

РЕШЕНИЕ

№ 14827

гр. София, 30.04.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 77 състав, в
публично заседание на 24.04.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Евгения Баева

при участието на секретаря Антонина Митева, като разгледа дело номер **183** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), вр. чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС).
Производството е образувано по жалбата на Х. Й. Х., Д. С. Н., В. П. С., В. В. С. и М. В. С., срещу Заповед № СОА24-РД40-43/04.11.2024 година, поправена със Заповед № СОА24-РД40-48/21.11.2024 година на Кмета на столична община, с която е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4333.1129 с площ от 62 кв.м., заедно с построената в имота сграда с проектен идентификатор 68134.4333.1129.4 с площ от 10 кв.м., представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.4333.1375 и е определено обезщетение в размер на 15 849,67 лева. Жалбоподателите твърдят, че заповедта е постановена при допуснати съществени процесуални нарушения, неправилно приложение на материалния закон и в несъответствие с целта му. Твърдят, че заповедта е постановена в нарушение на принципите по чл. 6, 8 и 9 от АПК. Твърдят, че не са изчерпани възможностите по чл. 21, ал. 4 от ЗОС преди пристъпване към отчуждаване на частта от имота им. Отделно от това твърдят, че частта от имота, която е отчуждена, граничи с маломерен общински имот и с оглед отчуждаването и на част от имот с идентификатор 68134.4333.2977 ще се образува нов имот, с който общината може да се разпорежда. Твърдят, че предвиждането е да се придадат части към имота им, но не е известно каква ще е стойността им. Твърдят, че всички действия за територията трябва да се извършат едновременно, поради което заповедта е преждевременно издадена. Отделно от това твърдят, че административният орган неправилно е определил размера на дължимото обезщетение, като не е съобразил разпоредбата на чл. 22, ал. 5 от ЗОС. Молят съда да постанови решение, с което да отмени оспорената заповед, евентуално да я измени в частта на определеното обезщетение, като го увеличи. Претендират

направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноси.

В съдебно заседание жалбоподателите, чрез процесуален представител, поддържат жалбата.

Ответникът – Кметът на Столична община, чрез процесуален представител, оспорва жалбата. Твърди, че заповедта е издадена при спазване на процесуалните правила, при правилно приложение на материалния закон и в съответствие с целта му. Твърди, че оценката е в съответствие с изискванията на чл. 22 от ЗОС. Моли съда да постанови решение, с което да отхвърли жалбата. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. В условията на евентуалност, при отмяна на акта, прави възражение за прекомерност на изплатеното адвокатско възнаграждение.

Съдът, след преценка на представените по делото доказателства, доводите и възраженията на страните в производството, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Между страните не се спори, че жалбоподателите са собственици на поземлен имот с идентификатор 68134.4333.1129 с площ от 62 кв.м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4333.1375.

С Решение № 114 по Протокол № 24/30.03.2001 година на Столичния общински съвет и Заповед № САГ23-РА-50-270/26.07.2023 година е изменен план за регулация, като имота на жалбоподателите попада в улица-тупик между о.т. 167-165.

Чрез обявление във вестник „Труд“, вестник „Днес“ и вестник „24 часа“ от 20.09.2024 година жалбоподателите са уведомени за започналата процедура по отчуждаване, поради което е спазена процедурата по чл. 25 от ЗОС.

Със Заповед № № СОА24-РД40-43/04.11.2024 година на Кмета на столична община е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4333.1129 с площ от 62 кв.м., заедно с построената в имота сграда с проектен идентификатор 68134.4333.1129.4 с площ от 10 кв.м. и е определено обезщетение в размер на 15 849,67 лева.

Заповедта е издадена от компетентен орган – Кмета на Столична община, арт. чл. 25, ал. 2 от ЗОС и при спазване на административнопроизводствените правила.

Неоснователно е твърдението на жалбоподателите, че е нарушена разпоредбата на чл. 21, ал. 4 от ЗОС. С посочената разпоредба е предвидено, че имотите не се отчуждават, ако преди издаването на заповедта общината ги придобие в собственост чрез покупка, чрез замяна с равностоен общински имот или собствениците им учредят на общината ограничени вещни права. Разпоредбата не създава задължение за общината преди да пристъпи към отчуждаване първо да приложи друг способ. С разпоредбата е предвидена възможност.

Заповедта е издадена при правилно приложение на материалния закон. Частта от имота е предвидена за изграждане на улица-тупик, съобразно действащия за територията план.

Неоснователни са твърденията на жалбоподателите, че не е спазен принципът по чл. 6 от АПК. Изграждането на предвидената улица-тупик, съобразно действащия план, не може се реализира без отчуждаване на имота.

Другите наведени твърдения касаят евентуално бъдещо недобросъвестно поведение на органа, които съдът с оглед принципа, че административните органи действат добросъвестно и с оглед липсата на доказателства за това не обсъжда.

В чл. 22, ал. 5 - 12 от ЗОС е уреден редът и начина за определяне на равностойното парично обезщетение за отчуждаваните имоти - в съответствие с предназначението на имотите преди влизането в сила на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1 от Закона за устройство на територията, въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания, като в случай, че не могат да се определят пазарните цени на имоти с подобни характеристики, поради липса на извършени сделки в съответната служба по

вписванията, равностойното парично обезщетение се определя по реда на приложение № 2 към чл. 20 от Закона за местните данъци и такси – за имоти в урбанизираните територии. Легално определение на понятието „равностойно парично обезщетение“ се съдържа в § 1 от Допълнителните разпоредби на ЗОС и това е цената на отчуждавания имот или на част от него, определена по реда на закона. Методологията за определяне на пазарната цена на отчуждавания имот е регламентирана в § 1, т. 2 от Допълнителните разпоредби на ЗОС, съгласно която „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. 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. Дефинирането на имотите, които се намират в близост до отчуждавания имот е извършено с нормата на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗОС. Това са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии. Видно от заключението на Съдебно-техническата експертиза, прието от съда, като обективно и компетентно дадено, имотът е с площ от 62 кв.м. с трайно предназначение урбанизирана територия, по плана одобрен със Заповед № 419/18.06.1959 година на Заместник-председателя на Комитета по строителство и архитектура.

За оценяване на отчуждения поземлен имот вещното лице е използвало 2 аналога, подробно описани в заключението и отговарят на критериите по § 1, т. 2 от Допълнителните разпоредби на ЗОС.

В заключението, прието в хода на съдебното производство, вещното лице е посочило, че обезщетението, определено по правилото на чл. 22, ал. 5 от ЗОС възлиза на 25 720,10 лева.

В имота са установени постройка без строителни книжа, представляваща незаконен строеж, тъй като за първи път е отразена през 2010 година, когато планът не е давал възможност за изграждането и, ограда от телена мрежа на стоманобетонени колци на стойност 146,76 лева, които не подлежат на обезщетяване.

Съдът намира, че установените от вещното лице изкопи на ями не представляват подобрения, поради което направените разходи за тях не подлежат на обезщетяване.

Предвид горното съдът намира, че оспорената Заповед № СОА24-РД40-43/04.11.2024 година, поправена със Заповед № СОА24-РД40-48/21.11.2024 година на Кмета на Столична община, в частта на отчуждаването на имота е законосъобразна. Заповедта в частта на определеното обезщетение за отчуждения недвижим имот, следва да бъде изменена, чрез увеличаване на дължимото обезщетение до размера от 25 720,10 лева.

На основание чл. 143, ал. 1 от АПК на жалбоподателите следва да се присъдят направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски в размер на 985,98 лева, съобразно уважената част (1600 x 15 849,67 / 25 720,10).

Направените разноски възлизат на 3 800 лева. Жалбата е отхвърлена досежно отчуждаването на имота, а в частта на определеното обезщетение е изменена.

Съдът намира, че изплатеното адвокатско възнаграждение не е прекомерно с оглед характера на производството.

На ответника следва да се присъди юрисконсултско възнаграждение в размер на 120 лева, съобразно отхвърлената част, на основание чл. 143, ал. 3 от АПК, вр. чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА24-РД40-43/04.11.2024 година, поправена със Заповед № СОА24-РД40-48/21.11.2024 година на Кмета на столична община в частта, с която е определен размер на равностойно парично обезщетение за имот с проектен идентификатор 68134.4333.1129 с площ от 62 кв.м., представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.4333.1375, като го УВЕЛИЧАВА до размера от 25 720,10 (двадесет и пет хиляди седемстотин и двадесет и 0,10) лева по жалбата на Х. Й. Х., ЕГН [ЕГН], Д. С. Н., ЕГН [ЕГН], В. П. С., ЕГН [ЕГН], В. В. С. ЕГН [ЕГН] и М. В. С. ЕГН [ЕГН], всички от [населено място].

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Х. Й. Х., ЕГН [ЕГН], Д. С. Н., ЕГН [ЕГН], В. П. С., ЕГН [ЕГН], В. В. С. ЕГН [ЕГН] и М. В. С. ЕГН [ЕГН], всички от [населено място] срещу Заповед № СОА24-РД40-43/04.11.2024 година, поправена със Заповед № СОА24-РД40-48/21.11.2024 година на Кмета на столична община, с която е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4333.1129 с площ от 62 кв.м., заедно с построената в имота сграда с проектен идентификатор 68134.4333.1129.4 с площ от 10 кв.м., представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.4333.1375.

ОСЪЖДА Столична община ДА ЗАПЛАТИ на Х. Й. Х., ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица], ет. 4, ап. 15, Д. С. Н., ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица], В. П. С., ЕГН [ЕГН], от [населено място], [улица], В. В. С. ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица] М. В. С. ЕГН [ЕГН] от [населено място],[жк], [улица], ап. 14, сумата от 985,98 (деветстотин осемдесет и пет и 0,98) лева, представляваща съдебно-деловодни разноски.

ОСЪЖДА Х. Й. Х., ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица], ет. 4, ап. 15, Д. С. Н., ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица], В. П. С., ЕГН [ЕГН], от [населено място], [улица], В. В. С. ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица] М. В. С. ЕГН [ЕГН] от [населено място],[жк], [улица], ап. 14 ДА ЗАПЛАТЯТ на Столична община сумата от 120 (сто и двадесет) лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

СЪДИЯ :