

РЕШЕНИЕ

№ 26802

гр. София, 08.08.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав, в
публично заседание на 09.07.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Красимира Милачкова

при участието на секретаря Спасина Иванова, като разгледа дело номер **2384** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27 от Закона за общинската собственост (ЗОС) във вр. с чл.145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба на В. А. С. и Т. З. С. против заповед № СОА25-РД40-31/27.01.2025г. на кмета на Столична община (СО), в частта относно размера на обезщетението за отчуждаван имот. Ответникът чрез процесуалния си представител оспорва жалбата като неоснователна.

След като обсъди доводите на страните и приетите по делото доказателства, съдът в настоящия състав на приема следното от фактическа и правна страна.

Жалбата е допустима, като подадена в законоустановения за това срок от лица, всяко от които е адресат на оспорения акт и съответно, има правен интерес от оспорването. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

С процесната заповед се отчуждава поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.4356.140 (незастроен), с площ 220 кв. м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-14/06.03.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: "Отклонение от първа метролиния от метростанция „Л.“ (МС-2) до околоръстен път по [улица]с две метростанции“, съгласно влязло в сила ПУП-ИПУР и специализиран план по реда на чл. 111 във връзка с чл. 189 от ЗУТ, одобрен с Решение № 539 по Протокол № 79/29.05.2023г. на Столичен общински съвет, предвиждащ изграждането на обект - публична общинска собственост. Отбелязано е в заповедта, че имотът е собственост на жалбоподателите в съпругеска имуществена общност и за него е определена обща сума на парично обезщетение в размер на 26714,60 лв.

Видно от приложените в административната преписка писмени доказателства, изготвянето на

оценка за равностойното парично обезщетение (РПО) е възложено на 09.10.2024г. Следователно, релевантният период съобразно чл. §1, т.2 от Допълнителните разпоредби (ДР) на ЗОС е от 09.10.2023г. до 09.10.2024г. Датата на оценката, изготвена и представена в производството пред административния орган е 09.12.2024г. и тъй като оспорената заповед е издадена на 27.01.2025г., е изпълнено изискването на чл.22, ал.10 ЗОС. Оценителят приел в доклада си (л.50-57 от делото), че са налице 12 аналози според критериите, посочени в чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОС, във връзка с § 1, т. 2 от ДР на ЗОС. Като взел предвид стойностите по тези сделки, подробно описани в представената оценка, определил РПО в размера, възприет в оспорената заповед.

В производството пред съда са приети две заключения на съдебно-оценителна експертиза, които съдът в настоящия състав възприема в релевантната за спора част като обективни, компетентни и съответни на обстоятелствата по делото. Наред с това, от тях не се установяват обстоятелства, годни да обосноват извод, различен от формирания от издателя на оспорения акт. В първото заключение вещото лице посочва, че със Заповед № 358/31.07.1975 г. на Главния архитект на С. е приет ПУП - ЧИРП на[жк] мр и[жк] мр, съгласно който процесният имот попада в [улица]- о.т. 402- о.т. 405. Предназначението, което е имал преди влизането в сила на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1 от ЗОС, е определен съгласно Заповед № 253/21.06.1971 г. на председателя на ИК на СГНС, за приемане на регулационен план на Главна комуникационна мрежа м. "М. предградие - 1,2,3 микрорайони", като обектът на оценка е отреден за улица. От проведеното проучване вещото лице не открил вписани възмездни сделки между физически и/ или юридически лица, по които поне една от страните е търговец и начинът на трайно ползване на имота да е за „Друг вид застрояване”, в периода 09.10.2023 год. - 09.10.2024 год., в съответствие с § 1, т.2 от ДР на ЗОС. Поради това, определил РПО на основание чл.22, ал.12 ЗОС в размер на 9262,22 лв. Тъй като тази стойност е по-ниска от определената от административния орган, тя не следва да бъде взета предвид с оглед забраната за влошаване положението на жалбоподателя, установена в чл.271, ал.1 от Гражданския процесуален кодекс.

Във второто заключение вещото лице посочва, че индикативната пазарна цена на отчуждения имот към датата на издаване на заповедта за отчуждаване - 27.01.2025 год., като се вземат предвид предназначението, което отчужденият имот е имал преди влизането в сила на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1 от ЗОС и пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания, е в размер на 44 670.49 лв. Тази стойност също не може да послужи за основание определеното с процесната заповед РПО да бъде изменено, тъй като вещото лице изрично е посочил в обстоятелствената част на заключението си, че тя е формирана, като е използвана офертна ценова информация за подобни имоти в района на оценявания обект от статистическите данни на www.imot.bg, което осигурява най-пълна представителност на използваните данни. Отбелязано е в това заключение и, че сравнителният анализ на възприетите пазарни цени е в известна степен относителен, поради съществуващите различия между предлаганите цени и тези, на които се сключват реалните сделки.

Именно поради това съображение РПО не може да бъде определяно въз основа на офертни цени. Специалните правила на ЗОС относно определяне на РПО имат за цел в равна степен да защитят както интереса на собственика, чиито имот се отчуждава, така и обществения интерес - публичните мероприятия да бъдат реализирани при цена, която не превишава реалните такива на свободния пазар. Последният е обективиран във вече сключените, вписани сделки, чиито условия са общодостъпни чрез съдържанието на актовете за извършването им. Този е смисълът на подробната уредба на понятията, изброени в § 1, т.1-8 от ДР на ЗОС – да бъдат сравнявани максимално близки по параметрите си сделки, сключени между несвързани страни и съответно, представящи обективната цена на имота.

Във връзка с доводите на жалбоподателите относно сключване на преходна сделка със СО е необходимо да се отбележи следното. Видно от представения договор за доброволно прилагане на подробен устройствен план (ПУП) по § 8, ал.2, т.1 и ал.3 от Преходните разпоредби (ПР) на Закона за устройство на територията (ЗУТ), с него СО на 24.06.2011г. е прехвърлила на жалбоподателите реална част от ПИ с идентификатор 68134.4354.208, различен от отчуждавания с процесната заповед. Обектът на договора е общински имот с площ 230 кв. м., придаваем в урегулиран поземлен имот. Това му качество и само по себе си е съществена разлика с процесния. Последният е предвиден за улица – линеен обект на публичната инфраструктура още от 1971г. без промяна и не предпоставя правно очакване, че би могъл да има различно предназначение. Обратно, това му предназначение е допълнителна особеност, която изключва възможността да бъде сравняван с аналози, годни за застрояване съобразно решение на собственика. В допълнение, договорът между жалбоподателите и СО е сключен съобразно свободната им воля, в т. ч. относно определената цена, в специалната хипотеза на § 8, ал.2, т.1 вр. ал.3 от ПР на ЗУТ. Съгласно посочените разпоредби, когато отчуждителното действие на влезли в сила, но неприложени дворищнорегулационни планове за изравняване на частите в образувани съсобствени дворищнорегулационни парцели и за заемане на придадени поземлени имоти или части от поземлени имоти е прекратено, собствениците могат да изберат една от трите възможности: да приложат влезлите в сила неприложени дворищнорегулационни планове с договор за прехвърляне на собственост в нотариална форма; да поискат изменение на дворищнорегулационните планове при условията и по реда на този закон; да поискат вътрешните регулационни линии на техните имоти да бъдат поставени в съответствие със съществуващите граници на поземлените имоти. В случая жалбоподателите са избрали първата възможност; на основание чл.18 от Закона за собствеността, нотариалната форма не е необходима за договора със СО. В заключение, независимо от развитието на пазара на недвижими имоти, освен обсъдените различия в характеристиките на отчуждавания и на този, за който е сключен договорът от 2011г., сама по себе си значителната отдалеченост във времето на тази сделка спрямо оспорения акт също изключва възможността за сравнение.

Във връзка с доводите на жалбоподателите относно възможно нарушение на чл.1 от Допълнителния протокол към Конвенцията за защита на правата на човека и основните свободи (КЗПЧОС) е необходимо да се отбележи следното. В решението си от 14.05.2020г. по делото К. и други срещу България (жалби 66581/12 и 25054/15 56615/15), чиито предмет се отнася до отчуждаване по реда на Закона за държавната собственост, в §§ 62-81, Европейският съд по правата на човека (ЕСПЧ) е отбелязал, че: „Намесата в правото на мирно ползване на притежанията трябва винаги да постига „справедлив баланс“ между изискванията на общите интереси на общността и основните права на индивида. С други думи, трябва да има разумна връзка на пропорционалност между използваните средства и целта, която се стреми да бъде постигната чрез всяка мярка, която лишава човек от неговите притежания. Определяйки дали това изискване е изпълнено, Съдът признава, че държавата се ползва с широка свобода на преценка както по отношение на избора на средства за принудително изпълнение, така и по отношение на това дали последиците от принудителното изпълнение са оправдани в общ интерес [...] Условията за обезщетение съгласно съответното законодателство са от съществено значение за преценката дали оспорваната мярка спазва необходимия справедлив баланс и по-специално дали тя налага несъразмерна тежест за жалбоподателите. Вземането на имущество без плащане на сума, разумно свързана с неговата стойност, обикновено представлява непропорционална намеса (вж. Папакелас срещу Гърция [ГК], № 31423/96, § 48, ЕСЧП 1999 II). Размерът на обезщетението трябва да се изчисли въз основа на стойността на имота към датата, на която собствеността върху

него е загубена [...] Когато имуществото на физическо лице е отчуждено, следва да има процедура, осигуряваща цялостна оценка на последиците от отчуждаването, включително присъждане на размер на обезщетение в съответствие със стойността на отчужденото имущество, определяне на лицата, които имат право на обезщетение и уреждане на всякакви други въпроси, свързани с отчуждаването. Когато става въпрос за общ интерес, държавните органи трябва да действат своевременно и по подходящ и последователен начин [...] Съдът също така отбелязва, че отчуждаването е извършено съгласно Закона от 1996 г., който изглежда е предоставил ясна и предвидима правна основа [...] начинът, по който се оценява размерът на обезщетението и по този начин - намесата в „имуществото на жалбоподателите“, е „подчинен на предвидените в закона условия“, както се изисква съгласно член 1, параграф 1 от Протокол № 1 [...] Земята на жалбоподателите е взета за изграждане на обществени пътища. По този начин, намесата в техните „притежания“ е преследвала законна цел в обществен интерес [...] Съдът е убеден, че обезщетението, изисквано съгласно вътрешното законодателство, по принцип е в съответствие с изискването съгласно неговата съдебна практика, както е определено по-горе [...] Съдът е приел, че националните органи по принцип са в по-добра позиция отколкото един международен съд за оценка на местните нужди и условия и че по въпроси на общата социална и икономическа политика, включително градско и регионално планиране, националната политическа власт трябва да получи особено широка граница на преценка (виж Вистинс и Перепьолкинс, цитиран по-горе, § 98). Следователно Съдът не е готов да приеме, че фактори като определените по-горе, ограничаващи правото на преценка на органите, включително съдилищата, по принцип са в нарушение на член 1 от Протокол № 1. По-специално, той не е твърдял, че такъв подход не би могъл, когато има достатъчно сравними свойства, отговарящи на съответните критерии, да доведе до установяване на справедлива пазарна цена и по този начин до присъждане на „равностойно“ обезщетение“. В същото решение се приема, че този метод се оказва неприложим за случаите на жалбоподателите (в производството пред ЕСПЧ), тъй като не е намерен достатъчен брой сравними аналози, отговарящи на конкретните изисквания. Именно поради липсата им на същите жалбоподатели е било определено обезщетение, което ЕСПЧ е приел за несъответно на чл.1 от Допълнителния протокол към КЗПЧОС. За определяне на РПО с оспорената в настоящето производство заповед са били налични и съобразени 12 пазарни аналога, определени по критерии, аналогични на счетените са подходящи от ЕСПЧ, както е подробно описано в цитираното решение. Ето защо, неотнормирана към спора е сочената практика на ЕСПЧ, съответно – по-новото решение от 05.09.2023г. по делото Х. и други срещу България (жалба № 56681/15); в него отново предмет на преценка е наличието или липсата на приложими аналози с оглед естеството на отчуждавания имот.

Предвид изложеното и като прецени изцяло законосъобразността на оспорения акт на основание чл.168, ал.1 АПК, съдът в настоящия състав приема, че заповедта е издадена от компетентен орган в установената форма; при това не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и тя е в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона.

С оглед изхода на спора и на основание чл.143, ал.3 АПК разностите остават за жалбоподателите така, както са направени и следва да бъде уважено искането на ответника за юрисконсултско възнаграждение. Размера на последното съдът определя на 100 лева съобразно чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, издадена на основание чл.37, ал.1 от Закона за правната помощ. Сумата е дължима на СО, която е юридическо лице съгласно чл.14 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на В. А. С., с ЕГН [ЕГН] и Т. З. С., с ЕГН [ЕГН], против заповед № СОА25-РД40-31/27.01.2025г. на кмета на Столична община.

ОСЪЖДА В. А. С., с ЕГН [ЕГН] и Т. З. С., с ЕГН [ЕГН], да заплатят на Столична община общо сумата 100 (сто) лева – възнаграждение за юрисконсулт.

Решението е окончателно.

Съдия: