

РЕШЕНИЕ

№ 7704

гр. София, 06.06.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 76 състав,
в публично заседание на 29.05.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Пламен Панайотов

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **10426** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145–178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) вр. чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/. .
Делото образувано по жалба на „ЪПСКЕЙЛ ЕСТЕЙТС“ ЕООД, с входящ № СОА23-ТД26-14811 от 11.10.2023 год., подадена срещу издадена ЗАПОВЕД № СОА23-РД40-125 от 07.09.2023г., издаден от кмета на Столична община, с която се отчуждава собственият на дружеството поземлен имот с идентификатор 68134.904.3322 (незастроен), с площ 243 кв.м, съгласно скица по КККР, одобрени със Заповед № РД-18- 739 от 21.11.2017г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед № 18-2050/24.02.2022г. на началника на СГКК, във връзка с реализацията на обект: [улица],. в частта относно определения размер на обезщетение .

Жалбоподателят посочва, че определеното обезщетение за имота е крайно несправедливо и не съответства на пазарната стойност.

В проведените открити съдебни заседание жалбоподателят се представлява от адв. Г. - САК и поддържа своята жалба. В хода на устните състезания, моли да се отмени ЗАПОВЕД № СОА23-РД40-125 от 07.09.2023г., издаден от кмета на Столична община, в частта относно определения размер на обезщетение и да определи обезщетение, отговарящо на пазарната стойност на имота. Посочва , че съдът следва да кредитира заключението на вещото лице по изслушаната съдебно оценителна

експертиза. Акцентираща на приложение на разпоредбата на чл.22 , ал.5 от ЗОС и на определянето на справедлива стойност на паричното обезщетение. Претендираща възстановяване на направените разноски.

Ответникът – кметът на Столична община , чрез процесуалния си представител, изразява становище за неоснователност на жалбата. Претендираща присъждане на юрисконсултско възнаграждение. В съдебно заседание, юр.Ю. счита, че административният орган е издал законосъобразен акт при стриктно спазване на изискванията на ЗОС , излага подробни мотиви в които оспорва твърденията на жалбоподателя В писмени бележки излага подробни мотиви в подкрепа на тезата си , че не следва да се кредитира заключението на вещото лице по приетата съдебно оценителна експертиза. Счита, че изготвената експертиза не отговаря на нито една от посочените в ЗОС разпоредби и е тенденциозна с цел завишаване на размера на паричната обезщетение. Излага мнение , че вещото лице не е проследило статута на отчуждавания имот, не е съобразило взетите пазарни аналози с изискванията на разпоредбите на ЗОС. Оспорва всеки един от взетите от вещото лице аналози.Претендираща юрисконсултско възнаграждение и прави възражение за прекомерност на претендираното от процесуалния представител на жалбоподателя адвокатско възнаграждение..

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не изпраща представител и не изразява становище по жалбата.

Административен съд София-град, като обсъди релевираните с жалбата доводи и прецени събраните по делото доказателства по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК, намира за установено следното от фактическа страна:

Жалбата е подадена в предвидения за това преклузивен процесуален срок и при наличието на правен интерес, поради което се явява ДОПУСТИМА.

Жалбоподателят се легитимира като собственик на предвиденият за отчуждаване поземлен имот с идентификатор 68134.904.3322 (незастроен), с площ 243 кв.м, съгласно скица по КККР, одобрени със Заповед № РД-18- 739 от 21.11.2017г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед № 18-2050/24.02.2022г. на началника на СГКК с нотариален акт №68, том III , рег.№6632, н.дело №396 от 16.12.2022г. на нотариус В. М., вписана в регистъра на Нотариалната камара под №074.

От материалите по делото се установява, че производството по отчуждаване на поземлен имот с идентификатор 68134.904.3322 (незастроен), с площ 243 кв.м, съгласно скица по КККР, одобрени със Заповед № РД-18- 739 от 21.11.2017г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед № 18-2050/24.02.2022г. на началника на СГКК, е извършено на основание глава III от Закона за общинската собственост (ЗОС), въз основа на влязъл в сила ПУП, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост, за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин. Инвеститор на обекта е Столична община. В изпълнение на разпоредбата на чл. 22, ал.

З от ЗОС, с възлагателно писмо № СОА23- ГР94-2843/30.05.2023г., кмета на Столична община е Възложил на оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, определянето на равностойно парично обезщетение за подлежащия на отчуждаване имот. С писмото е възложена оценка на общо 14 ПИ.

Експертната оценка за определяне на равностойното парично обезщетение поземлен имот с идентификатор 68134.904.3322 (незастроен), с площ 243 кв.м, съгласно скица по КККР, одобрени със Заповед № РД-18- 739 от 21.11.2017г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед № 18-2050/24.02.2022г. на началника на СГКК, е изготвена съгласно изискванията на чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОС, във връзка с § 1 от ДР на ЗОС. В резултат оценителят М.Р. предлага равностойно парично обезщетение за поземлен имот с идентификатор 68134.904.3322 (незастроен), с площ 243 кв.м, съгласно скица по КККР, одобрени със Заповед № РД-18- 739 от 21.11.2017г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед № 18-2050/24.02.2022г. на началника на СГКК да е 38 746,35 лева. В съответствие с разпоредбата на чл. 25, ал. 1 от ЗОС обявление изх. № СОА23-ВК08-10402/19.07.2023г. е публикувано в два централни и един местен ежедневник. Размерът на равностойното парично обезщетение е определен на 10.07.2023г. т.е не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта .

Въз основа на влезлия в сила ПУП и определения от лицензиран оценител размер на равностойно парично обезщетение, на основание чл. 25, ал. 2 от ЗОС е издадена заповед № СОА23-РД40-125 от 07.09.2023г., издаден от кмета на Столична община.

В хода на съдебното производство е приета комплексна съдебно - техническа и оценителна експертиза , изготвена от вещото лице В. Д. П..

Видно от заключението на вещото лице Поземлен имот с идентификатор 68134.904.3322 /незастроен/ с площ от 243 кв.м, съгласно скица по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017г. на ИД на АГКК, последно изменение със Заповед № 18-2050/24.02.2022г. на Началника на СГКК (последно изменение за имота - Заповед № 18-451/11.01.2019г. на Началника на СГКК), подлежащ на отчуждаване, съгласно действащ регулационен план на м. „К. вада“ и м. „Южен парк“ - IV част, утвърден с Решение № 45 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС и Решение № 147 по Протокол № 40/18.07.2002г. за поправка на ЯФГ и Решение № 294 по Протокол № 53/17.05.2018г. на СОС, действащ ЧЗРП за кв. 41, кв. 64, кв. 65-а, кв. 69, кв. 936 и кв. 94, м. „К. вада“, одобрен с Решение № 11 по Протокол № 18/13.11.2000г. на СОС и във връзка с реализацията на обект: „ул. А. Й.“ в участъка [улица], [улица], ул. „С. Н. - С.“ до [улица], от о.т. 365а - о.т. 223а- о.т. 223 - о.т. 653г; от о.т. 653г - о.т. 653а - о.т. 654а - о.т. 655а - о.т. 2а, както и на [улица], в участъка от [улица]на изток до р. „Драгалевска“, които обслужват кв. 32, кв. 36, кв. 38, кв. 39, кв. 42, кв. 65, кв. 65а и кв. 658, район „Лозенец“ - публична общинска собственост.

Градоустройствен и регулационен статут:

Съгласно Кадастрален лист № 596 (това е кадастрален план, предхождащ

Кадастралната карта и кадастралните регистри), създаден 1975 година, процесният поземлен имот е част от територията на район „Лозенец“, намира се в планоснимачен район IV-41 - К. вада и е част от имот с планоснимачен № 2436, вид територия: Населено място, начин на трайно ползване: Друг вид терени със селищен характер, вид собственост: Частна, площ на терена: 1850 квадратни метра.

Процесният имот: ПИ с идентификатор 68134.904.3322 представлява реална част от ПИ № 2436 (част от стар ПИ 1260), к.л. 596, кв. 65А по действащия ЗРП на м. К. вада, която попада в обхвата на ул. Б. Р., в участъка на ул. Ф. К., от о.т. 2А - о.т. 8А до о.т. 18А.

С ЧИЗРП за кв. 65А м. К. вада, одобрени със Заповед № РД-50- 1112/28.11.1995 г. на главния архитект на София, потвърдена е Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС, са одобрени границите на ПИ 1260, к.л. 596, улична регулация - като част от ПИ 1260, влиза в [улица]. Съгласно одобрения

Частичен кварталнозастроителен и силуетен план за ПИ 1260, 1259, 1261, кв. 65А, м. Х. в образуванияте УПИ-та от ПИ 1260 се предвижда 1-2 етажно застрояване.

Със Заповед РД-09-30/08.02.2013г. на Кмета на район Лозенец-СО е одобрено попълването на кадастралния план на границите на ПИ №№ 2436,2437,2438,2441,2439, 2440, 2449, 2450, които съответстват на бивш ПИ № 1260. к.л. 596. м. К. вада.

Със заповед РД-09-50-484/04.08.1997г. на главния архитект на София /лист 152, 153/, е одобрен ЧЗРП за м. К. вада за кв. 65, кв. 65В; одобрен е ЧРП за улици с о.т , по о.т. 2А - о.т. 8А - о.т. 18А, които обслужват и кв. 65А и засягат ПИ 1260.

Същата заповед е потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС, Решение № 11 по Протокол № 18/13.11.2000г. на СОС.

С протокол № 18/13.11.2000г., Решение № 11, т. 2, е одобрен проект за ЧРП за кв. 65 А, парцел I. Фактически от ПИ 1260 се образува парцел I и част от него на север попада в [улица].

За кв. 65А е одобрен ИПРЗ със Заповед РД-09-50-748/21.07.2005г., като са образувани нови УПИ 1-1260 и УПИИ-1260 и се предвижда нискоетажно застрояване.

Със Заповед № РЛЦ18-РА-019/14.03.2018г. от УПИ 1-1260 и УПИ Н-1260 се образува нов УПИ 1-1260, кв. 65 А, м. К. вада.

Няма данни уличната регулация да е била приложена

Съгласно Кадастрален лист № 596 (това е кадастрален план, предхождащ Кадастралната карта и кадастралните регистри), създаден 1975 година, процесният поземлен имот е част от територията на район „Лозенец“, намира се в планоснимачен район IV-41 - К. вада и е част от имот с планоснимачен № 2436, вид територия: Населено място, начин на трайно ползване: Друг вид терени със селищен характер.

Няма данни процесният терен да е бил отреден за обществени обекти и инфраструктура.

По-късно, с ЧИЗРП за кв. 65А м. К. вада, одобрени със Заповед № РД-50-1112/28.11.1995 г. на главния архитект на София, потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС, са одобрени границите на ПИ 1260, к.л. 596, улична регулация - като част от ПИ 1260 влиза в [улица]. Съгласно одобрения Частичен кварталнозастроителен и силуетен план за ПИ 1260, 1259, 1261, кв. 65А, м. Х. в образувателните УПИ-та от ПИ 1260 се предвижда 1-2 етажно застрояване.

Видно от анализа в задача № 1 и цитираните там данни, процесният ПИ с идентификатор 68134.904.3322 по КККРР, е включен в обхвата на урбанизирана територия съгласно действащия ОУП на Столична община, приет е Решение № 697 от Протокол № 51/19.11.2009г. и Решение № 960/16.12.2009г. от Министерски съвет. Към настоящия момент процесният терен попада в устройствена зона: „Тти“ (терени за транспортна инфраструктура - улици, пътища, летища).

При изготвяне на оценката вещото лице е използвало документите приложени в кориците на делото, публични данни от АГКК, публични данни от Имотен регистър, вкл. над 1300 (хиляда и триста) броя пазарни свидетелства за извършени сделки с недвижими имоти, със сходни на процесния имот характеристики, а именно:

- НА № 43 от 20.06.2022 г., том 2, рег. № 4906, дело № 88 от 2022 г.;

- НА № 163 от 27.07.2022 г., том VI, рег. № 9420, дело № 1035 от 2022 г.;

- Постановление за възлагане на недвижим имот от 02.09.2022 г., по изп. д.

№ 20228440400509 по описа на ЧСИ С. Я., с рег. № 844;

- НА № 51 от 09.06.2023 г., том I, рег. № 7958, дело № 46 от 2023 г.;

- Офертни предложения към датата на оценката.

В резултат на използваните методи вещото лице е дало заключение За целите на настоящата експертиза, вещото лице е извършило претегляне, с тежест 50:50, между двата приложени сравнителни метода и е определило пазарната стойност на Поземлен имот с идентификатор 68134.904.3322 /незастроен/ с площ от 243 кв.м на 125 690 /сто двадесет и пет хиляди шестотин и деветдесет / евро без ДДС или 245 820 двеста четиридесет и пет хиляди осемстотин и двадесет /лева

Съобразно изричната разпоредба на чл.145 ал.1 от АПК от компетентността на Съда е да се произнесе единствено по законосъобразността на оспорения административен акт, като проверява дали е издаден от компетентен орган и спазена ли е установената форма, спазени ли са процесуалноправните и материално-правните разпоредби по издаването му и съответства ли на целта на закона. Съдът извършва цялостна проверка относно законосъобразността на оспорения акт, като не се ограничава само до проверка на направените в жалбата твърдения за незаконосъобразност на акта. В

кръга на извършваната цялостна служебна проверка от Съда по законосъобразността на акта в обжалваната му част, Съдът намира следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган - кмет на Столична община, в кръга на правомощията, нормативно предвидени с разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС. Съгласно тази норма 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 формата по чл. 59, ал. 1 от АПК, като заповедта съдържа необходимите реквизити, а именно нейният издател, адресат, както и фактически и правни основания за издаването ѝ.

В хода на административното производство не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила от категорията на съществените, които да са ограничили правото на защита на оспорващите и да са пречили правото им адекватно да я организират. Съгласно трайно установената практика на Върховен административен съд, съществено е това нарушението, наличието на което да повлияе върху съдържанието на акта, т.е. ако това нарушение не е допуснато, би се стигнало до постановяване на акт с различно съдържание

Доказана е отчуждителната нужда. Конкретната процедура е съобразена стриктно с изискването на чл.17,ал.5 от КРБ и на ЕКЗПЧОС. Държавата има право да приеме закони свързани с отчуждаването в обществен интерес. Единственото изискване е това да е при стриктно спазване на приетите правила и след предварително съразмерно обезщетение.

Съгласно чл. 22, ал. 5 ЗОБС 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 ЗОБС 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. Конкретното предназначение на поземлените имоти

се определя с подробния устройствен план - чл. 8 ЗУТ.

В § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС 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 на ЗОБС 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.

Вещите лица по експертизата, възложена от СО и по СТОЕ са се придържали към законовите критерии. Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по чл. 22, ал. 5 от ЗОБС. В нея е посочена , че е валидна до шест месеца от изготвянето ѝ т.е до 10.01.2024г. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с "равностойното парично обезщетение". Съдът счита , че приетата в хода на съдебното производство СТОЕ е съобразена с това изискване на закона . Вещото лице е взело реални пазарни аналози и е обосновала изводите си. Не се споделя възражението на ю.к. Ю. , че вещото лице не е проследило предхождащия статут на имота , използвало е несъотнесими сделки и не е взело всички възможни пазарни аналози. В отговорите на поставените въпроси , в.л В. П. подробно обяснява какви пазарни аналози е използвала и описва начина по който е достигнала до заключението си за пазарната цена на процесния имот.

Разликата между двете оценки се дължи на разликата на взетите пазарни аналози от двете вещи лица. Съдът приема , че оценката на в.л. П. отговаря в пълна степен на изискването на чл. 22, ал. 5 ЗОС. Тази оценка отговаря в пълна степен на изискването за 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 от ЗОС.

В изготвеното заключение в административното производство не е взето предвид , че за кв. 65А е одобрен ИПРЗ със Заповед РД-09-50-748/21.07.2005г., като са образувани нови УПИ 1-1260 и УПИИ-1260 и се предвижда нискоетажно застрояване. Със Заповед № РЛЦ18-РА-019/14.03.2018г. от УПИ 1-1260 и УПИ Н-1260 се образува нов УПИ 1-1260, кв. 65 А, м. К. вада. ПИ е оценен като терен попадащ в устройствена зона: „Тти“ (терени за транспортна инфраструктура - улици, пътища, летища). Тази оценка е в противоречие на разпоредбата на чл. 22, ал. 5 ЗОБС – „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.“

Съдът счита , че именно неправилното определяне на предназначението на имота преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1 ЗОС е причина за различните изводи на оценителите в административното производство и заключението на вещото лице П.. Не може да бъде споделено твърдението на ответната страна , че в.л. П. не е проследило регулационния статут на имота. В делото се съдържат писмени материали , изхождащи от ответната страна , в които подробно е описан регулационния статут на имота. В този смисъл е приложено на л.143-144 от делото удостоверение от 28.01.2022г.

Съдът кредитира изцяло заключението на тази експертиза, като обосновано и компетентно. По делото липсват данни, от които да се направи дори и хипотетичен извод, за заинтересованост на вещото лице от изхода на настоящото производство. Вещото лице е предупредено от съда за наказателната отговорност, която носи по смисъла на чл.291 от НК. Регистрирания в списъка на вещите лица експерт е специалист, в областта на науката и техниката – оценител, въз основа на което упражнява професията вещо лице - експерт, висококвалифициран, известен в системата като обективен и безпристрастен професионалист. Видно от обстоятелствената част на коментираната експертиза, вещото лице се е запознало с приложените по делото материали, и след обсъждане на проверените нотариални актове, регистрирани в Агенцията по вписванията на сключените сделки за покупко-продажба на недвижими имоти със сходно местоположение, площ и предназначение, е отговорило професионално и компетентно на поставените въпроси. На последно място обстоятелството, че заключението на експертизата не обслужва тезата на страна по делото, не я прави необоснована и неправилна. Поради тези съображения съдът кредитира изцяло приложената по делото съдебно-оценителна експертиза, като обоснована, аргументирана, изготвена от професионалист в съответната област, поради което и не намира основание да не формира вътрешното си убеждение и върху това заключение.

Очевидно разликата в стойността на обезщетението, определено с оспорената Заповед и наличните данни за сделки за покупко-продажба на недвижими имоти с подобни параметри като процесния имот, в Агенцията по вписванията са драстични, поради което настоящия съдебен състав приема, че административният орган е подбрал избирателно и едностранчиво при провеждане на производството, с цел да обслужи своя интерес. В настоящия случай видно от заключението на вещото лице първоначално имотът далеч не е попадал в зона, предвидена за формиране на улици и други публични такива изисквания към Столична община. Напълно резонно при съставяне на заключението на вещото лице, същото да използва пазарни аналози, които са били използвани за жилищни нужди и които са незастроени. Такъв е бил статута на ПИ преди промяната на зоната в която попада. Анализът на доказателствата и заключението на вещото лице мотивират един единствен извод относно процесния имот , а именно отчуждаваният имот с идентификатор № 68134.904.3322 е разположен в границите на урбанизирана територия , която съобразно подробния устройствен план , действащ преди влизането на ПУП въз основа на който се прави отчуждаването , е предвиден за жилищно застрояване.

Въз основа на изложеното съдът приема, че оспореният административен акт противоречи и на целта на закона. Чл. 6 от АПК гарантира спазването на принципа на съразмерност, според който административните органи упражняват правомощията си по разумен начин, добросъвестно и справедливо, а административният акт и неговото изпълнение не могат да засягат права и законни интереси в по-голяма степен от най-необходимото за целта, за която актът се издава.

По изложените доводи съдът приема, че жалбата е основателна по отношение на размера на присъденото обезщетение за имота и са налице основания за изменение на определения от административния орган размер на парично обезщетение.

С оглед изхода от спора, на основание чл. 143, ал. 4 от АПК, в полза на жалбоподателя, с оглед своевременно направеното искане, следва

„Ъпскейл Естейтс“ ЕООД – [населено място], ЕИК:[ЕИК] да бъдат присъдени претендираните разноски - държавна такса, депозит за вещо лице и адвокатски хонорар в размер на 6500 лева без ДДС, съгласно представен списък, които следва да бъдат възложени в тежест на ответника. Съдът намира, че претендираното адвокатско възнаграждение не е прекомерно, напротив същото е под минималния на предвидения в разпоредбата на чл.7, ал.2, т. 5 от Наредба №1/09.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения размер - 8650 лева + 4% за горницата над 100 000 лева.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27 от ЗОС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ- град, II-ро отделение , 76-ти състав

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ по жалба на „Ъпскейл Естейтс“ ЕООД – [населено място], чрез управителя, Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III-та от ЗОС, № СОА23-РД40-125 от 07.09.2023г., издаден от кмета на Столична община, като УВЕЛИЧАВА определеното парично обезщетение от 38 746,35 / тридесет и осем хиляди седемстотин четиридесет и шест лева и тридесет и пет стотинки/ , на 245 820 /двеста четиридесет и пет хиляди осемстотин и двадесет /лева.

ОСЪЖДА Столична община, да заплати на „Ъпскейл Естейтс“ ЕООД – [населено място], ЕИК:[ЕИК] сумата от 7 250 лева, представляващи разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване и протестиране, в съответствие с

разпоредбата на чл. 27, ал.6 от Закона за общинската собственост.

ПРЕПИСИ да се връчат на страните.

Съдия: