

РЕШЕНИЕ

№ 8369

гр. София, 23.12.2019 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,
в публично заседание на 19.12.2019 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **12183** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от АПК. Образувано е по жалба на [фирма] със седалище в [населено място], чрез адв. Л., срещу заповед № СОА19-РД40-100 от 05.09.2019г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 68134.2814.522 незастроен, с площ от 2486 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2814.111, във връзка с реализацията на обект: „Разширение и реконструкция на [улица], в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, съгласно действащ регулационен план на [улица], одобрен със заповед № РД-09-50-629 от 29.11.1994г. на Главния архитект на С., действащ ПРЗ за кв.1 на м. „бул. Л. шосе- складова зона“, одобрен със заповед № РД-09-50-31 от 23.01.2013г. на главния архитект на СО, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост.

Съдържащите се в жалбата твърдения за незаконосъобразност на административния акт касаят некомпетентност на издателя на акта – зам. кмет по друго направление, а не по инвестиционно отчуждаване. Освен това не е идентифициран имота, който се отчуждава. Нарушен е и материалния закон. Актът неправилно е мотивиран със заповед от 2013г., която е неотнositима. Същевременно не се отчуждава цялата част, предвидена за улична регулация с плана от 1994г., а по-малка част от нея, с което процесната заповед противоречи на ПУП. Липсва нов ПУП, който да предвижда отчуждаване именно на частта - предмет на оспорената заповед, а и в нея не е посочено, че отчуждаването се извършва на етапи. На следващо място определеният размер на дължимото парично обезщетение за отчуждаване несъответства на реалните

пазарни цени за подобни имоти в близост до имота на жалбоподателя. Поради това жалбоподателят претендира отмяна на оспорената заповед в цялост, и или алтернативно – да се измени същата в частта относно размера на паричното обезщетение като същото се увеличи. Претендират се разноси. Подробен съображения се развиват в писмени бележки по съществото на спора.

Ответникът – Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител юрк. Л., изразява становище за неоснователност на жалбата, като доводи за законосъобразността на акта са представени в придружителното писмо, с което е изпратена административната преписка от 25.10.2019г. Сочи, че отчужденият имот с проектен идентификатор 68134.2814.522 представлява реална част от ПИ с идентификатор 68134.2814.111, като отчуждаването на първия е въз основа на влязъл в сила ПУП. Определеното парично обезщетение е съобразено с конкретното предназначение на имота преди одобряването на ПУП. Претендира юрисконсулско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на пълномощника на жалбоподателя.

СОФИЙСКА ГРАДСКА ПРОКУРАТУРА не изпраща представител, който да даде заключение по основателността на жалбата.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, след като прецени доводите на страните и събраните по делото и обсъди писмените доказателства по см. на чл.235 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят [фирма] като правоприменник на [фирма] се легитимира като собственик на неурегулиран поземлен имот с пл.№1 и 2 от кад. лист 82, 83, 99 и 100 с площ от 283 000 кв.м. по документ за собственост и 259 858 кв.м. по скица, находящ се в землището на [населено място], район „В.“ [населено място], район „В.“, съгласно нотариален акт № 20, том I, рег. № 590, дело № 19 от 12.02.2002г. Имотът е нанесен в КККР, одобрени през 2011г., с идентификатор 68134.2814.111 и площ от 277 496 кв.м. Видно от комбинирана скица на л. 105, имотът попада в УПИ II-111 и III-111 от кв.1 на м. „Л. шосе – пътен възел [населено място]“ съгласно заповед № РД-09-50-629 от 29.11.1994г. на главния архитект на СО и заповед № РД-09-50-31 от 23.01.2013г. Част от имота в размер на 2486 кв.м. попада в уличната регулация от о.т. 60 до о.т.61.

Обявление за уведомяване за започналата отчуждителна процедура е публикувано във в. „24 часа“, в. „Днес“ и „Софийски вестник“ на 26.07.2019г. С оспорената в настоящото производство ЗАПОВЕД № СОА19-РД-40-100 от 05.09.2019г. кметът на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал.1 и чл. 25, ал. 1 от Закона за общинската собственост, е наредил отчуждаването на ПИ с проектен идентификатор 68134.2814.552 незастроен, с площ от 2486 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2814.111, във връзка с реализацията на обект „Разширение и реконструкция на [улица]в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, съгласно действащи ПУП за [улица], одобрени със заповеди от 1994г. и 2013г., предвиждащи изграждане на обект – публична общинска собственост. Заповедта е подписана от зам. кмет Т. Ч. при условията на заместване съгласно приложена заповед № СОА19-РД15-10177 от 03.09.2019г. в периода 03.09.-06.09.2019г. Издателят на заповедта, въз основа на изготвена в административното производство оценка на имота, възложена на 20.03.2019г. на [фирма], е определил парично обезщетение на жалбоподателя в размер на 56 583,80 лв. Според регулацията, одобрена със заповед № РД-09-50-629 от 29.11.1994г. на главния архитект на СО, имотът на жалбоподателя е неурегулиран, като за местността

има само улична регулация, която предвижда навлизане в имота на жалбоподателя с по-голяма площ от тази, която се отчуждава по процесната заповед в размер на 2 486 кв.м. Остават още 11894 кв.м., които по плана от 1994г. попадат в улична регулация, но не се отчуждават с процесната заповед. В плана, одобрен със заповед № РД-09-50-31 от 23.01.2003г. на главния архитект на СО, е изменена уличната регулация по о.т.58 до 49, като в тази част навлиза в процесния имот.

Видно от представената по делото експертна оценка на л. 146-153, възложена с писмо на кмета на СО № СИС16-ПП00-44/149 от 20.03.2019г., имотът е включен в програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на СО за 2019г., приета с решение № 33 по протокол № 69 от 31.01.2019г. на СОС. Имотът е извън границите на зониранието, съгласно решение №2 по протокол № 44 от 1998г. на СОС. Съгласно ОУП имотът попада в зона Тти без параметри на застрояване. Въз основа на представени от Агенцията по вписванията 20 бр. актове на вписани сделки с имоти в периода 20.03.2018г. – 20.03.2019г., експертът е установил, че нито една от тях не отговаря на основните критерии по ЗОС за аналог. Поради това е определил оценката по чл.22, ал.12, т.1 от ЗОС по данъчна оценка за V-та ценова зона на л. 159, съгласно която е предложил обезщетение в размер на 56583,80 лв.

По делото е изслушано експертно заключение на вещо лице, според което площ от 2 486 кв.м. от имота на жалбоподателя – предмет на отчуждаване по действащия ПУП от 1994г. и 2013г., попадат в терен за разширение на [улица] уличната регулация между о.т.60 и 61. Този ПУП е първи за имота, като преди него имотът е бил неурегулиран. Установеният начин на трайно ползване на имота е бил за изграждане на единна материално-техническа база на ДСО „И.“, видно от АДС № 10515 от 12.01.1984г. По ОУП имотът попада в зона Тти – терен за транспортна инфраструктура. Доколкото данъчната оценка на имота е изготвена като за имот от V-та ценова зона, вещото лице приема, че в този диапазон следва да се търсят пазарни аналози. Приложените по делото актове за 20 сделки с поземлени имоти не отговарят на изискванията на ЗОС за пазарни аналози по причини, подробно изброени в таблица – приложение 1 към заключението- поради застрояване на имотите, поради това, че двете страни са ФЛ, че попадат в друга ценова зона. Вещото лице е намерило един единствен пазарен аналог – договор за покупка на недвижим имот от 01.06.2018г., вписан в Службата по вписванията, между търговец и СО за имот, попадащ изцяло в уличната регулация на [улица] – т.е. в същата ценова зона. Въз основа на него е определило обезщетение на 1кв.м. в размер на 93,94 лв., а на цялата отчуждавана част – в размер на 233534,84лв. Вещото лице счита, че подлежащия на отчуждаване имот може да бъде ясно идентифициран от процесната заповед съгласно скица – проект на л. 107 на този имот с проектен идентификатор 522. Предвидената за отчуждаване част попада в предвиденото за отчуждаване по действащия ПУП. Същевременно не се отчуждава цялата част, отредена за улична регулация. По плана от 1994г. освен разширение на [улица]се предвижда и полудетелина, която е част от пътния възел и чрез подлез под [улица]следва да осигури връзка с този булевард в посока центъра. Съществуващият път на М. шосе в участъка при връзката му с [улица]не се запазва по действащия регулационен план, пътния възел е изместен в северна посока при о.т. 48, където се предвижда ново трасе с о.т.48-49-50-51-52 и при о.т.53 се включва в съществуващия път. Вещото лице не е намерило проектна документация, по която ще се изпълни разширението на [улица]. Съгласно ПУП от 2013г. УПИ II-111 е образуван от част от имот 111 и части от още 3 общински имота, като няма данни за

уреждане на сметки по регулация. Това УПИ има лице към „М. шосе“. УПИ III-111 е с достъп по предвидената с плана от 1994г. полудетелина. Ако тя не се реализира, до този имот няма да има достъп от общински път. В момента достъпът е от [улица], но този път не е предвиден в регулационния план. В същото лице уточнява, че до УПИ III единственият достъп в момента е през тупик, който съществува на място и до който се стига от сега съществуващата [улица] през отклонение, което не е по план, но го има на място. Частта от полудетелината, предвидена в плана, която е свързана с този тупик и попада в имота на жалбоподателя, не се отчуждава с процесната заповед. С оглед собствеността на съседните имоти, която е на други лица, и ако тази част от полудетелината, която попада в имота на [фирма] не се отчужди, както и частта, която попада в имот 518, тогава няма да има достъп до УПИ III. Достъпът до УПИ II, съгласно заповедта от 2013 г., също е през този тупик. При изграждането на [улица] ще бъде затворена отбивката към „М. шосе“. По план е предвидена друга отбивка по М на север от съществуващата, но от нея няма отбивка към съществуващото на място отклонение, което се ползва без да е предвидено в плана. Дори да се използва М. шосе за достигане до това отклонение, няма да има връзка от тупика на юг с полудетелината, която минава под [улица] и чрез която се осигурява връзка от имота в посока центъра. Т.е. жалбоподателят няма да има достъп на база предвиденото в регулацията, тъй като съществуващия фактически достъп до имота не е предвиден по план.

При така установената фактическа обстановка, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град достига до следните правни изводи:

Жалбата е допустима – подадена е от надлежна страна и в предвидения от чл. 27, ал. 1 от ЗОБС 14-дневен преклузивен срок (на 01.10.2019г.) за обжалване от връчването на заповедта на 18.09.2019г. Разгледана по същество, жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед Кметът на Столична община е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 от ЗОС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост, а именно: „Разширение и реконструкция на [улица] в участъка от [улица] до „Околовръстен път“, съгласно действащия ПУП за [улица], одобрен със заповеди от 1994г. и 2013г. на главния архитект на СО, предвиждащи изграждане на обект – публична общинска собственост. Заповедта е издадена от компетентен орган при условията на заместване, а не на делегиране на правомощия, поради което няма пречка заместващото кмета лице да е такова, в чийто правомощия по принцип не попада инвестиционното отчуждаване. Неоснователно е твърдението, че в мотивите на процесната заповед неправилно е посочена заповедта от 2013г., тъй като със същата се изменя заповедта от 1994г. и се регулира имотът на жалбоподателя. Посоченият план е първи за имота, преди това е бил неурегулиран. С планът от 1994г., изм. през 2013г., част от имота попада в уличната регулация на [улица]. Тази част обаче е много по-голяма от частта, отчуждена с процесната заповед. Видно от заключението на вещото лице, освен отчуждените с процесната заповед 2486 кв.м., по ПР от 1994г. са предвидени за отчуждаване още 11 894 кв.м., които попадат в частта на предвидената полудетелина, чрез която се осигурява достъп до [улица] в посока центъра. Съгласно чл. 21, ал. 1 от ЗОБС имоти - собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително 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 след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение. В чл.22, ал.1 от ЗОБС е предвидено отчуждаването на имотите по чл. 21, ал. 1 да се извършва изцяло, или на етапи - преди започване на строителството от съответния етап. В случая ПУП предвижда задоволяване на съществуващия публичен интерес чрез отчуждаване на по-голяма част от тази по процесната заповед. В нея не са изложени мотиви защо се отчуждава само част от предвиденото, нито са посочени етапи, по които това отчуждаване ще стане. С оглед липсата на проектна документация за изпълняване на разширението на [улица] в тази част, за съда остава неясно как с процесното отчуждаване, без същото да е етап от отчуждаването, ще се изпълни влезлия в сила ПУП от 1994г. относно уличната регулация. Следователно или процесната заповед е етап на отчуждаването, без това да е посочено изрично, или с нея практически се изменя предвиденото в ПУП отчуждаване за процесния имот. В първия случай заповедта е незаконосъобразна поради липса на мотиви за издаването ѝ с такъв предмет, като не се споделят доводите на ответника, че останалата част от полудетелината ще бъде обект на отделно отчуждаване с отделна заповед. По делото няма никакви данни, че процесната заповед е първи етап от отчуждаването, за да се кредитира подобно твърдение. Във втория случай заповедта е незаконосъобразна, защото не съответства на влезлия в сила ПУП. Неоснователни са доводите на ответника, че това несъответствие е несъществено, защото до имотите на жалбоподателя има фактически достъп на място. Съдът намира, че влезлият в сила ПУП от 1994г. е задължителен не само за жалбоподателя, но и за ответника. За жалбоподателя е възникнало основателното очакване, че този план ще се реализира, като достъпът до имотите му се осигури по предвидения в него начин. Наличието на друг, непредвиден в плана и съществуващ на място път, не може да послужи като аргумент планът да не се реализира. Напротив, до изменението му същият е действащ и подлежи на изпълнение, като частичното отчуждаване практически е изменение на плана не по надлежния ред.

И в двата случая съдът обосновава извод, че заповедта е незаконосъобразна като издадена в противоречие с материалния закон и изискването за форма на административния акт. Административният орган е следвало ясно да изложи мотиви за така определения предмет на отчуждаване, като посочи, че става дума за етап от отчуждаването с оглед реализацията на проекта за разширение на [улица]. В случай, че инвестиционните намерения на СО са променени, е следвало първо да се одобри нов ПР, който да предвиди новата визия за разширението на булеварда, налагаща отчуждаване на по-малка част от имота на жалбоподателя, и да регулира съществуващия на място път за достъп до имотите на жалбоподателя, и едва след това да се издаде заповед за отчуждаване. Като не го е сторил, кметът на СО е издал един незаконосъобразен акт, който следва да бъде отменен. При това положение е безпредметно обсъждането на размера на определеното парично обезщетение за отчуждаваната част от имота на жалбоподателя.

Предвид изхода на делото и направеното от жалбоподателя искане за присъждане на разноски, такива следва да му бъдат присъдени в размер на 50лв. държавна такса и 400лв. възнаграждение на вещо лице. Относно претендираното адвокатско възнаграждение в размер на 7206 лв., платено по банков път, видно от отчет по сметка на л. 288, съгласно чл. 36, ал.2 от Закона за адвокатурата размерът на възнаграждението се определя в договор между

адвоката и клиента. По аргумент от чл. 36, ал. 2 и 3 на Закона за адвокатурата договорът за правна помощ е неформален. За съществуването на определено в договор между адв. Л. и жалбоподателя възнаграждение за изготвяне на жалба и процесуално представителство в производството по оспорване на заповед № СОА19-РД40-100 от 05.09.2019г. на кмета на СО сочи издадената фактура на л. 287 и извлечението за движението по сметка на адвоката на л. 288, в което в основанието за плащане фигурира и номера на фактурата. В нея изрично е посочено, че сумата за плащане е за възнаграждение за изготвяне и подаване на жалба до АССГ срещу цитираната заповед и процесуално представителство по делото. Фактурата и банковото извлечение съставляват доказателства за съществуването на договор за правна помощ и са такива за заплатено адвокатско възнаграждение за производството. По тези съображения на жалбоподателя се дължи адвокатско възнаграждение. В този смисъл ОПРЕДЕЛЕНИЕ № 1347 ОТ 09.02.2016 Г. ПО АДМ. Д. № 14112/2015 Г., II ОТД. НА ВАС, решение № 10541 ОТ 14.08.2018 Г. ПО АДМ. Д. № 3206/2018 Г., VII ОТД. НА ВАС и др. Относно размера му съдът намира за основателно възражението на ответника за неговата прекомерност. Същото не е съобразено с фактическата и правна сложност на делото, събраните доказателства и формиране на изводите на съда още при формалния преглед на заповедта без обсъждане на размера на обезщетението за отчуждаване. Поради това адвокатското възнаграждение следва да бъде редуцирано до предвидения в чл.8, ал.1, т. 4 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения минимален размер от 2228лв.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27 от ЗОБС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, II-ро отделение, 41 състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ по жалбата на [фирма] със седалище в [населено място], заповед № СОА19-РД40-100 от 05.09.2019г. на кмета на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на [фирма] разноски по делото в размер на 2678 лева.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

ПРЕДСЕДАТЕЛ: