

РЕШЕНИЕ

№ 786

гр. София, 11.02.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 59 състав,
в публично заседание на 04.02.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Зорница Дойчинова

при участието на секретаря Светла Гечева, като разгледа дело номер **8878** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-чл. 178 АПК, във вр. с чл. 27 ЗОС.

Производството по делото е образувано по подадена от И. М. П., с ЕГН [ЕГН] и С. М. М., с ЕГН [ЕГН] и двете от [населено място] и чрез пълномощника си адв. П. жалба срещу Заповед № СОА20-РД41-4/13.08.2020 г. на кмета на Столична община, в частта, с която се определя парично обезщетение за 1/2 идеални части от ПИ № 168, кв. 206 /стар 208/, м. П. - Редута, находящ се на [улица], [населено място], отчужден по съответния за това ред със Заповед № А-0-07-2297/11.10.1979 г. на председателя на ИК на СГНС, в общ размер на 64 654,00 лв., разпределен по равно между двамата жалбоподатели.

В жалбата е посочено, че не са налице предпоставките за прилагане на §9, ал.1 ПР на ЗУТ, вр. чл. 103, ал.5 ЗТСУ /отм./. Посочват, че имотът е отчужден със заповед № А-0-07-297/11.10.1979 г. на председателя на ИК на СГНС, към който момент не е съществувала разпоредбата на чл. 103, ал.5 ЗТСУ /отм./. Считат, че от заповедта не ставало ясно по какви причини е определено обезщетение, изразяващо се в пазарната стойност на 1/2 от имота. Оспорват определената пазарната стойност на имота, като я считат за силно занижена. Молят за отмяна на заповедта и определяне на равностойно парично обезщетение за отчуждавания имот.

В съдебно заседание се представляват от адв. П., който поддържа жалбата и оспорва заповедта. Моли за отмяна на заповедта в оспорената ѝ част. Претендира присъждане на разноски.

В представени писмени бележки доразвива съображенията си за основателност на

жалбата и незаконосъобразност на оспорения акт. Моли за отмяна на заповедта, като бъде определено справедливо обезщетение за отчуждения имот.

Ответникът – кмета на Столична Община, е депозирал административната преписка относно оспорената заповед.

Чрез процесуалния си представител ю.к. Ж., ответникът е представил становище по жалбата, с което я оспорва като неоснователна и излага подробни съображения за това. Излага съображения за наличие на предпоставките по §9, ал.1 ПР на ЗУТ, вр. чл. 103, ал.5 ЗТСУ /отм./, тъй като имотът е отчужден през 1979 г. и е завзет до 30.10.1998 г., като мероприятиято е реализирано. Отчуждителното производство не е довършено, тъй като един от правоимащите – Методи П., не е получил определеното му в обезщетение жилище. В СО е постъпила изрична молба от правоимащите, за обезщетяване в пари, а не с друг имот. Определеното парично обезщетение е съобразено с изискванията на закона към 1974 г. и по-конкретно е използвана Тарифа за оценка на недвижимите имоти от 1974 г., към момента на отчуждаването, като сумата е деноминирана и е съобразена с индексацията на потребителските цени. Моли за отхвърляне на жалбата. Претендира разноси за юрисконсулт.

В съдебно заседание, процесуалният представител на ответника моли за отхвърляне на жалбата като неоснователна. Посочва, че е спазен §9 от ПР на ЗУТ, съгласно които неприключилите производства по отчуждаване се довършват по отменения чл. 102 ЗС, а именно оценката се прави към момента на отчуждаването, а не към датата на издаване на заповедта. Освен това, е налице декларация по чл. 103 ЗТСУ, с която жалбоподателките са се съгласили да получат парично обезщетение, вместо друго жилище.

В представени писмени бележки доразвива съображенията си за законосъобразност на заповедта и неоснователност на жалбата. Посочва, че оценката на отчужден, но необезщетен имот, съгласно §9 от ПР на ЗУТ следва да се извърши към датата на отчуждаването. Към 1979 г. отчуждаването е ставало по тарифа на МС, поради което следва да се обезщети по тези цени. Няма правна норма, която да препраща към разпоредбите на ЗОС за обезщетяване на недовършено отчуждително производство. Моли за отхвърляне на жалбата.

Административен съд София-град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 от ГПК, във вр. с чл. 144 от АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Със Заповед № А-0-07-2297/11.10.1979 г. на председателя на ИК на СГНС, на основание чл. 95 и чл. 98 ЗТСУ /отм./ е отчужден ПИ № 168, кв. 206 /стар 208/, м. П. Редута, находящ се на [улица], в [населено място]. Имотът е бил собственост на И. К. П. и е отчужден за реализиране на мероприятие „ведомствен жилищен блок на ДСО Редки метали“. Със заповедта е определено П. да бъде обезщетена с две тристайни жилища, намиращи се в предвидените за построяване сгради, като едното тристайно жилище да бъде за нуждите на И. К. П., заедно със сина ѝ Й. С. М., а второто тристайно жилище да бъде предоставено на другия ѝ син Методи С. П..

Със Заповед № РД-41-449/14.05.1985 г. на председателя на ИК на СНС, издадена на основание чл. 98 ЗТСУ /отм./ и на основание влязлата в сила Заповед № А-0-07-2297/11.10.1979 г. на председателя на ИК на СГНС, е определено в обезщетение на И. К. П. да бъде предоставен ап. 31, на 5 ет, вх. Б, в новопостроения

блок В1 и В2, който тристаен апартамент да бъде предоставен изцяло на сина на П. Й. С. П.. Определено е също, на сина на П., Методи П. да бъде предоставен ап. 16, на ет.б, в бл. А1, като е посочено, че за второто жилище се заделя сумата от 6 202 лв.

За УПИ I, кв.206-А, м. П.-Редута, издаден АЧОС № 01072/03.04.2002 г.

Със заявление рег. № 0-284/19.03.1985 г., И. К. П. е поискала от генералния директор на ГДИС, [населено място], жилището, определено ѝ за обезщетяване на отчуждения ѝ имот, да бъде прехвърлено на сина ѝ Й. С. М., който в същото заявление се е подписал затова, че приема прехвърлената му жилище, изцяло, на основание чл. 102 ЗТСУ /отм./.

С декларация от 12.03.1985 г., И. К. П. е прехвърлила сумата от 6 202 лв. за второто жилище, с което е обезщетена за отчуждаването на имота.

Й. С. М. и Методи С. П. са попълнили декларации от 06.03.1979 г., с които се съгласяват да получат исканите от тяхната майка И. К. П. жилища, за тях и техните семейства.

С решение № 440/12.07.2018 г. на СОС, за приключване на отчуждателно-обезщетително производство, проведено при условията на ЗТСУ, чрез промяна на определеното имотно обезщетение в парично, при условията на §9 от ПР на ЗУТ, е приета оценката, изготвена по реда и условията на отменените разпоредби на ЗТСУ и отменения чл. 102 ЗОС, за S от стойността на ПИ пл. № 168 кв. 206 /стар 208/, м. П.-Редута, находящ се на [улица], [населено място], която е в размер на 64 556 лв. и е дадено съгласие посочената сума да бъде изплатена на правоимащите от бюджета на СО.

С писмо рег. № СИС17-ВК66-69/5/26.05.2020 г., кметът на СО е възложил на лицензиран оценител изготвянето на нова оценка по реда и условията на ЗТСУ /отм./ и чл.102 ЗОС /отм./ за процесния ПИ пл. № 168 кв. 206 /стар 208/, м. П.-Редута, находящ се на [улица], [населено място], както и определянето на 1/2 идеална част от стойността, полагаща се на правоимащите И. М. П. и С. М. М..

Вещото лице, изготвило оценка е посочило, че имотът, предмет на оценяване представлява ПИ пл. № 168 кв. 206 /стар 208/, м. П.-Редута, находящ се на [улица], [населено място] с изградени в него две основни едноетажни сгради и две пристройки към тях. Посочено е, че общата стойност на имота, съгласно направена оценка през 1979 г. е 12 404,56 лв. Тази стойност е приведена към датата на оценката чрез инфлационни коефициенти и е получена сумата от 59 362,50 лв. Също така, вещото лице е изготвило нова оценка за определяне размера на обезщетението, като стойността е определена като средно притегателна стойност с превес на приходния метод за земя и трите метода-вещен, приходен и сравнителен за сградите. Оценката е в размер на 129 309 лв., или за S идеална част, размера е 64 654,00 лв. Стойността на сградите е 42 494,00 лв., а на земята 90 496,00 лв.

Със заповед № СОА20-РД-41-4/13.08.2020 г. на кмета на Столична община е определено парично обезщетение за 1/2 идеална част от ПИ с пл. № 168 кв. 206 /стар 208/, м. П.-Редута, находящ се на [улица], [населено място] в общ размер на 64 654,00 лв., което да бъде изплатено по равно /по 32 327,00 лв./ на И. М. П. и С. М. М..

Със същата заповед е изменена заповед № А-0-07-2297/11.10.1979 г. на председателя на ИК на СГНС, като е определена нова оценка на имота, в размер на 129 309,00 лв., както и е определено наследниците на Методи С. П. /двете жалбоподателки/ вместо определеното тристайно жилище да получат парично обезщетение. Също така, е отменена Заповед № А-0-07-2297/11.10.1979 г. на председателя на ИК на СГНС, в

частта, с която е определен конкретен апартамент за Методи С. П., като обезщетение за S част от отчуждения с тази заповед имот.

Заповедта е връчена на двете жалбоподателки И. М. П. и С. М. М. на 21.08.2020 г.

По делото е изготвено заключение по съдебно-оценителна експертиза, неоспорено от страните. От заключението на вещото лице се установява, че към датата на отчуждаването на имота 1979 г., оценките са се извършвали съгласно тарифа чл. 78 ЗТСУ. За имота, предмет на оценката, има влязъл в сила и действащ ПУП, одобрен със Заповед № РД-50-09-438/20.11.1984 г. По действащия ПУП имотът попада в УПИ IV за ОЖС и ТП от кв. 206А, м. Подеуне-Редута. По действащата КК от 2017 г., имотът е част от имот с идентификатор 68134.702.2071, с площ от 5 350 кв.м. Съгласно ОУП на СО, приет с решение № 697 от протокол 51/19.11.2009 г. и решение № 960/12.11.2009 г. на МС, бившият имот с пл. № 168, кв. 206 попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване – Жг“, с максимални показатели за застрояване плътност-60%, кинт-3,5, за озеленяване – минимум 20% с висока дървесна растителност. Съгласно действащия ПУП към датата на отчуждаването от 1979 г., имотът попада в УПИ VI с отреждане за комплексно жилищно строителство от кв. 206. Установеният начин на трайно ползване на имота към 1979 г. е за ниско етажно жилищно застрояване.

Вещото лице е посочило, че имотът попада в трета ценова зона, съгласно зонирването, одобрено с решение № 2 от протокол № 44/1998 г. на СОС по ЗМДТ. Вещото лице е установило, че на територията на район П. и район С., трета ценова зона е само част от територията на ж.к. Г. М. и [жк], в които квартали по действащия ОУП, няма устройствени зони за нискоетажно жилищно застрояване. Поради това и е установило, че няма сделки с имоти в трета ценова зона с установен траен начин на ползване на имота – нискоетажно жилищно застрояване за релевантния период от 26.05.2019 г. до 26.05.2020 г.

За определяне на равностойно парично обезщетение на процесния имот, вещото лице е използвало сделки с имоти, намиращи се във възможно най-близките райони на [населено място], в които има зони за нискоетажно застрояване и са в трета ценова зона, а именно кв. К. вада и кв. Д.. За да определи равностойното парично обезщетение за сградите, които са били изградени в имота – две едноетажни жилищни сгради, всяка с по две пристройки и една барака в средата на имота, вещото лице е използвало метода на вещната стойност /разходен метод/, като е посочил сумата от 53 194,00 лв.

По отношение оценката на имота, вещото лице е изготвило заключение в два варианта. При първият вариант за определяне на обезщетение са използвани сделки с имоти, попадащи в зона Жм2 и стойността по пазарни аналози е 162 432,89 лв. При вторият вариант за определяне на обезщетение са използвани сделки с имоти, попадащи в зона Жм2 и Жм и стойността по пазарни аналози е 180 960,57 лв. Анализираниите и използвани пазарни аналози са описани в табличен вид.

При така установените факти, настоящия съдебен състав на АССГ, като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК, достигна до следните правни изводи:

Предмет на оспорване е заповед № СОА20-РД-41-4/13.08.2020 г. на кмета на Столична община, в частта, с която е определено парично обезщетение за 1/2 идеална

част от ПИ с пл. № 168 кв. 206 /стар 208/, м. П.-Редута, находящ се на [улица], [населено място] в общ размер на 64 654,00 лв., което да бъде изплатено по равно /32 327,00 лв./ на И. М. П. и С. М. М.

Жалбата срещу процесната заповед е подадена в срока по чл. 27, ал. 1 от ЗОС, от легитимирани лица, адресати на заповедта, поради което е процесуално допустима. По отношение срока за обжалване, по делото се установи, че заповедта е получена от жалбоподателите на 21.08.2020 г., а жалбата е подадена на 03.09.2020 г., поради което е спазен срока за обжалване.

Съгласно изискванията на чл. 168, ал. 1 от АПК, при служебния и цялостен съдебен контрол за законосъобразност, съдът извършва пълна проверка на обжалвания административен акт относно валидността му, спазването на процесуалноправните и материалноправните разпоредби по издаването му и съобразен ли е с целта, която преследва законът, т. е. на всички основания, визирани в чл. 146 от АПК. При преценката си, съдът изхожда от правните и фактическите основания, посочени в оспорвания индивидуален административен акт, представената административна преписка и събраните по делото доказателства. При проверката на административния акт, съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане. Съдът следва да отмени или обяви за нищожен акта и ако констатира порок, който оспорващият не е посочил.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

По съответствие с процесуалните правила.

Оспорената заповед е издадена от кмета на СО, който към настоящия момент е компетентния орган. Процедурата по определяне на обезщетение за отчужден през 1979 г. имот е по реда на §9 ПР на ЗУТ съгласно който за отчуждителните производства, започнали при действието на отменените (ДВ, бр. 124 от 1998 г.) разпоредби на глава пета, раздел I от Закона за териториално и селищно устройство, по които е издадена заповед за отчуждаване и недвижимият имот е завзет до 30 октомври 1998 г., се прилагат отменените разпоредби на Закона за териториално и селищно устройство и отмененият чл. 102 от Закона за собствеността. Съгласно чл. 95 ЗТСУ компетентния орган е бил председателят на изпълнителния комитет на общинския народен съвет, а за [населено място] – на Столичния народен съвет. Тъй като посоченият орган на местна власт не съществува към настоящия момент, компетентния орган за издаване на акт за определяне на равностойно парично обезщетение е кмета на СО, съгласно чл. 25, ал. 2 ЗОС, според която норма – кметът на общината, издава заповед за отчуждаване, в която следва да посочи изрично изброени факти и обстоятелства, в това число и равностойното парично обезщетение за отчуждения имот. Предвид на това, обжалваната заповед е издадена от компетентен административен орган.

Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал.2 и ал.3 от АПК и чл. 25, ал.2 ЗОС, като е посочен издателят на заповедта, отчужденият имот е индивидуализиран с номер и местоположение, посочен е акта, с който имота е отчужден, правоимащите лица и причините, поради което се определя равностойно парично обезщетение за имота, предвид на това, че в отчуждителната заповед е определено правоимащия да бъде обезщетен с апартамент в сградата, предвидена да бъде построена в отчуждения имот. Изложени са фактическите и правни основания за издаването ѝ.

Административното производство се е развило по реда на § 9 от ПР на ЗУТ, тъй като имотът, с който е следвало да бъде обезщетен наследодателя на жалбоподателките, не му е възложен, тъй като блокът не е бил изграден. Т.е., очуждително-обезщетителното производство не е било довършено и правоимащите не са били обезщетени. Поради това, по тяхна молба е продължено производството, възложено е изготвяне на оценка, предвидени са средства от бюджета на СО с решение на СО, в следствие на което кметът на СО е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 ЗОС да издаде заповед за обезщетяване на правоимащи лица. При постановяване на процесната заповед не са допуснати съществени процесуални нарушения, като не са нарушени разпоредбите на ЗТСУ отм., ЗС, чл. 102 отм. относно процедурата по издаване на заповедта.

Поради изложеното, настоящия съдебен състав намира, че постановяване на заповедта, ответникът не е допуснал съществени процесуални нарушения, водещи до отмяна на оспорения административен акт, като релевантните по случая факти са установени правилно и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателите в производството по издаване на оспорената заповед.

По съответствие с материалния закон.

Заповедта е оспорена в частта, в която е определено парично обезщетение, което да бъде изплатено на двамата жалбоподатели.

Не е спорно по делото, че със Заповед № А-0-07-2297/11.10.1979 г. на председателя на ИК на СГНС, имот собственост на наследодател на двете жалбоподателки, с пл. № 168 кв. 206 /стар 208/, м. П.-Редута, находящ се на [улица], [населено място], е бил отчужден за реализиране на държавно мероприятие – изграждане на ведомствен жилищен блок на ДСО Редки метали, В1, В2 и А1. Заповедта е влязла в сила. Определено е собственикът на имота, заедно с нейните двама синове, да бъдат обезщетени с две тристайни жилища, които са определени в друга заповед от 1985 г. През същата година на единият син Й. С. М. е прехвърлен апартамент, представляващ обезщетение. По отношение на вторият брат Методи С. П. процедурата не е довършена и той е останал необезщетен, поради непострояване на сградата, в която е определен апартамент, който следва да получи. Двете жалбоподателки са наследници на Методи С. П.. Тъй като са останали необезщетени, са подали молба за продължаване и съответно довършване на процедурата, като не е спорно, че те са подписали декларация, с която са се съгласили определеното имотно обезщетение да бъде заменено с парично. Тази декларация липсва по делото, но предвид, че този въпрос не е спорен, съдът приема, че същата не е необходима.

Спорен е размера на определеното парично обезщетение, което е определено да получат жалбоподателките. Те следва да получат обезщетение за S идеална част от отчуждения имот, тъй като другата част от имота е обезщетена с предоставянето на тристайно жилище на другия син на собственика на имота Й. С. М.. Дватамата братя като наследници на собственика на имота И. К. П., получават по 1/2 идеална част от него. Поради това и обезщетението, дължимо на Методи С. П., съответно на неговите наследници е половината от цялото обезщетение.

В жалбата да са изложени съображения за неприложимост на § 9, ал.1 ПР на ЗУТ, тъй като имотът не бил завзет до 30.10.1998г., а също така не е съществувала разпоредбата на чл. 103, ал.5 ЗТСУ /отм./. Съдът намира това възражение за неоснователно, предвид на това, че по делото се установи, че към 1985 г., когато е прехвърлен един от определените апартаменти на Й. С. М., един от общото двата жилищни блока са

изградени. Това е така, тъй като единият брат е получил обезщетението си с прехвърления имот и няма претенции за последващо обезщетяване. Т.е., блокът В1 и В2 е построен. Установява се, че вторият блок, в който е бил определен апартамент за обезщетение на втория брат Методи С. П., А1 не е изграден и това е причината той да не получи съответното обезщетение, което се определя към настоящия момент. §9, ал.1 ПР на ЗУТ поставя изискване имотът да е завзет за реализиране на мероприятиято, за което е отчужден. Не е поставено изискване мероприятиято да е изцяло реализирано, достатъчно е да е установено с подходящите знаци ползването от страна на СО, т.е., да са поставени съответните предпазни ограждения, предвид че предстои изграждането на строеж. Това, с оглед изградения блок, съдът намира за доказано. Освен това, самите жалбоподатели са поискали от СО да довърши процедурата по обезщетяване, като им определи и изплати съответното обезщетение, а не са поискали отмяна на заповедта и прекратяване на отчуждителното производство, което е предвидено в §9, ал.2 ПР на ЗУТ, в хипотезата на незавзет отчужден имот. Също така, действително разпоредбата на чл. 103, ал.5 ЗТСУ /отм./ е приета през 1984 г. след издаване на заповедта за отчуждане, но същата регламентира случаите на влезли в сила заповеди за отчуждаване, като оправомощава органът по чл. 95 до предаване на обекта да изменя влезлите в сила заповеди по чл. 98 и 100 по молба на правоимащите с нотариално заверени подписи, когато се иска парично обезщетение вместо имотно. Т.е., няма никаква пречка посочената разпоредба, макар и несъществуваща към датата на издаване на заповедта за отчуждаване, да се приложи по отношение на тази заповед.

С оглед изложеното, настоящият съдебен състав приема, че към настоящия казус по определяне на обезщетение за имот, отчужден с влязла в сила заповед през 1979 г., но необезщетен с имот, съгласно предвиденото в заповедта, поради неизграждането на обекта на обезщетението, приложими са разпоредбите на § 9, ал.1 ПР на ЗУТ, съгласно който за отчуждителните производства, започнали при действието на отменените (ДВ, бр. 124 от 1998 г.) разпоредби на глава пета, раздел I от Закона за териториално и селищно устройство, по които е издадена заповед за отчуждаване и недвижимият имот е завзет до 30 октомври 1998 г., се прилагат отменените разпоредби на Закона за териториално и селищно устройство и отмененият чл. 102 от Закона за собствеността. Поради това и правното основание, на което е издадена процесната заповед е правилно и законосъобразно.

Производството по отчуждаване на имот с пл. № 168 кв. 206 /стар 208/, м. П.-Редута, находящ се на [улица], [населено място], е започнало и е проведено по реда на глава V, раздел I от ЗТСУ /отм./, но не е завършило. На основание чл. 98 ЗТСУ отм. е издадена заповедта за отчуждаване, а на основание чл. 100 ЗТСУ е издадена допълнителната заповед, в която са определени жилищата, с които да бъде обезщетен собственика на имота. По отношение на един от собствениците на имота, процедурата не е завършила, тъй като макар и да е издадена заповед по чл. 100 ЗТСУ отм., конкретизираният имот реално да не може да се предаде на правоимащия по независещи от административния орган обективни причини. Процесната заповед, тъй като отчуждаването е започнало при действието на глава пета, раздел I от Закона за териториално и селищно устройство, е издадена на основание чл. 103, ал.5 ЗТСУ, тъй като е възникнала необходимост от обезщетяване на останал необезщетен собственик, както и е било необходимо изменението на отчуждителната заповед, предвид заявеното желание за замяна на имотното обезщетение с парично. Паричното

обезщетение е определено на основание отменения чл. 102 ЗС, както е разписано в § 9, ал.1 ЗУТ. Съгласно разпоредбата на чл. 102, ал.1 отм. ЗС, отчужденият имот и този, който се отстъпва в обезщетение, се оценява по пазарни цени към датата на отчуждаването. Тъй като в едногодишен срок от влизане в сила на отчуждителната заповед, обезщетението не е било изплатено изцяло, на основание чл. 102, ал.7 отм. ЗС е изготвена нова оценка на отчуждения имот. Съгласно практика на ВАС /р. № 4436 от 30.07.1999 г. на ВАС по адм. д. № 3227/99 г., II о./ новата оценка следва да бъде изготвена по цени, действащи към датата на издаване на решението. Разширителното тълкуване на приложимата за правоотношението норма на чл. 102, ал. 1 ЗС във връзка с ал. 7 води до извода, че новата оценка е следвало да бъде определена според пазарната стойност на имота, считано към датата на административното решение. И това е съвсем логично и в корелация със смисъла на закона относно изискването за изготвяне на нова оценка, тъй като актуалността на вече изготвената първоначална оценка е поставена под съмнение, предвид развиващата се пазарна икономика.

Както се посочи по-горе, в имота, който е отчужден, са изградени две основни едноетажни жилищни сгради, всяка с по две пристройки, както и една барака в средата на имота. И в двете експертизи - тази, направена от административния орган и тази, направена в съдебното производство, са оценили сградите по метода на вещната стойност, или разходния метод, който се базира на разходите, които биха били необходими и направени за изграждането на такъв обект към датата на оценката, като се отчита и състоянието на имота в момента. Заключение по експертизата в административното производство е направен чрез осредняване на оценката, направена по метода на вещната стойност и тази по приходния метод. Поради което е дадена пазарна стойност на сградите от 42 494,00 лв. Заключение по СОЕ е направено единствено на основание разходния метод, като е дало оценка от 53 194,00 лв. Настоящият съдебен състав приема за релевантно заключението по СОЕ, тъй като двете заключения са сравнително близки по размер и по начин на извършване, но това по СОЕ е в полза на жалбоподателите, поради което и следва тази стойност да се вземе предвид при определяне на обезщетението.

Предвид изложеното относно правната рамка за определяне на обезщетението, в частта относно стойността на имота, съдът намира, че следва да се вземе предвид заключението по допуснатата съдебно-оценителна експертиза. Вещното лице е направило оценка на отчуждения имот, съобразявайки правилата на действащия към настоящия момент ЗОС - чл. 22 и сл., като е изследвал пазарни аналози за период, разписан в разпоредбата на §1, т.2 от ДР на ЗОС при дефиницията на понятието "пазарни цени на имоти с подобни характеристики", т.е. за период от 26.05.2019 г. до 26.05.2020 г. Също така, вещното лице по съдебно-оценителната експертиза е установило, че на територията на район П. и район С., трета ценова зона, в която попада процесния имот, е само част от територията на ж.к. Г. М. и [жк], в които квартали по действащия ОУП, няма устройствени зони за нискоетажно жилищно застрояване. Поради това и е установило, че няма сделки с имоти в трета ценова зона с установен траен начин на ползване на имота – нискоетажно жилищно застрояване за релевантния период от 26.05.2019 г. до 26.05.2020 г. За определяне на равностойно парично обезщетение на процесния имот, вещното лице е използвало сделки с имоти, намиращи се във възможно най-близките райони на [населено място], в които има зони за нискоетажно застрояване и са в трета ценова зона, а именно кв. К. вада и кв.

Д.. Съдът приема, че посочените сделки могат да бъдат използвани като пазарни аналози за определяне на равностойно парично обезщетение, тъй като отговарят на изискванията на § 1, т.2 ДР на ЗОС при дефиницията на пазарни цени на имоти с подобни характеристики, а именно 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. А нормата на § 1, т.3 б."а" от ДР на ЗОС определя параметрите на понятието "имоти, намиращи се в близост до отчуждавания", като това са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот за урбанизирани територии. Т.е., за имоти намиращи се в близост до отчуждавания, не е релевантна териториалната отдалеченост на имотите, а да попадат в една ценова зона, съгласно зониранието, одобрено с решение № 2 от протокол № 44/1998 г. на СОС по ЗМДТ. Доколкото, имотите, сделките с които вещото лице е изследвало попадат в III ценова зона, както и отговарят на другите характеристики, посочени в § 1 ДР на ЗОС, то същите представляват пазарни аналози за определяне на равностойно парично обезщетение.

Вещото лице е предложило два варианта на равностойно парично обезщетение. При първият вариант за определяне на обезщетение са използвани сделки с имоти, попадащи в зона Жм2 и стойността по пазарни аналози е 162 432,89 лв. При вторият вариант за определяне на обезщетение са използвани сделки с имоти, попадащи в зона Жм2 и Жм и стойността по пазарни аналози е 180 960,57 лв. Анализираниите и използвани пазарни аналози са описани в табличен вид.

Съдът приема, че релевантен е вторият вариант на предложеното заключението по СОЕ, тъй като процесния имот попада в „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване – Жг“, с максимални показатели за застрояване плътност-60%, кинт-3,5, за озеленяване – минимум 20% с висока дървесна растителност. Съгласно действащия ПУП към датата на отчуждаването от 1979 г., имотът попада в УПИ VI с отреждане за комплексно жилищно строителство от кв. 206. Установеният начин на трайно ползване на имота към 1979 г. е за ниско етажно жилищно застрояване. Предвид разпоредбите на ЗОС следва да се вземе предвид отреждането на имота, съгласно действащия преди отчуждаването ПУП, което към 1979 г. е за нискоетажно строителство, а кв. 206 е с отреждане за комплексно жилищно застрояване - Жм. Съгласно приложение към чл. 3, ал.2 към ОУП на СО за зона Жм са отредени следните показатели за застрояване плътност-40%, кинт-1,3, за озеленяване – минимум 40% с висока дървесна растителност минимум 50% от озеленяването. Зона Жм2 обхваща предимно бившите квартали-курорти /Горна баня, К., Б., Д., С./ и [населено място], като са предвидени следните показатели 30%, кинт-1, за озеленяване – минимум 60% с висока дървесна растителност минимум 50% от озеленяването. Използваните от вещото лице сделки с имоти са за имоти от една ценова зона - III, за имоти с еднакво предназначение – за комплексно жилищно

застрояване, притежават еднакъв характер на застрояване - ниско етажно застрояване, и с близки показатели на устройство и застрояване и/или установен начин на трайно ползване за ниско застрояване. Т.е., сделките, подобрани и използвани от вещото лице за пазарен аналог на процесния имот, попадат в хипотезата на §1, т.2 ДР на ЗОС, която дефинира понятието "пазарни цени на имоти с подобни характеристики", като определя, че 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.

Поради изложеното, съдът кредитира като компетентно и безпристрастно заключението във вторият му вариант, с който вещото лице определя равностойно парично обезщетение за целия имот с пл. № 168 кв. 206 /стар 208/, м. П.-Редута, находящ се на [улица], [населено място] е в размер на 180 960,57 лв. Като на обезщетяване подлежи половината от имота, тъй като другата половина от имота е обезщетена с друг имот. Т.е. за ПИ на двете жалбоподателки се дължи сумата от 90 480,28 лв. Към тази сума следва да се прибави и половината от сумата, определена като обезщетение за построените в имота сгради, а именно 26 597 лв. Т.е., на двете жалбоподателки се дължи обезщетение за 1/2 идеална част от имот с пл. № 168 кв. 206 /стар 208/, м. П.-Редута, находящ се на [улица], [населено място] и сградите в него, в размер на 117 077,28 лв.

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. Несъответствието между оценката определена в административното производство и възприетата от съда, обективизирана в СОЕ дава основание на настоящия състав да приеме, че оспорената част от процесната заповед с оглед естеството на акта и за привеждането му в съответствие с горепосочените изисквания, следва да се измени в частта относно определеното равностойно парично обезщетение за поземления имот и намиращите се в него сгради.

По разноските:

С оглед изхода на делото, на жалбоподателите се дължат разноски за държавна такса и депозит за вещо лице в размер на 320,00 лв. Жалбоподателките са представлявани от адвокат, но не доказват да са направили разноски за заплащане на възнаграждението на процесуалния си представител. На възстановяване подлежат единствено направените разноски и като не се доказва такива да са направени, то не следва да се присъждат разноски за процесуален представител.

На ответника следва не се дължат разноски, предвид изхода на делото.

При произнасяне на съда по актове на административни органи във връзка с отчуждаването и обезщетението на недвижими и имоти и части от тях, на основание

чл. 27, ал. 6 от ЗОС, решението не подлежи на касационен контрол по реда на чл. 208 и сл. от АПК.

Мотивиран от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2, предложение второ от АПК, Административен съд София-град, II отделение, 59 състав

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ Заповед № СОА20-РД41-4/13.08.2020 г. на кмета на Столична община, в частта, с която се определя парично обезщетение за 1/2 идеални части от ПИ № 168, кв. 206 /стар 208/, м. П. - Редута, находящ се на [улица], [населено място], отчужден по съответния за това ред със Заповед № А-0-07-2297/11.10.1979 г. на председателя на ИК на СГНС, в общ размер на 64 654,00 лв., разпределен по равно между И. М. П., с ЕГН [ЕГН] и С. М. М., с ЕГН [ЕГН] и двете от [населено място].

И ВМЕСТО ТОВА ПОСТАНОВЯВА

ОПРЕДЕЛЯ равностойно парично обезщетение за 1/2 идеални части от имот, пл. № 168 кв. 206 /стар 208/, м. П.-Редута, находящ се на [улица], [населено място], ведно с построените в имота сгради, в размер на **117 077,28 лв.**, дължима по равно на собствениците на имота И. М. П., с ЕГН [ЕГН] и С. М. М., с ЕГН [ЕГН] и двете от [населено място].

ОСЪЖДА Столична Община, с адрес: [населено място], [улица], представлявана от кмета **Й. Ф. ДА ЗАПЛАТИ** на И. М. П., с ЕГН [ЕГН] и С. М. М., с ЕГН [ЕГН] и двете от [населено място] сумата от 320,00 лв., направени по делото разноски за държавна такса и депозит за вещо лице.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване или протест.

СЪДИЯ: