

РЕШЕНИЕ

№ 7996

гр. София, 07.03.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав,
в публично заседание на 26.02.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Силвия Димитрова

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **182** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. АПК, вр. чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/.

Образувано е на основание изпратена от Столична община постъпила там жалба от С. Р. С. и С. Р. Д., подадена чрез пълномощника им адв. И. Д. - САК срещу Заповед №СОА24-РД40-50/26.11.2024 г. на Кмета на Столична община, с която се отчуждава Поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.2819.3136 /незастроен/, с площ 50 кв. м, съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2819.2322 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Осигуряване на транспортен достъп до нова гара О. - улица, свързваща се с [улица]. от о.т. 39 - о.т. 63 - о.т. 66 до о.т. 67 и о.т. 66 - о.т. 70 до о.т. 71. при кв. 1. 2. 17. 18, 19 и 20. м. „С. парк - гробищен парк „Бакърена фабрика“, р-н "В.", [населено място], съгласно влязъл в сила регулационен план на м.[жк]- Гробищен парк "Бакърена фабрика“, одобрен с Решение № 350 по Протокол №40/21.05.2009 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост. В жалбата е посочено, че предмет на обжалване е единствено размерът на определеното парично обезщетение, определено по 1696 лева за всеки от съсобствениците, настоящи жалбоподатели. Твърди се, че обезщетение за имота е определеното в противоречие с приложимата нормативна уредба, поради което е силно занижено. Претендира се присъждане на направените разноски по представен списък.

Ответникът Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител главен

юрисконсулт Т. Л. изразява становище за неоснователност на жалбата. Излага подробни съображения относно законосъобразността на оспорената заповед. Претендира присъждането на разноски за юрисконсултско възнаграждение.

По делото са събрани писмени доказателства. Приложено е заверено копие от образуваната преписка. Назначена е и приета комплексна съдебно-техническа и оценителна експертиза с изготвено заключение.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

Не се спори по делото, а това се установява и от приложените към административната преписка доказателства, че оспорващите са собственици на имота, част от който се отчуждава, на основание Договор за доброволна делба на съсобствени недвижими имоти, придобити по наследство от 06.08.2009 г., вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №340334 като Акт №165, том I, рег. №2047, дело №109/2009 г. и наследствено правоприемство от майка им Е. Б. П., починала на 15.11.2021 г., видно от приложеното удостоверение за наследници от 29.03.2022 г., издадено от Столична община, приложени към преписката.

Съгласно действащия регулационен план на м.[жк]- Гробищен парк "Бакърена фабрика", одобрен с Решение № 350 по Протокол №40/21.05.2009 г. на СОС, отчуждаваният ПИ с проектен идентификатор 68134.2819.3136 /незастроен/, с площ 50 кв. м, съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2819.2322 по КККР, попада в улица и е отреден за обект – публична общинска собственост: „Осигуряване на транспортен достъп до нова гара О. - улица, свързваща се с [улица]. от о.т. 39 - о.т. 63 - о.т. 66 до о.т. 67 и о.т. 66 - о.т. 70 до о.т. 71. при кв. 1. 2. 17. 18, 19 и 20. м. „С. парк - гробищен парк „Бакърена фабрика", р-н "В.", [населено място].

Във връзка с провеждане на отчуждителната процедура, с писмо от 16.08.2024 г. от Регионалния директор на Службата по вписванията са поискани да бъдат предоставени копия от нотариални актове за вписани сделки за ПИ, находящи се на територията на посочени квартали за периода 16.08.2023 г. – 16.08.2024 г.

В съответствие с изискването на чл.22, ал.3 ЗОБС е извършена оценка за определяне на размера на равностойното парично обезщетение на недвижимия имот на жалбоподателите, предмет на отчуждаването, възложена с писмо изх. № СОА24-ГР94-4175/16.08.2024 г. на Кмета на Столична община. Оценката на отчуждената част от процесния имот е изготвена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти М. Р. на 25.09.2024 г. Определена е в размер на 3392 лева, или по 1696 лева за всеки от двамата собственици, като в същата са описани методите на изчисляването ѝ. Пазарната стойност на равностойното парично обезщетение за ПИ е определена на основание две сделки, приети за аналози, като отговарящи на изискванията на §1 от ДР на ЗОС.

С обявление № СОА24-ВК08-14297/10.10.2024 г., подписано от Зам.-кмет на Столична община на основание Заповед за заместване №СОА24-РД15/04.10.2024 г. на Кмета на СО, собствениците на процесния поземлен имот, попадащи в обхвата на обект: „Осигуряване на транспортен достъп до нова гара О. - улица, свързваща се с [улица]. от о.т. 39 - о.т. 63 - о.т. 66 до о.т. 67 и о.т. 66 - о.т. 70 до о.т. 71. при кв. 1. 2. 17. 18, 19 и 20. м. „С. парк - гробищен парк „Бакърена фабрика", р-н "В.", [населено място], са уведомени за предстояща процедура по принудително отчуждаване на

основание Глава III от ЗОБС.

Обявлението е публикувано във вестник „Труд“, във вестник „24 часа“ и във вестник „Днес“ на 18.10.2024 г. На 17.10.2024 г. Обявлението е поставено на таблото за обявления в сградата на районната администрация на район „В.“ и е свалено на 03.12.2024 г., видно от приложените към административната преписка протоколи. Процесната заповед е издадена на 26.11.2024 г, т.е. не по-рано от един месец след публикуването на обявлението в средствата за масова информация.

Въз основа на определения размер на паричното обезщетение и влезлия в сила ПУП и на основание чл.25, ал.2 ЗОБС Кмета на Столична община е издал оспорената в настоящото производство Заповед №СОА24-РД40-50/26.11.2024 г. с посоченото по-горе съдържание. В мотивите на същата е определено обезщетение в размер на 3392 лева, или по 1696 лева за всеки от двамата собственици.

По делото е прието заключение на вещо лице по назначената СТОЕ, според което съгласно 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 68134.2819.3136, попада в устройствена зона Оз2 - зона за общественослужващи дейности с параметри: Пл.-20%, К.-0.8, Озел.- 60%. По всички налични предходни планове имотът е попадал в квартал 1 с отреждане за „КОО и озел.“, северно от [улица], 5, 6 и о.г.7, а преди 1982 г. е попадал в неурегулирана територия. Според заключението на вещото лице няма данни регулациите в обхвата на имота да са приложени. Предвид това за целта на оценката вещото лице е приело актовете за сключени сделки за имоти с подобни характеристики, да бъдат като за имоти без плътност на застрояване. Съгласно границите на зони, приети с Решение №2 по Протокол 44 от 08.06.1998 г. вещото лице е установило, че отчуждаваният имот попада в V-та ценова зона.

Вещото лице е анализирано използваните в административното производство като аналози две сделки, а именно:

Договор за прехвърляне на собственост на основание ЗУТ, вписан в СВ с акт №194, том СЛ, рег.№61490, дело 47140 от 29.08.2023 г. за ПИ 68134.502.191 с площ 2188 кв. м и ПИ 68134.502.3856 с площ от 859 кв. м. Цената е посочена общо за двата имота - 357100 лв. за 3047 кв. м без ДДС или 117.20 лв./к м. Сделката е между Столична Община и юридическо лице, ценова зона V. Зоната е Тжп - терени за инфраструктура на жп транспорта без параметри.

НА за продажба на недвижим имот, вписан в СВ с акт №46, том СШ, вх.рег.№44938, дело №34196 от 12.06.2024 г. за ПИ 68134.1373.1017 с площ 920 кв. м, м."Прогон-И.", р-н Н., земеделска земя. Цената е посочена 17000лв. за 920 кв. м или 18.48 лв./кв. м, която сделката е между ФЛ и юридическо лице, ценова зона V.

При анализа е извело извод, че използваната сделка по описаният втори акт, се отнася за земеделска земя, попадаща в зона по ОУП - „3п" с плътност 1% в УПИ I-за специален терен, кв.5А, м. „НПЗ И.-запад“ и по тази причина е приело, че отговаряща на критериите на ЗОБС сделка за имоти със сходни характеристики е единствено използваната по Договор за прехвърляне на собственост между Столична Община за 117.20 лв./кв. м. Предвид това е дало заключение, че размерът на равностойното парично обезщетение за имота възлиза на 5860 лева, или по 2930 лева за всеки от собствениците.

Заключението на вещото лице не е оспорено от страните при изслушването му в проведеното открито съдебно заседание, на което процесуален представител на

ответника не е присъствал. На 27.02.2025 г. е постъпила писмена защита от пълномощника на ответника, обосновал отсъствието си в съдебно заседание със здравословни причини, удостоверени с болничен лист, в която е заявил, че оспорва заключението по подробно изложени доводи и приложени доказателства. Съдът намира, че не следва да преценява направеното от ответника оспорване на СТОЕ, доколкото същото е направено извън преклузивния срок по чл.200, ал.3, изр.2 ГПК срок – докато трае изслушването. Не следва да бъдат ценени и представените доказателства, тъй като събирането на такива е приключило в проведеното открито съдебно заседание с обявяване на съдебното дирене за приключило. Към този момент не е имало индикация за възникнала внезапна пречка за процесуалния представител на ответника да присъства в съдебно заседание и не е имало искане за отлагане на делото по тази причина. Предвид това експертизата следва да бъде преценявана въз основа на наличните по делото доказателства.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи: Жалбата е допустима като подадена от надлежни страни, адресати на акта като собственици на отчуждения имот. Същата е подадена в предвидения в разпоредбата на чл.27 ЗОБС срок, доколкото оспорващият С. С. е уведомен за издадената заповед на 09.12.2024 г., а С. Д. не е уведомена за същия. Жалбата е подадена на 19.12.2024 г. За оспорващите е налице правен интерес от оспорването му.

Разгледана по същество, настоящият съдебен състав счита, че същата е и **ОСНОВАТЕЛНА**.

Съгласно изричната разпоредба на чл.168, ал.1 АПК съдът не се ограничава само с обсъждане на основанията, посочени от оспорващия, а е длъжен, въз основа на представените от страните доказателства да провери законосъобразността на оспорения административен акт, на всички основания по чл.146 АПК, като съгласно ал.2 на същия член съдът обявява нищожността на акта, дори да липсва искане за това.

Съдът счита, че Заповед №СОА24-РД40-50/26.11.2024 г. е издадена от компетентен административен орган –Кмета на Столична община, в кръга на правомощията му, съгласно чл.25, ал.2 ЗОБС.

Спазена е и предвидената в закона форма. Заповедта съдържа реквизитите по чл.25, ал.2 от ЗОБС, включително основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед Кмета на Столична община е упражнил правомощието си по чл.25, ал.2 ЗОС 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. В хода му не са нарушени предвидените в ЗОБС административнопроизводствени правила. Кмета на общината е възложил определянето на равностойното парично обезщетение за предвидения за отчуждаване имот на оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители. Размерът на равностойното парично обезщетение е определен не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта. Кмета на СО е изпълнил задължението си да публикува обявление, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и копия от него е изпратил за публикуване

на посочените в разпоредбата на чл.25, ал.1 ЗОБС места. 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 в средствата за масова информация. Следователно не са налице основания за отмяна на оспорените актове по чл.146, т.2 и т.3 АПК.

Съгласно чл.21, ал.1 ЗОС 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 след предварително и равностойно парично обезщетение. При наличието на действащ ПУП, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост: „Осигуряване на транспортен достъп до нова гара О. - улица, свързваща се с [улица]. от о.т. 39 - о.т. 63 - о.т. 66 до о.т. 67 и о.т. 66 - о.т. 70 до о.т. 71. при кв. 1. 2. 17. 18, 19 и 20. м. „С. парк - гробищен парк „Бакърена фабрика“, р-н "В.", [населено място], съгласно влязъл в сила регулационен план на м.[жк]- Гробищен парк "Бакърена фабрика“, одобрен с Решение № 350 по Протокол №40/21.05.2009 г. на СОС, не може да се обсъжда налице ли е възможност за реализирането му без да се засяга имота на жалбоподателите.

Ал.2 на чл.21 ЗОБС уточнява кои точно имоти могат да се отчуждават за изграждането и експлоатацията на обектите по ал.1 от чл. 21 ЗОБС - тези, 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. Идеята на законодателя е, че отчуждаване за общински нужди се допуска само ако е налице влязъл в сила ПУП, който има предвиждане за изграждане на нов обект, публична общинска собственост. При това положение, съдът обосновава извод, че е налице основната материалноправна предпоставка на закона, а именно: имотът на жалбоподателя е предвиден за изграждането и реализирането обект - публична общинска собственост на територията на Столична община. С оглед изложеното процесната заповед в частта относно отчуждаването се явява законосъобразна. Жалбоподателят не навежда твърдения за неспазване на процедурата по обявяването на отчуждаването.

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. В §1, т.2 от ДР на ЗОБС е дадена легална дефиниция на „Пазарни цени на имоти със сходни характеристики“, а в §1, т.3, б. „а“ – легална дефиниция на „Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“.

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на „равностойно парично обезщетение“ по реда на чл.22, ал.5 ЗОБС и §1, т.1, 2 и 3 от ДР на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на

следните характеристики: 1. възмездни сделки /покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека и др./, 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 /за урбанизираните територии/; 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.

Настоящия съдебен състав, приема, че при определяне на оценката на процесния ПИ, с площ 50 кв.м., подлежащ на отчуждаване, административният орган е допуснал нарушение на приложимите разпоредби на чл.22 ЗОБС и §1 ДР на ЗОБС. Обосновано и правилно е приел, че отчуждавания имот по предходния ПУП е попадал в улична регулация, при което размерът на равностойното парично обезщетение за отчуждаването му следва да бъде определен като за имот без предвидено застрояване, попадащ в устройствена зона без параметри на застрояване. Неправилно обаче в експертната оценка, въз основа на което е изготвена оспорената заповед, е определено равностойното парично обезщетение за него на основание посочените две сделки. В тази връзка съдът възприема заключението на вещото лице, съгласно което използваната сделка по НА за продажба на недвижим имот, вписан в СВ с акт №46, том СIII, вх.рег.№44938, дело №34196 от 12.06.2024 г. за ПИ 68134.1373.1017 с площ 920 кв. м, м."Прогон-И.", р-н Н. не следва да бъде ценена като аналог, тъй като е сделка за земеделска замя, попадаща в зона по ОУП – „3п“ в УПИ I – за специален терен, кв.5А, м. „НЗП И.-запад“. Изводите на вещото лице се подкрепят от описанието на имота в нотариалния акт, в който същият е описан с предназначение земеделска земя и начин на трайно ползване – овощна градина. От друга страна от доказателствата, събрани в хода на административното производство, не може да се направи извод, че сделката за този имот следва да бъде използвана като аналог при определяне на обезщетението. Доказателства в тази насока, оборващи изводите на вещото лице, не са представени от ответника и в хода на съдебното производство. Предвид това и доколкото в тежест на административния орган е да докаже, че сделките, които са използвани за определяне размера на равностойното парично обезщетение, отговарят на изискванията за това, предвидени в ЗОБС, които му доводи освен че не са доказани, са оборени и от заключението на вещото лице по приетата СТОЕ, съдът намира, че отговаряща на критериите на ЗОБС сделка за имоти със сходни характеристики е единствено тази по Договор за прехвърляне на собственост на основание ЗУТ, вписан в СВ с акт №194, том СL, рег.№61490, дело 47140 от 29.08.2023 г. за ПИ 68134.502.191 с площ 2188 кв. м и ПИ 68134.502.3856 с площ от 859 кв. м. Предвид това размерът на равностойното парично обезщетение следва да се определи съобразно този пазарен аналог. При това положение средната пазарна цена на кв.м. възлиза на 117.20 лв., или 5860 за отчуждаванияте 50 кв.м.

По изложените съображения, съдът приема, че общият размерът на равностойното парично обезщетение следва да бъде изменен, като се увеличи от 3392 лева на 5860 лв., разпределена на собствениците С. Р. Д. и С. Р. С. по 2930 лева. Следователно Заповед №СОА24-РД40-50/26.11.2024 г. на Кмета на Столична община следва да бъде изменена в частта, с която е определена сумата за парично обезщетение

При този изход на делото и на основание чл.143, ал.1 АПК основателно се явява своевременно направеното от процесуалния представител на оспорващите искане за присъждане на направените от тях разноски. Видно от доказателствата по делото същите са в размер на 1595 лева, от които 20.00 лева внесена държавна такса, 575.00 лева възнаграждение на вещо лице по приетата експертиза и 1000 лева адвокатско възнаграждение, договорено и заплатено в брой, видно от приложения на лист 140 от делото договор за правна защита и съдействие. Предвид това ЮЛ, чийто орган е издал измененния акт, а именно Столична община, следва да бъде осъдена да заплати на оспорващия разноски в този размер.

Водим от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2 АПК1 вр. чл.27, ал.6 ЗОБС, Административен съд - София-град, Второ отделение, 52 състав

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ Заповед №СОА24-РД40-50/26.11.2024 г. на Кмета на Столична община **В ЧАСТТА**, в която е определена сума на парично обезщетение в общ размер на 3392,00 лева, разпределена на собствениците С. Р. Д. и С. Р. С. по 1696 лева за всеки за отчуждаване на Поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.2819.3136 /незастроен/, с площ 50 кв. м, съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2819.2322 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на ИД на АГКК, като:

УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение от 3392,00 /три хиляди триста деветдесет и два/ лева, разпределена на собствениците С. Р. Д. и С. Р. С. по 1696 /хиляда шестстотин деветдесет и шест/ лева за всеки на 5860 (пет хиляди осемстотин и шестдесет) лева, разпределена на собствениците С. Р. Д. и С. Р. С. по 2930 /две хиляди деветстотин и тридесет/ лева за ПИ с проектен идентификатор 68134.2819.3136 /незастроен/, с площ 50 кв. м, съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2819.2322 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на ИД на АГКК.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на С. Р. Д. и С. Р. С., сумата 1595,00 (хиляда петстотин деветдесет и пет) лева деловодни разноски.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл.27, ал.6 ЗОБС.

СЪДИЯ: