

РЕШЕНИЕ

№ 3661

гр. София, 07.06.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,
в публично заседание на 02.06.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **3627** по описа за **2021** 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 Е. Д. С., Б. Д. Д. и Г. Д. И. срещу ЗАПОВЕД № СОА21-РД40-63 от 13.02.2021г на Кмета на Столична община в ЧАСТТА относно размера на определеното паричното обезщетение от 16 114, 21 лв за всеки от тях съобразно притежаваните от всеки идеални части- по 1/ 9 ид.ч. за ПИ с идентификатор 68134.1007.71 /незастроен/, с площ от 772 кв.м по КККР, одобрени със Заповед № РД 18-108/ 13.12.2016г. на ИД на АГКК във връзка с реализацията на обект „Изграждане на [улица]в участъка от [улица]до ул. „Е. С.- поетапно“, съгласно действащ улично-регулационен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“-IV ч, утвърден с Решение № 45 по Протокол № 24 от 30.03.2001г на СОС и Решение № 147 по Протокол № 40/ 18.07.2002г за поправка на ЯФГ на СОС и м. „Ю. парк“, одобрен със Заповед № 209/ 30.06.1970г на Председателя на ИК на СГНС, 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.

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.

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 оценка съобразно притежаваните от всеки от жалбоподателите идеални части /по 1/9 ид.част /, 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 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, за отчуждаването на който ще бъде изплатено обезщетението, както и е посочена площта от имота, която се отчуждава. 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. № СОА20-ВК08-16698/22.12.2020 г., кметът на СО е уведомил собствениците на ПИ, отредени за улица-публична общинска собственост, съгласно действащ улично-регулационен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк IV ч“, предвиждащ изграждане на обект-публична общинска собственост за предстояща процедура по принудително отчуждаване във връзка с реализацията на обект „Изграждане на [улица]в участъка от [улица]до ул. „Е. С.- поетапно, в която се включва и процесния имот. Обявлението е публикувано в ежедневниците Труд, Днес и 24 часа, 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 29.12.2019 г.

С писмо от 18.09.2020 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. Въз основа на представени от Агенцията по вписванията общо 83 бр. актове на вписани сделки и една сделка посочена на сайта на СО с имоти в периода 18.09.2019г. – 18.09.2020г., експертът е установил, две сделки които отговарят на

основните критерии по ЗОС за аналог, като е предложил обезщетение съобразно условията на чл.22 ал.5 от ЗОС за целия имот ПИ с идентификатор 68134.1007.71 /незастроен/, с площ от 772 кв.м в размер общо на 145 027, 92 лв. или 187, 86 лв. за кв.м, разпределено съобразно притежаваните от всеки от жалбоподателите по 1/ 9 идеална част , а именно 16 114, 21 лв за всеки от тях. Посочената сума е определена от кмета на СО с процесната заповед, оспорена в настоящото производство в частта относно размера на определеното паричното обезщетение от всеки от жалбоподателите.

По делото е прието заключение по СТОЕ, което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено и от което се установява, че по действащия кадастрален, улично-регулационен, застроителен и регулационен план, утвърден с Решение № 45 по Протокол № 24 от 30.03.2001г на СОС и Решение № 147 по Протокол № 40/ 18.07.2002г за поправка на ЯФГ на СОС, част от процесният ПИ с идентификатор 68134.1007.71 /незастроен/, попада в улична регулация, а останалата част- попада в УПИ I за парк, спорт и атракционни обекти от кв.1в м „К. вада“. Съгласно ОУП-2009г на СО, имотът попада в устройствени зони –Тти и Зп. По предходен ПУП от 1970г, който не е приложен, процесният имот съставлява част от имот без планоснимачен номер, който по регулация е предвиден за път и плавателен канал.

От анализиранияте представени от Службата по вписвания 84 броя актове /на диск/, и допълнително представена от СО още една сделка, вещото лице е констатирало още два акта /освен двата, установени от независимия експерт/ за сделки, които отговарят на изискванията на чл. 22, ал.5 във връзка с ал.8 ЗОС и § 1, т.2 и т.3 от ДР на ЗОС, без предвидено застрояване по ОУП, тоест могат да служат като аналог. В първия акт № 82, дело 30167, служещ за аналог, административният орган е използвал само едната посочена сделка. Втората сделка обективизирана в акта, не е използвана от експерта при изготвяне на оценката, но според вещото лице, може да служи като аналог. Изследваните от вещото лице четири акта, обективизиращи сделки, приети за пазарни аналози, са посочени в табличен вид на л.8 от експертизата. Съдът кредитира заключението, тъй като тези сделки съответстват на критериите за преценка съдържанието на понятията “пазарна цена на имоти с подобни характеристики” и “Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания се” по смисъла на § 1, т. 2 и т. 3 от ДР на ЗОС.

При това положение,вещото лице е обосновоало средната стойност за 1 кв.м. в размер на 146,54 лв., респ. 12 569, 88 лв за всеки от жалбоподателите съобразно притежаваните от всеки идеални части- по 1/ 9 ид.ч.

Спорния по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на обжалвания акт е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждавания имот. 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, датата на възлагане на оценката с възлагателното писмо е 18.09.2020г.; следователно, за релевантен период следва да се приемат 12-те месеца преди тази дата, а именно от 18.09.2019г. до 18.09.2020г.

Определената в обжалваната заповед оценка е извършена въз основа метода на сравнителните продажби, който се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти, като е използван и показателя местоположението на имота.

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 който 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.

По изложените по –горе подробно съображения като аналози за определяне пазарна стойност могат да служат установените от вещото лице сделки, обективирани в посочените на л.8 в табличен вид от експертизата актове. Тъй като по предходен ПУП от 1970г, който не е приложен, процесният имот е предвиден за път и плавателен канал, включен е в обхвата на урбанизирана територия по действащия ОУП 09г, съдът намира, че е приложим чл. 22 ал.8 от ЗОС, тоест целият имот следва да се третира като имот без предвидено застрояване, като се съобрази установения траен начин на фактическото му ползване. Посочените сделки отговарят на тези изисквания, тоест съответстват на законоустановените критерии за пазарни аналози.

В случая както се посочи, не всички сделки, установени от вещото лице са взети предвид от независимия оценител /с изключение на две от тях/. Въпреки това, последният е достигнал до извод за по-голям размер на обезщетение за целия имот, респ. за по-голям размер на обезщетението, полагащо се на всеки от жалбоподателите съобразно притежаваните идеални части. Предвид обаче, забраната за влошаване положението на жалбоподателите, не може заключението на вещото лице да бъде прието като такова за определяне на пазарната стойност на отчуждавания имот и на дължимото се равностойно парично обезщетение полагащо се на всеки от жалбоподателите. Следва да се приеме размера на обезщетението определен от независимия оценител и възприет от административния орган в оспорената заповед.

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. Определената в административното производство оценка за имота, респ. за притежаваните от всеки от жалбоподателите идеални части, в размер по- висок от този посочен в СТОЕ, изслушана и приета в съдебното производство, и предвид забраната за влошаване положението на жалбоподателите дава основание на настоящият състав да отхвърли жалбата като неоснователна.

Относно разноските:

С оглед изхода на спора и направеното от процесуалния представител на ответната страна искане за присъждане на разноски, на същата се дължат разноски за юрисконсултско възнаграждение в минимален размер от 100 лв., определен съгласно чл.143 ал.3 от АПК вр.с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

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

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалба на Е. Д. С., Б. Д. Д. и Г. Д. И. срещу ЗАПОВЕД № СОА21-РД40-63 от 13.02.2021г на Кмета на Столична община в ЧАСТТА относно размера на определеното паричното обезщетение от 16 114, 21 лв за всеки от тях за ПИ с идентификатор 68134.1007.71 съобразно притежаваните от всеки идеални части- по 1/ 9 ид.ч.

ОСЪЖДА Е. Д. С., Б. Д. Д. и Г. Д. И. да заплатят на Столична община сумата от 100 лв. юрисконсултско възнаграждение.

Решението е окончателно /чл.27 ал.6 ЗОС/.

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: