

РЕШЕНИЕ

№ 6907

гр. София, 17.11.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,
в публично заседание на 10.11.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Дилиана Николова

при участието на секретаря Евелина Пеева, като разгледа дело номер **8071** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.27, ал.1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.
Образувано е по жалба на А. И. Т., Б. Т. А., И. Т. А., С. Р. Т. и Т. И. Т. срещу Заповед № СОА22-РД40-109/25.07.2022г. на кмета на Столична община /СО/, с която на основание чл.25, ал.2 вр. чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 ЗОС е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4326.8253 /незастроен/ с площ от 141 кв.м съгласно скица-проект, изготвена от СГКК-С., съставляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4326.8101 по КККР на район „О. купел“, одобрена със Заповед № РД-18-74/20.10.2009г. на изпълнителния директор на АГКК, изцяло попадащ в улична регулация, съгласно действащия подробен устройствен план на имота – регулационен план на м.“кв.Горна баня“, одобрен със Заповед № РД-50-307/20.04.1995г. на главния архитект на С., потвърден с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС и И., одобрено с Решение № 342 по Протокол № 18/23.07.2020г. на СОС и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект „Отчуждаване на реална част от ПИ с идентификатор 68134.4326.8101, попадащ в улица в[жк]– публична общинска собственост.
Жалбоподателите молят оспорената заповед да бъде изменена като бъде увеличен размера на определеното обезщетение, което считат за ниско и неотговарящо на изискванията на закона, като в оценката бъде включено и обезщетение за подобренията в имота, попадащи в предвидената за отчуждаване част – ограда и озеленяване. Считат, че от ответника в хода на административното производство са

допуснати нарушения на правилата за определяне на размера на справедливото обезщетение, тъй като получената стойност не отговаря на критериите за равностойно обезщетение, регламентирани в закона и не съответства на реалната пазарна цена на имота. Считат, че избраните от административния орган сделки, които да служат като пазарни аналози, не отговарят на критериите, разписани в закона. В съдебно заседание изложеното в жалбата и направеното с нея искане се поддържат чрез адв.Б., която моли обезщетението да бъде определено съобразно заключението на вещото лице. Претендира присъждането на разноски по представен списък. Допълнителни съображения по съществува на спора са изложени в писмени бележки, в които е мотивирано, че и оценителят на СО, и вещото лице са приели, че процесният имот попада в зона за нискожилищно застрояване, съответно са използвали като аналози сделки за имоти с такова отреждане. Разликата в размера на обезщетението според адвоката се дължи на използваните аналози – цената на сделките, обективирани в тях, а не на обстоятелството, че са ползвани аналози за имоти от различни устройствени зони. Изрично посочва, че оценителят в административното производство, чиято оценка е възприета от административния орган, е взел като отправна точка отреждането на имота по ПУП от 1967г. Намира сочената от пълномощниците на ответника съдебна практика за неотнормирана към конкретния случай.

Ответникът по оспорването, чрез юрк.И. и юрк.Л. в съдебно заседание, моли за отхвърляне на жалбата като неоснователна. Прилагането на нормата на чл.22, ал.8 ЗОС намира, че е приложимо при липсата на предходно отреждане на имота, каквито предпоставки в случая не били налице. Позовава се на практиката на съда, за да мотивира, че общественото жилищно строителство не е публично мероприятие, от което прави извод, че вещото лице е допуснало грешка като е използвало като аналози актове за сделки, попадащи в устройствена зона Жм2, съгласно действащия ОУП. По отношение на оценената като подобрене ограда счита, че с оглед липсата на представени строителни книжа за нея и изграждането ѝ преди 2015г., тя не следва да бъде включена в сумата на обезщетението, тъй като не може да се ползва от облекчения режим на чл.151 ЗУТ в действащата към момента редакция. Претендира присъждането на юрисконсултско възнаграждение. В условията на евентуалност прави възражение срещу прекомерността на заплатеното адвокатско възнаграждение. Аргументите, изложени в съдебно заседание са допълнени със съображения, изложени в писмени бележки.

Заинтересованите страни Ц. Г. Т., Д. Г. Н., С. Г. Н., А. С. О., А. С. Д. и Й. Л. Г., редовно и своевременно призовани, не се явяват и не се представляват в съдебно заседание, не ангажират становище по жалбата.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Административен съд София-град, след като обсъди релевантите с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства, намира следното от фактическа страна:

С Нотариален акт № 26, том Х., дело № 3624/1974г. Б. и И. Т. А. са закупили празно дворно място, находящо се в землището на [населено място] – Горна баня, с площ от 660 кв.м, съставляващо парцел VI-14, кв.79, определен за малоетажно строителство.

С Нотариален акт № 159, том II, дело № 252/1984г. Б. Т. А. дарява на брат си И.

Т. А. собствената си 1/2 идеална част от описания по-горе имот.

С Нотариален акт № 113, том I, рег.№ 4524, дело № 99/2011г. И. Т. А. дарява на брат си Б. Т. А. 1/10 идеална част от собствената си 1/2 идеална част, придобита по дарение или 1/20 идеална част от имот с идентификатор 68134.4326.8101, находящ се в [населено място], с адрес на поземления имот ул.“646“ № 23 с площ от 664 кв.м, с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване – ниско застрояване до 10м, с номер по предходен план 1, кв.81.

С Нотариален акт № 114, том I, рег.№ 4525, дело № 100/2011г. И. Т. А. продава на съсобственика си Б. Т. А. 9/10 идеални части от собствената си 1/2 идеална част, придобита по дарение или 9/20 идеални части от имот с идентификатор 68134.4326.8101, находящ се в [населено място], с адрес на поземления имот ул.“646“ № 23 с площ от 664 кв.м, с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване – ниско застрояване до 10м, с номер по предходен план 1, кв.81.

Съгласно удостоверение за наследници изх.№ 181/04.07.2014г. Г. И. Т. е починала на 10.02.2014г. и е оставила за наследници И. Т. А. /съпруг/ и синовете си Т. И. Т. и А. И. Т..

Съответно при тези данни жалбоподателят И. Т. А. е собственик на 1/3 идеална част от имота, жалбоподателите Т. И. Т. и А. И. Т. са собственици на по 1/12 идеална част, жалбоподателят Б. Т. А. притежава 1/20 идеална част, а останалите 9/20 идеални части от собствеността на имота са на жалбоподателите Б. Т. А. и С. Р. Т. в режим на СИО.

Съгласно данните от комбинирана скица за пълна или частична идентичност на ПИ с идентификатор 68134.432.8101 /л.89/ същият е частично идентичен с парцел VI-14, кв.79 по регулационния план от 1967г., закупен от Б. и И. Т. А. с Нотариален акт № 26, том X., дело № 3624/1974г., съответно с УПИ VIII-1, кв.81 по действащия регулационен план.

Видно от скица-проект № 15-461877/29.04.2022г. отчуждаваната реална част от имота – имот с проектен идентификатор 68134.4326.8253 представлява участък по югоизточната граница на имота с обща площ от 141 кв.м.

Административното производство е образувано с възлагателно писмо с изх.№ СОА21-ТД26-15101/15.12.2021г. на кмета на СО /л.73/, с което на „Консултантска къща АМРИГА“ ООД е възложено определянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл.22, ал.5 и сл. ЗОС и § 1 ДР ЗОС за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4326.8253 с площ 141 кв.м. Съответно, съгласно § 1, т.2 ДР ЗОС, релевантният период за определяне на сделки като пазарни аналози е от 15.12.2020г. до 15.12.2021г.

Изготвената оценка с дата 20.04.2022г. е приета като доказателство по делото /л.95 и сл./. От нея се установява - в частта „Параметри за сравнение на имоти със сходни характеристики, съгласно § 1 ДР ЗОС“, че са изследвани имоти, които се намират в същата ценова зона – трета, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община; изследвани са имоти с еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, които притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот. Изрично е посочено, че оценяваният имот има отреждане по предходен ПУП от 1967г. за нискожилищно застрояване, а по ПУП от 1983г. – за обществено жилищно строителство, магазини, клуб на ОФ,

кафе-сладкарница и трафопост, като подбраните имоти за сравнение попадат в зона за нискожилищно застрояване. За нуждите на производството от Службата по вписванията са предоставени 13 броя акта, от които оценителят е използвал един, по отношение на който е преценил, че е релевантен – Нотариален акт № 78, том V, рег.№ 8463, дело № 749/2021г. Останалите сделки са изключени по причини, описани в нарочно изготвена таблица, част от оценката. Получената въз основа на този аналог цена е 121,03 лева за 1 кв.м, съответно за отчуждавания имот обезщетението е определено в размер на 17 065 лева /141 кв.м x 121,03 лева/.

Данъчната оценка на имота, от който се отчуждава реална част от 141 кв.м е 41 964,80 лева за площ от 664 кв.м или 63,20 лева за 1 кв.м, съгласно удостоверение от 06.10.2021г. на л.147.

След изготвяне на оценката и депозирането ѝ в СО със съответния приемо-предавателен протокол, в съответствие с изискването по чл.25, ал.1 ЗОС, от кмета на СО е изготвено обявление изх.№ СОА22-ВК08-8678/06.06.2022г. /л.72/, с което са уведомени собствениците на ПИ с идентификатор 68134.4326.8101 за предстоящото отчуждаване и сумата на обезщетението. С писмо от 10.06.2022г. обявлението е изпратено за публикуване на интернет страницата на СО и поставяне на информационното табло за съобщения на СО. С писмо от същата дата е изпратено и на кмета на Район „О. купел“. Видно от протокол на л.69 обявлението е поставено на 14.06.2022г. на информационното табло на района, а от протокол на л.67 се установява, че е поставено за срок от 30 дни на таблото на СО на 13.06.2022г. Обявлението също така, е публикувано във в.“24 часа“, в.“Днес“ и в.“Софийски вестник“.

Видно от съдържанието на обявлението в него е включена информацията, изискваща се съгласно чл.25, ал.1 ЗОС - предназначение на имота съобразно одобрения и влязъл в сила подробен устройствен план по чл.21, ал.1; основание за отчуждаването; вид, местонахождение, размер и собственици на имота, подлежащ на отчуждаване; размерът на дължимото обезщетение.

Последвало е издаването на оспорената в настоящото производство заповед, в която е възприета оценката, изготвена в хода на административното производство като е определено обезщетение в размер на 17 065,10 лева за отчуждаваната реална част от имот с идентификатор 68134.4326.8101 с площ от 141 кв.м, разпределено между съсобствениците съобразно притежаваната от тях идеална част от правото на собственост.

За изясняване на спора от фактическа страна, по делото е прието без оспорване от страните, заключение на съдебно-техническа и оценителна експертиза, изготвено от вещото лице инж.А. А., което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено. От заключението на вещото лице и обясненията, дадени от него в съдебно заседание се установява следното:

Аналогично на оценителя в административното производство, вещото лице е работило при съобразяване на критериите, разписани в чл.22, ал.5 и сл. ЗОС и § 1 ДР ЗОС. По отношение на градоустройствения и регулационен статут на имота вещото лице е установило, че действащият ПУП - регулационен план на м.“кв.Горна баня“, е този, одобрен със Заповед № РД-50-307/20.04.1995г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение №85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС и И., одобрено с Решение № 342 по Протокол № 18 от 23.07.2020г. на СОС.

Кадастралната карта и кадастралните регистри за територията са одобрени със

заповед № РД-18-74/20.10.2009г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на заповед: няма издадена заповед за изменение на КККР.

Съгласно ОУП на [населено място], приет с Решение № 697 по Протокол 51/19.11.2009г. и Решение № 960/16.12.2009г. на Министерски съвет, имот с идентификатор 68134.4326.8101 по КККР попада в устройствена зона „Жм2“ - Жилищна зона с малкоетажно застрояване, допълнителни, специфични изисквания, с показатели на застрояване плътност 30%, К. 1, минимална озеленена площ 60%, кота корниз: до 10м.

Имот с идентификатор 68134.4326.8101 по действащия ПУП попада частично в УПИ VII-25, частично в УПИ VIII-1 и частично в уличната регулация на новопроектирана [улица].т. 322-о.т. 321.

Имот с идентификатор 68134.4326.8101 е с площ от 664 кв.м., от тях 141 кв.м. попадат в уличната регулация и за тях е обособен имот с проектен идентификатор 68134.4326.8253.

Имот с пл.№1 от кв.81 /к.л. 443/ е с площ от 665кв.м.

УПИ VIII-1 от кв.81, м. „кв.Горна баня“ е с площ от 557кв.м.

Съгласно ПУП от 1995г., имот с проектен идентификатор 68134.4326.8253 по скица проект /л.84/, предмет на отчуждаване, попада в уличната регулация на новопроектирана [улица].т. 322-о.т. 321.

Предходния ПУП за имота е този, одобрен със Заповед № 14-03-111/15.07.1983г. на първия заместник министър на строителството и архитектурата. Видно от приложената по делото извадка от него /л.150/, имотът на жалбоподателите попада в УПИ I-за О., магазини, клуб на ОФ, кафе-сладкарница и трафопост, кв.38, м. „кв.Горна баня“. Този ПУП не е приложен.

Преди този ПУП е действал ПУП, одобрен със Заповед № 2341/01.11.1967г. на заместник министър на архитектурата и благоустройството. Съгласно него имот с идентификатор 68134.4326.8101 попада в част от УПИ VI-14, в част от УПИ X.-14, кв.79 и в част от уличната регулация между о.т. 62-о.т.61-о.т.60 по плана на м. „кв.Горна баня“. Имот с проектен идентификатор 68134.4326.8253 по ПУП от 1967г. попада в УПИ VI-14, от кв.79 по плана на м. „кв.Горна баня“.

За определяне на справедливото пазарно обезщетение за имота, определено по реда на чл.22 ЗОС, вещото лице е изследвало предназначението на имота по предходния ПУП /този от 1967г./ и трайния начин на фактическо ползване, тъй като ПУП от 1983г. не е приложен и поради това, че отрещането за имота по него е за О. и др., което включва и изграждането на високо строителство и други обществени сгради в самия УПИ, а към момента в кв.Горна баня няма високо строителство и съществуващото такова в района е нискоетажно. Изследвало е всички налични по делото сделки. Установило е, че при изготвянето на оценката Столична община е предоставила на оценителя 13 бр. сделки, приложени по делото от л.106 до л.146. Анализ на представените актове съгласно изискванията на ЗОС представя в приложение № 1 към СТОЕ. Видно от този анализ 10 бр. сделки са сключени между физически лица и не отговарят на изискванията на ЗОС. В другите 3 бр. сделки едната от страните е търговец, но и те не отговарят на изискванията на ЗОС поради това, че:

Сделката, обективирана в Акт № 44, том 1, рег.№ 571, дело № 30/2021г. - Учредяване на договорна ипотека върху 5бр. имоти - не отговаря на изискванията на ЗОС. Два от имотите са с различно предназначение спрямо оценявания. Стойността по ипотеката е общо за 5бр. имоти, без посочена отделна цена за всеки от имотите.

Сделката, обективирана в Акт № 103, том 2, рег.№ 3175, дело № 269/2021г. за Прехвърляне на недвижим имот вместо изпълнение на задължение - в цената са включени подобрения и приращения, като за имота има издадено Разрешение за строеж № 65/14.09.2018г. от главния архитект на р-н О. купел;

Сделката, обективирана в Акт № 78, том 5, рег.№ 8463, дело № 749/2021г. за покупко-продажба на ПИ в м. в.з. "Горна баня" не отговаря на изискванията на ЗОС, тъй като касае имот с различни устройствени показатели, който попада в различна ценова зона. По ПРЗ, одобрен със Заповед РД-09-50-1693/27.10.2010г. имотът е с плътност 20%, а оценяваният е с пл.30%.

Експертизата е установила три акта за сделки с имоти, отговарящи на изискванията на ЗОС, представляващи УПИ в устройствена зона Жм2, а именно: договор за прехвърляне на право на собственост по реда на ЗУТ от 18.06.2021г., вписан в Службата по вписванията с акт № 103, том 111, вх.рег.№ 43026; Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 72, том II, рег.№ 2990, дело № 236/10.03.2021г.; Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 197, том I, рег.№ 4250, дело № 164/11.10.2021г. И при трите сделки едната от страните е търговец, имотите попадат в зона Жм2 по ОУП. Въз основа на тези аналози вещото лице определя средна цена 436,90 лева за 1 кв.м, съответно за отчуждаваната част – обезщетение в размер на 61 603,37 лева.

Освен това към размера на обезщетението вещото лице е добавило сумата в размер на 2798,85 лева, представляваща стойността на подобренията в имота, попадащи в отчуждаваната част от него, а именно 1361,36 лева за телена ограда с метални колове по източната, северната и западната граница и 1437,49 лева за съществуващи трайни насаждения - овощни и декоративни дървета и цветя, както следва: Вишна; Дюля, Ябълка – 2 броя; Слива; Череша; 2 броя Крушови дървета; Лозова асма; Рози; Т.; Бор; Т. Смарагд и вечнозелени храсти, подробно описани в заключението.

Въз основа на така установеното от фактическа страна, съдът обосновава следните правни изводи:

Жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на оспорване пред съд индивидуален административен акт, от лица, които са негови адресати и чиято правна сфера той засяга неблагоприятно предвид разпореденото с акта принудително отчуждаване на част от имота им, в преклузивния 14-дневен срок за оспорване, с оглед представените по преписката данни за съобщаване на акта и датата на подаване на жалбата.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, сочени от оспорващите и на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема следното:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган – кмета на Столична община, чиито правомощия произтичат от разпоредбата на чл.25, ал.2 ЗОС, съгласно която кметът на общината издава заповед за отчуждаване, 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.

В контекста на горното, доколкото посочените реквизити в ал.2 на чл.25 ЗОС присъстват в оспорената заповед съдът приема, че същата отговаря на изискването за форма на административния акт, регламентирано в чл.59 АПК, както и на специалните изисквания, посочени в цитираната по-горе разпоредба на ЗОС. За мотиви на акта следва да се възприемат и доказателствата за всички извършени в хода на административното производство процесуални действия, представляващи част от административната преписка – в случая наличието на ПУП, предвиждащ отчуждаване на реална част от имота на жалбоподателите за изграждане на обект – публична общинска собственост, както и изготвената оценка за размера на обезщетението за отчуждаваната част от имота и подлежащите на отчуждаване подобрения.

Не са налице допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и съответно да мотивират отмяната на акта само на това основание. Неправилно обаче е приложен материалният закон, което налага упражняване от съда на правомощието му по чл.172, ал.2, предл.4-то АПК.

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, или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение – публична общинска собственост, за който има влязло в сила разпореждане за допускане на предварителното му изпълнение, както и в други случаи, определени със закон, след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение. За изграждането и експлоатацията на тези обекти могат да се отчуждават имоти или части от тях, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство или които стават негодни за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност - чл.21, ал.1 и ал.2 ЗОС. Т.е. отчуждаването е последица от предвижданията на плана и оспореният акт е издаден единствено в изпълнение на влезлия в сила ПУП като е спазена процедурата, предвидена в Глава трета ЗОС.

Съгласно чл.25, ал.1 ЗОС кметът на общината публикува обявление в два централни и един местен ежедневник, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и изпраща копие от него до кметовете на райони или кметства или до кметските наместници, на чиято територия се намират имотите или части от имотите - частна собственост, предмет на отчуждаване. Кметовете или кметските наместници поставят обявлението на определените места в сградата на общината, на района, на кметството или в населеното място, на чиято територия се намират имотите, предмет на

отчуждаването. Обявлението се публикува и на интернет страницата на общината. В разпоредбата е разписано и задължителното съдържание на обявлението. В конкретния случай изготвеното от ответника обявление изх.№ СОА22-ВК08-8678/06.06.2022г. съдържа изискуемата от закона информация, както и са изпълнени останалите изисквания на разпоредбата за оповестяване на съдържанието му на засегнатите собственици.

Преди да издаде оспорения акт ответникът е възложил изготвянето на оценка на лицензиран оценител по Закона за независимите оценители, с което е спазено изискването по чл.22, ал.3 ЗОС. Същата, както се установява от нея, е изготвена на 20.04.20.04.2022г., с което е спазен тримесечният срок, предвиден в чл.22, ал.10 ЗОС.

Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за задоволяване на общински нужди, е собствениците да бъдат компенсирани с равностойно парично обезщетение. В тази връзка ЗОС установява начина на определяне на равностойното парично обезщетение - съгласно изричната разпоредба на чл.22, ал.5 - 14 ЗОС във връзка с § 1 ДР ЗОС оценките се извършват по пазарни цени. Изключение се допуска само, когато пазарната оценка на имота е по-ниска от данъчната и когато не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики, поради липса на извършени сделки, вписани в съответната Служба по вписвания /ал.11 и ал.12/. Равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с предназначението на имотите, което са имали преди влизането в сила на ПУП във връзка, с който се прави отчуждаването и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот.

В § 1, т.1 и т.2 ДР ЗОС е дадена дефиниция кога обезщетението е равностойно, както и дефиниция какво се разбира под пазарни цени на имоти със сходни характеристики - за такива се приемат 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. За имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот съгласно т.3, б."а" от § 1 ДР на ЗОС се приемат имоти, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

Предвид цитираните по-горе дефиниции, следва да се приеме, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл.22, ал.5 ЗОС

и § 1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози като такива могат да служат само сделки, отговарящи на следните характеристики: възмездни сделки, които се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, да са сключени между физически или юридически лица по които една от страните да е търговец, да са извършени в определен период в рамките на дванадесет месеца преди датата на възлагане на оценката, да са вписани в Службата по вписвания по местонахождение на имота, имотът предмет на сделката да е с предназначение или статут, който съответства на този на отчуждения имот, но преди влизането в сила на ПУП във връзка, с който се извършва отчуждаването. За да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод всички сделки, послужили за пазарни аналози следва да отговарят на посочените по-горе условия. Ако не се установят такива сделки изчисляването на равностойното парично обезщетение следва да се извърши по реда на чл.22, ал.12 ЗОС – като с оглед обстоятелството, че процесният имот попада в урбанизирана територия приложима е хипотезата по т.1 – по данъчната оценка на имота.

В конкретния случай ответникът е възприел изготвената от оценителя, комуто това е изрично възложено, оценка на отчуждавания имот, която както се установи е изготвена при използване на аналози – сделки за имоти, попадащи в зона Жм2 по ОУП, съобразно отреждането на имота по ПУП от 1967г. При анализа на предоставените общо 13 акта оценителят в административното производство е установил една сделка, която може да бъде използвана като пазарен аналог, съобразно критериите, регламентирани от ЗОС.

Предвид това съдът намира, че възражението на ответната страна относно използвани от вещото лице аналози за имоти, попадащи в устройствена зона Жм2 е неоснователно, тъй като прилагането на параметрите, предвидени за устройствена зона Жк - Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване, би довело до влошаване положението на оспорващите.

Съгласно чл.22, ал.5 ЗОС, както вече се посочи, 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. Съгласно ал.6 на с.р. 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.

В процесния случай, посредством доказателствата по делото, в т.ч. приетото експертно заключение се установи, че отчуждаването се извършва по ПУП - регулационен план на м.“кв.Горна баня“, одобрен със Заповед № РД-50-307/20.04.1995г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС и И., одобрено с Решение № 342 по Протокол № 18 от 23.07.2020г. на СОС, който е и действащият ПУП.

Предходващият го ПУП е този, одобрен със Заповед № 14-03-111/15.07.1983г. на първия заместник-министър на строителството и архитектурата като

съгласно неговите отреждания имотът на жалбоподателите попада в УПИ I-за О., магазини, клуб на ОФ, кафе-сладкарница и трафопост, кв.38, м.“кв.Горна баня“. Страните не спорят, че този ПУП не е приложен, нито по отношение на регулацията, нито по отношение на застрояването. Доколкото вещото лице е установило, че преобладаващото в района застрояване е ниско жилищно застрояване и с оглед нормата на § 1, т.2 ДР ЗОС, то следва да се възприеме отреждането на имота по предходния ПУП – този, одобрен със Заповед № 2341/01.11.1967г. на заместник-министъра на архитектурата и благоустройството. Съгласно него имот с идентификатор 68134.4326.8101 попада в част от УПИ VI-14, в част от УПИ X.-14, кв.79 и в част от уличната регулация между о.т. 62-о.т.61-о.т.60 по плана на м. „кв.Горна баня“, а подлежащата на отчуждаване част - имот с проектен идентификатор 68134.4326.8253, попада в УПИ VI-14, от кв.79 по плана на м. „кв.Горна баня“ като конкретното предназначение на имота е за ниско жилищно строителство, каквото е установило вещото лице, че е преобладаващото в района. С такива показатели е нанесен имота и в одобрената кадастрална карта. Именно поради това позоваването на решението по адм.д. № 6070/2021г. по описа на Административен съд София-град е неотносимо – касае се за имоти, попадащи в различни ценови зони и с различно преобладаващо застрояване, съобразно заключенията на вещите лица.

Предвид това и след извършена преценка на използваните от вещото лице аналози, съдът приема, че размерът на равностойното парично обезщетение следва да бъде определен в размер на 61 603,37 лева, така, както е изчислило вещото лице.

По отношение на подобренията в имота, съдът намира, че за тях се дължи обезщетение по арг. от разпоредбата на чл.22, ал.14 ЗОС. Неоснователно намира съдът възражението на ответника, че обезщетение за оградата на имота не следва да бъде определяно, тъй като за нея не са представени строителни книжа. Съгласно разпоредбата на чл.151, ал.1, т.11 ЗУТ не се изисква разрешение за строеж за леки прозирни огради и плътни огради с височина на плътната част до 0,6м в рамките на поземления имот. В настоящия случай имотът на жалбоподателите е ограден с лека прозирна ограда – изпълнена от метални колове и телена мрежа и попада в посочената хипотеза, поради което не следва да бъде определян като незаконен строеж, тъй като към момента не се изисква издаване на разрешение за строеж за направата ѝ.

Така установеното несъответствие между оценката за имота на жалбоподателите, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство и неговата пазарна цена, установена приетото експертно заключение, обуславя извод за незаконосъобразност на оспорената заповед по чл.146, т.4 АПК – неправилно приложение на материалния закон. Процесният акт е несъответен и на целта на закона - на лицата, от които се отчуждават имоти да бъде определено равностойно парично обезщетение за тях.

С оглед това и правомощията на съда по чл.172, ал.2, предл.4-то АПК, следва оспорената заповед да бъде изменена в частта ѝ относно размера на определеното парично обезщетение, за да се постигне нейното съответствие

с материалноправните разпоредби и целта на закона.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК, искането за присъждане на разноски, направено от жалбоподателите, следва да бъде уважено. Такива са доказани в общ размер на 550 лева, от които 50 лева за заплатена държавна такса и 500 лева за внесен депозит за възнаграждение на вещото лице. На адвоката следва да бъде присъдено и възнаграждение в размер на 1000 лева, на основание чл.143, ал.1 АПК вр. чл.8, ал.3 от Наредба № 1/09.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения вр. чл.38, ал.2 от Закона за адвокатурата.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.1 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ по жалбата на А. И. Т., Б. Т. А., И. Т. А., С. Р. Т. и Т. И. Т. Заповед № СОА22-РД40-109/25.07.2022г. на кмета на Столична община в частта на определеното обезщетение за отчуждавания имот с проектен идентификатор 68134.4326.8253 /незастроен/ с площ от 141 кв.м, съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4326.8101 като го увеличава от 17 065,10 лева на 64 402,22 лева, която сума включва обезщетение за земята и подобренията върху нея, и се разпределя съобразно квотите на собственост на жалбоподателите.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на А. И. Т., Б. Т. А., И. Т. А., С. Р. Т. и Т. И. Т. сумата в размер на 550 /петстотин и петдесет/ лева, представляваща разноски по производството.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на адв.Г. Й. Г. - САК, личен № [ЕГН], сумата в размер на 1000 /хиляда/ лева, представляваща адвокатско възнаграждение.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: