

РЕШЕНИЕ

№ 24331

гр. София, 14.07.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав, в
публично заседание на 08.07.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **287** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 126 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на П. П. П., депозирана чрез адв. Н., срещу Заповед № СОА24-РД40-51/ 28. 11. 2024 г., издадена от кмета на Столична община, с която на основание чл. 25, ал. 2 от ЗОС е отчужден поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.905.520 /незастроен/, с площ 156 кв.м. по КККР, одобрен със Заповед № РД-18-739/ 21. 11. 2017 г. на ИД на АГКК.

С определение, постановено в открито съдебно заседание на 8. 07. 2025 г., по делото в качеството на жалбоподател е конституирана и М. П..

В жалбите са сочат подробни аргументи за незаконосъобразност на оспорената заповед, като се иска нейната отмяна.

В съдебното заседание оспорващите лица се представляват от адв. Н., която поддържа жалбата и моли същата да бъде уважена.

Ответникът - кметът на Столична община се представлява от юрк. И., която представя аргументи за недопустимост и неоснователност на жалбите.

Заинтересованите страни - С. М. И., Е. А. П. и Е. М. Г. не се явяват и не се представляват.

Административен съд - София град, след като съобрази становищата на страните и събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

С обжалваната Заповед № СОА24-РД40-51/ 28. 11. 2024 г., издадена от кмета на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2 от ЗОС е отчужден поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.905.520 /незастроен/, с площ 156 кв.м. по КККР, одобрен със Заповед № РД-18-739/ 21. 11. 2017 г. на ИД на АГКК.

Размерът на паричното обезщетение на стойност 71 461, 14 лева е определен въз основа на Експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител, възложена с писмо изх. № СОА24-ГР94-4066/09. 08. 2024 г. Пазарната стойност на отчуждавания имот по експертната оценка е определена на основание чл. 22, ал. 5 от ЗОС, като са взети предвид реално извършени сделки с имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания през релевантния период /09. 08. 2023 г. - 09. 08. 2024 г./ - чл. 22, ал. 5 и сл. във връзка с § 1 от ДР на ЗОС. Проучени са сделки на имоти, попадащи в устройствена зона "Жм" - Жилищна зона с малкоетажно застрояване и "Тти" - Терени за бази на градското стопанство и на техническата инфраструктура.

В хода на съдебното производство са допуснати и изготвени първоначална и повторна съдебно-техническа експертиза. При първоначалната експертиза, изготвена от вещото лице С. К., се установява, че УПИ XVII-1149 от кв. 18 се застъпва от ПИ 68134.905.520 с площ от 22 кв. м.

В експертизата, изготвена от вещото лице В. П., е посочено, че ПИ 68134.905.520 попада в обхвата на парцел XIII-3701, кв. 18. Отражено е също, че от комбинираната скица се установява, че ПИ 68134.905.520 се застъпва частично с УПИ XVI-1149 и с УПИ XVII-1149, но в действителност няма застъпване, тъй като е налице невярно изчертана и впоследствие дигитализирана улично-регулационна линия.

По делото е изготвена съдебно-оценителна експертиза, в която вещото лице е приело, че общият размер на паричното обезщетение за ПИ 68134.905.520 е в размер на 77192, 58 лева.

При така установеното от фактическа страна, съдът приема от правна страна следното:

От събраните по делото доказателства се установява, че УПИ XVI-1149 и УПИ XVII-1149 от кв. 18, собственост на П. П., се застъпват частично с ПИ 68134.905.520, предмет на оспорваната заповед.

Установява се също, че М. П. по силата на Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 83/ том IV, рег. № 14023, дело № 614/ 2006 г. и впоследствие на Нотариален акт за дарение № 69, том II, рег. № 8648, дело № 34 от 2006 г. е собственик на идеална част от имот, съставляващ парцел XIII-3701 от кв. 18 по плана на [населено място], в който почти изцяло попада поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.905.520 /незастроен/.

Поради това съдът приема, че жалбите са допустими, тъй като са депозираны в законоустановения срок и от лица с правен интерес да оспорват акта. Разгледани по същество, същите са основателни, поради следните съображения:

Обжалваната заповед е издадена от кмета на Столичната община, който е компетентният орган, съгласно на чл. 25, ал. 2 от ЗОС. В административния акт се съдържат всички реквизити, изискуеми по силата на чл. 25, ал. 2 от ЗОС. Заповедта е в писмена форма, посочено е наименованието на органа, който ги издава, наименованието на акта, адресатът им, изложени са фактическите и правни основания, послужили за издаването им. За част от мотивите на органа, съответно на трайната съдебна практика, се приемат и съображенията, съдържащи се в документите от преписката по издаването на акта, както и предвижданията на ПУП, към който актът препраща.

Налице са обаче основания за отмяна на обжалваната заповед, поради следните съображения:

Жалбоподателят П. П. П. се легитимира със следните документи за собственост:

- Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 83/ том IV, рег. № 14023, дело № 614/ 2006 г., по силата на който Е. А. П. е дарила на сина си П. П. 1/2 идеална част от УПИ XVI-1149 кв. 18, с площ от 627 кв.м и от място, представляващо УПИ XVII-1149, кв. 18 по плана на [населено място], целият с площ 625 кв. м.

Договор за доброволна делба от 11. 04. 2007 г., по силата на който П. П. П. получава в дял и

изключителна собственост УПИ XVII-1149, кв. 18 по плана на [населено място], целият с площ 625 кв. м.

От събраните по делото доказателства се установява, че имотите, предмет на Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 83/ том IV, рег. № 14023, дело № 614/ 2006 г. и на Договор за доброволна делба от 11. 04. 2007 г., попадат в обхвата на поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.905.520 /незастроен/, предмет на оспорваната заповед.

Жалбоподателката М. П. П. се легитимира със следните документи за собственост:

С Нотариален акт за прехвърляне на недвижим имот срещу задължение за издръжка и гледане № 32, том 211, дело № 41384/ 1997 г. Е. А. П. е прехвърлила на М. П. П. 1/2 идеална част от собствената си 1/2 идеална част от празно дворно място, находящо се в [населено място], местност "В. ВЕЦ-С., съставляващо парцел XIII-3701 от кв. 18 по плана на [населено място], цялото с площ от 1508 кв. метра.

С Нотариален акт за дарение № 69, том II, рег. № 8648, дело № 34 от 2006 г., М. П. е дарила на майка си Е. П. 1/4 идеална част от УПИ XVI-1149 кв. 18, с площ от 627 кв.м и от място, представляващо УПИ XVII-1149, кв. 18 по плана на [населено място], целият с площ 625 кв. м.

От заключението по т. 1 на вещото лице В. Я.-П. се установява, че поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.905.520 попада почти изцяло в обхвата на парцел XIII-3701, от който предвид представените документи за собственост, М. П. е придобила идеална част. Предвид това М. П. също се легитимира като собственик на част от имота, предмет на Заповед № СОА24-РД40-51/ 28. 11. 2024 г., издадена от кмета на Столична община.

Посочените обстоятелства обаче не са съобразени от административния орган, което е довело до незаконосъобразно определяне на правоимащите за обезщетяване собственици на отчуждавания имот.

Неправилното посочване на собствениците на отчуждавания имот е основание за отмяна на оспорваната заповед, в каквато насока е и Тълкувателно решение № 5/ 20. 07. 2010 г. на ВАС по т. д. № 2/2010 г.

Заповедта е незаконосъобразна и в частта на определения с нея размер на обезщетение за отчуждавания имот.

Законодателно въведените в чл. 22 от ЗОС критерии при определяне на равностойното парично обезщетение държат сметка за предназначението на отчуждаваните имоти по ЗОС преди влизане в сила на подробния устройствен план и пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот /ал. 5/. Съобразно съдържащата се в § 1, т. 2 от ДР на ЗОС легална дефиниция "Пазарни цени на имоти със сходни характеристики" 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.

По делото е изготвена съдебно-оценителна експертиза, в която вещото лице е приело, че общият размер на паричното обезщетение за ПИ 68134.905.520 е в размер на 77192, 58 лева /седемдесет и седем хиляди, сто деветдесет и два лева и петдесет и осем стотинки/.

От експертизата се установява, че съгласно действащия ОУП на Столична община, приет с

Решение № 697 от протокол № 51/ 19. 11. 2009 г. на СОС и Решение № 960/ 16. 12. 2009 г. от Министерския съвет, поземлен имот с проектен идентификатор № 68134.905.719, предмет на отчуждаване, попада в устройствена зона „Тти“, в предхождащите отчуждаването ПУП имотът е попадал частично в УПИ а жилищно застрояване и в улица без параметри /ПУП-ЗРКП на м. В. - ВЕЦ С., одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24/ 30. 03. 2021 г. на СОС/.

Предвид това в съдебно-оценителната експертиза изчисленията са извършени като за имот, съгласно установения начин на фактическо ползване - Жм и улица. Съдът кредитира заключението на съдебно-оценителна експертиза, тъй като определеният за ПИ 68134.905.520 размер на 77192, 58 лева /седемдесет и седем хиляди, сто деветдесет и два лева и петдесет и осем стотинки/ в най-голяма степен съответства на определението за равностойно парично обезщетение.

В тази връзка не се споделят аргументите на процесуалния представител на жалбоподателите, че аналог под № 4 /Приложение № 1 към съдебно-оценителната експертиза/ не следва да бъде използван при определяне на равностойното парично обезщетение. Независимо дали ПИ с идентификатор № 68134.1605.4740 попада в устройствена зона „Жк“ или „Жм“, то съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 на ЗУЗСО двете устройствени зони имат еднаква плътност на застрояване – 40 %, поради което съдът приема, че имотите са със сходни характеристики, въпреки различието във височината на застрояване.

Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението.

По изложените съображения оспорената заповед следва да бъде отменена, като преписката се изпрати на административния орган за ново произнасяне, който при определяне на собствениците на отчуждавания имот следва да вземе предвид легитимиращите документи за собственост, размера на равностойното парично обезщетение, определено в съдебно-оценителната експертиза по настоящото съдебно производство, както и да съобрази чл. 29, ал. 2 от ЗОС, в случай, че посочената разпоредба е приложима.

При този изход на спора и предвид направеното искане от оспорващите лица, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК Столична община следва да бъде осъдена да заплати на жалбоподателите направените по делото разноски. От представените по делото доказателства се установява, че П. П. е направил разноски в общ размер на 1260 лева, от които 750 /седемстотин и петдесет/ лева депозит за експертизи, 10 /десет/ лева държавна такса и 500 /петстотин/ лева - заплатено адвокатско възнаграждение. Жалбоподателката М. П. е направила разноски в общ размер на 1010 /хиляда и десет/ лева, от които 10 /десет/ лева заплатена държавна такса и 1000 /хиляда/ лева - заплатено адвокатско възнаграждение.

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд - София град, 53 състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед № СОА24-РД40-51/ 28. 11. 2024 г., издадена от кмета на Столична община.

ИЗПРАЩА преписката на административния орган за ново произнасяне, съобразно мотивите на настоящия съдебен състав и в 14-дневен срок от получаване на преписката.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на П. П. П. направените по делото разноски в размер на 1260 /хиляда двеста и шестдесет/ лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на М. П. П. направените по делото разноски в размер на 1010 /хиляда и десет/ лева.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.
ПРЕПИСИ от решението да се изпратят на страните.

Съдия: