

РЕШЕНИЕ

№ 4519

гр. София, 06.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 59 състав,
в публично заседание на 29.06.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Зорница Дойчинова

при участието на секретаря Светла Гечева, като разгледа дело номер **4236** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 - чл.178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/, във вр. с чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/.

Образувано е по жалба от П. С. Т. и Б. П. В., и двамата от [населено място], представлявани от адв. Б., срещу Заповед № СОА22-РД40-53/31.03.2023 г., издадена от кмета на СО, с която се отчуждава поземлен имот с идентификатор 68134.905.1968, незастроен, с площ от 421 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.1247 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект „Продължение на ул. Й. Р., от кръстовището с [улица] до о.т. 539а в северното локално платно на СОП – Ю. дъга“, съгласно влязъл в сила ПУП на м. В.-ВЕЦ С., одобрен с решение № 44, т. 2 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и Заповед № РД-09-1944/16.10.2002 г. за поправка на ЯФГ на кмета на СО, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост, за което е определено равностойно парично обезщетение в размер на 63 798,34 лв.

В жалбата са изложени съображения за незаконосъобразност на заповедта, поради допуснати съществени процесуални нарушения на правилата, неправилно прилагане на материалните разпоредби и противоречие с целта на закона. Посочват, че са собственици на имота по наследство от Д. Л. Т.. Считат, че определеното обезщетение за отчуждаването на имота не отговаря на критериите за равностойно парично обезщетение, разписани в ЗОС. Посочват, че сумата, определена за обезщетение е в

пъти по-ниска от пазарната стойност на имота, спрямо имоти със сходни характеристики, находящи се в същата част на [населено място]. Поради това, жалбоподателите няма да могат да се възползват в пълна степен от правото си на собственост. Освен това считат, че в заповедта липсват мотиви, от които да се установи спазени ли са законовите изисквания по издаването ѝ, не са посочени и съществени обстоятелства, имащи отношение към определянето на цената на отчуждаваната реална част. Молят за отмяна на заповедта, в частта относно определеното обезщетение, като бъде същото увеличено.

В съдебно заседание, жалбоподателите се представляват от адв. Б., който моли за уважаване на жалбата и отмяна на обжалваната заповед по отношение на определеното обезщетение. Представя списък с разноски.

Ответникът – кметът на Столична Община е депозирал административната преписка относно оспорената заповед.

Чрез процесуалния си представител юрк. Л., ответникът е представил становище по жалбата, с което я оспорва като неоснователна. Излага съображения за нейната неоснователност. Счита, че производството по отчуждаването е извършено съобразно изискванията на закона. Изготвената експертна оценка на имота съответства на изискванията на закона, като същата е изготвена от лицензиран оценител. Моли за отхвърляне на жалбата.

В съдебно заседание се представлява от юрк. Л., която оспорва жалбата и моли за нейното отхвърляне. Прави възражение за прекомерност на поисканото от жалбоподателите адвокатско възнаграждение. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

СГП не се представлява и не взема становище.

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

Жалбоподателите П. С. Т. и Б. П. В. се легитимират като съсобственици на имот с идентификатор 68134.905.1247, незастроен, с площ от 1431 кв.м. кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, на основание НА за собственост върху недвижим имот по ЗСПЗЗ и ППЗСПЗЗ № 166, том XXII, дело № 4251/1994 г. и Удостоверение за наследници изх. № 1615/04.09.2014 г. на СО, район В..

Имотът е нанесен в КККР, одобрени със заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, с идентификатор 68134.905.1247, с площ от 1431 кв.м. и предназначение: земеделска, друг вид застрояване, с номер по предходен план: 1247, кв. 107.

За м. “В. – ВЕЦ - С.“ има влязъл в сила ПУП, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и Заповед № РД-09-1944/16.10.2002 г. за поправка на ЯФГ на кмета на Столична община. Съгласно този ПУП, имотът попада изцяло в уличната регулация на [улица], между о.т. 535 и о.т. 534, в [улица], в частта между о.т. 534 - о.т. 562 - о.т. 561, и в улица (без име) между о.т. 562 - о.т.563.

Съгласно ОУП на [населено място], приет с приет с Решение № 697 от Протокол 51/19.11.2009 г. и Решение № 960/16.12.2009 г. от Министерски съвет, имот с проектен идентификатор 68134.905.1968 по КККР, попада в следните устройствени зони: „Тти“

(терени за транспортна инфраструктура - улици, пътища, летища), която е без параметри на застрояване и „Жм“ - жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване.

Предходен ПУП за процесния имот няма.

В удостоверение изх. № 07-00-756/5/17.10.2022 г. на ГИС С., с приложена Комбинирана скица за пълна или частична идентичност е посочено, че ПИ 68134.905.1968 попада в част от ПИ с идентификатор 68134.905.1247, в част от [улица] – о.т. 562 - о.т. 563 по действащ регулационен план на м. „В. – ВЕЦ – С.“, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и Заповед № РД-09-1944/16.10.2002 г. за поправка на ЯФГ на кмета на Столична община, попада в част от ПИ с пл. № 1247 по архивен кадастрален план, кадастрален лист № 664, попада в част от ПИ с пл. № 3544, № 3546 и имот без пл. номер (улица) по стар кадастрален план емисия преди 1956 г. от кадастрален лист № 664 по схемата на [населено място], както и попада в част от ПИ с пл. № 020031 по карта на възстановената собственост (КВС) на землище Д..

С писмо, изх. № СОА22-ГД26-15081/14.11.2022 г., на лицензиран оценител е възложено изготвянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 ЗОБС на ПИ с идентификатор 68134.905.1968, незастроен, с площ от 421 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.1247 по КККР.

Вещото лице, изготвило оценка е посочило, че имотът, предмет на оценяване, съгласно влязъл в сила ПУП - ЗРКП, на м. „В. – ВЕЦ – С.“, попада в част от [улица] – о.т. 562 - о.т. 563, по стар регулационен план попада в улица (зона Тти). Отчуждаваният имот е с площ 421 кв.м., незастроен. За обекта е стартирала отчуждителна процедура с решение № 206 по Протокол № 51/31.03.2022 г. на СОС. Посочено е, че процесният имот попада в трета ценова зона, съгласно зонирание, прието с Решение № 2 по протокол № 44 от 08.06.1998 г. на СОС по ЗМДГ. Посочено е още, че съгласно писмо от СО - Дирекция „Общински приходи“, данъчната оценка на ПИ 68134.905.1247 с площ от 1 433 кв.м. е в размер на 67 924,20 лв.

На база изготвената експертна оценка, за отчуждавания имот е определено обезщетение в размер на 63 798.34 лв. За определяне на размера на обезщетението са използвани сделки за 6 бр. имоти като приложими пазарни аналози, представена от Служба по вписванията, като оценката е изготвена на основание чл. 22, ал. 5, 6 и 7 от ЗОБС.

С обявление, рег. № СОА23-ВК66-1554/08.02.2023 г., кметът на СО е уведомил собствениците на ПИ, отредени за обект - публична общинска собственост, съгласно действащ ПУП на м. „В. – ВЕЦ – С.“, за предстояща процедура по принудително отчуждаване за обект „Продължение на ул. Й. Р., от кръстовището с [улица] до о.т. 539а в северното локално платно на СОП – Ю. дъга“.

Обявлението е публикувано в два централни /в-к 24 часа и в-к Днес/ и един местен /в-к Софийски вестник/ ежедневници, както и на интернет страницата на СО. Копие от обявлението е поставено на определеното за това място в сградата на СО, видно от протокол от 15.02.2023 г. В предоставения срок не са постъпили възражения.

Със заповед № СОА22-РД40-53/31.03.2023 г., издадена от кмета на СО, е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.905.1968, незастроен, с площ от 421 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.1247 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект „Продължение на ул. Й. Р., от

кръстовището с [улица] до о.т. 539а в северното локално платно на СОП – Ю. дъга“, съгласно влязъл в сила ПУП на м. В.-ВЕЦ С., одобрен с решение № 44, т. 2 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и Заповед № РД-09-1944/16.10.2002 г. за поправка на ЯФГ на кмета на СО, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост. В заповедта е посочено равностойното парично обезщетение, което да бъде изплатено на собствениците на имота, а именно 63 798.34 лв., разпределено им по равно.

Заповедта е връчена лично на В. на 11.04.2023 г., а на Т. на 18.04.202 г.

Жалбата е подадена на 25.04.2023 г.

В настоящето производство е прието, неоспорено от страните, заключение по допусната СТЕ, от заключението на която се установява, че действащият ПУП - действащ кадастрален, улично-регулационен, застроителен и регулационен план на м. “В. -ВУЦ-С.“, са одобрени с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и Заповед № РД-09-1944/16.10.2002 г. за поправка на ЯФГ на кмета на Столична община. Съгласно този ПУП от 2001 г., имот с проектен идентификатор 68134.905.1968, попада в уличната регулация на [улица], между о.т. 535 и о.т. 534, в [улица], в частта между о.т. 534 - о.т. 562 - о.т. 561, и в улица (без име) между о.т. 562 - о.т.563. Предходен ПУП няма.

Според вещото лице, съгласно действащия ОУП на [населено място], приет с Решение № 697 от Протокол 51/19.11.2009 г. и Решение № 960/16.12.2009 г. от Министерски съвет, имот с проектен идентификатор 68134.905.1968 по КККР, попада в устройствени зони: „Тти“ (терени за транспортна инфраструктура- улици, пътища, летища), която е без параметри на застрояване и „Жм“ - жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване. По предходното отреждане, имотът е неурегулиран поземлен имот, без показатели на застрояване. Установеният начин на трайно ползване: за второстепенна улица.

За изготвяне на оценка на имота, вещото лице е съобщило представените по делото аналози и допълнителни справки в АВ, като след анализ е посочило, че от представените актове, още сделки за 4 бр. имоти отговарят на критериите на чл. 22, ал. 5-12 и § 1 от ДР на ЗОБС – НА № 43, том 2, рег. № 4906, дело № 88 от 2022 г. по купко-продажба на ПИ, НА № 140, том I, рег. № 1370, дело № 122/2022 г., по купко-продажба на ПИ, НА № 158, том VII, рег. № 18201, дело № 1208/2021 г. за по купко-продажба на ПИ и Договор за по купко-продажба на ПИ акт № 33. Други пазарни аналози, които да отговарят на изискванията на чл. 22 , ал. 5 и следващите от ЗОС, във връзка с § 1 от ДР на ЗОС не са открити. По тази причина, при оценката е определило размер на равностойно парично за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.905.1968 /незастроен/ с площ от 421 кв. м. подлежащи на отчуждаване, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.1247 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18- 739/21.11.2017г. на ИД на АГКК, в размер на 72 197,29 лв., или по 171,49 лв. за 1 кв.м.

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

Предмет на оспорване е заповед № СОА22-РД40-53/31.03.2023 г., издадена от кмета на СО, с която е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.905.1968,

незастроен, с площ от 421 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект „Продължение на ул. Й. Р., от кръстовището с [улица] до о.т. 539а в северното локално платно на СОП – Ю. дъга“, съгласно действащ ПУП на м. „В. – ВЕЦ – С.“, одобрен с решение № 44, т. 2 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост, за което е определено равностойно парично обезщетение в размер на 63798.34 лв., разпределено по равно.

Заповедта се оспорва в частта относно определеното равностойно парично обезщетение.

Оспорената заповед е от категорията актове, за които е предвидено съдебно обжалване и контрол за законосъобразност. Актът засяга права и законни интереси на оспорващите лица, като адресати на акта и страни в производството по издаването ѝ, в качеството им на собственици на имота, засегнат от отчуждаване, за което е определен размер. Жалбата срещу процесната заповед е подадена в срока по чл. 149, ал. 1 от АПК и специалния 27, ал. 1 от ЗОБС, видно от приложените по делото доказателства, подадена е от страни в административното производство и заинтересовани лица, поради което е процесуално допустима.

Съгласно изискванията на чл. 168, ал. 1 от АПК, при служебния и цялостен съдебен контрол за законосъобразност, съдът извършва пълна проверка на обжалвания административен акт относно валидността му, спазването на процесуалноправните и материалноправните разпоредби по издаването му и съобразен ли е с целта, която преследва законът, т. е. на всички основания, визирани в чл. 146 от АПК. При преценката си, съдът изхожда от правните и фактическите основания, посочени в оспорвания индивидуален административен акт, представената административна преписка и събраните по делото доказателства. При проверката на административния акт, съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане. Съдът следва да отмени или обяви за нищожен акта и ако констатира порок, който оспорващият не е посочил.

Разгледана по същество е основателна.

По съответствие на заповедта с процесуалните правила:

Оспорената заповед е издадена от кмета на СО, на основание чл. 25, ал. 2 ЗОС, според която норма – кметът на общината, издава заповед за отчуждаване, в която следва да посочи изрично изброени факти и обстоятелства. Предвид на това, обжалваната заповед е издадена от компетентен административен орган. Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал. 2 и ал. 3 от АПК, като е посочен издателят на заповедта, причината, поради която имота се отчуждава, размерът на обезщетението, индивидуализиран е имота, за отчуждаването на който ще бъде изплатено обезщетението, както и е посочена площта от имота, която се отчуждава. Изложени са фактическите и правни основания за издаването ѝ. Мотиви се съдържат, както в самата заповед, така и в приложените писмени доказателства към административната преписка.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОБС. С издаването на оспорената заповед кметът на Столична община е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 ЗОБС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост съгласно

ПУП, одобрен с влязъл в сила административен акт. При постановяване на процесната заповед не са допуснати съществени процесуални нарушения, като не са нарушени разпоредбите на ЗОБС 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 ПИ, отреден за обект „Продължение на ул. Й. Р., от кръстовището с [улица] до о.т. 539а, в северното локално платно на СОП – Ю. дъга“, съгласно действащ ПУП на м. „В. – ВЕЦ – С.“, одобрен с решение № 44, т. 2 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, а именно имот с идентификатор 68134.905.1968. Обявлението е публикувано в два централни /в-к 24 часа и в-к Днес/ и един местен /в-к Софийски вестник/ ежедневници, както и на електронния портал на СО. Копие от обявлението е поставено на определеното за това място в сградата на СО, видно от КП от 15.02.2023 г. Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл. 25, ал. 1 ЗОБС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението. Възложена е оценка на имотът, подлежащ на отчуждаване, която е извършена от оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, видно от представените доказателства.

Предвид изложеното, настоящият състав намира, че при постановяване на процесната заповед, ответният орган не е допуснал съществени нарушения на процесуалните правила, водещи до отмяната ѝ на процесуално основание. Освен това, настоящият съдебен състав поддържа разбирането, че за да бъде основание за отмяна, едно процесуално нарушение следва да е съществено, т.е., ако не беше допуснато, органът би могъл да достигне до други правни изводи.

Предвид съответствието на заповедта с процесуалните правила, законосъобразността на оспорения акт ще следва да се преценява на основание съответствие с материалния закон.

По съответствие на заповедта с материалния закон:

Заповедта е оспорена в частта, с която е определено парично обезщетение, което да бъде изплатено на жалбоподателите. Въпреки това, съдът следва да разгледа заповедта в нейната цялост.

Съгласно чл. 21, ал. 1 от ЗОБС, 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 обектите по ал. 1 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.

В конкретния случай безспорно по делото се установява, че за имота на жалбоподателя с проектен идентификатор 68134.905.1968 по КККР има влязъл в сила ПУП, а именно за м. „В. – ВЕЦ – С.“, одобрен с решение № 44, т. 2 по протокол №

24/30.03.2001 г. на СОС. На основание влезлия в сила ПУП, имотът на жалбоподателя, попада в обхвата на обект: „Продължение на ул. Й. Р., от кръстовището с [улица] до о.т. 539а, в северното локално платно на СОП – Ю. дъга“. Поради това и не може да се обсъжда дали е възможност за реализиране на обекта, без да се засяга имота на жалбоподателите. При действащ ПУП, единственият начин за реализацията на уличната мрежа и инженерната инфраструктура, е този предвиден в него. Предвид изложеното за наличие на влязъл в сила ПУП, настоящият съдебен състав приема, че е налице основната материално-правна предпоставка за отчуждаването на имота, а именно имотът на жалбоподателите попада и е предвиден за изграждането и реализирането на обект-публична общинска собственост на територията на СО.

По делото няма спор относно отчуждителната нужда, нито се претендира незаконосъобразност на заповедта във връзка с провеждане на процедурата по отчуждаване или приложението на материалния закон. Няма спор и относно собствеността върху имота, като е установено, че е собственост на жалбоподателите Б. П. В. и П. С. Т. по наследство, при равни дялове.

Спорен по делото е въпросът, който определя и пределите на съдебния контрол, свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждения имот. В оспорената заповед е определено обезщетение за отчуждаването на имот от 421 кв.м. с идентификатор 68134.905.1247 /незастроен/, в общ размер на 63 798.34 лв.

Жалбоподателят не е доволен от така определеното равностойното парично обезщетение.

Съгласно разпоредбата на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС, оценките на недвижимите имоти, предмет на отчуждаването се извършват по пазарни цени, като равностойното парично обезщетение се определя и зависи от тяхното предназначение преди влизане в сила на ПУП и въз основа на пазарни цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до тях. Съобразно ал. 6 от същата разпоредба, конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, е предназначението им, определено с предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1. В ал. 7 от същия закон е посочено, че конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на ПУП по чл. 21, ал. 1, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост. В ал. 8 на чл. 22 е предвидено, че размерът на паричното обезщетение по ал. 5 за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване. Разпоредбата на § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС дефинира понятието "пазарни цени на имоти с подобни характеристики", като определя, че 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. А нормата на § 1, т. 3, б. "а" от ДР на ЗОБС определя параметрите на понятието "имоти, намиращи се в близост до отчуждавания", като това са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот за урбанизираните територии. Съобразно § 1, т. 8 от ДР на ЗОБС, имоти с близки показатели на устройство и застрояване са имотите с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 на сто. В случая, съгласно действащия ПУП за м. „М. ливади – изток“, одобрен с Решение № 44, т. 2 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС и заповед № РД-09-1944/16.10.2002 г., имотът предмет на отчуждаване попада изцяло в улица, в устройствена зона: „Тти“ - за транспортна инфраструктура, която съгласно т. 25 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО е без устройствени показатели.

Доколкото законът предвижда определен времеви диапазон за експертна оценка, същият е спазен, тъй като възлагателното писмо за изготвянето на оценка е от 14.11.2022 г.

Експертната оценка възприета от административния орган при постановяване на оспорената заповед, е изготвена, вземайки предвид основни критерии по ЗОБС за избор на аналози, които са следните: имотът, попада в III-та ценова зона, съгласно зонирването, одобрено с решение № 2 по протокол № 44 от 1998 г. на Столичния общински съвет по ЗМДТ в урбанизирана територия; имотът попада в устройствена зона „Тти“ - за транспортна инфраструктура.

Имайки предвид тези критерии, залегнали в ЗОС, вещото лице е възприело като пазарни аналози сделки по НА вх. Акт. № 182, том 213 за покупко-продажба на недвижим имот, НА № 42, том III, рег. № 07735, дело № 0414/2022 г., Договор за покупко-продажба на ПИ, Договор за прехвърляне на собственост по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ, като въз основа на тези сделки е определило равностойното парично обезщетение за процесния имот в размер на 63 798.34 лв.

По делото се изготви заключение по СТОЕ, в което са анализирани различни пазарни аналози. Вещото лице изготвило експертната оценка е счело, че от представените към делото сделки, всички могат да бъдат използвани за определяне на равностойно парично обезщетение на поземления имот. Разгледало и анализирано е всички сделки, използвани от оценителя, изготвил оценката в административното производство. В табличен вид е посочило причините, поради които е приело, че ползваните сделки отговарят на изискванията.

Както се посочи по-горе основни критерии по ЗОС за избор на аналози, са следните: имотът, попада в III-та ценова зона, съгласно зонирването, одобрено с решение № 2 по протокол № 44 от 1998 г. на Столичния общински съвет по ЗМДТ в урбанизирана територия; имота, подлежащ на отчуждаване, е с предходно отреждане - неурегулиран поземлен имот, без показатели на застрояване, установеният начин на трайно ползване е за второстепенна улица, като сравнимите аналози да са с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не

повече от 5%. Жалбоподателят е представил допълнителни НА. От допълнително представените от страна на жалбоподателя НА, вещото лице е посочило, че могат да бъдат ползвани сделките по НА № 43, том 2, рег. № 4906, дело № 88 от 2022 г. по купко-продажба на ПИ, НА № 140, том I, рег. № 1370, дело № 122/2022 г., по купко-продажба на ПИ – имотът попада в част от УПИ за парк, водни площи и спорт и плувен комплекс, и е в III-та ценова зона, НА № 158, том VII, рег. № 18201, дело № 1208/2021 г. за по купко-продажба на ПИ и Договор за по купко-продажба на ПИ акт № 33 – имотът попада в улица по ОУП Тти и СМФ и е в III-та ценова зона. Имотът, предмет на сделката на първия НА към момента на изготвяне на експертизата, попада изцяло в отреждане за улица по действащия ПУП и в трета ценова зона. По втората сделка, имотът попада в част от УПИ за парк, водни площи и спорт и плувен комплекс и е в III-та ценова зона, съгласно зониранието по ЗМДТ. Имотът от третата сделка към момента на изготвяне на експертизата попадат изцяло в отреждане за улица по действащия ПУП и в трета ценова зона. По четвъртата сделка имотът попада в улица по ОУП Тти и СМФ и е в III-та ценова зона, съгласно зониранието по ЗМДТ. Сделките са сключени в 12 месечния период по ЗОС, като една от страните е търговец. Т.е. от направения анализ на имотите е установило, че същите отговарят на изискванията на ЗОС и могат да бъдат използвани като аналог, но също така е посочено, че са застроени.

Съдът приема, че използваните при изготвянето на експертното заключение в първоначалния вариант сделки, съответстват на критериите за преценка съдържанието на понятията на ЗОС.

В този смисъл размерът на равностойното парично обезщетение за имот с проектен идентификатор 68134.905.1968, незастроен, с площ на отчуждаване 421 кв.м. и попадащ в обект „Продължение на ул. Й. Р., от кръстовището с [улица] до о.т. 539а, в северното локално платно на СОП – Ю. дъга“, съгласно влязъл в сила ПУП за м. М. ливади - И., одобрен с решение № 44, т. 2 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, е в размер на 72 197.29 лв., или 171.49 лв. на кв.м., съгласно заключението на СТОЕ. Имотът е незастроен и няма налични подобрения и установеният траен начин на ползване е за второстепенна улица.

Оценката за частта от имота, предмет на отчуждаването е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаването 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, установен по делото, води до извода за незаконосъобразност на оспорената заповед, която може да бъде квалифицирана като противоречие с материалноправните разпоредби – основание за отмяна на административния акт по чл. 146, т. 4 АПК. Изложеното дава основание на съда да приеме, че обжалваният акт следва да бъде отменен, за да се постигне съответствие на неговото съдържание в частта относно определения на жалбоподателите размер на обезщетението с дължимото такова.

Предвид всичко изложено, настоящият състав счита, че органът е постановил незаконосъобразен индивидуален административен акт, като е определил парично обезщетение за отчуждения имот, което не съответства на изискванията и целта на закона. По тази причина, съдът обосновава правния си извод за основателност на подадената жалба. В този смисъл, същата следва да бъде уважена, като на основание

чл. 29, ал. 1 от ЗОС, съдът следва да отмени оспорваната заповед като определи нов размер на определеното парично обезщетение за отчуждаването на имота на 72 197.29 лв. или по 171.49 лв. на кв.м.

По разноските:

С оглед изхода на делото, на жалбоподателя следва да се присъдят разноски. Такива се претендират за платена държавна такса в размер на 20,00 лв. (10 лв. за държавна такса и 10 лв. за издаване на удостоверения), депозит за вещо лице в размер на 1080,00 лв. и адвокатско възнаграждение в размер на 5754 лв., или общо 6854 лв. Ответникът е възразил за прекомерност на възнаграждението на процесуалния представител на жалбоподателя. В този смисъл съдът намира, че следва да съобрази разпоредбата на чл. 78, ал. 5 от ГПК, вр. чл. 36 Закона за адвокатурата и чл. 8, ал. 1, във вр. с чл. 7, ал. 2, т. 2 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения, както и фактическата и правна сложност на делото. Съобразно цитираните разпоредби, минималният размер на възнаграждението за жалбоподателя, с оглед уважената претенция е 1139.90 лв. /дела при материален интерес от 1000 до 10000, а именно – 8398.98 лв. общо, е в размер на 400 лв. + 10% за горницата над 1000 лв., като в настоящия случай, горницата е $7\ 398.95\ \text{лв.} \times 10\% = 739.60\ \text{лв.} + 400\ \text{лв.} = 1139.90\ \text{лева/}$, което е значително над претендирания размер. Поради изложеното е основателно възражението за прекомерност на възнаграждението.

На ответника не се дължат разноски.

При произнасяне на съда по актове на административни органи във връзка с отчуждаването и обезщетението на недвижими и имоти и части от тях, на основание чл. 27, ал. 6 от ЗОС, решението не подлежи на касационен контрол по реда на чл. 208 и сл. от АПК.

Мотивиран от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2, предложение второ от АПК, II отделение, 59 състав на Административен съд София град

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ заповед № СОА22-РД40-53/31.03.2023 г. на кмета на Столична община в частта, с която е определен размера на дължимото парично обезщетение за отчуждаването на имот с идентификатор 68134.905.1968, незастроен, с площ от 421 кв.м., а именно 63 798.34 лв. **И ВМЕСТО ТОВА ПОСТАНОВЯВА**

ОПРЕДЕЛЯ равностойно парично обезщетение за отчуждаване на имот с идентификатор 68134.905.1968, незастроен, с площ от 421 кв.м., подлежащ на отчуждаване, съгласно КККР, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК в размер на **72 197.29 лв. общо, или разпределени по 36 098.65 лв., за всеки един от жалбоподателите.**

ОСЪЖДА Столична Община, с адрес: [населено място], [улица], представлявана от кмета Й. Ф., **ДА ЗАПЛАТИ** на П. С. Т., с ЕГН [ЕГН] и Б. П. В., с ЕГН [ЕГН], сумата от 2 239.90 лв., направени по делото разноски.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване или протест.

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

СЪДИЯ: