

РЕШЕНИЕ

№ 1718

гр. София, 16.03.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,
в публично заседание на 28.02.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **12511** по описа за **2021** 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 Р. Й. П. – И. срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот № СОА21-РД40-159/18.11.2021 г. на кмета на Столична община /СО/, с която се отчуждава поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.618.9036 /незастроен/ с площ от 191 кв. м., представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.618.1147 по КККР на [населено място], за което е определено равностойно парично обезщетение в размер на 7 156.58 лева.

С жалбата се иска отмяна на заповедта при следните съображения:

Жалбоподателят сочи, че не е налице влязъл в сила ПУП, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение – публична общинска собственост. Излагат се съображения за неправилно определяне размера на обезщетението за отчуждаваната част от имота. Посочва се, че не са отчетени и оценени направените подобрения в имота и за същите не е предвидено никакво обезщетение. Моли съда да отмени изцяло като незаконосъобразна оспорената заповед или в условията на евентуалност – същата да бъде изменена, като се определи нов размер на парично обезщетение за отчуждавания поземлен имот, като се включи и обезщетение за подобренията в имота. В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. С., която поддържа жалбата по изложените в нея съображения и моли да бъде увеличено присъденото обезщетение. Претендира присъждане на направените по делото разноски.

Ответникът – кметът на СО, чрез дирекция „Инвестиционно отчуждаване“, чрез юрк. Я., в писмено становище, представено с административната преписка, оспорва жалбата и моли същата да бъде отхвърлена като неоснователна и недоказана. Посочва се, че в изпълнение на разпоредбата на чл. 22, ал. 3 ЗОС, кметът на СО е възложил на оценител определянето на равностойно парично обезщетение за подлежащия на отчуждаване имот. Експертната оценка за определяне на равностойно парично обезщетение за ПИ с проектен идентификатор 68134.618.9036 /незастроен/ с площ от 191 кв. м., представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.618.1147 по КККР е изготвена съгласно изискванията на чл. 22, ал. 5 и сл. ЗОС, във връзка с § 1 от ДР на ЗОС. Изяснява се, че при определяне размера на равностойно обезщетение за имота, предвиден за отчуждаване е съобразено конкретното му предназначение, което е имал преди одобряването на ПУП по чл. 21, ал. 1 ЗОС. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на платеното адвокатско възнаграждение.

Софийска Градска Прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

Съдът, въз основа на становищата на страните, събраните в хода на делото доказателства и въз основа на закона, намира следното:

Видно от нотариален акт № 21, том. I, рег. № 6475, дело № 205/2000 г. за собственост върху недвижим имот, придобит по реституция, на основание чл. 2 ЗВСОНИ по З., ЗПИИМ и др. Р. Й. П. – И. е призната за собственик на имот – дворно място, съставляващо имот с пл. № 1147 от квартал № 358а, местността „Л.“, к.с. „Б. шосе - север“ по плана на [населено място], цялото с площ от 400 кв.м.

С Решение № 833 по протокол № 73 от 18.12.2014 г. на Столичен общински съвет /СОС/ е одобрен специализиран подробен устройствен план /ПУП/ за изграждане на метрополитен с метростанции за обект: „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“. Представени са доказателства за съобщаването на одобрения ПУП по реда на чл. 129, ал. 1 ЗУТ, а именно обнародван в ДВ, бр. 9 от 03.02.2015 г. Впоследствие същият е изменен с Решение № 296 по Протокол № 17/09.07.2020 г. на СОС, с което се одобрява изменение на специализиран /ПУП/ – изменение на плана /И./, план за застрояване /ПЗ/ и план – схеми за мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура за обект: „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“ по [улица]в участъка между МС III – 5 и МС III – 2.

Административното производство по отчуждаване е образувано с Обявление № СОА21-ВК08-14413/05.10.2021 г. по чл. 25, ал. 1 ЗОБС на кмета на СО, публикувано в два централни и един местен ежедневник, с което се уведомяват собствениците на поземлени имоти, попадащи в специализиран ПУП за изграждане на метрополитен с метростанции за обект „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“ и изменение на специализиран ПУП – И. за обект „Трети метродиаметър“, одобрен с решение № 296 по протокол 17/20.09.2020 г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост.

С писмо, изх. № СОА21-ГД26-6985 от 15.06.2021 г. на кмета на Столична община, в съответствие с разпоредбата на чл. 22, ал. 3 ЗОС и във връзка с провеждане на отчуждително производство на поземлени имоти, отредени за реализация на обект – публична собственост съгласно ПУП, попадащи в обхвата на обект: „Разширение на метрото в [населено място], Трета метролиния – [улица]– [улица]– Централна градска част –[жк], трети етап от км 1+280 до км 4+340 с три метростанции по

[улица], с прилежащи територии в участъка между МС III – 5 и МС III– 2, район П., [населено място]“, е възложено определянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОС, вр. с § 1 от ДР към ЗОС, на поземлени имоти – незастроени с посочени в писмото проектни идентификатори, предвидени за отчуждаване, включително процесния имот.

Изготвена е скица – проект № 15-1187969/01.11.2021 г. на СГКК за изменение на КККР, с което реална част от горепосочения поземления имот с идентификатор 68134.618.1147 по КККР е нанесена като поземлен имот с проектен идентификатор 68134.618.9036 с площ от 191 кв. м.

Видно от комбинирани скици за пълна или частична идентичност, приложени към административната преписка, както и от скица – проект № 15-1187969/01.11.2021 г. на СГКК, се установява, че горепосоченият имот попадат обхвата на обект: „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“.

Видно от изготвената експертна оценка за отчуждаване на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.618.9036 с площ от 191 кв. м., е предложено парично обезщетение в размер на 7156.58 лева. В доклада на оценителя, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители /установено от приложения сертификат/, е посочено, че за определяне на пазарната стойност на земята е използван селектиран подбор на нотариалните актове, за периода от 15.06.2020 г. до 15.06.2021 г. Посочено е, че селектираните документи са несъпоставими по предназначение с оценявания имоти и не отговарят на условията по ЗОС. Прието е, че липсват сделки, отговарящи на изискванията на ЗОС, поради което обезщетението е изчислено по реда на чл. 22, ал. 12, т. 1 ЗОС, а именно по приложение № 2 към чл. 20 от Закона за местните данъци и такси - за имоти в урбанизираните територии /пета ценова зона/. Констатирани са подобрения в имота /огради, настилки, трайни насаждения/, но същите не са оценени, тъй като липсвали доказателства, установяващи техните характеристики.

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС от ответника е изготвено обявление изх. № СОА21-ВК08-14413/05.10.2021 г. до собствениците на недвижими имоти, отредени за улица – публична общинска собственост за предстояща процедура по отчуждаване, във връзка с реализация на обект „Разширение на метрото в [населено място], Трета метролиния – [улица]– [улица]– Централна градска част –[жк], трети етап от км 1+280 до км 4+340 с три метростанции по [улица], с прилежащи територии в участъка между МС III – 5 и МС III– 2, район П., [населено място]“. Страните не спорят за разгласяването на обявлението, поради което съдът приема според посоченото в него, че е публикувано в два централни и един местен ежедневник, както и на интернет сайта на Столична община, включително е поставено на информационното табло на район „П.“, Столична община.

Видно от обявлението, в него е включена информация, изискваща се съгласно чл. 25, ал. 1 ЗОС – предназначение на имотите съобразно влезлия в сила, съответно одобрен подробен устройствен план по чл. 21, ал. 1 ЗОС; основание за отчуждаване; вид, местонахождение, размер и собственици на всеки от имотите, които следва да бъдат отчуждени и размерът на дължимото обезщетение.

Във връзка с проведеното отчуждително производство е издадена оспорената Заповед № СОА21-РД40-159/18.11.2021 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.618.9036 с площ от 191 кв. м., представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.618.1147 по КККР на

[населено място]. В заповедта е отразено, че отчуждаването е във връзка с реализация на обект: „Разширение на метрото в [населено място], Трета метролиния, по [улица]в участъка МС III – 5 и МС III– 2, район П., [населено място]“, съгласно одобрен с Решение № 833 по протокол № 73 от 18.12.2014 г. на СОС специализиран ПУП за изграждане на метрополитен с метростанции за обект „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“ и изменение на специализиран ПУП – И. за обект „Трети метродиаметър“, одобрен с Решение № 296 по Протокол № 17/09.07.2020 г. на СОС. Със заповедта е определено парично обезщетение в размер от 7156.58 лева за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.618.9036 с площ от 191 кв. м., което да се изплати на собственика Р. Й. П. – И..

За изясняване на спора от фактическа страна е изслушано заключение на съдебно – техническа и оценителна експертиза /СТОЕ/, което съдът кредитира, тъй като е обосновавано, подробно и непротиворечиво.

Вещото лице дава информация, че действащият към момента план, въз основа на който се извършва отчуждаването, е ПУП, одобрен с Решение № 296 по Протокол № 17/09.07.2020 г. на СОС. По този ПУП отчуждаваната част от имота попада в отреждане за изграждане на обект „Трети метродиаметър“ в участъка МС III – 5 и МС III– 2, район П., [населено място]“. Експертът дават още информация, че до влизане в сила на този ПУП, въз основа на който се извършва отчуждаването, са били одобрявани следните регулационни планове:

- Регулационен план на м. Разширение на кв. Л. , одобрен със Заповед № 46 от 31.01.1963 г. и изменение на този план по отношение на неурегулиран терен, предвиден за СГНС - озеленяване, одобрено със Заповед № 111 от 30.03.1972 г. По този план процесният по делото имот попада първоначално извън обхвата на плана и е неурегулиран терен, в след изменението от 1972 г. попада в обхвата на отредения терен за СГНС - озеленяване. От кадастралната основа на този регулационен план се установява, че към момента на изготвянето му в процесният имот не е имало застрояване, но целият квартал е бил застроен с едноетажни жилищни сгради . Въз основа на това може да се определи, че предвидждането по регулационен план за този имот е било без параметри на застрояване, а действителното предназначение на имота към този момент е било за нискоетажно жилищно застрояване. Регулационният план не е бил приложен.

- Застроителен, Регулационен и кадастрален план на м. комплекс Б. шосе, одобрен със Заповед РД-50-09-136 от 11.04.1983 г. В кадастралната основа на този план е бил нанесен имот с пл.номер 1147, част от който е процесния по делото имот. По предвижданията на този план имот № 1147 се разделя на три от предвидена [улица]. Северната част на имота попада в парцел III с отреждане за озеленяване , средната част - в улица, а минимална част от имота по южната му граница - в кв. 364 - за обществено жилищно строителство. От кадастралната основа се установява, че в обхвата на ПИ № 1147 към този момент попадат части от две жилищни едноетажни сгради. Въз основа на този план може да се определи, че предвидждането по регулационен план за процесния имот, представляващ северната част на ПИ 1147 е било без параметри на застрояване - за улица и за озеленяване, а действителното ползване на имота е било за нискоетажно жилищно застрояване. Регулационният план не е бил приложен.

- Със Заповед РД-09-50-692 от 14.12.1994 година е било одобрено частично изменение на ЗРП за кв.364, 3646 и кв.358, м. Б. шосе и образуване на кв. 364, 364в и 358а ,

парцел II и частичен КЗСП. По този план имотът не е нанесен в кадастралната основа, но терена, върху който се намира попада в отреждане за озеленяване и администрация. През 1996 г. заповедта за одобряване е отменена в частта и за одобряване на КЗСП.

- Със Заповед РД-09-50-165а от 31.03.2000 г. /поправена със Заповед РД-09-50-466 от 14.11.2000 г. - да се чете РД-09-50-1656 от 31.03.2000 г. / е одобрен застроителен и регулационен план на кв. В.Л. . В кадастралната основа на този план имотът на жалбоподателката все още не е нанесен като имот с пл.номер 1147. Северната част на терена на имота е предвидена за улица и за част от УПИ V- от кв. 364Б - за озеленяване, а южната част от ПИ 1147 - за УПИ VI-1125, 1084 от кв. 364Б. С Решение № 3449 от 19.04.2004 г. заповедта за одобряване на този план е била обявена за нищожна.

- Със Заповед РД-09-210 от 29.10.2002 г. е одобрено изменение на плана за регулация и застрояване на кв. В. Л., кв. 364Б и кадастралния план. С тази заповед са нанесени имоти с пл.номер 1147 и 1084 и е образуван самостоятелен УПИ I-1084 от кв. 364Б. ПИ 1147 попада частично в улица , частично УПИ V за озеленяване и малка част в УПИ VI-1125, 1056 от кв. 346б. По този план процесният по делото имот попада само в отреждане за улица и за озеленяване. Регулационният план не е бил приложен.

- С Решение № 833 по Протокол № 73/18.12.2014 г. на СОС е бил одобрен Специализиран ПУП за изграждане на метрополитен с метростанции за обект „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“; Със Заповед РД-18-4 от 09.03.2016 г. е одобрена кадастралната карта за района, като имотът на жалбоподателката е нанесен по границите си от кадастралния план и с идентификатор 68134.618.1147.

- С Решение № 296 по Протокол № 17/09.07.2020 г. на СОС е бил изменен специализирания ПУП от 2014 година, като в изменението е съобразена влязлата сила кадастрална карта за района. Одобрения ПУП е за изменение на специализиран ПУП -изменение на план за регулация /И./, план за застрояване /ПЗ/ и план-схеми за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура за обект „Трети метродиаметър“ по [улица]и прилежащи територии, в участъка между МС 111-2 и МС 111-5, район „П.“. Обжалваната заповед е издадена в изпълнение на този ПУП. От анализа на графичната част на заповедта се установява, че опре/целеният за ПИ №68134.618.1147 попада в отреждане за улица, трасе на метрополитена и южната му част -в УПИ III - 1125. 1056, 1147 от кв. 346б.

От анализа на местоположението на процесния имот, СТОЕ установява, че процесният имот попада в обхвата на пета ценова зона, по приложение 2 на ЗМДТ. При оглед на мястото в имота, експертът е установил, че същият не е заграден и към момента на огледа се ползва като част от склад за строителни материали и/или частично, като паркинг за камиони, обслужващи, който се намира в съседния от юг имот. П. анализа на терена се установява, че цялата площ на имота е била подравнена и уплътнена. Една част от процесния по делото имот представлява бетониран път за достъп на тежки машини до вътрешността на склада, друга част е насипана с баластра. Върху терена на процесния имот няма сгради или други строежи.

Вещото лице дава три варианта за стойността на отчуждавания имот, които са изготвени на база информация от Службата по вписванията, намираща се по преписката, както и допълнително издирени от вещото лице вписани актове.

Според първия вариант стойността на отчуждавания имот е 21 885.42 лева, която е определена като имот без предвиждане за застрояване, попадащ в зона Тги, при което

е ползван един пазарен аналог, отговарящ на критериите на ЗОС /114.58 лева за кв.м./.

Вторият вариант дава стойност от 21 690.05 лева, като имот, попадащ в зона СМФ2 /смесена многофункционална зона 2/ с плътност на застрояване от 40 %, при което е използван е един пазарен аналог, отговарящ на критериите на ЗОС.

Според третия вариант стойността възлиза на 19 501.50 лева, като имот, попадащ в зона СМФ, при което е използван е един пазарен аналог, отговарящ на критериите на ЗОС /102.10 лева за кв.м./

По отношение на намиращите се върху имота подобрения, при извършения оглед на място вещото лице е установило, че процесният по делото имот не е заграден и върху него няма изградени постройки. Заграждането от изток и от север с ламаринена ограда е на имот с идентификатор 68134.618.9026, който имот се ползва за склад. Към момента на огледа само южната част от терена, която не попада в отчуждавания имот е била с трайна настилка. Върху отчуждаваната част от имота /процесния по делото имот/ били струпани отпадъци, части от метално скеле, както и други строителни материали. Дори да е имало подравняване в тази част на терена, според експертизата, към момента то не съществува, тъй като в тази част на имота са изникнали и храсти и саморасли дръвчета. Не били установени постройки в имота.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Съдът приема, че жалбата е подадена от заинтересовани лица, адресат на акта и в срока по чл. 27, ал. 1 ЗОС.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

Заповедта е издадена от компетентен орган – кмет на Столична община, в кръга на правомощията по закон - чл. 25, ал. 2 ЗОС, в границите на териториалната му компетентност, предвид местонахождението на имота. Съобразно нормата на чл. 25, ал. 2 във вр. с чл. 21, ал. 1 от Закона за общинската собственост - отчуждаването на имоти - частна собственост, предназначени 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, се отчуждават със заповед на кмета на общината, 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.

Спазена е писмената форма по чл. 59, ал. 1 АПК, като заповедта съдържа реквизитите по чл. 59, ал. 2 АПК, включително фактическите и правни

основания за издаването ѝ. 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 жалбоподателя е за изграждане на обект – публична общинска собственост, както и изготвената оценка за размера на обезщетението за отчуждаваната част от имота.

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.

При постановяване на процесната заповед не са допуснати съществени процесуални нарушения, като не са нарушени разпоредбите на ЗОС относно процедурата по издаване на заповедта. Във връзка с наличие на отчуждителната нужда за общината от реализацията на обект публична общинска собственост, е публикувано обявление, с което са уведомени собствениците на поземлени имоти във връзка с реализация на обект „Трети метродиаметър“.

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. 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.

В контекста на изложеното съдът приема, че не са налице допуснати нарушения на процесуалните правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната на акта на това основание. Не се споделят възраженията за влязъл в сила ПУП, доколкото същият не е оспорван, поради което е придобил стабилитет. Наред с това с процесния ПУП в имота се предвижда изграждане на обект, публична общинска собственост, а именно „Трети метродиаметър“. Неправилно, обаче, е приложен материалният закон, което е довело до издаване на заповедта в несъответствие с целта на закона. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за задоволяване на общински нужди, е собствениците да бъдат компенсирани с равностойно парично обезщетение.

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. 6 от ЗОС 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.

Установи се наличието на предходен ПУП, с който имотът попада в отреждане за озеленяване, администрация и улица /последната е налична и в по – предходни планове/. Това дава основание да се приеме, че при определянето на размера на равностойно парично обезщетение следва да се вземат предвид сделки с имоти, попадащи в зона Тти, т. е. без параметри на застрояване. Съдът намира, че не следва да се вземат предвид сделки в зона СМФ2 или зона СМФ, тъй като същите предвиждат застрояване, а зона Тти не предвижда такава /с изключение на улици/.

Разпоредбата на чл. 22, ал. 5 ЗОС изисква определянето на обезщетението да се извърши въз основа на пазарните цени на имоти със сходни

характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Според легалната дефиниция в § 1, т. 3, б. „а” от ДР на ЗОС „Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот” са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии. Съгласно § 1, т. 2 от ДР на ЗОС „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. 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.

От заключението на експертната се установи наличието на една сделка за периода 15.06.2020 г. – 15.06.2021 г., а именно Договор от 05.11.2020 г. за прехвърляне на собственост по реда на ЗУТ, по който едната страна е юридическо лице / [фирма]/, а продажната цена е 114.58 лева за 1 кв. м. Касае се за имот със сходни характеристики /незастроен/ и намиращ се в една и съща ценова зона /пета/ с отчуждавания. В тази връзка сделката отговаря на § 1, т. 2 и т. 3, б. „а” от ДР на ЗОС. Площта на отчуждаваната част от имота е 191 кв. м., поради което дължимото обезщетение възлиза на 21 884.78 лева (разлика от 64 стотинки според вещното лице).

Със заповедта по чл. 25, ал. 2 ЗОС се определя обезщетение както за отчуждавания имот, така и за извършените в него подобрения. Вещното лице е установило, че процесният по делото имот не е заграден и върху него няма изградени постройки. Към момента на огледа само южната част от терена, която не попада в отчуждавания имот е с трайна настилка. Върху отчуждаваната част от имота /процесния по делото имот/ били струпани отпадъци, части от метално скеле, както и други строителни материали. Дори да е имало подравняване в тази част на терена към момента то не съществува, според експертната, тъй като в тази част на имота са изникнали и храсти и саморасли дръвчета. Не са установени

постройки в имота.

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. Предвид изложеното, съдът възприема за справедливо обезщетение стойността на имота според един от вариантите по СТОЕ – 21 884.78 лева.

При този изход на спора и на основание чл. 143, ал.1 АПК, искането за присъждане на разноски, направено от жалбоподателя, следва да бъде уважено. Такива са доказани в общ размер на 2010 лева, от които 10 лева за внесена държавна такса по оспорването, 400 лева за внесен депозит за възнаграждение на вещите лица и 1600 лева платено адвокатско възнаграждение. Съдът намира обаче, че следва да бъде уважено искането на представителя на ответника за прекомерност на претендирано адв. възнаграждение. По делото се претендира присъждане на разноски за адв. възнаграждение в размер на 1600 лева, което с оглед правната сложност и установената като правни резултати практика по такъв характер дела на АССГ, е несъразмерно високо. С оглед това претендираното като разноски адвокатско възнаграждение се редуцира до 1000 лева, а за разликата над тази сума до платеното не се уважава искането.

Водим от горното, Административен съд София град 48-ми състав

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ по жалба на Р. Й. П. – И. Заповед за отчуждаване на поземлен имот № СОА21-РД40-159/18.11.2021 г. на кмета на Столична община, в частта на определеното обезщетение за отчуждавания с проектен идентификатор 68134.618.9036 /незастроен/ с площ от 191 кв. м., представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.618.1147 по КККР на [населено място], като го увеличава от 7 156.58 лева на 21 884.78 лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Р. Й. П. – И. направените по делото разноски в размер на 1410 /хиляда четиристотин и десет/ лева.

Решението е окончателно.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ:

