съда и да се определи обезщетение, съгласно същата, общо в размер на 30 370,52 лева.

По изложените фактически и правни съображения и доводи съдът приема, че жалбата е основателна и е налице основания за отмяна на оспорената заповед, както и за изменение на определения от административния орган размер на парично обезщетение.

При този изход на спора разносните следва да се възложат в тежест на СО разносните по делото в размер на 1410 лева, от които 10 лева държ. т. и 500 лева за СТЕ и 900 лева за адв. хонорар, който отговаря на обема на проц. представителство, като възражението за прекомерност е неоснователно.

Предвид гореизложеното, Административен съд София град 33-и състав

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ, по жалба на М. Г. Н. от [населено място], ЕГН [ЕГН],

ЗАПОВЕД № СОА23-РД40-5/17.01.2023 г. на кмета на Столична община /СО/, с която се отчуждава Поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.1932.2454 (Застроен), с площ от 22 кв. м., съгласно скица - проект за изменение на КККР, ведно с изградена в имота ограда, представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.1932.826 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18- 68/02.12.2010 г. на ИД на АГКК, 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 главния архитект на СО, потвърдена с Решение №85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на Столичен общински съвет и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „Ул. П.“ в участъка от [улица]до [улица], Район „В.“ – публична общинска собственост, В ЧАСТТА, с която е определена сума на парично обезщетение в размер на 7 547,34 /седем хиляди

петстотин четиридесет и седем лева и тридесет и четири стотинки/ лева,

КАТО ОПРЕДЕЛЕЯ размер на дължимото обезщетение на жалбоподателя М. Г. Н. от [населено място], ЕГН [ЕГН], в размер на 30 370,52 /тридесет хиляди триста и седемдесет лева и петдесет и две стотинки/ лева;

ОСЪЖДА Столична община да заплати на сумата в размер на 1410 /хиляда четиристотин и десет/ лева, разноси по делото.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване и протест.

Препис от решението да се връчи на страните.

СЪДИЯ: