

РЕШЕНИЕ

№ 653

гр. София, 04.02.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,
в публично заседание на 29.01.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилска

като разгледа дело номер **11614** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и сл. от Административно-процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/.
Образувано е по жалбата на Р. М. М. и А. Ц. М. против заповед № СОА19-РД40-125/05.09.2019 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2815.3186 (застроен), с площ от 402 кв.м., заедно с попадащите в имота: сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3186.1 с площ от 19 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3186.2 с площ от 12 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3186.3 с площ от 21 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3186.4 с площ от 25 кв.м. съгласно скица - проект за изменение на КККР, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.2815.1 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директора на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект „Разширения и реконструкция на [улица], в участъка от [улица] до „Околовръстен път“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. „ж.к. О.-2“, одобрен с решение № 491 по протокол № 25/27.09.2012 г. на Столичния общински съвет, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост. Наведени са доводи за материална незаконосъобразност на оспорения административен акт, в частта му относно размера на определеното обезщетение. Обосновават се съображения, че размерът на обезщетението не съответства на действителната пазарна стойност на имота. Претендира се отмяна на оспорената заповед и присъждане на направените по делото разноски.

Ответникът - Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата по съображения, подробно изложени в съпроводителното писмо. Моли за определяне на размера на парично обезщетение съобразно вариант Втори от заключението на вещото лице, позовавайки се на чл. 22, ал. 8 от ЗОБС.

Настоящият съдебен състав, след като се запозна с доказателствата по делото, прецени доводите на страните и съобрази приложимите правни норми, намира жалбата за ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като подадена от надлежна страна-адресати на оспорения индивидуален административен акт, в рамките на преклузивния срок по чл. 27, ал. 1 от ЗОБС.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

Приетият като доказателство по делото нотариален акт № 85, дело № 12599 от 29.05.1997 г. легитимира Р. М. М. и А. Ц. М. като съсобственици в режим на СИО на жилищна сграда със застроена площ от 44.40 кв.м., гараж със застроена площ 26.98 кв.м., втори гараж със застроена площ 17.15 кв.м. и работилница с площ от 12.23 кв.м., заедно с неурегулираното дворно място, в което са построени сградите, цялото с площ от 1100 кв.м., съставляващо имот пл. № I по плана на [населено място], м. „О.-2“, [улица].

С оспорената в настоящото производство заповед, кметът на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21 и чл. 25, ал. 1 от ЗОБС е наредил отчуждаването на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2815.3186 (застроен), с площ от 402 кв.м., заедно с попадащите в имота: сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3186.1 с площ от 19 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3186.2 с площ от 12 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3186.3 с площ от 21 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3186.4 с площ от 25 кв.м. съгласно скица - проект за изменение на КККР, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.2815.1 по КККР и е определил размерът на паричното обезщетение, както следва:

- за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2815.3186 – 10 166. 60 лв.
- за сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3186.1 с площ от 19 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3186.2 с площ от 12 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3186.3 с площ от 21 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3186.4 с площ от 25 кв.м. - 17 539 лева
- за трайни насаждения, находящи се в поземления имот – 2 122 лева.

Размерът на паричното обезщетение, посочен в оспорената заповед, е определен въз основа на Експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител, възложена с писмо изх. № СИС16-ПП00-44/149/20.03.2019 г. Пазарната стойност на отчуждавания имот по експертната оценка е определена на основание чл. 22, ал. 12 от ЗОБС въз основа на данъчната оценка, предвид липсата на реално извършени сделки с имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания през релевантния период (20.03.2018 г. - 20.03.2019 г.) - чл. 22, ал. 5 и сл. във връзка с § 1 от ДР на ЗОБС. Отчетените основни критерии по ЗОБС за подбор на аналози са следните: имотът, попада в V-та ценова зона, съгласно зонирването, одобрено с решение № 2 по протокол № 44 от 1998 г. на Столичния общински съвет по ЗМДТ в урбанизирана територия; по ОУП на С. имотът попада в устройствена зона „Тти“ (Терени за транспортна инфраструктура) с отреждане за транспортна инфраструктура – улица, пътища, без

параметри на застрояване; по ПУП на м. „ж.к. „О.-2“, одобрен със заповед № РД-09-50-629/29.11.1994 г. на главния архитект на С. имот с проектен идентификатор 68134.2815.3186, който е реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.2815.1 попада в улична регулация. Представените от Агенцията по вписванията информация за вписани сделки с поземлени имоти за периода 20.03.2018 г. до 20.03.2019 г. са отхвърлени като аналози, тъй като не отговарят на основните критерии по ЗОБС.

Равностойното парично обезщетение за сградите е определено по реда и условията на чл. 22, ал. 13 от ЗОБС.

Равностойното парично обезщетение за трайните насаждения е определено съгласно Наредба за базисните цени на трайните насаждения от 2003 г.

По делото е изслушано заключение от съдебно-оценителна експертиза, при изготвянето, на което вещото лице е използвало данните от същите сделки, използвани при изготвянето на Експертната оценка, като е извършило анализ на всяка една от предоставените сделки. Посочено е, че в експертната оценка не е изследвано прилагането на предходния регулационен план, нито вида и предназначението на имота преди влизане в сила на предходния и на действащия регулационен план. Съобразно регулационния план, одобрен със заповед № РД-09-50-629/29.11.1994 г. имотът е попадал с източната си част извън обхвата на регулационния план, а западната част от него, представляваща имот с проектен идентификатор 68134.2815.3186 попада в отреждане за улица (бул. Л. шосе). Имот с идентификатор 68134.2815.1 представлява урбанизиран недвижим имот за който няма отреждане. По действащия план, одобрен с решение 491 по протокол 25/27.09.2012 г. на Столичния общински съвет процесния имот с проектен идентификатор 68134.2815.3186, образуван от западната част на поземлен имот с идентификатор 68134.2815.1 отново попада в обхвата на предвиденото разширяване на [улица]. Въз основа на това, вещото лице е заключило, че преди влизане в сила на ПУП, предвиждащ разширяването на [улица] имотът се е ползвал и продължава да се ползва за жилищен имот и за обслужваща дейност (автосервиз). С оглед това уточнение вещото лице е изготвило оценката на имота в два варианта. Вариант А е изготвен въз основа на извода, че имотът следва да се оцени като имот без параметри на застрояване, въз основа на аналог, рефериран под № 32 в Таблица 1 към заключението. От този аналог е изведена цена за кв. м. земя в размер на 93.94 лева или за отчуждаваните 402 кв.м. стойността на равностойното парично обезщетение е в размер на 37 763.88 лева. Вариант Б е изготвен при съобразяване на действителното ползване на имота преди влизане в сила на регулационния план, по който се извършва отчуждаването. За аналог в този случай следва да се използват сделките посочени под № 8 и №9 от Таблица № 1, като въз основа на тях средната стойност за кв. м. е 75.87 лева, а стойността на обезщетението за отчуждаваните 402 кв.м. е 30 499.74 лева.

При извършения на място оглед вещото лице е констатирало наличието на четири сгради, за които по делото са налични документи за узаконяване. Стойността на сградите е изчислена съгласно еталони на СЕК за стойност на изграждането (метод на вещната стойност), като в единичната стойност са взети предвид и разходи за проектиране (15 лв./кв.м.), такса за разрешение за строеж (6 лв./кв.м.); ДДС (20%) и печалба на предприемача 12%. На сградите е наложено и овехтяване между 35% и 44% в зависимост от годината на построяване. Вещото лице е констатирало и извършени в имота подобрения, стойността на които са изчислени и дадени в табличен вид. В съдебно заседание вещото лице е посочило, че насажденията се

намират в източната и североизточната част на имота. При изчисляване на площта на имота, заета от бетон вещото лице е пропуснало да изключи частта, заета от трайно насаждения. В съдебно заседание въз основа на изчисленията, вещото лице е извършило корекция на заключението в частта му относно стойността на извършените работи по полагане на бетон и баластра, както следва: на ред 2 от таблицата (стр. 8 от заключението) отнасяща се до „Доставка и полагане на основа от баластра“ посоченото количество от 0.402 следва да бъде намалено на 0.362 кв.м. и съответно стойността следва да се коригира от 254.48 лв. на 229.16 лв. На следващия ред: „Доставка и полагане на армиран бетон“ количеството от 60.30 куб. следва да се коригира на 54.27 куб., а стойността от 5914.83 лв. на 5323.34 лв. Извършена е и корекция на общата стойност на подобренията върху терена, като стойността от 5062.80 лева става 4569.20 лв.

Въз основа на изложеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОБС. С оспорената заповед, заместник-кметът на Столична община, в условията на заместване, съобразно заповед № СОА19-РД15-10177/03.09.2019 г. на кмета на Столична община, е упражнил правомощието по чл. 25, ал. 2 от ЗОБС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект-публична общинска собственост, съгласно одобрен и влязъл в сила ПУП. Същата е подробно мотивирана, като съобразно разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС са посочени основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която се внася обезщетението, и датата, след която започва изплащане на обезщетението по сметката на правоимащите.

Спорният по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на оспорения акт е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждения имот.

Законодателно въведените в чл. 22 от ЗОБС критерии при определяне на равностойното парично обезщетение държат сметка за предназначението на отчуждаваните имоти по ЗОБС преди влизане в сила на подробния устройствен план и пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот /ал. 5/. Съобразно съдържащата се в § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС легална дефиниция "Пазарни цени на имоти със сходни характеристики" 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.

Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по ЗОБС за избор на аналози. При нея обаче не е отчетено

прилагането на предходния регулационен план, вида и предназначението на имота преди влизане в сила на предходния и на действащия регулационен план. По делото не е спорно, че отчуждаването се извършва по действащия план, одобрен с решение 491 по протокол 25/27.09.2012 г. на Столичния общински съвет. Предходният план по смисъла на закона е регулационния план, одобрен със заповед № РД-09-50-629/29.11.1994 г. По него имотът е попадал с източната си част извън обхвата на регулационния план, а западната част от него, представляваща имот с проектен идентификатор 68134.2815.3186 е попадала в отреждане за улица (бул. Л. шосе). С оглед на това, следва да бъде кредитиран Вариант А от заключението на вещото лице, който е изготвен въз основа на извода, че имотът следва да се оцени като имот без параметри на застрояване, въз основа на аналог, рефериран под № 32 в Таблица 1 към заключението. От този аналог е изведена цена за кв. м. земя в размер на 93.94 лева или за отчуждаваните 402 кв.м. стойността на равностойното парично обезщетение е в размер на 37 763.88 лева. Именно това е и размера на равностойно парично обезщетение, определено по правилата на чл. 22 от ЗОБС. Наличието на аналог изпълващ изискванията на критериите, дадени в закона, изключват прилагането на нормата на чл. 22, ал. 12 от ЗОБС противно на одобрената с оспорената заповед експертна оценка. Тава налага отмяната ѝ в частта относно определяне на размера на равностойното парично обезщетение за отчуждавания недвижим имот.

По отношение на размера на паричното обезщетение за изградените в имота подобрения, настоящият съдебен състав намира следното:

Съобразно установените в закона правила, размерът на паричното обезщетение при отчуждаване по ЗОБС се определя въз основа на стойността на недвижимия имот, изградените в него законни строежи и подобренията, изградени от собственика на имота. По делото не е спорно, а и от приложените по делото писмени доказателства се установява законността на изградените в имота сгради.

Съгласно чл. 22, ал. 13 от ЗОБС, след влизане в сила на подробния устройствен план законните строежи и другите подобрения, извършени от собственика на имота при условията и по реда на чл. 49 от Закона за устройство на територията, се заплащат с по-малката стойност от стойността на направените разходи.

Стойността на изградените в имота сгради съобразно експертната оценка е 17 539 лева. Заключението на вещото лице в тази насока е 15 787 лева. С оглед забраната за влошаване на положението на оспорвания, следва да бъде кредитирано експертното заключение в тази му част и размерът на равностойното парично обезщетение следва да се определи 17 539 лева. Към тази стойност следва да се добави и стойността на извършените върху терена подобрения и изградената ограда, определени от вещото лице. Общата стойност на подобренията върху терена са - 4569.20 лв., а на оградата – 567.45 лева.

По отношение на стойността на трайните насаждения е налице изцяло съвпадане между експертната оценка и заключението на вещото лице (2121.72 лева.).

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 материално правна

незаконосъобразност на оспорената заповед -отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК.

Изложеното дава основание на настоящият състав да приеме, че оспорената заповед следва да бъде отменена в частта ѝ относно размера на определеното парично обезщетение, за да се постигне нейното съответствие с материално правните норми.

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК ответникът следва да бъде осъден да възстанови направените от оспорващия разноски в съдебното производство, който в случая са в размер на 1010 лева, от които 10 лева държавна такса, 400 лева - депозит за изготвяне на допуснатата по делото съдебно-оценителна експертиза и 600 лева – платено в брой адвокатско възнаграждение.

Предвид изложените съображения, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав, на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 6 от ЗОБС

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ по жалбата на Р. М. М. и А. Ц. М. заповед № СОА19-РД40-125/05.09.2019 г. на кмета на Столична община, в частта ѝ с която е определен размерът на паричното обезщетение за отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2815.3186 (застроен), с площ от 402 кв.м., заедно с попадащите в имота: сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3186.1 с площ от 19 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3186.2 с площ от 12 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3186.3 с площ от 21 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3186.4 с площ от 25 кв.м. съгласно скица - проект за изменение на КККР, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.2815.1 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директора на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

ОПРЕДЕЛЯ парично обезщетение в размер на 62 561.25 (шестдесет и две хиляди петстотин шестдесет и един) лева на Р. М. М. и А. Ц. М., както следва:

- за отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2815.3186 (застроен), с площ от 402 кв.м. – 37 763.88 лева;
- за сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3186.1 с площ от 19 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3186.2 с площ от 12 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3186.3 с площ от 21 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3186.4 с площ от 25 кв.м. – 17 539 лева;
- за трайни насаждения, находящи се в поземления имот- 2121.72 лева;
- за подобрения върху терена - 4569.20 лева;
- за огради - 567.45 лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Р. М. М. и А. Ц. М. разноси
по делото в размер на 1010 (хиляда и десет) лева.
Решението е окончателно.

СЪДИЯ: