

РЕШЕНИЕ

№ 4140

гр. София, 21.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав,
в публично заседание на 24.04.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **11243** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.27, ал.1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на А. И. Г., М.-Ш. Г. Е., В. Л. Н.-М., Н. С. Г., Е. Х. Г., Р. И. Г., К. И. Г. и Б. И. Г., подадена чрез адв. Н. - САК, срещу Заповед № СОА22-РД40-138/21.10.2022г. на кмета на Столична община, с която на основание чл.25, ал.2 вр. чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 ЗОС е отчужден поземлен имот с идентификатор 68134.902.671 /незастроен/ с площ 845 кв.м, във връзка с реализацията на обект „Имот с идентификатор 68134.902.671 в обхвата на УПИ I – „за детска градина“, кв.134, м. „Л.- 3 част“, район „Л.“, [населено място] – публична общинска собственост, съгласно влязъл в сила подробен устройствен план на м. „Л.- 3 част“, одобрен със Заповед № РД-50-636/25.07.1995г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС.

В жалбата са изложени доводи за незаконосъобразност на оспорения акт, като постановен при допуснати съществени нарушения на административно-производствените правила и в нарушение на материалния закон. Посочва се, че макар оспорената заповед да е издадена в писмена форма, не са изложени мотиви, относно нуждите, за които се отчуждава имотът, както и относно липсата на възможност последните да могат да бъдат задоволени по друг начин - без имотът да бъде отчужден, т.е. липсва на елемент от фактическия състав по чл. 21, ал. 1 от ЗОС. Не е взето предвид и обстоятелството, че отчуждаваният имот е бил

възстановен по реда на чл.1, ал. 1 от Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти (ЗВСОНИ), поради това, че представлява части от имоти, които части съществуват реално до размерите, в които са били отчуждени. Сочи се, че в административното производство неправилно са определени действителните собствениците на отчуждавания имот, както и квоти им. Жалбоподателите считат за неправилен извода на административния орган, че не е възможно да се определи собственикът на 45 кв.м. от отчужденият имот. Твърди се и неправилно приложение на материалния закон – изтекли срокове за започване на отчуждителното производство, наличие на друга възможност за задоволяване на общинската нужда без да се отчуждава процесния имот, неправилно определен размер на обезщетението. По отношение на последното се посочва, че определеното за отчуждаването от имота част обезщетение е силно занижено и не съответствало на изискванията на чл.22, ал.5 ЗОС. Предвид горното, се иска заповедта да бъде отменена като незаконосъобразна, в условията на евентуалност – да бъде изменена относно определени титулярите на правото на собственост и техните квоти, както и да бъде определен по-висок размер на обезщетение за отчуждавания имот. Претендира се присъждане на направените по производството разноски.

В съдебно заседание жалбоподателите, чрез адв.Н., поддържат изложеното в жалбата и направеното с нея искане. Подробни съображения се излагат и в писмена защита, като се претендира, че обезщетението за отчуждавания имот следва да се определи по вариант първи от заключението на вещото лице – в размер на 1772,66лв. за кв.м.

Ответникът по оспорването - кмет на Столична община, в съд.з. представляван от юриск. Ю. и юриск. Л., и в писмен отговор по жалбата, представен с административната преписка, намира същата за неоснователна и недоказана. Посочва се, че производството по отчуждаване се извършва въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план по чл.21, ал.1 ЗОС, предвиждащ изграждането на обект – публична общинска собственост. Привежда аргументи за спазване на предвидената в закона процедура. Посочва се, че отчужденият имот е част от УПИ, отреден за детска градина. УПИ е застроен и мероприятиято е реализирано. Към момента на издаване на заповед № СОА22-РД40-138/21.10.2022 г., пред Столична община не е направено искане за изменение на ПУП на имота, предмет на отчуждаване. Т. искане е направено след издаване на обжалвания административен акт. Счита, че в случая не са налице основанията за прилагане на чл. 208, ал. 2 от ЗУТ. По отношение на представените доказателства относно собствеността на имота и разпределението на определеното равностойно парично обезщетение сочи, че административният орган правилно е преценил собствеността и съответните квоти, съобразно събраните по административната преписка доказателства. Представените от процесуалния представител на жалбоподателите доказателства - актовете за смърт, за които се изисква съответното вписване пред българските власти не са били отразени в съответните регистри. Отделно от това, последните са представени след издаване на оспорената заповед за отчуждаване и към настоящия момент няма данни процедурата по вписването им да е приключила. По отношение на собствеността на 45 кв.м. от имота, се сочи, че жалбоподателите са собственици на ПИ с площ от 800 кв.м., съобразно документ за собственост и заповед за отмяна на отчуждаване. ПИ с идентификатор 68134.902.671 е с площ от 845 кв.м., като разликата от 45 кв.м. на възстановения имот и на имота по кадастрална карта идва от разминаване на

границите на кадастралната карта и отчуждавания имот, съобразно документа за собственост и възстановената собственост на имота. От изготвената и представена по делото комбинирана скица за пълна или частична идентичност на имота и удостоверението към нея се установявало, че същите не са част от имота, собственост на жалбоподателите. В писмена защита юрк. Л., и юрк. Ю. обосновават, че допълнително издиреният аналог, коментиран в заключението на вещото лице в експертизата, не следва да бъде вземан под внимание при определяне стойността на обезщетението, тъй като зона Жк е с плътност 40 % застрояване, като характерът и предназначението на тази зона е за комплексно жилищно застрояване, с група от сгради с различно предназначение. Тази зона е неприложима за процесният имот, поради обстоятелството, че последният е бил отреден за индивидуално жилищно застрояване, а територията е била застроена със сгради до два етажа. Допустимата кота корниз за устройствена зона Жк е 26 метра за жилищни сгради и 32 метра за обществени, което е далеч по-високо от предвиденото с предходен ПУП ниско застрояване. Сочи се, че общинската нужда се доказва с влязъл в сила ПУП, отреждащ имота за обект- публична общинска собственост, съгласно чл. 21, ал. 1 от ЗОС. Претендира се присъждане на разноски за юрисконсултско възнаграждение. Възражава се срещу прекомерността на заплатеното от жалбоподателите адвокатско възнаграждение.

Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства, намира следното от фактическа и правна страна:

Съгласно Нотариален акт за собственост върху недвижими имоти № 81, том 1, рег.№ 2958, дело № 79/2003г. (л. 21 по делото) и предхождащи документи, собственици на отчуждавания недвижим имот: празно дворно място, съставляващо УПИ №671, кв.134, с обща площ 800кв.м. по плана на [населено място], м.„Л.,“ при съответни квоти са: И. К. Г. – 22/60 ид.ч. (с наследник А. И. Г., Х. генов и А. Г.); М. Ш. Е. – 10/60 ид.ч.; В. Л. Н. - М. – 7/60 ид.ч.; Р. Л. Н., по мъж Д. – 7/60 ид.ч.; Н. С. Г.- 7/60 ид.ч.; И. С. Г.- 7/60 ид.ч. (с наследници Е. Х. Г., Р. И. Г., К. И. Г. и Б. И. Г.).

По КККР, одобрени със Заповед РД-18-739/21.11.2017г. на изп.директор на АГКК, с последно изменение на КККР, засягащо поземления имот от 31.01.2022г., имотът по нотариалния акт представлява ПИ с идентификатор 68134.902.671, с площ 845кв.м., със собственици: И. К. Г., М. Ш. Е., В. Л. Н. – М., Р. Л. Н., Н. С. Г., И. С. Г..

Съгласно действащия подробен устройствен план на м.„Л.- 3 част“, одобрен със Заповед № РД-50-636/25.07.1995г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС, отчуждаваният имот с идентификатор 68134.902.671 /незастроен/ попада в обхвата на УПИ I – „за детска градина“, кв.134, м. „Л.- 3 част“, район „Л.“, [населено място] – публична общинска собственост.

Административното производство е образувано с възлагателно писмо с изх.№ СОА22-ВК08-703-(9)/18.06.2022г. на кмета на Столична община, с което на „СЕБА 2000“ ЕООД е възложено определяне на равностойно парично обезщетение по реда и при условията на чл.22, ал.5 и сл. ЗОС във връзка с § 1 ДР ЗОС на имот с идентификатор 68134.902.671 /незастроен/ с площ 845 кв.м, подлежащ на отчуждаване във връзка с реализация на обект– публична общинска собственост“. Съгласно писмо от 10.06.2022г. на началника на отдел „Общински приходи“ Л. процесният имот е с декларирана площ от 800 кв.м, като данъчната му оценка е в

размер на 53 328,80 лева.

По делото е прието като доказателство становище изх.№ СИС22-ПП00-17 от 07.06.2022г. на директор дирекция „Териториално планиране“ в Н. - Столична община, съгласно което действащият подробен устройствен план за местността е одобрен със заповед № РД-50-636/25.07.1995 г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение №85 по т.87 от протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС. Съгласно последния към момента на одобряване на ПУП ОПП, одобрен със Заповед № РД-02-14-394/16.11.1989 г. (до 2002 г.) на М. съвет, Комитет по териториално и селищно устройство, кварталът попада в „Смесена жилищна устройствена зона“, като параметрите се определят с ПУП. По ОУП'07 на СО - „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно Застрояване“ (Жг), съгласно т.1 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), имотът е в зона с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване - 60%; максимален коефициент на интензивност (К.) -3,5; минимална озеленена площ 20%; (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз 26 м. Същевременно се посочва, че съгласно Наредба № 3 от 05.02.2007 г. за здравните изисквания към детските градини, обн., ДВ, бр. 15 от 16.02.2007 г., за детските заведения са определени следните параметри: макс. плътност - 30% и мин. озеленена площ - 50% (в следствие залегнали и в ЗУЗСО). Посочено е също, че по действащия ОУП на СО/2009 г. УПИ попада в „Зона за общественообслужващи дейности“ (Оо), съгласно т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, като устройствените показатели са за детски градини съгласно т. 3, колона 6 от устройствена категория „Урбанизирани територии“ от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, а именно: макс. плътност на застрояване до 30%. мин. озеленена площ - 50%. Няма наличие на висящо административно производство по разрешаване/одобряване на ПУП в обхвата на имота. Издадена е виза за проектиране на разширение към съществуващата сграда в УПИ-I от 04.09.2020 г.

С доклад към рег. № СИС22-ПП00-17 на директора на дирекция „Инвестиционно отчуждаване“ в Н. - Столична община е предложено на главния архитект на СО да одобри стартиране на процедура по придобиване чрез принудително отчуждаване по реда на глава III от ЗОС за поземлен имот с идентификатор 68134.902.671, във връзка с реализацията на обект „Имот с идентификатор 68134.902.671 в обхвата на УПИ I – „за детска градина“, кв.134, м. „Л.- 3 част“, район „Л.“, [населено място] – публична общинска собственост, съгласно влязъл в сила подробен устройствен план на м. „Л.- 3 част“, като е предложено определянето на равностойното парично обезщетение да бъде възложено на „Себа“ ЕООД.

С писмо към рег.№СИС22-ПП00-17/18.06.2022г. на кмета на Столична община е възложено на „Себа“ ЕООД определянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл.22, ал.5 и следващите от ЗОС във вр. с § 1 от ДР на ЗОС на процесния имот.

В съответствие с изискването на чл.22, ал.3 ЗОБС е извършена оценка за определяне на размера на равностойното парично обезщетение на недвижимия имот, предмет на отчуждаването, възложена с писмо изх.№ СОА22-ВК08-703-(9)/18.06.2022г. на кмета на Столична община. Оценката е изготвена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти „СЕБА 2000“ ЕООД, чрез независим оценител инж.Д. Р.. Определена е в размер на 53 328,80 лева –

по данъчна оценка, след като не са открити пазарни аналози.

В съответствие с изискването по чл.25, ал.1 ЗОС, от кмета на СО е изготвено обявление изх.№ СОА22-ВК08-16979/17.11.2022г. /л.69/, с което са уведомени собствениците на ПИ с идентификатор 68134.902.671 за предстоящото отчуждаване и сумата на обезщетението. Видно от доказателствата по делото обявлението е публикувано във в.„Труд“, в.„Днес“ и в.„24 часа“ в броевете от 12.09.2022г. Обявлението е поставено и на таблото за обяви в районната администрация на 09.09.2022г. /протокол на л.124/, както и на Информационното табло на Столичната общинска администрация на [улица] на 09.09.2022г. /протокол на л.126/. Видно от съдържанието на обявлението в него е включена информацията, изискваща се съгласно чл.25, ал.1 ЗОС - предназначение на имота съобразно одобрения и влязъл в сила подробен устройствен план по чл.21, ал.1; основание за отчуждаването; вид, местонахождение, размер и собственици на имота, подлежащ на отчуждаване; размерът на дължимото обезщетение.

Кметът на Столична община е издал Заповед № СОА22-РД40-138/21.10.2022г., с която на основание чл.25, ал.2 вр. чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 ЗОС е отчужден поземлен имот с идентификатор 68134.902.671 /незастроен/ с площ 845 кв.м, във връзка с реализацията на обект „Имот с идентификатор 68134.902.671 в обхвата на УПИ I – „за детска градина“, кв.134, м. „Л.- 3 част“, район „Л.“, [населено място] – публична общинска собственост, съгласно влязъл в сила подробен устройствен план на м. „Л.- 3 част“, одобрен със Заповед № РД-50-636/25.07.1995г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС, като на собствениците му А. И. Г., М.-Ш. Г. Е., В. Л. Н.-М., Н. С. Г., Е. Х. Г., Р. И. Г., К. И. Г. и Б. И. Г. е определено парично обезщетение в размер на 53 328,08 лева.

За изясняване на спора от фактическа страна, по делото са приети заключения на съдебно-техническа и оценителна експертиза и допълнителна такава, изготвени от вещото лице инж. С. К., които съдът кредитира като обективно и компетентно дадени. От заключенията на вещото лице и обясненията, дадени от него в съдебно заседание се установява следното:

Първият регулационен план за района е одобрен с указ №77 от 09.04.1921 г. за улична регулация и със Заповед №1005 от 13.04.1921 за дворишна регулация.

Следващ регулационен план за района е регулационен план на м.Л. - спирка Д., одобрен със Заповед №590 от 15.02.1950 г. В този план закупеният през 1930 година от наследодателя на жалбоподателите имот е показан като ПИ с планоснимачен номер 1, като за него са отредени парцели I, IV и VII от кв. 133, като процесния по делото имот попада в обхвата на парцели IV и VII. Доколкото няма изричен запис за какво е отреждането на трите парцела, вещото лице приема, че те са били с отреждане за индивидуално жилищно строителство, каквото е било налично в целия район около имота. От анализа на съседните имоти се установява, че почти всички са били застроени с едноетажни и двуетажни еднофамилни жилищни сгради. По ОУП от 1945 година имотът попада във втора строителна зона. Регулационния план от 1950 година е бил приложен, като парцелите, отредени за ПИ №1 са заснети и нанесени като ПИ с пл.номера 1,17 и 18. С този план се обединяват парцели I, II, III, IV, V, VI и VII от кв. 133 и се преотреждат в парцел I за детски дом. В кадастралната основа на плана в закупения имот е заснета и нанесена едноетажна масивна постройка - гараж. Въз основа на това вещото лице е приело, че предвиденото по този план застрояване за имота може да бъде приравнено към зона Жм и Жм2 по показателите на действащия

ОУП, които зони са предимно за индивидуално жилищно застрояване с максимална плътност на застрояване 40 % и 30%.

За първи път процесният по делото имот е урегулиран за изграждане на детска градина с регулационен план на кв. 133 от м. Л., одобрен със Заповед №253 от 17.01.1957 година. Този план е действал от одобряването му до одобряването на последващия регулационен план за района през 1967 година. Както в плана от 1967 година, така и в останалите одобрени регулационни планове до момента, включително и действащия, границите на УПИ I от кв. 133, в който попада процесния имот са запазени като конфигурация и размери, както е запазено и отреждането на УПИ - за детска градина (детска ясла в единия от плановете).

Преди одобряването на плана от 1957 година е съществувал регулационен план от 1950 година, а преди него - от 1924 година, съгласно които за имота, закупен от наследодателя на ищците на публичен търг са били отредени три парцела за индивидуално жилищно застрояване (I, IV и VII от кв. 133).

Според предвижданията на действащия ОУП на СО, процесният по делото имот попада в зона Оо- зона за обществено обслужващи дейности с параметри на застрояване - максимална плътност на застрояване 60%. За детски заведения максималната плътност на застрояване е 30%. Към момента процесният по делото имот попада в двора на 46-та детска ясла, като върху имота са налични детска площадка и озеленяване, както и алея за достъп до площадката. Към момента в яслата има 4 групи от по 20 деца, като има готов проект за разширение на яслата с още две групи от по 20 деца. От данните върху регулационния план одобрен със Заповед № 549 от 31.12.1980 г. (л.105 по делото) се установява, че детската ясла е била проектирана за 100 деца, като към момента е предвидено в детска ясла №46 „Мики Маус“ да има 6 яслени групи от по 20 деца.

Нормативно определената минимална площ за терена на детската ясла е изчислена в два варианта - за 80 и за 120 деца. При това: във вариант А) при максимален брой на децата в детската ясла - 80 деца, минимално определената площ е 1 600 кв.м.; - във вариант Б) при максимален брой на децата в детската ясла - 120 деца, минимално определената площ е 2 400 кв.м.

Към момента УПИ I за детска градина от кв. 134 е с площ от 4021 кв.м., в която площ е включен и процесния по делото имот с площ от 845 кв.м. т.е дори при изваждане на процесния имот от УПИ I, същият ще остане с площ от 3176 кв.м., която площ е по-голяма от минимално определената площ за детска ясла със 6 групи по 20 деца (които не са налични към момента).

Вещото лице е направило оглед на място и контролни измервания, при които е установило, че процесният по делото имот, който заема югоизточната част на УПИ I, не се засяга от сградата на детската ясла. Тази част от УПИ е включена в оградения терен, като процесният имот засяга едната от трите изградени в УПИ I детски площадки. В останалата си част теренът на процесния имот е свободен от застрояване, като върху него са налични различни дървесни и храстови видове.

В експертизата е посочено, че процесният по делото имот попада във втора зона по ЗМДТ. В същото време по предходен регулационен план имотът е попадал в урегулиран имот в зона за нискоетажно жилищно строителство. Такива зони по действащия ОУП са зони Жм, Жм1, Жм2.

По отношение на „пазарната цена“ на отчуждавания имот, въз основа на конкретното му предназначение, вещото лице е посочило, че предназначението на

имота е било за нискоетажно жилищно строителство (до 3 етажа - 10 м.), което към момента се приравнява към жилищна Жм с плътност на застрояване 40% и жилищна зона Жм2 с плътност на застрояване 30%. Според вещото лице, въз основа на изследваните аналози се установяват два акта, които отговарят на условията за аналози за процесния имот по реда на ЗОБС. Изчислената пазарна цена е в два варианта, а именно: вариант А) - използван е само акта - Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 168 том III, рег.4695, дело 504, вписан в СВ като акт № 130, том LXV , дело 20190, вх.рег. 27045 от 18.04.2022 г., имотът по който попада в зона Жк по ОУП на С., която зона е с 40% плътност на застрояване, като по действащ ПУП за имота е предвидена жилищна сграда с ниско (триетажно застрояване), при което пазарната цена е определена на 1772,66 лева за кв.м.; вариант Б) - използвани са двата установени акта – горния и Нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот № 111 том II, рег.3261, дело 198, вписан в СВ като акт № 124, том СXXXI, дело 39105, вх.рег. 50455 от 16.07.2021 г., имотът по който попада в зона Жм2 по ОУП с плътност на застрояване 30%. За имота е предвидено застрояването с две жилищни сгради на по 3 етажа и една сграда на 1 етаж за магазин, при което пазарната цена е определена на 1040.48 лева за кв.м. Процесният по делото имот е с площ от 845 кв.м. Размерът на равностойното парично обезщетение за отчуждаването на имота е определен в два варианта, описани по-горе, а именно: вариант А) размера на обезщетението за процесния имот, изчислен въз основа на аналога - Приложение 1 към СОЕ е 1 497 893,97 лева за целия имот; вариант Б) размерът на обезщетението, изчислен въз основа на двата аналога е 879 203.28 лева за целия имот.

Въз основа на така установеното от фактическа страна, съдът обосновава следните правни изводи:

Жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на оспорване пред съд индивидуален административен акт, от лица, които са негови адресати, в преклузивния 14-дневен срок за оспорване.

По съществуто ѝ, като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, сочени от оспорващите и на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема следното:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган – кмета на Столична община, чиито правомощия произтичат от разпоредбата на чл.25, ал.2 ЗОС, съгласно която кметът на общината издава заповед за отчуждаване, в която се посочват основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, а при имотно обезщетение - вида, местонахождението, размера, начина на трайно ползване и стойността на имота, предоставян в обезщетение, както и размерът на паричното обезщетение за доплащане при разлика в стойностите на имотите, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

В случая е налице влязъл в сила подробен устройствен план, който предвижда изграждането на обект – публична общинска собственост, за задоволяването на която нужда е предвидено отчуждаването на имота, собственост на жалбоподателите, с оглед което са налице елементите от фактическия състав по чл.25, ал.2 ЗОС, въз основа на която разпоредба ответникът упражнява правомощието си да издаде заповед за принудително отчуждаване на имот – частна собственост.

На второ място, актът е издаден в предписаната от закона форма, съгласно

изискването на чл. 59 АПК. Същият е мотивиран, като са посочени правните и фактически основания за издаването му. Оспорената заповед съдържа реквизитите, посочени в чл. 59, ал. 2 от АПК, а именно: наименование на органа, който я издава, адресати на акта, разпоредителна част, дата на издаване и подпис на лицето, издало акта, с означаване на длъжността му. Заповедта отговаря и на специфичното изискване към формата, заложено в цитираната по-горе разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС - посочено е основанието за отчуждаване - влязъл в сила ПУП, на м. „Л.- 3 част“, одобрен със Заповед № РД-50-636/25.07.1995г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС, който предвижда изграждане на обект - публична общинска собственост, за задоволяване на общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин, а именно детска градина, във връзка с реализацията на обект: „Имот с идентификатор 68134.902.671 в обхвата на УПИ I – „за детска градина“, кв.134, м. „Л.- 3 част“, район „Л.“, [населено място]; видът, местонахождението, размерът и собствениците на имота, размерът на обезщетението. Предвид изложеното, съдът приема, че към момента на издаване на заповедта са били налице условията за отчуждаване на имота, съгласно чл. 21 от ЗОБС.

Спазена е процедурата, разписана в Глава трета на ЗОБС - "Принудително отчуждаване на имоти - частна собственост, за общински нужди". От представените с административната преписка доказателства е видно, че е спазена регламентираната в закона процедура по обявяване. Съгласно чл. 25, ал. 1 ЗОБС кметът на общината публикува обявление в два централни и един местен ежедневник, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и изпраща копие от него до кметовете на райони или кметства или до кметските наместници, на чиято територия се намират имотите или части от имотите - частна собственост, предмет на отчуждаване. Кметовете или кметските наместници поставят обявлението на определените места в сградата на общината, на района, на кметството или в населеното място, на чиято територия се намират имотите, предмет на отчуждаването. Обявлението се публикува и на интернет страницата на общината. В разпоредбата е разписано и задължителното съдържание на обявлението. В настоящия случай изготвеното от ответника обявление СОА22-ВК08-16979/17.11.2022г. /л.69/, съдържа изискуемата от закона информация, същото е публикувано във в.„Труд“, в.„Днес“ и в.„24 часа“ в броевете от 12.09.2022г. и е поставено на таблото за обяви в районната администрация на 09.09.2022г. /протокол на л.124/, както и на Информационното табло на Столичната общинска администрация на [улица] на 09.09.2022г. /протокол на л.126/. Преди да издаде оспорения акт ответникът е възложил изготвянето на оценка на лицензиран оценител по Закона за независимите оценители, с което е спазено изискването по чл.22, ал.3 ЗОС.

Съдът намира за неоснователно възражението, направеното от процесуалния представител на жалбоподателите, за отмяна на оспорената заповед поради изтекъл преклузивен срок по чл. 208 от ЗУТ, в който общината е следвало да предприеме отчуждителната процедура във връзка с Тълкувателно решение № 4/02.11.2016 г. по тълк. дело № 6/2015 г. на ОСС на ВАС, I и II колегия. Отчуждителната процедура не е неправилно предприета, след изтичането на преклузивния срок по чл. 208, ал. 1 от ЗУТ. След приемане на Тълкувателното решение е направено законодателно изменение на чл. 208, като е приета нова, ал. 2 от ЗУТ (ДВ, бр. 13 от 2017 г.). От самата формулировка на чл. 208, ал. 2 от ЗУТ е видно, че отчуждително производство

по ЗДС или по ЗОБС може да започне и след изтичане на сроковете по ал. 1, но при подаване на заявление за изменение на подробния устройствен план то се спира, до влизане в сила на акта по искането за изменение на плана за съответния имот. В случая процесуалния представител на жалбоподателите нито твърди, нито е представил доказателства за депозирано преди издаването на заповедта за отчуждаване заявление за изменение на плана на основание чл. 134, ал. 2, т. 1 от ЗУТ; като в жалбата се сочи, че такова искане е подадено от А. И. Г. със заявление с вх.№РЛЦ22-ГР94-2047/02.11.2022г., т.е. след издаването на оспорената заповед на 21.10.2022г. Съгласно чл.208, ал.2 ЗУТ във вр. с чл.54, ал.1, т.5 АПК образуваното административно производство по искане за изменение на действащия ПУП е основание за спиране на производството по издаване на заповедта за отчуждаване, но не и съгласно чл.229, ал.1 ГПК във вр. с чл.144 АПК за спиране на съдебното производство за проверка на законосъобразността на заповедта за отчуждаване.

По възраженията, че няма общинска нужда, която да не може да се задоволи по друг начин, респ. няма основание за отчуждаването, съдът намира за необходимо да отбележи, че отреждането на имота за обект-публична общинска собственост, е станало с ПУП по чл.21 от ЗОБС, като възраженията си срещу такова отреждане е следвало да направят под формата на обжалване на този ПУП /възражения в съдебната фаза на отчуждителното производство не могат да имат за резултат-промяна или отмяна на действащия ПУП по чл.21 от ЗОБС/.

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, или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение – публична общинска собственост, за който има влязло в сила разпореждане за допускане на предварителното му изпълнение, както и в други случаи, определени със закон, след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение. За изграждането и експлоатацията на тези обекти могат да се отчуждават имоти или части от тях, 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 - чл.21, ал.1 и ал.2 ЗОС. Т.е. отчуждаването е последица от предвижданията на плана и оспореният акт е издаден единствено в изпълнение на влезлия в сила ПУП като е спазена процедурата, предвидена в Глава трета ЗОС.

Поради гореизложеното което настоящият състав счита, че оспорената заповед, в частта ѝ за отчуждаване на имота, се явява издадена при наличие на изискуемите от закона предпоставки.

По отношение на съответствието на оспореният акт с другите изисквания на материалния закон, съдът излага следното:

Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за задоволяване на общински нужди, е собствениците да бъдат компенсирани с равностойно парично обезщетение. В тази връзка ЗОС установява начина на определяне на равностойното парично обезщетение - съгласно изричната разпоредба на чл.22, ал.5 - 14 ЗОС във връзка с § 1 ДР ЗОС оценките се извършват по пазарни цени. Изключение се допуска само, когато пазарната оценка на имота е по-ниска от

данъчната и когато не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики, поради липса на извършени сделки, вписани в съответната Служба по вписвания /ал.11 и ал.12/. Равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с предназначението на имотите, което са имали преди влизането в сила на ПУП във връзка, с който се прави отчуждаването и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот.

В § 1, т.1 и т.2 ДР ЗОС е дадена дефиниция кога обезщетението е равностойно, както и дефиниция какво се разбира под пазарни цени на имоти със сходни характеристики - за такива се приемат 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. За имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот съгласно т.3, б."а" от § 1 ДР на ЗОС се приемат имоти, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

Предвид цитираните по-горе дефиниции, следва да се приеме, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл.22, ал.5 ЗОС и § 1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОС, чрез пазарни аналози като такива могат да служат само сделки, отговарящи на следните характеристики: възмездни сделки, които се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, да са сключени между физически или юридически лица по които една от страните да е търговец, да са извършени в определен период в рамките на дванадесет месеца преди датата на възлагане на оценката, да са вписани в Службата по вписванията по местонахождение на имота, имотът предмет на сделката да е с предназначение или статут, който съответства на този на отчуждения имот, но преди влизането в сила на ПУП във връзка, с който се извършва отчуждаването. За да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод всички сделки, послужили за пазарни аналози следва да отговарят на посочените по-горе условия. Ако не се установят такива сделки изчисляването на равностойното парично обезщетение следва да се извърши по реда на чл.22, ал.12 ЗОС – като с оглед обстоятелството, че процесният имот попада в урбанизирана територия приложима е хипотезата по т.1 – по данъчната оценка на имота.

В конкретния случай ответникът е възприел изготвената от оценителя, комуто това е изрично възложено, оценка на отчуждавания имот, която както се установи е определена по реда на Приложение №2 към чл. 20 от Закона за местните данъци и такси – за имоти в урбанизираните територии, тъй като според лицензирания оценител няма реализирана сделка, която да отговаря на нормативните изисквания, за оценявания имот.

Съгласно чл.22, ал.5 ЗОС, както вече се посочи, 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. Съгласно ал.6 на с.р. 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 процесния случай, отчуждаването се извършва по ПУП - регулационен план на м.“Л. – 3 част“, приет със Заповед РД-50-636 от 25.07.1995 година, потвърдена с Решение №85 по Протокол №56 от 06.08.2003 г., който е и действащият ПУП. Предхождащият го ПУП е този, одобрен със Заповед № 549 от 31.12.1980 г. (л.104 и л.105 по делото), като съгласно неговите отреждания имотът на жалбоподателите попада в парцел I, като конкретното предназначение на имота е за ниско индивидуално жилищно строителство, каквото е установило вещото лице, че е преобладаващото в района. Такива зони по действащия ОУП са зони Жм, Жм1, Жм2.

По назначената по делото СТОЕ са открити две сделки - по Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 168 том III, рег.4695, дело 504, вписан в СВ като акт № 130, том LXV, дело 20190, вх.рег. 27045 от 18.04.2022 г. и Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 111, том II, рег.3261, дело 198, вписан в СВ като акт № 124, том СXXXI, дело 39105, вх.рег. 50455 от 06.07.2021 г., касаещи имоти с подобна характеристика на порцесния по предходния план. Имотите по тях са с плътност на застрояване 40%, съответно 30%, участват в УПИ за които са предвидени жилищни сгради с 3 етажа, имотите попадат във втора зона по приложение №2 към ЗМДТ. В тази връзка, съдът като възприема Вариант 2 от приетата СТОЕ, намира че пазарната стойност на ПИ с идентификатор 68134.902.671 (незастроен) с площ от 845 кв. м. е в размер на 879 203,28 лева (1040,48 лв. за кв.м.).

Доколкото в КККР съгласно чл.2 ЗКИР процесният имот, по отношение на който жалбоподателите имат право на собственост, е индивидуализиран с граници, в които площта му е 845кв.м., без данни за други лица, които да са собственици на 45кв.м., съответно 45/845 идеални части от него, неправилно обезщетението е определено само за 800кв.м., вместо за 845кв.м., както и неправилно е определено обезщетение за 45кв.м. от имота за неустановен собственик. Доколкото документите за собственост на жалбоподателите са отпреди одобряването на КККР, със заснемането му по кадастралната карта, се предполага, че са отстрани грешки по предходни планове относно границите му, съответно площта в тях. Т.е. обезщетението на жалбоподателите следва да се определи с оглед цялата площ на ПИ с идентификатор 68134.902.671.

Относно кръга на имащите право на обезщетение и техните квоти съдът съобрази следното:

Видно от представените по делото смъртни актове на Р. В. Д., А. Н. Д., Л. Н. и Ж. Н., Р. Л. Н., по мъж Р. Д., е починала след родителите си, единствения си син и съпруга си, на 10.12.2018г., т.е. преди издаването на оспореният акт, в който е включена като лице с право на обезщетение, вместо наследника ѝ по закон – другата низходяща на Ж. Г. Н.- жалбоподателката В. Л. Н. -М.. Т.е. за сметка на определеното

за Р. Н.-Д. обезщетение следва да се увеличи квотата на нейната сестра В. Л. Н. М., като по делото в тази връзка не се установява спор за собственост.

При издаването на заповедта на 21.10.2022г. за определянето на обезщетението, административният орган не е взел предвид висящото производство по заявление вх.№РОБ22-ГР94-19.10.2022г. от А. Г. за вписване на отказ от наследство на наследниците Х. Г. и А. Г. на наследодателя И. Г. /л.52 от делото/. В тази връзка, доколкото нито административният орган, нито административният съд могат да решава спорове за собственост и тъй като не е налице яснота относно собствеността на 22/90 идеални части от процесния имот, административният орган е следвало съгласно чл.29, ал.2 ЗОБС, да внесе дължимото обезщетение в банката по сметка на общината, до изясняване на собствеността на 22/90 идеални части, част от наследството на И. Г., от което са се отказали Х. Г. и А. Г..

Така установеното несъответствие между оценката за имота на жалбоподателите, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство и неговата пазарна цена, установена приетото експертно заключение, както и данните по делото относно собствениците на имота и техните квоти, обуславя извод за частична незаконосъобразност на оспорената заповед. С оглед това и правомощията на съда по чл.172, ал.2, предл.4 АПК, следва оспорената заповед да бъде изменена, в частта ѝ относно размера на определеното парично обезщетение, лицата с право на обезщетение и техните квоти. Съответно обезщетението за отчуждавания имот в размер на 879 203,28лв. следва да се разпредели както следва:

- А. И. Г. - 11/90 ид.ч. –107 458,18лв.
- М. Ш. Е. (по баща М.) - 10/60 ид.ч. –146 533,88лв.
- В. Л. Н. М. - 14/60 ид.ч. – 205 147,43лв.
- Н. С. Г. - 7/60 ид.ч. – 102 573,72лв.
- Е. Х. Г. - 7/240 ид.ч. – 25 643, 43лв.
- Б. И. Г. - 7/240 ид.ч. – 25 643, 43лв.
- Р. И. Г. - 7/240 ид.ч. – 25643, 43лв.
- К. И. Г. - 7/240 ид.ч. –25643, 43 лв.
- 214 916,36лв. – по сметка на Столична община до установяване на собственика на 22/90 ид.ч. от имота, включени в наследството на И. К. Г., починал на 16.07.2021г., от което се отказват Х. М. Г. – Ш. и А. Г..

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК, искането за присъждане на разноски, направено от жалбоподателите, следва да бъде уважено. Такива са доказани в общ размер на 2100 лева, от които 80 лева за заплатена държавна такса, 1000лв. за адвокатско възнаграждение и 1000 лева за съдебно-техническа експертиза и 20 лева такса за издаване на съдебни удостоверения.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.1 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 31-ви състав

Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА22-РД40-138/21.10.2022г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава имот с проектен идентификатор 68134.902.671 /незастроен/ с площ 845 кв.м, във връзка с реализацията на обект „Имот с

идентификатор 68134.902.671 в обхвата на УПИ I – „за детска градина“, кв.134, м. „Л.-3 част“, район „Л.“, [населено място] – публична общинска собственост, съгласно влязъл в сила подробен устройствен план на м. „Л.-3 част“, одобрен със Заповед № РД-50-636/25.07.1995г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС, ЧАСТТА на определените размер на обезщетение, собственици и техните квоти, като

УВЕЛИЧАВА РАЗМЕРА на определеното парично обезщетение от 56 328,50 лева на 879 203,28 лева, разпределено както следва:

- А. И. Г. - 11/90 ид.ч. –107 458,18лв.
- М. Ш. Е. (по баща М.) - 10/60 ид.ч. –146 533,88лв.
- В. Л. Н.-М. - 14/60 ид.ч. – 205 147,43лв.
- Н. С. Г. - 7/60 ид.ч. – 102 573,72лв.
- Е. Х. Г. - 7/240 ид.ч. – 25 643, 43лв.
- Б. И. Г. - 7/240 ид.ч. – 25 643, 43лв.
- Р. И. Г. - 7/240 ид.ч. – 25643, 43лв.
- К. И. Г. - 7/240 ид.ч. –25643, 43 лв.
- 214 916,36лв. – по сметка на Столична община до установяване на собственика на 22/90 ид.ч. от имота, включени в наследството на И. К. Г., починал на 16.07.2021г., от които се отказват Х. М. Г. – Ш. и А. Г..

ОСЪЖДА Столична община да заплати солидарно на А. И. Г., ЕГН-[ЕГН]; М.-Ш. Г. Е., ЕГН-[ЕГН]; В. Л. Н.-М., ЕГН-[ЕГН]; Н. С. Г., ЕГН-[ЕГН]; Е. Х. Г., ЕГН-[ЕГН]; Р. И. Г., ЕГН-[ЕГН]; К. И. Г., ЕГН-[ЕГН]; и Б. И. Г., ЕГН-[ЕГН], съдебни разноски в размер на 2100 /две хиляди и сто/ лева.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ: