

РЕШЕНИЕ

№ 3956

гр. София, 16.06.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав,
в публично заседание на 09.06.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разглежда дело номер **3825** по описа за **2021** 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 от Т. М. Д. и М. М. Н. срещу Заповед № СОА21-РД40-39/13.02.2021г. на кмета на Столична община /СО/, с която се отчуждава поземлен имот с идентификатор 68134.1007.69 – незастроен, с площ от 1029 кв.м., одобрен и със Заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на бул. Т. К. в участъка от ул. Л. А. до ул. Е. С. – поетапно“, съгласно действащ улично регулационен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“ – IVч, утвърден с Решение № 45 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС и Решение № 147 по Протокол № 40/18.07.2002г. за поправка на ЯФГ на СОС. Със същата заповед е определена сумата на парично обезщетение на Т. М. Д. – 96653,97 лева и на М. М. Н. - 96653,97 лева. Заповед № СОА21-РД40-39/13.02.2021г. се обжалва единствено в частта, в което е определен размера на паричното обезщетение. 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.

В съдебно заседание, жалбоподателите Т. Д. и М. М. Н. се представляват от адв. Н. и адв. Б., които подържат жалбата на заявените основания и претендират присъждане на направените по делото разноски.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез дирекция „Инвестиционно отчуждаване“, се представлява от юрисконсулт Л., която счита жалбата за

неоснователна. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение и прави възражение за прекомерност на адвокатските възнаграждения.

Административен съд София град, 28-ми с-в, като обсъди становищата на страните и доказателствата по делото, и извърши проверка на оспорения акт в съответствие с разпоредбата на чл. 168 от АПК, за да се произнесе съобрази следното:

Видно от скица № 15-315159/18.05.2018г., скица № 15-291225/27.03.2020г. (л. 31), удостоверение за наследници № 671/21.03.2018г. и договор за доброволна делба от 29.02.1992г. Т. М. Д. и М. М. Н. са съсобственици на имот с идентификатор 68134.1007.69.

Административното производство по отчуждаване е образувано с Обявление № СОА20-ВК08-16698/22.12.2020г. по чл. 25, ал. 1 от ЗОБС на кмета на СО, публикувано в два централни и един местен ежедневник, с което се уведомяват собствениците на поземлени имоти, попадащи в улица – публична общинска собственост, съгласно действащия улично регулационен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“ – IVч, утвърден с Решение № 45 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС и Решение № 147 по Протокол № 40/18.07.2002г. за поправка на ЯФГ на СОС, одобрен със Заповед № 209/30.06.1970г. на председателя на ИК на СГНС, за обект: „Изграждане на бул. Т. К. в участъка от ул. Л. А. до ул. Е. С. – поетапно“.

С писмо № СОА20-ТД20-8889/18.09.2020г. /на л. 76 от делото/ Столична община е възложила на [фирма] изготвянето на Експертна оценка за стойността на дължимото се обезщетение за отчуждаваните имоти. Видно от представената експертна оценка (л. 58 и сл.), изчислена по чл. 22, ал. 5 от ЗОБС във вр. с § 1 от ДР на ЗОБС, за имот с кад. ид. 68134.1007.69 оценителят е дал стойност 187,86 (96,05 евро) лв./кв.м. предвид установените две аналогични сделки, или общо 193307,94 лева за 1029 кв.м.

В т. 3 от Обявление № СОА20-ВК08-16698/22.12.2020г. е посочено, че за имот с идентификатор 68134.1007.69 е предвидена сумата от 193 307,94 лева както следва: за Т. М. Д. – 96653,97 лева и за М. М. Н. - 96653,97 лева

Издадена е Заповед № СОА21-РД40-39/13.02.2021г. на кмета на Столична община /СО/, с която се отчуждава поземлен имот с идентификатор 68134.1007.69 – незастроен, с площ от 1029 кв.м., попадащ в уличната регулация и в обхвата на обект: „Изграждане на бул. Т. К. в участъка от ул. Л. А. до ул. Е. С. – поетапно“.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е прието заключение на съдебно-оценителна експертиза, което съдът кредитира като обективно и компетентно изготвено. Въз основа на направените анализи и изчисления СТОЕ предлага като равностойно парично обезщетение по реда на ЗОБС два варианта на обезщетение за земята:

Вариант А средната цена е в размер на 146,54 лева, като при отчуждавана площ от 1029 кв.м. сумата на равностойно обезщетение е 150 789,71 лева. За този вариант обаче са взети предвид аналози, които попадат в отреждане за улици, но са без параметри за застрояване по действащите за имотите подробни устройствени планове. Вариант Б средната цена е в размер на 400,82 лева за кв.м. или 412 442.01 лева за 1029 кв.м., като е установен аналог за зона ЖМ2 с плътност на застрояване 30%, К. 1, кота корниз 10 м.

Вещото лице е установило подобрения в имота на обща стойност от 1259,25 лева, за които подобрения не се изискват строителни книжа – подравняване на терен, доставка на чакъл, лека ограда по северната и по южната граници.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна

следното:

Съдът приема, че жалбата е подадена от заинтересовани лица, адресат на акта и в срок, доколкото по делото се установява, че Заповед № СОА21-РД40-39/13.02.2021г. е връчена на Т. М. Д. на 08.03.2021г., видно от ИД на л. 28 от делото, а на М. М. Н. на 16.03.2021г., видно от ИД на 26 от делото. жалбата е депозирана на 22.03.2021г. чрез Български пощи.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

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. В кръга на извършваната цялостна служебна проверка от Съда по законосъобразността на акта в обжалваната му част, Съдът намира следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган – кмет на Столична община, в кръга на правомощията по закон - чл. 25, ал. 2 от ЗОБС, в границите на териториалната му компетентност, предвид местонахождението на имота.

Съобразно нормата на чл. 25, ал. 2 във вр. с чл. 21, ал. 1 от Закона за общинската собственост - 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.

Спазено е изискването за форма по чл. 59, ал. 1 от АПК, като заповедта съдържа реквизитите по чл. 59, ал. 2 от АПК, вкл. фактически и правни основания за издаването ѝ. Част от тях са в документите, неразделна част от заповедта/преписката. В хода на административното производство не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила от категорията на съществени, които да са ограничили правото на защита на оспорващите и да са пречатствали правото им адекватно да я организират. Съгласно трайно установената практика на Върховен административен съд, съществено е това нарушение, наличието на което да повлияе върху съдържанието на акта, т.е. ако това нарушение не е допуснато, би се стигнало до постановяване на акт с различно съдържание.

По приложението на материалния закон Съдът намира следното:

Спор по фактите няма. Казано по-горе бе, че жалбоподателите са съсобственици в имот 68134.1007.69, който се отчуждава изцяло, в размер на 1029 кв.м.

Установява се по делото и не се спори между страните, че действащият улично

регулационен план, въз основа на който се извършва отчуждаването, е утвърден с Решение № 45 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС и Решение № 147 по Протокол № 40/18.07.2002г. за поправка на ЯФГ на СОС, одобрен със Заповед № 209/30.06.1970г. на председателя на ИК на СГНС, за обект: „Изграждане на бул. Т. К. в участъка от ул. Л. А. до ул. Е. С. – поетапно“.

Спорът се свежда до размера на определеното обезщетение, като жалбоподателите считат, че определеното такова 193 307,94 лева (187,86 лв./кв.м.) 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. Били открити две аналогични сделки с имоти с подобна характеристика.

Тази експертна оценка е опровергана от приетата по делото експертиза.

Съдът счита, че е налице несъответствие между равностойното парично обезщетение, определено от административния орган, и дължимата стойност, установена от приетата по делото съдебно-оценителна експертиза, по следните съображения:

На първо място следва да се посочи, че лицензиращият оценител неправилно е определял размер на равностойно парично обезщетение като е анализирал сделки с имоти, попадащи в зона Тти, т.е. без параметри на застрояване. Съдът приема заключението на СОЕ, съгласно което за имота няма приложен предходен регулационен план, т.е. имотът е бил неурегулиран. Планът, по който се извършва отчуждаването, се явява първа регулация за имота.

Следователно в случая е налице хипотезата на чл. 22, ал. 8 от ЗОС, съгласно която размерът на равностойното парично обезщетение по ал. 5 за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване.

Според заключението на СТОЕ със Заповед РД-18-108 от 13.12.2016г. е одобрена действащата-кадастрална карта за имота. В нея имотът на жалбоподателите е нанесен като ПИ с идентификатор 68134.1007.69 с площ от 1029 кв.м. и собственик М. С. Д. - наследодател на жалбоподателите. Копие от скица на имота е налична на л. 19 по делото. Жалбоподателите са придобили процесния имот чрез наследяване от М. С. Д., видно от удостоверение за наследници, приложено на л. 32 по делото. От своя страна М. С. Д. е придобил имота по силата на договор за доброволна делба, копие от който е приложен на л. 34 по делото. Съделителите по този договор - М. С. Д. и П. С. Д. от своя страна са се снабдили с н.а. за собственост на недвижим имот, придобит по давност № 67 том VIII дело 219 от 30.04.1970 година.

От комбинираната скица, приложена на л. 36 по делото се установява, че имот 36 по предходния действащ кадастрален план, който имот е описан в нотариалния акт от 1970 година е идентичен с имот с идентификатор 68134.1007.69, процесен по делото.

Първият регулационен план за района е одобрен със Заповед № 209 от 30.06.1970г. Копие от заповедта за одобряване на плана е приложена на л. 91 и л. 92 по делото, а копие от графичната част на този план е приложено на л. 96 и л. 97 по делото. В кадастралната основа на регулационния план е бил нанесен имот без планоснимачен номер с граници: от север - имоти с пл.номера 4 и 220, от запад - дере, от юг - имот с пл.номер 216 и от изток - имот с пл.номер 219. Този имот, видно от кадастралната основа е бил застроен с едноетажна жилищна сграда. Процесният по делото имот с кад. ид. 68134.1007.69 е идентичен с източната част на този имот. По този план процесният по делото имот попада в обхвата на предвидения плавателен канал. Няма предходен регулационен план за района, в който попада имота.

Следващият регулационен план, който е и действащ към момента и който е влязъл в сила по отношение на имота на жалбоподателите е регулационен, застроителен и кадастрален план за м. К. вада и м. Ю. парк IV част, утвърден с Решение 45 по Протокол 24 от 30.03.2001 г. на СОС и Решение 147 по протокол 40 от 18.02.2002 г. за поправка на ЯФГ. Копия от решенията на СОС са приложени по делото на л. 87 - л. 90, а копие от графичната част на плана е приложено на л. 91 - л. 93 по делото. От анализа на действащия регулационен план се установява, че имотът на жалбоподателите е нанесен като самостоятелен имот с планоснимачен номер 36. Жилищната сграда в общия по предходния план имот е отразена и в този план, но тя не попада в имота на жалбоподателя, а в съседния от запад имот. По този план процесният имот попада изцяло в отреждане за булевард Т. К..

Следователно, процесният имотът не е бил урегулиран с приложен предходен ПУП,

поради което аналозите за същия следва да бъдат определяни в съответствие с предназначението на имота преди регулирането му - в случая преди разделянето на ПИ без номер на части. Последният имот е бил застроен с жилищна и стопански сгради, които съществуват и към момента, макар и разположени в западната част на стария имот. Целият имот се е ползвал като дворно място в район, застроен с едноетажни жилищни сгради, който район е бил в обхвата на околоръстен полигон на [населено място]. В тази връзка заключението на СТОЕ е, че действителното ползване на имота може да бъде приравнено на зона Жм1 или Жм2 с плътност на застрояване 30%, тъй като целият район е попадал в обхвата на околоръстния полигон на С. и макар и без одобрен регулационен план до 1970 година, е бил застроен с едно и двуетажни еднофамилни жилищни сгради в природна среда.

От направените от СТОЕ проверки за ценовата зона по ЗМДТ, в която попада отчуждавания имот се установява, че същият попада в трета ценова зона по ЗМДТ съгласно Решение 2 по Протокол 44 от 08.06.1998 г. на СОС.

Вещото лице установява две сделки с имоти (68134.1972.3131 и 68134.1979.1770) попадащи в трета ценова зона по ЗМДТ, незастроени и попадащи в Жм2 по ОУП – зона за нискоетажно жилищно строителство, въз основа на което дава заключение за средна цена от 400,82 лева /кв.м.

В тази връзка съдът възприема и кредитира СТОЕ във вариант Б, като най-точно определящ „равностойно обезщетение“ по см. на § 1, т. 1 вр. т. 2 от ДР на ЗОБС. Действително, в сочения вариант са коментирани само две сделки с недвижими имоти, но последните напълно отговаря на изискването от т. 1 от § 1 на ДР на ЗОБС във вр. с чл. 22, ал. 7 и ал. 8 във вр. с ал. 5 от ЗОБС.

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. Несъответствието между оценката, определена в административното производство и размера на обезщетението, установен по делото води до извода за материалноправна незаконосъобразност на оспорената заповед - отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК. Това налага изменение на Заповед № СОА21-РД40-39/13.02.2021г. на кмета на СО, с която се отчуждава поземлен имот с идентификатор 68134.1007.69 – незастроен, с площ от 1029 кв.м., в частта ѝ относно определяне на дължимото се парично обезщетение, чрез увеличаване на неговия размер, при съобразяване със заключението на съдебно-оценителната експертиза във вариант Б.

Съдът обаче частично споделя заключението на СТОЕ в частта, касаеща подобренията на процесния имот с кад. ид. 68134.1007.69. установено от СТОЕ, че имотът е ограден с лека прозирна ограда по северната и южната граница на имота. Действително, по арг. от чл. 151, ал. 1, т. 11 от ЗУТ за така изпълнената ограда не се изисква разрешение за строеж, още по-малко одобрени проекти, поради което претенцията за тази част на подобренията следва да бъде уважена в размер, 594 лева, съгласно таблица № 3 от СТОЕ. Съдът не споделя обаче, че доставката и изсипването на чакъл (без разстилането му) представлява подобрение. Последното по мнение на съда

обуславя допълнителни средства и усилия за отстраняване от страна на отчуждителя.

Съдът не възприема и подравняването на терена за подобрене, доколкото за да се възприеме за подобрене следва да бъде установено какво е било състоянието на имота преди процедурата, както и дали извършеното „подравняване“ има характеристики на полезност и повишаване на стойност по отношение на имота. В тежест на жалбоподателите да докажат тези елементи, каквото доказване не е осъществено в настоящето производство.

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК ответникът следва да бъде осъден да възстанови направените от оспорващите разноси в съдебното производство. По делото е направено възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Същото не следва да бъде уважено при съобразяване на следното: Претендирани са сумите както следва: 3639,62 лева от процесуален представител на М. М. Н. (10 лв. ДТ, 200 лв. СТОЕ и 3429,62 лв. адвокатски хонорар) и 3639,62 лв. от процесуален представител на Т. М. Д. (10 лв. ДТ, 200 лв. СТОЕ и 3429,62 лв. адвокатски хонорар). Сумите за адвокатско възнаграждение съответстват на минимално предвидените възнаграждения за процесуално представителство по чл. 8, ал. 1, т. 5 от Наредба № 1 за минималните размери на адвокатските възнаграждения и на материалният интерес по настоящето дело.

Водим от горното, Административен съд София град 28-ми състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ по жалба на Т. М. Д. и М. М. Н. срещу Заповед № СОА21-РД40-39/13.02.2021г. на кмета на Столична община /СО/, с която се отчуждава поземлен имот с идентификатор 68134.1007.69 – незастроен, с площ от 1029 кв.м., като УВЕЛИЧАВА размера на определеното обезщетение на 412 442,01 лева за 1029 кв.м. и 594,00 лева представляващи подобрения в имот 68134.1007.69., съгласно вариант Б на СТОЕ, или по 206 518,00 лева за всеки един от оспорващите.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Т. М. Д. направените по делото разноси в размер на 3639,62 лв. (три хиляди шестстотин тридесет и девет лева и шестдесет и две стотинки).

ОСЪЖДА Столична община да заплати на М. М. Н. направените по делото разноси в размер на 3639,62 лв. (три хиляди шестстотин тридесет и девет лева и шестдесет и две стотинки).

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: