

РЕШЕНИЕ

№ 9278

гр. София, 19.06.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 76 състав,
в публично заседание на 12.06.2024 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Пламен Панайотов

при участието на секретаря Снежана Тодорова, като разгледа дело номер **877** по описа за **2024** 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/.
Образувано е по жалба на П. П. Т. за отмяна на заповеди № СОА23-РД40-181/30.11.2023 г., №СОА23-РД40- 182/30.11.2023 г. и № СОА23-РД40-183/30.11.2023 г. на кмета на Столична община, с които са отчуждени:
1. Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4336.1271 (незастроен!, с площ от 87кв.м., съгласно скица-проект, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4336.1266 по КККР на район „Овча купел“1, одобрени със Заповед № РД-18-51/15.07.2010 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, попадащ в публично мероприятие - б улична регулация, алея, река и озеленяване, съгласно действащия подробен устройствен план за имотите, а именно регулационен план на м, „кв. Овча купел-актуализация“, одобрен с решение № 111 по протокол № 32/10.12,2001 г. на Столичен общински съвет и решение № 24 по протокол № 36/15.04.2002г. на Столичен общински съвет за ЯфГ и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на транспортен мост над река В. при [улица], район "К. село", съгласно утвърдения регулационен план" - публична общинска собственост.
2. Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4336.1272 (незастроен), с площ от 300 кв.м., съгласно скица-проект, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4336.1266 по КККР на район „Овча купел“, одобрени със Заповед № РД-18-51/15.07.2010 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия,

картография и кадастър, попадащ в публично мероприятие - в улична регулация, алея, река и озеленяване, съгласно действащия подробен устройствен план за имотите, а именно регулационен план на м. „кв. Овча купел-актуализация“, одобрен с решение № 111 по протокол № 32/10.12.2001 г. на Столичен общински съвет и решение № 24 по протокол № 36/15.04.2002г. на Столичен общински съвет за ЯФГ и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на транспортен мост над река В. при [улица], район "К. село", съгласно утвърдения регулационен план" - публична общинска собственост.

3. Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4336.1273 (незастроен), с площ от 92 кв.м., съгласно скица-проект, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4336.1266 по КККР на район „Овча купел“, одобрени със Заповед № РД-18-51/15.07.2010 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, попадащ в публично мероприятие - в улична регулация, алея, река и озеленяване, съгласно действащия подробен устройствен план за имотите, а именно регулационен план на м. „кв. Овча купел-актуализация“, одобрен с решение № 111 по протокол № 32/10.12.2001 г. на Столичен общински съвет и решение № 24 по протокол № 36/15.04.2002г. на Столичен общински съвет за ЯФГ и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на транспортен мост над река В. при [улица], район "К. село“, съгласно утвърдения регулационен план" - публична общинска собственост.

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

В проведените открити съдебни заседания жалбоподателят се представлява от адв. П. - САК и поддържа своята жалба. В хода на устните състезания, моли да се отменят заповеди № СОА23-РД40-181/30.11.2023 г., №СОА23-РД40- 182/30.11.2023 г. и № СОА23-РД40-183/30.11.2023 г. на кмета на Столична община , в частта относно определения размер на обезщетение и да определи справедливо обезщетение, отговарящо на пазарната стойност на имота. Посочва , че съдът следва да кредитира заключението на вещото лице по изслушаната съдебно оценителна експертиза. Акцентира на приложение на разпоредбата на чл.22 , ал.5 от ЗОС и на определянето на справедлива стойност на паричното обезщетение. Претендира възстановяване на направените разноски. Представя списък на разноските.

Ответникът – кметът на Столична община , чрез процесуалния си представител, изразява становище за неоснователност на жалбата. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. В съдебно заседание, юрк.И. счита, че административният орган е издал законосъобразен акт при стриктно спазване на изискванията на ЗОС , излага подробни мотиви в които оспорва твърденията на жалбоподателката. В пледоарията си 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 допълнителна експертиза не отговаря на нито една от посочените в ЗОС разпоредби. Излага мнение , че вещото лице не е взело предвид подобренията и приращенията за имоти вписани в сделки №7 и №9 в допълнителната експертиза и не е съобразило взетите пазарни аналози с изискванията на разпоредбите на ЗОС. Претендира 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.

1. Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4336.1271 (незастроен!, с площ от 87кв.м., съгласно скица-проект, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4336.1266 по КККР на район „Овча купел“1, одобрени със Заповед № РД-18-51/15.07.2010 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, попадащ в публично мероприятие - б улична регулация, алея, река и озеленяване, съгласно действащия подробен устройствен план за имотите, а именно регулационен план на м. „кв. Овча купел-актуализация“, одобрен с решение № 111 по протокол № 32/10.12.2001 г. на Столичен общински съвет и решение № 24 по протокол № 36/15.04.2002г. на Столичен общински съвет за ЯФГ и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на транспортен мост над река В. при [улица], район "К. село", съгласно утвърдения регулационен план" - публична общинска собственост. Имотът е собственост на П. П. Т.;

2. Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4336.1272 (незастроен), с площ от 300 кв.м., съгласно скица-проект, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4336.1266 по КККР на район „Овча купел“, одобрени със Заповед № РД-18-51/15.07.2010 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, попадащ в публично мероприятие - в улична регулация, алея, река и озеленяване, съгласно действащия подробен устройствен план за имотите, а именно регулационен план на м. „кв. Овча купел-актуализация“, одобрен с решение № 111 по протокол № 32/10.12.2001 г. на Столичен общински съвет и решение № 24 по протокол № 36/15.04.2002г. на Столичен общински съвет за ЯФГ и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на транспортен мост над река В. при [улица], район "К. село", съгласно утвърдения регулационен план" - публична общинска собственост. Имотът е собственост на П. П. Т.;

3. Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4336.1273 (незастроен), с площ от 92 кв.м., съгласно скица-проект, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4336.1266 по КККР на район „Овча купел“, одобрени със Заповед № РД-18-51/15.07.2010 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, попадащ в публично мероприятие - в улична регулация, алея, река и озеленяване, съгласно действащия подробен устройствен план за имотите, а именно регулационен план на м. „кв. Овча купел-актуализация“, одобрен с решение № 111 по протокол № 32/10.12.2001 г. на Столичен общински съвет и решение № 24 по протокол № 36/15.04.2002г. на Столичен общински съвет за ЯФГ и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на транспортен мост над река В. при [улица], район "К. село“, съгласно утвърдения регулационен план" - публична общинска собственост. Имотът е собственост на П. П. Т..

От материалите по делото се установява, че Производството по отчуждаване на поземлени имоти:

1. Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4336.1271 (незастроен), с площ от 87 кв.м., съгласно скица-проект, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4336.1266 по КККР на район „Овча купел“, одобрени със

Заповед № РД-18-51/15.07.2010 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър;

2. Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4336.1272 (незастроен), с площ от 300 кв.м., съгласно скица-проект, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4336.1266 по КККР на район „Овча купел“, одобрени със Заповед № РД-18-51/15.07.2010 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър;

3. Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4336.1273 (незастроен), с площ от 92 кв.м., съгласно скица-проект, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4336.1266 по КККР на район „Овча купел“, одобрени със Заповед № РД-18-51/15.07.2010 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър;

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 обектите е Столична община.

В изпълнение на разпоредбата на чл. 22, ал. 3 от ЗОС, с възлагателно писмо № С0А23-ГР94-4480/28.08.2023 г., кмета на Столична община е възложил на оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, определянето на равностойно парично обезщетение за подлежащите на отчуждаване имоти.

Експертните оценки за определяне на равностойното парично обезщетение на

1. Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4336.1271 (незастроен), с площ от 87 кв.м., съгласно скица-проект, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4336.1266 по КККР на район „Овча купел“, одобрени със Заповед № РД-18-51/15.07.2010 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър;

2. Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4336.1272 (незастроен), с площ от 300 кв.м., съгласно скица-проект, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4336.1266 по КККР на район „Овча купел“, одобрени със Заповед № РД-18-51/15.07.2010 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър;

3. Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4336.1273 (незастроен), с площ от 92 кв.м., съгласно скица-проект, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4336.1266 по КККР на район „Овча купел“, одобрени със Заповед № РД-18-51/15.07.2010 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър;

са изготвени съгласно изискванията на чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОС, във връзка с § 1 от ДР на ЗОС.

В резултат оценителят предлага равностойно парично обезщетение да е съответно: За Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4336.1271 (незастроен), с площ от 87 кв.м. 10 830,63 (десет хиляди осемстотин и тридесет лева и 63 стотинки) лева; за Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4336.1272 (незастроен), с площ от 300 кв.м. 37 347,00 (тридесет и седем хиляди триста четиридесет и седем) лева; и за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4336.1273 (незастроен), с площ от 92 кв.м. 11 453,08 (единадесет хиляди четиристотин петдесет и три лева и 08 стотинки) лева.

В съответствие с разпоредбата на чл. 25, ал. 1 от ЗОС обявление изх. № СОА23-ВК08-14018/05.10.2023 г. е публикувано в два централни и един местен ежедневник.

Въз основа на влезлия в сила ПУП и определените от лицензиран оценител размери на равностойно парично обезщетение, на основание чл. 25, ал. 2 от ЗОС са издадени заповеди № СОА23-РД40-181/30.11.2023 г., № СОА23-РД40-182/30.11.2023 г. и № СОА23-РД40-183/30.11.2023 г. на кмета на Столична община.

В хода на съдебното производство е приета комплексна съдебно - техническа и оценителна експертиза и допълнителна съдебно техническа и оценителна експертиза , изготвени от вещото лице С. К..

Видно от заключението на вещото лице с трите заповеди се отчуждават три части от един и същи поземлен имот, а именно - ПИ с идентификатор от КККР 68134.4336.1266. Процесни по делото са имот с проектни идентификатори 68134.4336.1271 е площ от 87 кв.м., 68134.4336.1272 с площ от 300 кв.м. и 68134.4336.1273 с площ от 92 кв.м. И трите имота са незастроени. Скица - проект за трите процесии по делото имота е приложена на л.97 по делото. От тази скица се установява, че:

- Имот с проектен идентификатор 68134.4336.1271 и с площ от 87 кв.м. представлява частта от имота на жалбоподателката, която попада в предвиждане за алея между предвидения по действащия регулационен план УПИ III - за инженерна инфраструктура и озеленяване и УПИ V - за река и озеленяване;

- Имот с проектен идентификатор 68134.4336.1272 и е площ от 300 кв.м. представлява аизточната част от имота на жалбоподателката, която попада в УПИ V- за река и озеленяване

- Имот с проектен идентификатор 68134.4336.1273 и с площ от 92 кв.м.представлява ивица по северната граница на имота на жалбоподателката, която ивица попада в отреждане за разширяване на ул.М. баня.

В изпълнение на поставените му задачи вещото лице се е запознало подробно е приложените по делото материали. Също така посетило СО-Н., АВ, както и имота на място и извършихлооглед на същия и контролни измервания.

По действащия ОУП процесният по делото имотите попадат:

- Имот с проектен идентификатор 68134.4336.1271- преобладаващо (80 кв.м.) в зона Тти и минимална част от 7 кв.м. в зона Жм*

- Имот с проектен идентификатор 68134.4336.1272 и е площ от 300 кв.м. попада изцяло в зона Жм*

- Имот с проектен идентификатор 68134.4336.1273 - преобладаващо (89 кв.м.) в зона Тти и минимална част с площ от 3 кв.м. в зона Жм*

Спрямо зоните по Приложение 2 на ЗМДТ имотът на ищцата, включително процесите по делото части от него попадат в четвърта ценова зона.

Градоустройствен и регулационен статут:

- Първият регулационен план за района, в който попадат процесите имоти е рег.план нам. Предградиято - К. село и ..., одобрен с Указ №86 от 31.07.1914 г. Тъй като по делото не е приложено копие от този план, прилагам копие - извадка извадка от плана

- Приложение1. От него се установява, че ПИ с идентификатор 68134.4336.1266 представлява парцели VI-общ и VII-общ. от кв.12а.

- Следващия регулационен и кадастрален план е одобрен със Заповед №259 от 17.08.1977 г. Копие от заповедта и графичната част към нея е приложено на л.112 и л.

113 по делото. По този план имотът на жалбоподателката попада в парцел II от кв. 23 с отреждане за озеленяване и спорт.

- Следващия регулационен план, който е в сила и към момента е одобрен с Решение №111 по Протокол №32 от 10.12.2001 г., поправено с Решение №24 по Протокол №36 от 15.04.2002 г. , като този регулационен план е в сила и към момента . ПИ с идентификатор 68134.4336.1266, част от който са процесите имоти попада в УПИ III с отреждане за инженерна инфраструктура и озеленяване, в УПИ V с отреждане за река и озеленяване, в предвидена с плана алея между двата УПИ и в предвидено разширение на ул.М. баня. Копие от двете решения и графичната част на плана са приложени на л. 103 - л. 111.

Трите процесии имота са части от ПИ 68134.4336.1272. При изследването на предходените регулационни планове се установява:

- Регулационен план на м. Предградие - К. село и допиращите се до него местности между С., Б., К. и Горна Баня , одобрен е Указ №86 от 31.07.1914 г. и заповед №1885 от 22.08.1914 г. Приложение1. ПИ с идентификатор 68134.4336.1266 представлява парцели VI-общ и VII-общ. от кв.12а.

Пи е проектен идентификатор 68134.4336.1273 - попада в парцел VI по този план Пи е проектен идентификатор 68134.4336.1271 - попада в парцел VI и парцел VII по този план

Пи с проектен идентификатор 68134.4336.1272 - попада в парцел VI и парцел VII по този план

Няма данни за прилагане на плана, но от формата на имотите може да се допусне, че този план е бил приложен

- Регулационен и кадастрален план е одобрен със Заповед №259 от 17.08.1977 г.

По този план имотът на жалбоподателката попада в парцел II от кв. 23 с отреждане за озеленяване и спорт.

ПИ с идентификатор 68134.4336.1266 попада в парцел II за озеленяване и спорт и част от улица по източната граница на имота

Пи с проектен идентификатор 68134.4336.1273 - попада в парцел II от кв. 23 и част от улица

Пи с проектен идентификатор 68134.4336.1271 - попада в парцел II от кв. 23

Пи с проектен идентификатор 68134.4336.1272 — попада в парцел II от кв. 23 и част от улица

Няма данни за прилагане на плана

- Действащ към момента регулационен план, одобрен с Решение №111 по Протокол №32 от 10.12.2001 г., поправено с Решение №24 по Протокол №36 от 15.04.2002 г. ПИ с идентификатор 68134.4336.1266, част от който са процесите имоти попада в УПИ III с отреждане за инженерна инфраструктура и озеленяване, в УПИ V с отреждане за река и озеленяване, в предвидена с плана алея между двата УПИ и в предвидено разширение на ул.М. баня

Пи с проектен идентификатор 68134.4336.1273 - попада в отреждане за улица - разширение на ул.М. баня

Пи с проектен идентификатор 68134.4336.1271 - попада в отреждане за алея с шир.2.5 м. в кв. 9Г

Пи с проектен идентификатор 68134.4336.1272 - попада в парцел V от кв. 9Г с отреждане за река и озеленяване Няма данни за прилагане на плана
От анализа на кадастралната основа на предходния регулационен план от 1977 година се установява, че процесите имоти са били част от празно дворно място в кв.23, като отреждането на плана за спорт и озеленяване е изпълнено и целият квартал е застроен с едноетажни и двуетажни жилищни сгради.

По предходния регулационен план одобрен със Заповед №259 от 17.08.1977 г. имотите са попадали в парцел II от кв. 23 с отреждане за озеленяване и спорт.

ПИ с идентификатор 68134.4336.1266 попада в парцел II за озеленяване и спорт и част от улица по източната граница на имота
Пи с проектен идентификатор 68134.4336.1273 - попада в парцел II от кв. 23 и част от улица

Пи с проектен идентификатор 68134.4336.1271 - попада в парцел II от кв. 23

Пи с проектен идентификатор 68134.4336.1272 - попада в парцел II от кв. 23 и част от улица.

Имотът е попадал в обхвата на регулационен план от 1914 година. Процесите имоти, включително целият имот е идентификатор 68134.4336.1266 е незастроен, но целият район, в който се намират имотите представлява градски район, застроен с едноетажни и двуетажни жилищни сгради . Приравнено към настоящите зони по ОУП, имотът е попадал в зона Жм

По първоначалния ОУП на С. - плам Мусман - 1938 г., имотът на жалбоподателката попада в зона „AUSZENGEBIET“ (външна зона)

По ОУП от 1961 г. попада в зона „жилищна зона до 2 етажа“

По ОУП от 1982 г. попада в зона „обществени дейности“

По действащия ОУП:

Пи е проектен идентификатор 68134.4336.1273 - попада в зона Тти

Пи с проектен идентификатор 68134.4336.1271 - попада в зона Жм* и мин.част в зона Тти

Пи с проектен идентификатор 68134.4336.1272 - попада в зона Жм* и мин.част в зона Тти

Установеният начин на трайно ползване на имотите е „незастроено дворно място“

И трите процеси имота попадат в 4 ценова зона по Приложение 2 на ЗМДТ

В резултат на използваните методи вещото лице е дало заключение За целите на настоящата експертиза, вещото лице е определило пазарната

стойност на отчуждаваните имоти в три варианта както следва :

Вариант А - като имот, попадаш в зона Жм.

За определяне на стойността на имота са установени два акта, а именно:

Определената въз основа на акта цена за имота е 469.40 лева 2. Н.а. №147 том II, дело 315, рег.5753 от 05.10.2022 г. Предмет на акта е ПИ с идентификатор 68134.1609.3326. Имотът попада в зона Жм по ОУП и в IV зона по ЗМДТ Определената въз основа на акта цена за имота е 259.15 лева

Изчислението на цената на имотите в този вариант е е както следва:

средна цена за кв.м. в лева 364.27

цена на ПИ 68134.4336.1271 с площ 87 кв.м. 31691.78

цена на ПИ 68134.4336.1272 с площ 300 кв.м. 109282.00

цена на ПИ 68134.4336.1273 с площ 92 кв.м. 33513.15

Общо за трите имота 174486.93

Вариант Б - В този вариант имотът е изчислен като попадащ в зона без застрояване. По описаните в аналитичната част причини не е включен акта от 15.11.1022 г.

Изчисленията са показани в Таблица 2 към СТЕ , като резултатите са както следва:

средна цена за кв.м. в лева 205.91

цена на ПИ 68134.4336.1271 с площ 87 кв.м. 17914.55

цена на ПИ 68134.4336.1272 с площ 300 кв.м. 61774.30

цена на ПИ 68134.4336.1273 с площ 92 кв.м. 18944.12

Общо за трите имота 98632.97

Вариант В - В този вариант имотът е изчислен като попадащ в зона без застрояване. Акта от 15.11.1022 г. е включен с общата средна цена на имотите от 15.00 лева за кв.м.

Изчисленията са показани в Таблица 2 към СТЕ , като резултатите са както следва:

средна цена за кв.м. в лева 178.64

цена на ПИ 68134.4336.1271 с площ 87 кв.м. 15541.76

цена на ПИ 68134.4336.1272 с площ 300 кв.м. 53592.26

цена на ПИ 68134.4336.1273 с площ 92 кв.м. 16434.96

Общо за трите имота 85568.98

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 препятствали правото им адекватно да я организират. Съгласно трайно установената практика на Върховен административен съд, съществено е това нарушение, 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 Експертните оценки за трите имота са изготвени въз основа на основните критерии по чл. 22, ал. 5 от ЗОБС. Във всяка от тях е посочена, че е валидна до шест месеца от изготвянето ѝ т.е до 26.03.2024г. 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

Разликата между двете оценки се дължи на разликата на взетите пазарни аналози от двете вещи лица. Съдът приема, че оценката на в.л. К. 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.

За определяне на обезщетението по реда на чл.22 от ЗОБС с Възлагателно писмо № СОА23 - ГР94-4480 от 28.08.2023 г. СО е възложила на М. А. Р. да извърши оценка на трите процесии имота. Доклада за извършената оценка е приложен на л. 43 - л.51 по делото.

По делото са приложени данните за актовете, сключени в периода 28.08.2022 - 28.08.2023 г. за район Овча купел, получени от СВ по подадена от СО заявка, които са били предоставени на оценителя за изготвяне на възложената му оценка. В тази извадка има само няколко акта, които се отнасят за незастрояни имоти, но същите не отговарят на изискванията на ЗОБС и не могат да бъдат използвани като аналози. '

От датата на възлагателното писмо - 28.08.2023 г. се установява едногодишния срок за актовете, които могат да бъдат ползвани като аналози за оценката на процесииите имоти по реда на ЗОБС и този срок е

от 28.08.2022 г. до 28.08.2023 г.

От направените от СТЕ проверки за ценовата зона по ЗМДТ, в която попада отчуждавания имот се установява, че същият попада в четвърта ценова зона съгласно Приложение 2 по Протокол 44 от 08.06.1998 г. на СОС към ЗМДТ.

За процесния по делото имот е наличен предходен регулационен план - този от 1977 година и този от 1914 година. За установяване на местоположението на процесния по делото имот спрямо регулационните граници по този план от Г. С. е била изготвена комбинирана скица (л.102 по делото), а въз основа на тази скица е издадено и Удостоверение (л.100, 101 по делото). Оценителката от СО в изготвената от нея оценка е преценила, че предходното отреждане на имота не е позволявало застрояване и за оценката на имота по реда на ЗОБС е използвала шест акта, в които са описани аналози за имоти, попадащи в зона Тти, Зп и Тзв, (л.49-л.50 по делото), (л.52 - л.94 по делото). При анализа на тези актове се установи, че предмет на единия от използваните актове, който е за сделка, сключена между две юридически лица (описан в оценката с пореден номер 1 и приложен на л.52 по делото) са 13 имота, попадащи в 4-та зона по ЗМДТ и в отреждане без право на застрояване. Тези имоти са разположени в различни квартали на район Искър и район М., като някои от тях представляват изцяло изградени улични отсечки, други попадат в имоти отредени за техническа инфраструктура, като една част от тях са маломерни. При сравнение на данъчните и пазарните оценки на имотите се установи, че всички са многократно по-ниски от данъчната им стойност. Например първият от описаните в акта имоти, предмет на продажбата представлява части от две изцяло изградени улици, които се ползват без ограничения, като цената на имота е ДДС е 385 лева(320.83 лв без ДДС) при данъчна оценка на имота 67 256.90 лева или цената на този имот е 210 пъти по-ниска от данъчната оценка. В оценката не е посочено защо като аналози са използвани само 5 от имотите от акта, 4 от които на цена от около 5 лева за кв.м., а не например само тези за цена около 24 лева за кв.м. или средната цена по сделката от 15 лева за кв.м. Според СТОЕ въпреки, че страните по акта са юридически лица и сделката е вписана в служба по вписвания, тя не следва да бъде използвана като аналог, тъй като не отразява реални цени на имоти.

В същото време в данните от използвания акт между“ Ф. производство“ и СО са допуснати неточности, като е взета в предвид и сделката за имот с проектен идентификатор 68134.4081.9848, като видно от съдържанието на акта (и от направените от СТЕ проверки този имот представлява част от УПИ .XXV-1093, 503, 483, 1376, 1440, 448, 59, 289, 361, 446, 447, 1206,

1271 - за административен комплекс от кв.6.

При направения оглед от вещото лице е установено , че процесният имот не е заграден и в него няма застрояване. Към момента на огледа е зает от саморасли дървета и храсти, като през него преминава част от пътека към пешеходен мост, както и пътека с ширина от около 2 м. пресичаща имота в посока север-юг. До имота има достъп от улица М. баня. Не се установяват налични подобрения в имота, които да могат да бъдат оценени съгласно изискванията на ЗОБС. 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 имотите 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 К..

Съгласно разпоредбата на чл.22, ал.11 от ЗОС „В случай че определеният размер на равностойното парично обезщетение е по-малък от данъчната оценка на имота, обезщетението се изплаща в размер, равен на данъчната му оценка.“ Видно от Удостоверение за данъчна оценка по чл.3,ал.2 от Приложение №2 към ЗМДТ данъчната оценка е 103 327 , 60 лева.

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 коментирания 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 подходил избирателно и едностранчиво при провеждане на производството, с цел да обслужи своя интерес. В настоящия случай видно от заключението на вещото лице първоначално имотите далеч не са попадали 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. Приравнено към настоящите зони по ОУП, имотът е попадал в зона Жм. 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 процесните имоти са разположени в границите на урбанизирана територия , която съобразно подробния устройствен план , действащ преди влизането на ПУП въз основа на който се прави отчуждаването , са попадали в зона Жм . Горните изводи съответстват на определената справедлива цена на отчуждаваните имоти във вариант А по комплексната съдебно техническа и оценителна експертиза.

Съдът счита, че възражението на процесуалния представител на ответника срещу заключението по допълнителната експертиза е основателно. В отговор на конкретен въпрос вещото лице отговаря, че не е взело предвид подобренията на взетите за пазарни аналози имоти.

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 всеки от трите 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 на П. П. Т. да бъдат присъдени претендираните разноски - държавна такса, депозит за вещо лице и адвокатски хонорар в размер на 1250, 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 С.- град, II-ро отделение , 76-ти състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ по жалба на П. П. Т., Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III-та от ЗОС, № СОА23-РД40-181/30.11.2023 г., издадена от кмета на Столична община, като **УВЕЛИЧАВА** определеното парично обезщетение от 10 830 ,63 / десет хиляди осемстотин тридесет лева и шестдесет и три стотинки/ , на 31 691, 78 /тридесет и една хиляди шестотин деветдесет и един лева и седемдесет и осем стотинки /лева.

ИЗМЕНЯ по жалба на П. П. Т., Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III-та от ЗОС, № СОА23-РД40- 182/30.11.2023 г., издадена от кмета на Столична община, като **УВЕЛИЧАВА** определеното парично обезщетение от 37 347 ,00 / тридесет и седем хиляди триста четиридесет и седем лева /лева , на 109 282.00 /сто и девет хиляди двеста осемдесет и два лева /лева.

ИЗМЕНЯ по жалба на П. П. Т., Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III-та от ЗОС, № СОА23-РД40-183/30.11.2023 г., издадена от кмета на Столична община, като **УВЕЛИЧАВА** определеното парично обезщетение от 11 453 ,08 / единадесет хиляди четиристотин петдесет и три лева и осем стотинки / , на 33 513.15/тридесет и три хиляди петстотин и тринадесет лева и петнадесет стотинки /лева.

ОСЪЖДА Столична община, да заплати на П. П. Т. , ЕГН [ЕГН] сумата от 2 660 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.