

РЕШЕНИЕ

№ 1403

гр. София, 06.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав,
в публично заседание на 15.02.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Анастасия Хитова

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **5483** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 от Административно процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.
Образувано е по жалба вх. № СОА22-ГР94-3140/09.06.2022 г. от К. С. Б., Б. Л. Б. и М. Л. Б.; жалба № към СИС 21-ПП00-5-163/ 13.06.2022 г. от С. В. М., Т. И. С., В. С. Д., В. С. М., П. Я. Д., К. Д. А., чрез процесуални представители адв. Л. К.-Л. и адв. А. Л. и жалба № към СИС 21-ПП00-5-159/ 10.06.2022 г. от Ц. В. С., всички насочени срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III ЗОС № СОА22-РД40-67/19.05.2022 г. на кмета Столична община, с която на основание чл. 25, ал. 2 вр. чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 ЗОС се отчуждава Поземлен имот с идентификатор 68134.4092.33 /незастроен/ с площ 516 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: Изграждане на [улица]от [улица]до връзката с [улица]/ [улица]/, район „М.“, [населено място], съгласно влязъл в сила регулационен план на м. „Трамвайно трасе от гара Искър до[жк], одобрен със заповед № РД-50-09-467/28.07.1986 г. на Главен архитект на С. и И. на м. „К.“, одобрено с Решение № 819 по Протокол № 66/ 06.12.2018 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична собственост, В ЧАСТТА, с която е определена сума за парично обезщетение на всички съсобственици в размер на сумата 69, 928,32 лв., а само за жалбоподателите, притежаващи 114/120 идеални части от имота – в размер на сумата 66 431,90 лв.
С трите жалби (след направено уточнение в ОСЗ) се оспорва само размера на паричното обезщетение. Прави се оплакване, че не са използвани международно

признати методи и подходи за оценка и не са съобразени законовите критерии за това. В резултат неправилно е определен занижен размер на парично обезщетение. Претендира се присъждане на разноски.

В ОСЗ жалбоподателите К. С. Б., Б. Л. Б. и М. Л. Б. не се явяват, представляват се от адв.Д. К..

Жалбоподателите С. В. М., Т. И. С., В. С. Д., В. С. М., П. Я. Д., К. Д. А. също не се явяват в ОСЗ, представляват се от адв. А. Л..

Жалбоподателката Ц. В. С. също не се явява в ОСЗ, представлява се от адв. С. Д..

Ответникът по жалбата - кметът на Столична община, се представлява от главен юрисконсулт Р. И. и главен юрисконсулт Т. Л..

СГП, редовно призована, не изпраща представител.

Процесуалните представители на жалбоподателите поддържат жалбите, представят писмени бележки в определения от съда срок и претендират разноски. Искане за оспорената заповед да бъде изменена, като обезщетението бъде увеличено съобразно заключението на повторната съдебно-техническа експертиза и при съобразяване с практиката на ЕСПЧ в съответствие със стойността на имота към датата, на която собствеността върху него е загубена. Процесуалните представители на ответника по жалбите изразяват становище за неоснователност на жалбите и представят писмени бележки. Намират повторната експертиза за предубедена. Правят възражение за прекомерност на претендираните разноски и претендират юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 ГПК, във вр. с чл. 144 АПК приетите по делото писмени доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

С оспорената Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III ЗОС № СОА22-РД40-67/19.05.2022 г. на кмета Столична община /л. 98/, се отчуждава Поземлен имот с идентификатор 68134.4092.33 /незастроен/ с площ 516 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: Изграждане на [улица]от [улица]до връзката с [улица]/ [улица]/, район „М.“, [населено място], съгласно влязъл в сила регулационен план на м. „Трамвайно трасе от гара Искър до[жк], одобрен със заповед № РД-50-09-467/28.07.1986 г. на Главен архитект на С. и И. на м. „К.“, одобрено с Решение № 819 по Протокол № 66/06.12.2018 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична собственост, като е определена сума за парично обезщетение на всички съсобственици в размер на сумата 69, 928,32 лв., а само за жалбоподателите – в размер на сумата 66 431,90 лв., разпределени между тях, както следва:

К. С. Б.- 1/30 ид.ч.-2 330,94 лв.

Б. Л. Б. -1/30 ид.ч.- 2 330,94 лв.

М. Л. Б.-1/30 ид.ч.-2 330,94 лв.

С. В. М.-1/5 ид.ч.-13 985,66 лв.

Т. И. С.-1/5 ид.ч.-13 985,66 лв.

В. С. Д.-1/15 ид.ч.-4 661,89 лв.

В. С. М.-1/15 ид.ч.-4 661,89 лв.

П. Я. Д.-1/15 ид.ч.-4 661,89 лв.

К. Д. А.-3/60 ид.ч.-3496,43 лв.

Ц. В. С.-1/5 ид.ч.-13 985,66 лв.

Жалбоподателите са се снабдили с нот. акт № 99 т. Л., д. №13020/02 г., партида 147177 на СВ-С. за собственост върху недвижим имот, възстановен по ЗСПЗЗ /л.15/, легитимиращ ги като собственици на отчуждения имот при посочените по-горе дялове и скица на ПИ № 15-35435-30.01.2017 г. на СГКК-С.. / л.16/

В приложената административна преписка се съдържа удостоверение изх. № към РМЛ20-ГР94-781-/179/08.06.2020/09.08.2021 г. на гл.архитект на район „М.“ /л.149/, удостоверение изх.№ 07-00-639/18.06.2021 г. и комбинирана скица за пълна или частична идентичност на Г.-С., /л. 146/ по КК, одобрена със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на АГКК, според които ПИ, който е предмет на отчуждаване, попада в обхвата на обект „Изграждане на [улица]от [улица]до [улица]/ [улица]/ район „М.“, съобразно дадена в таблична форма информация за отреждане по действащите и предходни ПУП на стр. 5 от нея /л. 155/. Според действащия регулационен план на трамвайното трасе, одобрен със Заповед № РД-50-09-467/28.07.1986 г. на главния архитект на С., попада в част от [улица]. За имота няма предходна регулация. Според ОУП на СО, влязъл в сила с Решение № 697 по протокол № 51/19.11.2009 г. на СОС и Решение №960–16.12.2009 г. на МС, попада в устройствена зона за терени за транспортна инфраструктура- улици, пътища, летища „Тти“ с параметри: максимална плътност на застрояване- 55%, максимален К.-1,5, минимална озеленена площ-30%, максимална кота корниз в м.75,00 м.

В административната преписка се съдържа доклад за определяне размера на равностойното парично обезщетение за отчуждения имот, изготвен от лицензиран оценител по възлагане от СО /л. 125/, съгласно чл. 22, ал. 3 ЗОС. Независимият оценител М. А. Р. е използвала метода на сравнителен подход. Посочила е, че имотът е разположен в обхвата на предвиденото за изграждане трамвайно трасе от гара Искър до[жк]. Достъпът до него е ограничен, без изграден път, имотът е незастроен, неограден, неизползваем, обрасъл със саморасла растителност. Има влязъл в сила ПУП на трамвайното трасе. Обектът е включен в Програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на СО за 2021 г. Съгласно Решение № 2 по Протокол № 44/08.06.1998 г. на СОС относно ценово зонироване на С. при определяне на данъчните оценки на недвижимите имоти по ЗМДТ ПИ попада в четвърта ценова зона. Съгласно удостоверение за данъчна оценка № [ЕГН]/30.09.2021 г., данъчната му оценка е 16292,70 лв. Вещото лице се е позовала на чл. 22, ал. 8 ЗОС за определяне на равностойното парично обезщетение като за имот без предвидено застрояване, попадащ в устройствена зона без параметри за застрояване. Проучени са сделки, предмет на които са имоти, попадащи в зони от категория: Терени за бази на градското стопанство и техническата инфраструктура, Терени за транспортна инфраструктура Тти без параметри за застрояване, Устройствовна зона и терени за озеленяване, Зона за градски паркове и градини Зп без параметри за застрояване, Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути Тзв, без параметри за застрояване. Използвана е информация, предоставена от Агенцията по вписванията, за сделки с ПИ, намиращи се на територията на четвърта ценова зона за периода 16.12.2020 г.-16.12.2021 г. и сделките на СО, публикувани на сайта ѝ. Анализирани са около 8 000 сделки, от които са селектирани 28 броя. От тях са приети за аналози 4 броя, с осреднена цена за 1 кв.м.- 135,52 лв. Определено е равностойно парично обезщетение за имота в размер на 69 928,32 лв.

На 25.03.2022 г. на основание чл. 24, ал. 1 ЗОС е поставено обявление изх. № СОА22-ВКО8-4513/17.03.2022 г. /л.113/ на информационното табло за обявления във

фойето на първи етаж в сградата на СО - район „М.“ за предстоящо отчуждаване на ПИ, попадащи в обхвата на обект „Изграждане на [улица]от [улица]до връзката с [улица]/ [улица]/, район „М.“./л.102/

Съставен е констативен протокол /л.103/ за поставяне на обявление № СОА22-ВК08-4153/17.03.2022 г. на кмета на СО на 30.03.2022 г. и свалянето му на 03.05.2022 г. Обявлението е публикувано в „Софийски вестник“, бр. 12/30.03.2022 г. /л.105/, вестник „България днес“ бр. 73/28.03.2022 г. /л.107/, вестник „24 часа“ бр.73/28.03.2022 г. /л.110/.

Въз основа на така изготвената оценка кметът на СО е издал оспорения в настоящето производство административен акт- Заповед № СОА22-РД40-67/19.05.2022 г. /л.98/, с която за отчуждавания имот, собственост на жалбоподателите и на още две лица, е определено равностойно парично обезщетение в размер на сумата 69 928,32 лв.

Към жалбата на С. В. М. и още пет жалбоподатели е приложен доклад за експертна оценка, възложен от тези жалбоподатели. В заключението на „ВП-Консулт-13“- ЕООД е посочено, че процесният имот се намира в [населено място],[жк], в близост до [улица], търговски обект „Техномаркет“, до двете най-високи за страната бизнес сгради, с отлична локация, отредена за високо застрояване на бизнес и офис сгради. За оценката е използван методът на пазарните аналози /сравнителна стойност/. Сравнимите имоти са търсени в обяви за продажби и актуални оферти от А., като са избрани имоти с най-близки пазарни характеристики. Като основен фактор е отчетен много комуникативното положение на имота в атрактивен жилищен квартал на столицата и че е възможно алтернативно използване. Дадена е оценка на имота към 06.06.2022 г. от 398 920 лева. Съдът не кредитира тази експертна оценка, тъй като не е възложена по определения от закона ред, при изготвянето ѝ не са приложени критериите по ЗОС за оценка, използвани са за аналози сделки по обяви, не са съобразени предвижданията на плана за имота.

По делото са изслушани и приети два броя СТОЕ.

В първата експертиза, изпълнена от в.л. А. А., /л. 259/ експертът дава заключение, че процесният имот по действащия ПУП, одобрен с Решение № 19 по Протокол № 66/06.12.2018 г. на СОС /л.162, л.167 и л.168/ и ЧЗРП за кв.11, кв.12, кв.13 м. „Ц. шосе 7-11 км“, одобрен с Решение № 8 по Протокол № 14/14.07.2000 г. на СОС /л. 169, л. 171 и л. 172/, попада изцяло в участък от [улица]до Метростанция 18 /„М. 3“/, между о.т. 626 - о.т.628Б. По предходен ПУП, одобрен със Заповед № РД-50-09-467/28.07.1986 г. на гл.архитект С. /л.173, л.174/, в кадастралната основа е отразен имот с пл. № 3186 от к.л. 651, като имот с идентификатор 68134.4092.33 попада в отреждане за улична регулация на новопредвидения [улица]. Според ПР на м. „ НПЗ И.- подзона Г.“, одобрен със Заповед № РД-50-09-156А/20.04.1983 г. на гл. архитект на С., процесният имот попада в обхвата на плана, като отреждането му е за улична регулация. Т.е. по всички налични предходни ПУП имотът е попадал в улична регулация, без устройствени показатели, а преди това е бил извън регулация. По КККР, одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на изп.директор на АГКК, няма изменение, засягащо имота.

Според ОУП на С., приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009 г. и Решение № 960/16.12.2009 г. на МС, процесният имот попада в следните устройствени зони: по-голяма част в „Гти“-терени за транспортна инфраструктура улици, пътища, летища, която е без параметри за застрояване; много малка част в „

Пс“ – смесена производствена зона, с показатели на застрояване плътност 55%, К. 1,5, минимална озеленена площ 30%.

При оценката на отчуждавания имот вещото лице е съобрило местоположението на имота в четвърта ценова зона, че по всички предходни ПУП е бил с отреждане за улица, а преди това е бил неурегулиран, без показатели за застрояване, установеният начин на трайно ползване е бил ливада. Вещото лице е ползвало като аналози сделки, вписани в СВ в периода 16.12.2020 г.-16.12.2021 г., по които поне една от страните е ЮЛ - търговец, имотите са с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5%.

С писмо вх.№ 06-00-396/2021 г. /л.140/ СВ е предоставила 8 броя електронни справки, съдържащи информация за сделки с незастроени имоти, намиращи се в м. ж.к. „Д. 1, 2“, м. „7-11 км“, район „Искър“, м. „М. 1,2,3,4“, [жк],[жк]. Експертът е посочила, че в оценката дадена за административния орган, са използвани четири аналога, които отговарят на изискванията на ЗОБС. Преценила е, че две сделки по делото и три сделки, представени от адв. Д., не отговарят на изискванията на закона, тъй като имотите по тях нямат преобладаващо идентично предназначение, характер на застрояване и начин на трайно ползване. Приела е, че две сделки предоставени допълнително от СО, са аналогични по устройствени показатели. Експертът е открила още един акт. След направен анализ на сделките е намерила, че отговарящи на законовите изисквания са 12 броя имоти, описани в 6 броя нот.актове. Вещото лице е изчислила, че средната цена за кв.м. на аналозите е 119,41 лв. и е дала заключение, че размерът на равностойното парично обезщетение за процесния имот е 61 615,56 лв.

В озз, проведено на 07.12.2022 г., /л. 350/ вещото лице А. обяснява, че имот описан под № 2 в приложението към експертизата /л. 273/ попада в устройствена зона „Смф“ и поради това не може да бъде използван като пазарен аналог. Уточнява, че когато обследва по-голям като площ имот, в който е включена съпоставима с процесния имот част, но е посочена само обща цена, то този имот не може да бъде ползван като пазарен аналог.

Експертизата е оспорена от жалбоподателите като недостатъчно обоснована. Тъй като в ОСЗ от страните са представени нови писмени доказателства, които евентуално да бъдат ползвани като пазарни аналози, е назначена повторна СТОЕ, със задача да ги обследва.

Тази експертиза е изпълнена и допълнена от вещото лице С. К.. Оспорена е от ответника по жалбата, който намира, че в експертизата са направени правни изводи.

В повторната СТОЕ експертът проследява регулациите за имота, като изводите му съвпадат с тези на първата експертиза. Посочва, че в момента предназначението му е за улица, като отреждането е без предвидено застрояване. Попада почти изцяло в зона „Тти“. Минимална част по южната му граница с площ 29 кв. м. попада в зона „Пс“ по ОУП, която също е с отреждане за „Тти“. Имотът попада в четвърта зона. Има ограда само по южната граница, която е на съседния имот и е обрасъл. Тъй като и по всички предходни регулационни планове също е отреждан за транспортна инфраструктура без предвидено застрояване, то аналозите, които следва да се използват за оценяването му трябва да са за имоти, за които не се предвижда застрояване.

Вещото лице е анализираща всички приложени по делото нот. актове и два акта, изпратени от жалбоподателите по електронна поща. Изключила е като пазарни аналози имоти, които попадат в зона за застрояване; когато описаните имоти са повече от един, не са посочени отделни цени и преобладаващата част от терена попада в друга зона за застрояване и по ЗМДТ или представените документи не представляват вписани нот.актове за възмездни сделки. Използвани са четири аналога, представляващи имоти, предмет на сделка между ЮЛ, попадащи в улица и в четвърта зона. Въз основа на актовете, използвани като възможни аналози, е определена средна цена за кв.м. в размер на 190,52 лв., а равностойното парично обезщетение за процесния имот е в размер на 98 306,59 лв.

В допълнителната СТОЕ предмет на обследване са още два имота, които са приети като пазарни аналози. При новите изчисления с посочените нови аналози е определена средна цена за кв.м. 181,69 лв., а равностойното парично обезщетение за процесния имот е в размер на сумата 93 751, 60 лв.

При анализ на представените експертизи, съдът констатира, че различията на страните се дължат на спорни моменти, свързани с това дали да бъдат включени като пазарни аналози посочените по-долу сделки от обсъдените в повторната експертиза от вещото лице С. К..

Жалбоподателите считат, че не следва да бъде ползван като пазарен аналог имот, описан в т. 2 от допълнителната експертиза /л. 469 и л. 390, Приложение т. 12, л. 472/, тъй като представлява земеделска земя и тъй като в нот.акт не е посочена продажната цена, при която е сключена сделката. Вещото лице е направила идентичен извод и е изключила нот.акт, с който е оформена продажба на земеделска земя, в изпълнение на предварителен договор, сключен между страните през 2018 г., анекс и споразумение от 2019 г. При направена проверка вещото лице е установила, че имотът е запазил характера си на земеделска земя към момента на изготвяне на експертизата и поради тези данни не го е използвала като аналог. Ответникът по жалбата е на обратно становище. Намира, че материалният интерес по сделката е в размер на данъчната оценка на имота. Поддържа, че земеделската земя в урбанизирана територия, независимо от записванията в нот.акт, служебно и без процедура се урбанизират съгласно чл. 37 ППЗОЗЗ. Съдът намира, че заключението на вещото лице е правилно и че така оформената сделка не може да бъде ползвана като пазарен аналог. Не се възприема становището на административния орган, че стойността на недвижимия имот, респективно насрещната престация на купувача е в размер на данъчната му оценка. В случая липсва парично плащане, осъществено е т.нар.даване вместо изпълнение, при което насрещното задължение на купувача не е описано в нот.акт, а в предварителен договор, анекс и споразумение към него. Тяхното съдържание не е възпроизведено в нот.акт. Именно тази насрещна престация е равностойността на прехвърлената земя, а не

нейната данъчна оценка. Каква е равностойността на даденото срещу прехвърлената земя не е установено по делото. Данъчната оценка в случая е само основа за изчисляване на дължимите данъци и такси, но не и измерител на даденото от купувача.

В последното ОЗС жалбоподателите са поискали размерът на дължимото обезщетение да бъде определен като се изключи като аналог Постановление за възлагане на недвижим имот (л. 289 и л. 419 по делото, т. 5 от Приложение л. 472). Вещото лице С. К. е представило таблица за размера на обезщетението, изчислен при изключването на този аналог (л. 473 и л. 474). Съдът намира искането за неоснователно. На първо място, не става ясно защо вещото лице е изключило посочения аналог, след като в заключението си по СТОЕ е изложило съображения, че същият отговаря на изискванията на ЗОС (л. 447, абзац 4 и сл.) и е взет предвид при изчисляване на размера на обезщетението, вкл. и по допълнителната СТОЕ. (л.456 и л. 472). На второ място, вещото лице А. също е приело, че процесното постановление за възлагане отговаря на критериите на ЗОС. На трето място, съдът намира, че имотите, предмет на Постановление за възлагане на недвижим имот (л. 289 и л. 419) попадат в четвърта ценова зона, двата имота са незастроени и се намират в кв. 16а по регулационния план на [жк], който УПИ е с отреждане за озеленяване в режим на Тго и съществуваща техническа инфраструктура, една от страните по сделката е търговец и е сключена в обследвания период. Поради това постановлението за възлагане представлява акт, отговарящ на изискванията на закона за аналог.

Ответникът по жалбата изразява становище, че не следва да бъде ползван като аналог имотът, описан в т. 13 от допълнителната експертиза /л. 453, Приложение т. 8, л. 456/. Съдът споделя становището, че той не притежава сходни характеристики с отчуждавания имот и в тази част не възприема повторната експертиза. Съображенията за това са, че имотът, предмет на спорната сделка е с отреждане за наука, технически прогрес и висше образование- за ИЧС по ПУП от 1972 г., който е актуален и съгласно §25 ПЗР ЗУЗСО запазва действието си. По тази причина фактът, че по ОУП попада в зона без застрояване е без правно значение, тъй като мероприятията за обществено обслужване за учебни заведения се реализират по друг правен ред, уреден с Наредба № 7/22.12.2003 г.за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

Ответникът по жалбата изразява становище, че не следва да бъде ползван като аналог и имотът , описан в т.14 от допълнителната експертиза /л.454, Приложение т. 9, л. 456/. При разпита на вещото лице в

ОСЗ, проведено на 15.02.2023 г. /л.530/ същата е направила корекции в заключението си и е посочила, че имотът е с отреждане за улица, но също така и за метро и че на чертежа е показан входът на подлеза. Съгласно § 5, т. 38 ДР ЗУТ строежи са надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни работи, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения и др., а според чл. 137, ал. 1, т. 1, б. „а“ ЗУТ метрополитените и съоръженията към тях са строежи първа категория. Имотът се преценява като попадащ в зона за застрояване и по тази причина не може да бъде ползван като аналог.

При така установените факти, настоящият съдебен състав на АССГ, като извърши цялостна проверка за законосъобразност на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 АПК, по реда на чл. 168, ал. 1 АПК, достигна до следните правни изводи:

Жалбите са процесуално допустими, като подадени в законоустановения преклузивен срок по чл. 27, ал. 1 ЗОС, срещу административен акт по чл. 21, ал. 1 АПК, подлежащ на съдебен контрол. Оспорващите разполагат с правен интерес, доколкото оспорения административен акт засяга непосредствено техни права и законни интереси.

Разгледани по същество, те са частично основателни.

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган - кмета на СО. С издаването ѝ кметът е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 ЗОС да издаде административен акт за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост.

Спазена е установената в закона писмена форма и съдържание на издавания административен акт съгласно чл. 25, ал. 2 ЗОС, като е посочен издателят на заповедта, основанието за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица и началната дата, от която ще започне изплащането му. Процесният имот се отчуждава 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 обект - публична общинска собственост /чл. 21, ал. 1 ЗОС/. При издаване на заповедта не са допуснати съществени процесуални нарушения и са спазени разпоредбите на ЗОБС относно отчуждаването.

Няма спор и относно собствеността върху отчуждавания имот. Заповедта е оспорена от всички жалбоподатели в частта относно обезщетението, с оплаквания, че е занижено.

Съгласно чл. 22, ал. 5 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 чл. 22, ал. 8 ЗОС размерът на равностойното парично обезщетение по ал. 5 за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия ОУП, които не са урегулирани за застрояване с предходен ПУП, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване.

В § 1, т. 2 от ДР ЗОС е дадено определение на понятието пазарни цени на имоти със сходни характеристики - това 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. В § 1, т. 3, б. „а“ се съдържа определение на понятието имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот - това са имоти в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл.22, ал.5 и § 1, т. 1, 2 и 3 ДР ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки, като поне една от страните по тях да е търговец; 2. сделките да се отнасят

за имоти в близост до отчуждавания, т.е. да попадат в една и съща ценова зона; 3. да са сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота; 4. имотът, предмет на сделката, да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на ПУП, по който се прави отчуждаването. Определеният от законодателя метод на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. За да е законосъобразна оценката по посочения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози, следва да отговарят на горните условия.

Отреждането за процесния имот и по предходните ПУП е за публично мероприятие - улица. Съгласно чл. 17, ал. 4 КРБ, режимът на обектите на държавната и общинската собственост се определя със закон. С приемане на ЗОС /1996 г./ възниква публичната и частната общинска собственост. В настоящия случай е приложим чл. 22, ал. 7 ЗОС, според който конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти-публична държавна или публична общинска собственост, с предходен ПУП, действал преди влизане в сила на ПУП по чл. 21, ал. 1 ЗОС, които не са очуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с ПУП, действал преди влизане в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти-публична държавна или публична общинска собственост.

Вещите лица по експертизата, възложена от СО и по двете СТОЕ са се придържали към законовите критерии. По възникналите спорове относно ползваните пазарни аналози съдът изложи съображенията си при описването на фактическата обстановка.

Следователно правилно е процесният имот да бъде оценен като такъв, чието предназначение е без застрояване, по повторното допълнено от заключението на в.лице С. К., но без да се включват пазарните аналози по т. т.13 и 14. При това положение средната цена за кв.м. е в размер на $148,42$ лв., /Приложение л. 472/
 $111,73+45,14+326,53+58,68+22,81+135,14+135,82+406,48+93,41=1335,74:9=148,42$ лв./, а размерът на равностойното парично обезщетение възлиза на $76\ 584,72$ лв. За притежаваните от жалбоподателите $114/120$ идеални части от процесния имот обезщетението ще следва да бъде увеличено от $66\ 431,90$ лв. по заповедта за отчуждаване на $72\ 755,48$ лв., със сумата от $6\ 323,58$ лв.

Оценката на имота, предмет на отчуждаване, 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. Несъответствието между оценката на имота, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство и неговата пазарна стойност, установена от съда по реда на чл. 22, ал. 6 и ал. 7 вр. § 1 от ДР на ЗОБС води до извода, че оспорената част от процесната заповед е незаконосъобразна поради противоречие с материалноправните разпоредби. Определеното парично обезщетение за жалбоподателите не съответства напълно на изискванията и целта на закона. Следва оспорената заповед да бъде изменена в частта относно размера на определеното парично обезщетение.

По изложените съображения, съдът приема, че размерът на равностойното парично обезщетение за притежаваните от жалбоподателите общо 114/120 идеални части от имота следва да бъде изменен, като се увеличи от 66 431,90 лв. на 72 755,48 лв. За необжалвалите двама съсобственици П. З. Б. и Д. З. Б., притежавачи по 3/120 ид. части от процесния имот СО ще следва да заплати обезщетението, посочено в заповедта за отчуждаване, а именно по 1748,21 лв. Между жалбоподателите увеличеното равностойно парично обезщетение трябва да бъде разпределено съобразно притежаваните от тях дялове, както следва:

К. С. Б.- 1/30 ид.ч.- от 2 330,94 лв. на 2552,82 лв.

Б. Л. Б. -1/30 ид.ч.-от 2 330,94 лв.на 2 552,82 лв.

М. Л. Б.-1/30 ид.ч.-от 2 330,94 лв. на 2 552, 82 лв.

С. В. М.-1/5 ид.ч.- от 13 985,66 лв. на 15 316,94 лв.

Т. И. С.-1/5 ид.ч.-от 13 985,66 лв. на 15 316, 94 лв.

В. С. Д.-1/15 ид.ч.- от 4 661,89 лв. на 5105,65 лв.

В. С. М.-1/15 ид.ч.-от 4 661,89 лв. на 5105,65 лв.

П. Я. Д.-1/15 ид.ч.- от 4 661,89 лв. на 5 105,65 лв.

К. Д. А.-3/60 ид.ч.-от 3 496,43 лв. на 3 829, 24 лв.

Ц. В. С.-1/5 ид.ч.-от 13 985,66 лв. на 15 316, 94 лв.

Относно останалите възражения, направени от жалбоподателите, съдът намира, че са неоснователни, по следните съображения:

Доводът, че в унисон с практиката на ЕСПЧ, в частност решението по делото К. от 14.05.2020 г., размерът на обезщетението трябва да се изчисли въз основа на стойността на имота към датата на която собствеността върху него е загубена /т.63 и т.107/ в настоящия спор е неприложим. Не е открит пазарен аналог относим към този конкретен момент. В такъв случай би следвало да се приложи чл. 22, ал. 12 ЗОС, а

това не е в интерес на жалбоподателите. Спазен е законовият принцип да се търсят пазарни аналози, в един по-голям период от време, определен от § 1, т. 2 ДР на ЗОС и той също следва да бъде преценен като съответстващ на практиката на ЕСПЧ, макар и не в буквалния смисъл, в който те я тълкуват.

Неоснователен е и доводът, че следва да намери приложение разпредбата на чл. 55, ал. 8 ЗУТ, която предвижда до реализирането на ПУП незастроените поземлени имоти да могат да се използват за временни открити паркинги, пазари за сергийна търговия, детски и спортни площадки и други подобни открити обекти. Твърди се, че по тази причина при изготвяне на оценката трябва да се ползват аналози за зона Смф с начин на трайно ползване на имота „за друг вид застрояване“. Това становище противоречи на чл. 22, ал. 8 ЗОС, според който обезщетението трябва да се съобрази с установения начин на фактическо ползване. Отчуждаваният имот не е ползван според предвидените възможности по чл. 55, ал. 8 ЗУТ, а е бил според експертните обрасъл със саморасла растителност, неограден и неизползваем. Правилно е да бъде оценяван такъв какъвто е, а не според съществуващите, но неизползвани законови възможности.

С оглед изхода от спора, на основание чл. 143, ал. 1 АПК в полза на жалбоподателите следва да бъдат присъдени разноски. Такива са направени, както следва:

К. С. Б.- 10 лв. д.т., 160 лв. два депозита за в.лица, 300 лв. възнаграждение за проц.представител адв. Д. К. /л.192/;

Б. Л. Б. -10 лв. д.т., 160 лв. два депозита за в. лица, 300 лв. възнаграждение за проц. представител адв. Д.К.;

М. Л. Б. - 10 лв.д.т., 160 лв. два депозита за в.лица, 300 лв. възнаграждение за проц.представител адв. Д.К.;

С. В. М. -10 лв. д.т., 160 лв. два депозита за в.лица, 1,66 лв. д.т. за 2 бр. съд. удостоверения, 1 500 за адв. възнаграждение за проц. представител адв. Л., 3 500 лв. за адв. възнаграждение за изготвяне и подаване жалба за адв. К.-Л.;

Т. И. С. - 10 лв. д.т., 160 лв. два депозита за в.лица, 1,66 лв. д.т. за 2 бр. съд. удостоверения, 1 500 за адв. възнаграждение за проц. представител адв. Л., 3 500 лв. за адв. възнаграждение за изготвяне и подаване жалба за адв. К.-Л.;

В. С. Д. - 10 лв. д.т., 160 лв. два депозита за в.лица, 1,66 лв. д.т. за 2 бр. съд. удостоверения, 900 за адв. възнаграждение за проц. представител адв. Л., 1 550 лв. за адв. възнаграждение за изготвяне и подаване жалба за адв. К.-Л.;

В. С. М.- 10 лв. д.т., 160 лв. два депозита за в.лица, 1,66 лв. д.т. за 2 бр.съд. удостоверения, 900 за адв. възнаграждение за проц. представител адв. Л., 1 550 лв. за адв. възнаграждение за изготвяне и подаване жалба за адв. К.-Л.;

П. Я. Д.- 10 лв. д.т., 160 лв. два депозита за в.лица, 1,66 лв. д.т. за 2 бр.съд. удостоверения, 900 за адв. възнаграждение за проц. представител адв. Л., 1 550 лв. за адв. възнаграждение за изготвяне и подаване жалба за адв. К.-Л.;

К. Д. А.- 10 лв. д.т., 160 лв. два депозита за в.лица, 1,66 лв. д.т. за 2 бр. съд. удостоверения, 850 за адв. възнаграждение за проц. представител адв. Л., 1 260 лв. за адв. възнаграждение за изготвяне и подаване жалба за адв. К.-Л.;

Ц. В. С. -10 лв. д.т., 160 лв. два депозита за в.лице, възнаграждение за проц. представител адв. Д. на основание чл. 38, ал. 2 ЗАДВ. / л.253/.

Жалбата за жалбоподателите С. М., Т. С., В. Д., В. М., П. Д. и К. А. е подписана и подадена от двама адвокати- А. Л. и Л. К. -Л. / л.31/. Всички писмени молби по делото са подавани от двамата адвокати/ л.185, л.243/. Пълномощните по делото са за упълномощаване на двамата адвокати и Адвокатско дружество „К.-Л. и партньори“, като в тях липсват уговорени суми за възнаграждение на пълномощника /л.56 и л.57/. В ОСЗ се е явявал адв.Л.. Следователно защитата по делото е осъществявана съвместно от двамата адвокати Л. и К.-Л.. Всяка страна по делото обаче има право на разноски за възнаграждение за един адвокат, съразмерно на уважената част от иска, съгласно чл. 78, ал. 1 ГПК вр. чл. 144 АПК. За заплатен адвокатски хонорар на адв.Л. жалбоподателите не са представили писмени доказателства, въпреки че е включен в представения списък. Същевременно в списъка не са включени възнагражденията, заплатени по договорите за правна помощ и съдействие, сключени с адв. К.-Л.. /Списък на разноските, 6 бр. Договори за правна защита и съдействие, 2 бр.разписки, л. 517-л. 527/. Поради така установените факти съдът намира, че следва да присъди на страните разноските за д.такси и депозити за в.лица. Намира, че не следва да присъди разноски за възнаграждение за адв. Л., тъй като не са представени писмени доказателства за това и те не могат да бъдат установени със списък на разноските. Разноските по писмените договори с адв. К.-Л. съдът намира за прекомерни, с оглед материалния интерес по делото в размер на посочената сума на увеличение на паричното обезщетение от 6 323,58 лв.

Съобразно с предвиденото в Наредба № 1 /09.07.2004 г. за минималните адвокатски възнаграждения чл. 8, ал. 1 вр. чл. 7, ал. 2

минималното възнаграждение за иск в посочения размер възлиза на 932,35 лв. Поради това съдът счита, че относно жалбоподателите С. М. и Т. С. адвокатското възнаграждение следва да бъде намалено от по 3 500 лв. на по 500 лв., относно В. Д., В. М. и П. Д. следва да бъде намалено от по 1 550 лв. на по 200 лв. и относно К. А. следва да бъде намалено от 1260 лв. на 160 лв.

Тъй като насрещната страна не е оспорила претенцията на адв. Д. по чл. 38, ал. 2 ЗАдв., съдът намира, че следва да му присъди възнаграждение в минимален размер от 933 лв.

Възнаграждението на адв. К. не следва да бъде коригирано поради прекомерност, тъй като е определено в размер, близък до минималния.

Така претенциите на жалбоподателите следва да бъдат уважени, както следва:

К. С. Б. - 470 лв.

Б. Л. Б. - 470 лв.

М. Л. Б. - 470 лв.

С. В. М.- 671,66 лв.

Т. И. С. - 671,66 лв.

В. С. Д. - 371,66 лв.

В. С. М. - 371,66 лв.

П. Я. Д. - 371,66 лв.

К. Д. А. - 331,66 лв.

Ц. В. С. -170 лв. и на адв.Д. на основание чл. 38, ал. 2 ЗАдв.- 933 лв.

Поради изложеното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, АССГ, второ отделение, 24 състав

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ по жалби на К. С. Б., Б. Л. Б., М. Л. Б., С. В. М., Т. И. С., В. С. Д., В. С. М., П. Я. Д., К. Д. А. и Ц. В. С. Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III ЗОС № СОА22-РД40-67/19.05.2022 г. на кмета Столична община, с която се отчуждава Поземлен имот с идентификатор 68134.4092.33 /незастроен/ с площ 516 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: Изграждане на [улица]от [улица]до връзката с [улица]/ [улица]/, район „М.“, [населено място], съгласно влязъл в сила регулационен план на м. „Трамвайно трасе от гара Искър до[жк], одобрен със заповед № РД-50-09-467/28.07.1986 г. на

Главен архитект на С. и И. на м. „К.“, одобрено с Решение № 819 по Протокол № 66/06.12.2018 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична собственост, В ЧАСТТА относно притежаваните от жалбоподателите 114/120 идеални части от отчуждавания имот, като увеличава определеното парично обезщетение за тези части от 66 431,90 лв. на 72 755,48 лв., със сумата 6 323, 58 лв., разпределени между жалбоподателите, както следва:

К. С. Б.- 1/30 ид.ч.- от 2 330,94 лв. на 2552,82 лв.

Б. Л. Б. -1/30 ид.ч.-от 2 330,94 лв.на 2 552,82 лв.

М. Л. Б.-1/30 ид.ч.-от 2 330,94 лв. на 2 552, 82 лв.

С. В. М.-1/5 ид.ч.- от 13 985,66 лв. на 15 316,94 лв.

Т. И. С.-1/5 ид.ч.-от 13 985,66 лв. на 15 316, 94 лв.

В. С. Д.-1/15 ид.ч.- от 4 661,89 лв. на 5105,65 лв.

В. С. М.-1/15 ид.ч.-от 4 661,89 лв. на 5105,65 лв.

П. Я. Д.-1/15 ид.ч.- от 4 661,89 лв. на 5 105,65 лв.

К. Д. А.-3/60 ид.ч.-от 3 496,43 лв. на 3 829, 24 лв.

Ц. В. С.-1/5 ид.ч.-от 13 985,66 лв. на 15 316, 94 лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на жалбоподателите направени разноски по делото, както следва:

К. С. Б.- 470 лв.

Б. Л. Б. -470 лв.

М. Л. Б.-470 лв.

С. В. М.-671,66 лв.

Т. И. С.- 671,66 лв.

В. С. Д.-371,66 лв.

В. С. М.- 371,66 лв.

П. Я. Д.- 371,66 лв.

К. Д. А.- 331,66 лв.

Ц. В. С.-170 лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на адвокат С. Д. личен №[ЕГН] от САК сумата 933 /деветстотин тридесет и три / лв. за оказаната от него адвокатска защита по делото на основание чл. 38, ал. 2 ЗАдв.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: