

# РЕШЕНИЕ

№ 6505

гр. София, 04.11.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав,**  
в публично заседание на 12.10.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Ева Пелова**

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **5479** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145-178 от АПК, вр.чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано по жалба на В. Й. В., Ц. В. В., Й. М. В., Д. М. Т., Г. М. Г., Б. Й. Г. Чрез Законния Си Представител М. И. Ч., А. Н. М., Г. Н. М., С. С. Т., С. С. Т., чрез адв. Б. и адв. Ч., срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС №СОА22-РД40-61/19.05.2022г., издадена от кмета на Столична община.

С оспорения административен акт, на основание чл.25, ал.2 във вр. с чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 от ЗОС е отчужден поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.4092.98 (незастроен) с площ 2 291 кв.м., съгласно скица-проект да изменение на КККР, представляваща реална част от ПИ с идент. 68134.4092.6020 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: Изграждане на [улица]от [улица]до връзката с [улица]/ [улица]/, район „М.“, [населено място], съгласно влязъл в сила регулационен план на м.“Трамвайно трасе от гара Искър до[жк], одобрен със Заповед РД-50-09-467/28.07.1986г. на гл. архитект на С., ЧЗРКП на м.“Ц. шосе 7-11 км“, кв.11, 12, 13, одобрено с Решение № 8 по Протокол № 14 от 24.07.2000г. на СОС и И. на м.“К.“, одобрено с Решение № 819 по Протокол № 66/06.12.2018г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост. Определено е парично обезщетение общо в размер на 310 476,32 лева.

Жалбоподателите претендират незаконосъобразност на оспорения административен акт в частта, в която е определен размера на обезщетението по процедура за

отчуждаване. Твърдят, че по кадастралния план предхождащ КККР имотът е с начин на трайно ползване „друг вид терени със селищен характер“ и попада частично в устройствена категория „смесена многофункционална зона“ с плътност на застрояване 60% и кинт 3,5, каквито параметри притежават съседните имоти. Твърди се, че със Заповед № ПД-50-09-156А/20.04.1983г. около 2 000 кв.м. от имота попадат в обхвата на регулация НПЗ-И. / с възможност за застрояване/, съответно от имот 16026, който е възстановен са попадали около 3500 кв.м. Посочва се, че имотът е имал застроителни параметри и преди отреждането за преминаване на булевард е бил застроен. Чрез процесуалните си представители жалбоподателите молят съда да измени процесния административен акт в частта за определения размер на парично обезщетение, като съобрази, че имотът притежава градоустройствени и застроителни параметри и следва се приеме цена за кв.м. поне изложеното в таблица 1 от приетото по делото заключение на съдебно-техническата експертиза. Допълнителни съображения са изложени в представено писмено становище. Претендират се разноси, съгласно представен списък.

Ответникът – Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител оспорва жалбата, моли съда да я отхвърли. Счита, че издадената заповед е правилна, законосъобразна и издадена в съответствие с материалния и процесуалния закон. Посочва че, видно от заключението на вещото лице имотът попада в улична регулация по трасето на [улица], който не е застроен и не се използва за жилищни и производствени нужди. Счита, че следва да бъде прието за равностойно парично обезщетение посочения в експертната варианти, който изследва аналози без предвидено застрояване. Допълнителни аргументи излага в депозираните писмени бележки.

Съдът, след като обсъди релевантите с жалбата, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства и служебно, на основание чл. 168, ал. 1, вр. чл. 146 от АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира за установено следното от фактическа страна:

Жалбоподателите се легитимират като собственици на ПИ с идентификатор 68134.4092.98 /незастроен/ с площ 2 291 кв.м., съгласно Решения № 387 и № 389 за възстановяване правото на собственост на земи в съществуващи или възстановими стари реални граници в землището на [населено място], саморъчно завещание от Г. М. В., и удостоверения за наследници, при квоти: В. Й. В. – 1/6 ид.ч., Ц. В. В. - 1/18 ид.ч., Й. М. В.- 1/18 ид.ч, Д. М. Т. – 1/18 ид.ч., Г. М. Г. – 1/12 ид.ч., Б. Й. Г. - 1/12 ид.ч., А. Н. М. – 1/6 ид.ч., Г. Н. М. – 1/6 ид.ч., С. С. Т. – 1/12 ид.ч., С. С. Т. – 1/12 ид.ч.

Въз основа на възлагателно писмо изх. № СОА21-ГР94-6376/02.12.2021г., изходящо от кмета на Столична община, била изготвена експертна оценка на равностойното парично обезщетение на процесния имот, която дала заключение, че същата възлиза на 310 476,32 лева общо, определена по реда на ЗОС. Въз основа на така определения размер на парично обезщетение и на основание чл.25, ал.2 ЗОС кметът на СО издава оспорената Заповед №СОА22-РД40-61/19.05.2022г., с предвиденото в закона съдържание.

На 17.03.2022г. кмета на Столична община изготвил обявление на основание чл.25, ал.1 от ЗОС до собствениците на поземлени имоти, отредени за улица – публична общинска собственост, във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на [улица]от [улица]до връзката с [улица]/ [улица]/, район „М.“, [населено място]. Обявлението било публикувано в печатните издания на вестниците „Софийски

вестник“, „24 часа“ и „България Днес“ и на интернет страницата на Столична община. На 30.03.2022г. бил изготвен констативен протокол, чрез който служители в отдел „А. и ГРАО“, дирекция „Административно обслужване“ удостоверили, че на Информационното табло на Столична общинска администрация, [населено място], [улица] са поставили обявление до собствениците на поземлени имоти, отредени за улица – публична общинска собственост, за предстоящата процедура по принудително отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на [улица]от [улица]до връзката с [улица]/ [улица]/, район „М.“, [населено място]. Същото обявление било поставено на информационното табло за обявления във фойайето на първи етаж в сградата на СО – район „М.“.

Жалбоподателите били уведомени за издадената заповед с връчителни писма.

За изясняване на делото от фактическа страна е приета СТЕ, според която по делото не е представена скица на имот с пл.№ 16026 в строителните граници на[жк]в м. „Грамадите“. Видно от комбинираната скица, приложена по делото имот с пл.№16026 по КВС на землище „Г.“ е с площ от 704кв.м., съставляващ северната част от имот е идентификатор 68134.4092.6020 по КК. Имот с пл.№16026 по КВС на землище „Г.“ е част от новообразувания имот с проектен идентификатор 68134.4092.6020 с площ от 968кв.м. и не е предмет на отчуждаването. Налице са следните предходни устройствени планове засягащи имот с идентификатор 68134.4092.6020: Първият ПУП е ПР на м. „НПЗ И.- подзона „Г.“, одобрен със заповед №РД-50-09-156А/20.04.1983г. съгласно който имот с идентификатор 68134.4092.6020 по КК попада частично в обхвата на плана, като отреждането за имот с проектен идентификатор 68134.4092.98 по скица-проект е за улична регулация. Частта от имота , която е извън обхвата на плана е северната част на имот с идентификатор 68134.4092.6020 по КК, където територията към онзи период е неурегулирана; Следващия ПУП е одобрен № РД-50-09-467/28.07.1986г. от главния архитект на С.. Съгласно графичната част на този ПУП имота на жалбоподателите с пл.номер 6020 не е отразен (попълнен). Видно от комбинираната скица, приложена на л. 100 по делото и горепосочената извадка на ПУП от 1986г. имот с идентификатор 68134.4092.6020 по КК попада частично в обхвата на плана, като отреждането му за частта предмет на отчуждаване (имот с проектен идентификатор 68134.4092.98 ) е за улична регулация на новопредвидения [улица]. Частта от имота, която е извън обхвата на плана е северната част на имот с идентификатор 68134.4092.6020 по КК, където територията към онзи период е неурегулирана; Следващия ПУП е ЧЗПР за кв. 1 и кв.5 на м. „НПЗ Г.“, одобрен със заповед №РД-09-50-572/08.11.1996г. Съгласно този ПУП имот с идентификатор 68134.4092. по КК попада частично в обхвата на плана, като отреждането му за тази част е за улична регулация. Частта от имота, която е извън обхвата на плана е северната част, където територията към онзи период е неурегулирана. По данни на адв. Ч., частта от 0,487дка от бивш имот пл.№ 16026 м.“ Грамадите“, заявен с №5 от заявлението и правото на който ОСЗГ- [община] отказва да възстанови, поради това, че имота е застроен, е част от сегашния УПИ I „за промишлено складова дейност“ от кв.1 , м.“НПЗ „И.“-подзона Г.“ (предходно отреждане за С.). Устройствовите показатели за УПИ 1,„за промишлено складова дейност“ от кв.1 , м.“НПЗ „И.“-подзона Г.“, попадащ в устройствена зона Пс- (смесена производствена зона) е с показатели на застрояване плътност 55%, К. 1,5, минимална озеленена площ 30% .

Имот с проектен идентификатор 68134.4092.98 попада в устройствена зона Тти по

ОУП- 2009г. на С., както и по ОУП от 2007г. и ОГП-1982г., която е без параметри на застрояване. Съгласно всички предходни устройствени планове, процесния имот е с отреждане за улична регулация. Съгласно застроителния план към заповед №РД-50-09-156А/20.04.1983г. процесния имот с идентификатор 68134.4092.6020 попада частично в обхвата на плана, като отреждането му за тази част е за улична регулация, а останалата част е извън обхвата на плана, т.е. извън регулация.

Първият ПУП по който част от имот с идентификатор 68134.4092.6020 по КК попада в терен със застроителни параметри е ЧЗРП за кв. 11, кв.12, кв.13, м. „Ц. шосе 7-11км.“, одобрен е Решение №8 по Протокол № 14 от 14.07.2000г. на СОС. Съгласно ПУП от 2000г. ок.120кв.м. от имот с проектен идентификатор 68134.4092.6020, който не е предмет на отчуждаването, попадат в УПИ III „за обществено обслужване“ от кв.12, целият с площ от 1805кв.м. Застроителните параметри за целият УПИ III „за обществено обслужване“ от кв.12 по приетия ПУП са: ЗП=438кв.м., етажност: 3, а по действащия ОУП максималните параметри са тези за устройствена зона Смф (смесена многофункционална зона) е с показатели на застрояване плътност 60%, К. 3,5; минимална озеленена площ 40% .

По всички налични предходни устройствени планове от 1983г. до момента, процесния имот с идент.68134.4092.98 е попадал в терен с отреждане за улична регулация, т.е. без параметри за застрояване. Преди това имота е попадал в нерегулирана територия, където без ПУП не е допустимо застрояване.

Размерът на равностойно парично обезщетение, определено по реда на ЗОС за процесния недвижим имот с идент. 68134.4092.98 (незастроен) с площ 2 291 кв.м., съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляваща реална част от ПИ с идент. 68134.4092.600 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: Изграждане на [улица]от [улица]до връзката с [улица]/ [улица]/, район „М.“, [населено място], съгласно влязъл в сила регулационен план на м.“Трамвайно трасе от гара Искър до[жк], одобрен със Заповед РД-50-09-467/28.07.1986г. на гл. архитект на С., ЧЗРКП на м.“Ц. шосе 7-11 км“, кв.11, 12, 13, одобрено с Решение № 8 по Протокол № 14 от 24.07.2000г. на СОС и И. на м.“К.“, одобрено с Решение № 819 по Протокол № 66/06.12.2018г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост, е в размер на 273 568,31 лева.

Съгласно скица- проект № 15-503739-11.05.2022г. на СГКК-гр.С. (л. 97 и 98 от делото) от имот е идентификатор 68134.4092.6020 по КККР с площ от 3258кв.м се образуват два нови имота, а именно: имот с проектен идентификатор 68134.4092.98 с площ от 2291кв.м. и имот с проектен идентификатор 68134.4092.6020 с площ от 968кв.м. (не е предмет на отчуждаването). Останалата част от имота с проектен идентификатор 68134.4092.6020 е площ от 968кв.м. попада в по-голямата си част в уличната регулация и само ок.120кв.м. попадат в УПИ III «за общ. обслужване» от кв.12, м. „Ц. шосе 7-11км.“, която е в устройствена зона Смф (смесена многофункционална зона) с показатели на застрояване плътност 60%, К. 3,5; минимална озеленена площ 40% . Застроителни параметри съгласно ЧЗРП за кв. 11, кв.12, кв.13, м. „Ц. шосе 7- 11км.“, одобрен с Решение №8 по Протокол № 14 от 14.07.2000г. на СОС за частта от имот с проектен идентификатор 68134.4092.6020 с площ от 120кв.м. , които попадат в УПИ III «за общ. обслужване» от кв.12, са : 438кв.м. \*Зет.\*6,65% (ид.част от УПИ III) = ~87 кв.м. РЗП. Застроителни параметри за частта от имот с проектен идентификатор 68134.4092.6020 с площ от 120кв.м. , които

попадат в УПИ III «за общ. обслужване» от кв.12, съгласно действащия ОУП са :  $1805 \text{ кв.м.} * 3,5 * 6,65\% = \sim 420 \text{ кв.м.}$  РЗП .

Цената на целия имот се формира на база предвижданията и устройствени показатели, които има същият. След като имот с идент. 68134.4092.6020 по КК с площ от 3258 кв.м. само 120 кв.м. / около 3,68 % от имота/ попадат в терен, в който е допустимо застрояване по ПУП от 2000г., цената на целия имот следва да се формира като сума от цената на всяка нейна част, а именно: 3138 кв.м. да се оценят като имот без устройствени показатели и 120 кв.м. да се оценят като имот с устройствени показатели за устройствена зона Смф. Пазарна стойност на 1 кв.м. от имота, определена съгласно изискванията на ЗОС, за имот без устройствени показатели е 119,41 лева/кв.м., а за 3138 кв.м. стойността е в размер на 374 708.58 лева. Пазарната стойност на 1 кв.м. от имота, определен съгласно изискванията на ЗОС, за имот в устройствена зона Смф е в размер на 608,82 лева/кв.м., а за 120 кв.м. е в размер на 73 058.40 лева. Общата стойност на обезщетението за целия имот с идент. 68134.4092.6020 е в размер на 447 766,98 лева, а само в частта, която не се отчуждава е в размер на 174 1998,67 лева.

По данни на адв. Ч., частта от 0,487 дка от бивш имот пл.№ 16026 м. Грамадите, заявен с №5 от заявлението и правото на който ОСЗГ- [община] отказва да възстанови, поради това, че имота е застроен, е част от сегашния УПИ I „за промишлено складова дейност“ от кв.1 , м.“НПЗ „И.“-подзона Г.“ (предходно отреждане за СО М.). Устройствените показатели за УПИ I „за промишлено складова дейност“ от кв.1 , м.“НПЗ „И.“-подзона Г.“ , попадащ в устройствена зона Пс- (смесена производствена зона) са: плътност 55%, К. 1,5, минимална озеленена площ 30%. Изчисленията за частта от имота, която не се възстановява и попада в УПИ I за промишлено складова зона, от кв.1 м. „НПЗ И.-Подзона Г.“ показват, че на база пазарни аналози, отговарящи на изискванията на ЗОС, за УП в устройствена зона Псе в размер на 220,03 лева/кв.м. Със Заповед № СОА22-РД-40-99/03.06.2022г.на кмета на СО била поправена оспорената Заповед, където вместо Г. Н. Н. навсякъде да се чете Г. Н. М..

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като подадена в срок, срещу акт с неблагоприятно за молителите съдържание, а разгледана по същество е НЕОСНОВАТЕЛНА, поради следните съображения:

Оспореният административен акт е издаден от компетентен орган – кмета на Столична община, в съответствие с компетенцията му по чл. 25, ал. 2 от ЗОС.

Решението е издадено в предвидената от закона форма и съдържа необходимите реквизити – наименование на органа, наименование на акта, адресат на акта, правни и фактически основания за издаването му, разпоредителна част, дата на издаване и подпис, указания относно срока и реда за обжалване.

Изготвено е и съответно публикувано обявление за предстоящото отчуждаване, в два централни и местен ежедневник - „Софийски вестник“, „24 часа“ и „България Днес“, и е оповестено чрез общинската администрация на Столична община.

При определяне на размера на паричното равностойно обезщетение следва да бъде съобразено предназначението, което имотите са имали с предходния подробен устройствен план, преди влизане в сила на плана по чл. 21, ал. 1 от ЗОС – този, който е предпоставка за отчуждаването. По арг. от ал.7 и ал 8 от чл.22, тъй като процесният имот не е бил урегулиран с приложен предходен ПУП, аналозите за същия следва да бъдат определяни в съответствие с предназначението на имота преди регулирането му. Според приложимата норма на чл.9 ЗУТ в територии без устройствени планове

предназначението на поземлените имоти до влизането в сила на плановете се определя от фактическото им използване, освен ако използването противоречи на закон.

Съгласно разясненията на вещото лице, изложени в хода на съдебното заседание частта от имота, предмет на отчуждаването, попада изцяло в уличната регулация. Имотът, така както е възстановен една част от него попада в кв. 12 в урегулиран ПИ, която не е предмет на отчуждаването, в североизточната част, а С. е от юг. Поради обстоятелството, че няма официално скица за имот № 16026, и при съобразяване с извадката от ПУП от 1986г. част от този бившия имот, притежавана от жалбоподателите и която част не е възстановена, към настоящия момент попада в терена на С.. Докато имотът е бил държавен, тази част е завзета и върху нея има изградена сграда. Процесния имот представлява ливада, незастроен, обрасъл извън оградата на С. – затревен терен. Изчисленията, дадени в таблица 1, /стр. 12 от д./ са съобразени с предходното отреждане, каквото ВЛ определя за терен без устройствени показатели и съобразен с установения траен начин на фактическо ползване – ливада, незастроен терен, без конкретно ползване.

Вещото лице е изложило подробни и изчерпателни съображения поради какви причини следва равностойното парично обезщетение да бъде определено, съгласно критериите, посочени в таблицата на стр.12 от заключението, като е отчела вписаното в посочените в същата нотариални актове за покупко-продажба, доколкото касаят имоти, които са без показатели за застрояване, какъвто е и оценявания, като е взела предвид описаните пет аналога, тъй като други такива, отговарящи на изискванията на чл.22, ал.5 сл. от ЗОС, вр. пар 1-ви от ДР на ЗОС не са установени. Съдът кредитира заключението на съдебно-техническата експертиза, като обосновава и компетентно. По делото липсват данни, от които да може 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. Видно от обстоятелствената част на коментиранията експертиза, вещото лице се е запознало с приложените по делото материали, и след обсъждане на нотариалните 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, като поддържа, че равностойното парично обезщетение за процесния имот следва да бъде определен, съгласно първия, предложен в експертното заключение вариант. 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-техническа експертиза, като обосновава, аргументирана, изготвена от професионалист в съответната област, поради което и не намира основание да не формира вътрешното си убеждение и върху това заключение, като приеме, че равностойното парично обезщетение следва да бъде определено, съгласно първия предложен вариант. Последното води до извод за законосъобразност на оспорената заповед, в частта на размера на обезщетението.

С издаването на оспорената Заповед кметът на Столична община е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 от ЗОС да издаде административен акт за отчуждаване на недвижим имот, във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост. Следователно е налице публичен интерес, тъй като с процесното мероприятие се осигурява функционирането на посочения проект за изграждане на посочената в Заповедта корекция на инфраструктура.

В оспорения административен акт, ответника е посочил основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението на имота, неговия собственик, размера на обезщетението и датата, на която започва изплащането му по сметката на правоимащите лица.

Съгласно чл. 21, ал. 1 от 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. Следващата алинея уточнява кои точно имоти могат да се отчуждават за изграждането и експлоатацията на обектите по ал. 1 от чл. 21 от ЗОС - 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. 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. Въз основа на гореизложеното, настоящия съдебен състав приема, че е налице материално-правна предпоставка на закона, а именно: имотът на жалбоподателите е предвиден за изграждането и реализирането на обект публична общинска собственост на територията на Столична община, като при издаването на обжалвания административен акт не е

нарушен материалния закон, предвид определения размер на обезщетението.

Съгласно разпоредбата на чл. 22, ал. 5 от ЗОС, вр. § 1, т. 1, т. 2, т. 3 и т. 7 от ДР на ЗОС оценките се извършват по пазарни цени. Съгласно чл. 22, ал. 5 от ЗОС 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. В съответствие с ал. 10 размерът на равностойното парично обезщетение се определя не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта по чл. 25, ал. 2. Разпоредбите на § 1 т. 1, т. 2, т. 3 и т. 7 от ДР на ЗОС дават определение на понятията „равностойно парично обезщетение”, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики” и „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“ и „равностойни имоти“. Видно от материалите по делото датата на възлагане на оценката е 16.12.2021 г., следователно за релевантен период следва да се приемат 12-те месеца преди тази дата, а именно от 16.12.2020 г. до 16.12.2021 г. в съответствие с горесцитираните разпоредби, даващи определение на понятията „равностойно парично обезщетение”, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики” „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“ и „равностойни имоти“ следва да се приеме, че за определяне на „равностойното парично обезщетение“ по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОС и § 1, т. 1, т. 2, т. 3 и т. 7 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: - възмездни сделки - посочени са 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, но след като е налице и добавката „други възмездни сделки“, изброяването не е изчерпателно; те да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. в урбанизираните територии в една и съща ценова зона; да са сключени между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните да е търговец, т.е. изключени са сделки, по които нито една от страните не е търговец; да са извършени в определен период - в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката; да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота; - имотът, предмет на сделката да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния



устройствен план, във връзка с който се прави отчуждаването. Следователно за да е законосъобразна оценката по посочения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози, следва да отговарят на горните условия.

Безспорно от заключението на вещото лице се установи, че по всички налични предходни устройствени планове от 1983 г. до момента, процесния имот е подала в терен с отреждане за улична регулация, без параметри за застрояване. Преди това е попадал в нерегулирана територия, където без ПУП не е допустимо застрояване, предвид което размерът на равностойното парично обезщетение, определено по реда на ЗОС възлиза на сумата от 273 568,31 лева. Предвид това обстоятелство стойността на обезщетението следва да се изчисли на база аналози, касаещи неурегулирани поземлени имоти, без показатели за застрояване, тъй като по всички УП имота попада в терени за изграждане на обекти – публична държавна или публична общинска собственост. Съдът намира за неоснователни възраженията на жалбоподателите, наведени в представеното писмено становище по същество на делото. Безспорно се установи от заключението на СТЕ, че при всички налични предходни устройствени планове от 1983г. процесния имот е попадал в терен за отреждане за улична регулация, без параметри на застрояване., като преди 1983г. е попадал в нерегулирана територия. Видно от комбинираната скица, приложена по делото имот с пл.№16026 по КВС на землище „Г.“ е с площ от 704кв.м. , съставляващ северната част от имот с идентификатор 68134.4092.6020 по КК . Имот с пл.№16026 по КВС на землище „Г.“ е част от новообразувания имот с проектен идентификатор 68134.4092.6020 е площ от 968кв.м. и не е предмет на отчуждаването. По делото е безспорно установено от заключението на вещото лице начина на трайно ползване на имота и чрез посещението му на място. По делото не са представени доказателства, от които да видно, че процесния имот е бил регулиран.

Както беше посочено 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. В конкретната хипотеза административния орган е определил стойността на равностойното парично обезщетение по-голяма от таза, посочена от вещото лице, изслушано в хода на съдебното производство, поради което съдът намира, че липсва несъответствие между оценката за имота, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство и

възприетата от съда по реда на чл. 22, ал. 6 и 7 от ЗОС, вр. § 1 от ДР на ЗОС, което дава основание да се приеме, че оспорената част от процесната заповед е законосъобразна.

При този изход на спора, искането за присъждане на разноски на жалбоподателите е неоснователно. На ответника се дължат такива, но в случая липсва направено такова искане.

Предвид изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

### **Р Е Ш И :**

**ОТХВЪРЛЯ** жалбата на В. Й. В., Ц. В. В., Й. М. В., Д. М. Т., Г. М. Г., Б. Й. Г. Чрез Законния Си Представител М. И. Ч., А. Н. М., Г. Н. М., С. С. Т., С. С. Т., срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС №СОА22-РД40-61/19.05.2022г., издадена от кмета на Столична община.

**РЕШЕНИЕТО** е окончателно, съгласно разпоредбата на чл.27, ал.6 от ЗОС.

**ПРЕПИСИ** да се връчат на страните.

*СЪДИЯ:*