

РЕШЕНИЕ

№ 3843

гр. София, 12.06.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,
в публично заседание на 15.05.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **5485** 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. АПК, вр. чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалби на: 1. К. С. Б., Б. Л. Б., М. Л. Б., чрез процесуалния им представител адв. К.; 2. С. В. М., Т. И. С., В. С. Д., В. С. М., П. Я. Д., К. Д. А., чрез процесуалните им представители адв. Л. и К.-Л.; 3. Ц. В. С., чрез процесуалния си представител адв. Д.; 4. Д. З. Б., чрез процесуалния си представител адв. П., всички насочени срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС № СОА22-РД40-80/19.05.2022 г. на кмета на Столична община, с която е отчужден поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.4092.56 /незастроен/, с площ от 3 068 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. 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-50-09-467/28.07.1986 г. на Главен архитект на С., ЧЗРКП на м. „Ц. шосе 7 – 11 км“, кв. 11, 12, 13“, одобрено с Решение № 8 по Протокол № 14/24.07.2000 г. и И. на м. „К.“, одобрено с Решение № 819 по Протокол № 66/ 06.12.2018 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична собственост, В ЧАСТТА, с която е определена сума за парично обезщетение на всички съсобственици в размер на сумата 415 775, 36 лева, разпределена на собствениците според притежаващите от тях идеални части.

В жалбите и представените писмени бележки са изложени доводи за

незаконосъобразност на оспорения акт с твърдения за неправилно определен размер на паричното обезщетение, сметено като неравностойно. Смята се, че размерът на дължимото за всеки жалбоподател обезщетение не е формиран въз основа на реалните пазарни цени, на които се търгуват имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до процесния недвижим имот, като определеният е силно занижен. Жалбоподателите молят съда да отмени като незаконосъобразна оспорената заповед в частта, с която е определено паричното обезщетение, като се определи нов размер на същото за отчуждавания поземлен имот съгласно изискванията на чл. 22 ЗОС. Всеки от тях претендира направените в хода на производството разноси.

В съдебно заседание жалбоподателите К. С. Б., Б. Л. Б., М. Л. Б., се представляват от процесуалния им представител адв. К., който поддържа жалбата по изложените в нея съображения и моли да бъде увеличено присъденото обезщетение.

Жалбоподателите С. В. М., Т. И. С., В. С. Д., В. С. М., П. Я. Д., К. Д. А., чрез процесуалния им представител адв. Л., поддържат жалбата. Смята се, че СО е допуснала непропорционална намеса в правото на собственост върху отчуждавания имот, нещо което не е допустимо и е в нарушение на чл. 1 от Протокол № 1 към ЕКЗПЧОС.

Жалбоподателят Ц. В. С., се представлява от адв. Д., който поддържа жалбата по изложените в нея съображения и моли да бъде присъдено справедливо обезщетение. Също счита, че следва да се съобрази практиката на ЕСПЧ, за да се гарантира проявлението на принципа на пропорционалност между отнетото право и неговата пазарна цена.

Жалбоподателят Д. З. Б., се представлява от адв. П., който моли съда да уважи така подадената жалба. Смята, че безспорно по делото е установено, че административният орган не е съобразил всички валидни аналози, касаещи сделки с имоти в една и съща ценова зона, с еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, в 12-месечния период, по които поне една страна е търговец.

Жалбоподателят П. З. Б., редовно уведомена, не се явява, не се представлява и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Ответникът - Кметът на Столична община, чрез процесуалния си представител юрк. Л., оспорва жалбите. Сочи, че процесната заповед е издадена от компетентен орган, при спазване изискванията на материалния и процесуалния закон и в съответствие с целта на закона. Предвид изложеното се иска от съда да отхвърли жалбите като неоснователни и недоказани. Претендира се юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на пълномощника на жалбоподателите С. В. М., Т. И. С., В. С. Д., В. С. М., П. Я. Д., К. Д. А..

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител и не изразява становище по жалбите.

Съдът, въз основа на становищата на страните, събраните в хода на делото доказателства и въз основа на закона, намира следното:

С оспорената Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС № СОА22-РД40-80/19.05.2022 г. на кмета на Столична община, се отчуждава поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.4092.56 /незастроен/, с площ от 3 068 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. 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-50-09-467/28.07.1986 г. на Главен архитект на С., ЧЗРКП на м. „Ц. шосе 7 – 11 км“, кв. 11, 12, 13“, одобрено с Решение № 8 по Протокол № 14/24.07.2000 г. и И. на м. „К.“, одобрено с Решение № 819 по Протокол № 66/ 06.12.2018 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична собственост, като е определена сума за парично обезщетение на всички съсобственици в размер на сумата 415 775, 36 лева, разпределени между тях, както следва:

П. Я. Д.-1/15 ид.ч.- 27 718,36 лв.

В. С. М.-1/15 ид.ч.- 27 718,36 лв.

В. С. Д.-1/15 ид.ч.- 27 718,36 лв.

Ц. В. С.-1/5 ид.ч.- 83 155,07 лв.

С. В. М.-1/5 ид.ч.- 83 155,07 лв.

Б. Л. Б. -1/30 ид.ч.- 13 859,18 лв.

К. С. Б.- 1/30 ид.ч.- 13 859,18 лв.

М. Л. Б.-1/30 ид.ч.- 13 859,18 лв.

К. Д. А.-3/60 ид.ч.- 20 788,77 лв.

П. З. Б.-3/120 ид.ч.- 10 394,38 лв.

Д. З. Б.-3/120 ид.ч.- 10 394,38 лв.

Т. И. С.-1/5 ид.ч.- 83 155,07 лв.

Жалбоподателите са се снабдили с Нотариален акт № 59, том I, рег. № 1401, дело № 50 от 21.06.2002 г., легитимиращ ги като собственици на отчуждения имот при посочените дялове и скица на поземлен имот № 15-201492-08.03.2019 г. на СГКК- С.. От приложения по делото нотариален акт за собственост се установява, че имотът е възстановен по реда на ЗСПЗЗ с Решение на ПК М., влязло в сила на 20.10.2000 г. От анализа на предходен кадастрален план, в който е нанесен ПИ 3186 и действащата кадастрална карта се констатира, че процесният по делото ПИ с идентификатор 68134.4092.56 с площ от 3068 кв.м. представлява средната част на стар ПИ 3186, която средна част, съгласно действащия ПУП, изцяло попада в отреждане за транспортна инфраструктура /за улица и резервен терен/.

В приложената административна преписка се съдържа удостоверение изх. № към РМЛ20-ГР94-781-/179/08.06.2020/09.08.2021 г. на гл.архитект на район „М.“ /л.148/, удостоверение изх.№ 07-00-639/18.06.2021 г. и комбинирана скица за пълна или частична идентичност на Г.-С. /л. 147/ по КК, одобрена със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на АГКК, според които ПИ, който е предмет на отчуждаване, попада в обхвата на обект „Изграждане на [улица]от [улица]до [улица]/ [улица]/ район „М.“, съобразно дадена в таблична форма информация за отреждане по действащите и предходни ПУП. Имотът на жалбоподателите е възстановен по реда на ЗСПЗЗ. Преди 1986 година, от когато е първият регулационен план за района, имотът е представлявал земеделска земя извън границите на регулационен план. Не се установява регулационен план, по силата на който за имота да е бил отреден самостоятелен парцел за застрояване или да е бил включен в парцел с отреждане за застрояване. В КВС имотът на жалбоподателите е бил отразен като имот № 16024, а след възстановяването по реда на ЗСПЗЗ имотът е бил нанесен и в архивния кадастрален план като ПИ с планоснимачен номер 3186 с площ от 4 483 кв.м. Първият регулационен план за района, в който попада процесният по делото имот е план за улична регулация на трамвайно трасе от гара Искър до [жк], одобрен със Заповед РД-50-09-467 от 28.07.1986 г. Копие от заповедта е приложена на л.174 по делото, а копие от графичната част на плана - на л.175 по делото. По този план процесният по

делото имот, представляващ средната част на ПИ 16024 /3186/ попада в предвидения транспортен терен за трамвайното трасе и улица. С Решение № 8 по протокол 14 от 14.07.2000 г. е одобрен частичен застроителен, регулационен и кадастрален план за м. Ц. шосе - 7-ми - 11-ти км. Тъй като към момента на изготвянето и одобряването на този план решението на ПК М. за възстановяване на имота не е било влязло в сила, в кадастралния план процесният имот не е бил нанесен и за него не са били отредени УПИ. Площта, върху която попада процесният по делото имот е предвидена по този план за транспортна инфраструктура - улица и трамвайно трасе. Копие от решението на СОС е приложено на л.170 по делото, а копие от регулационния, кадастралния и застроителния план са приложени на л.172 и л.173 по делото.

Със Заповед № РД-18-35 от 9.06.2011г. е одобрена действащата кадастрална карта за района. В първоначалния вариант на КККР процесният по делото имот е бил отразен като част от ПИ с идентификатор 68134.4092.32, който имот впоследствие е разделен на ПИ 68134.4092.56 - процесен по делото и ПИ с идентификатор 68134.4092.55, като последният не се засяга от отчуждаването. Скица на процесния имот е приложена на л. 16 по делото. Действащият регулационен план е одобрен с Решение №819 на СОС за одобряване на ПУП - изменение на план за регулация на м. бул.К. в участъка Метростанция 18- М. 3 до бул Ц. шосе. Копие от решението на СОС е приложено на л.163 по делото, а копие от графичната част към него - на л. 168 и л.169 по делото. От графичната част към решението се установява, че преобладаващата част от процесния по делото ПИ 68134.4092.56 попада в предвиждането за улица, а 93 кв.м. от северната част от имота - в предвидения резервен терен за комуникации. Действащото към момента предназначение на процесния по делото имот, съгласно влязъл в сила ПУП, е за улица и за резервен терен за комуникации, като и двете отреждания са без предвидено застрояване. По всички предходни регулационни планове процесният по делото имот попада в отреждане за транспортна инфраструктура без предвидено застрояване, поради което съгласно ЗОС търсените аналози следва да са за имоти, за които не се предвижда застрояване. Съгласно ОУП, одобрен с Решение на СОС от 19.11.2009 г. и решение на МС от 16.12.2009 г., процесният по делото имот на жалбоподателите попадат в зона Тти - зона за транспортна инфраструктура - без параметри за застрояване и в зона СМФ смесена многофункционална зона с плътност на застрояване 60%. Установява се, че в зона СМФ попадат 596 кв.м. от процесния имот, а останалите 2 472 кв.м. попадат в зона Тти - без предвидено застрояване. И двете части на имота са предвидени за улица и подлежат на отчуждаване.

Административното производство по отчуждаване е образувано с Обявление № СОА22-ВК08-4153/17.03.2022 г., по чл. 25, ал. 1 ЗОС, на кмета на СО, публикувано в два централни и един местен ежедневник, с което се уведомяват собствениците на поземлени имоти, попадащи в обект: „Изграждане на [улица]от [улица]до връзката с бул. Ц. шосе / [улица]/, район М., [населено място]“. Обявление за уведомяване за започналата отчуждителна процедура е поставено на информационното табло в сградата на Столична община, район „М.“ на 25.03.2022 г., видно от протокол на л. 113 и на информационното табло в сградата на Столична община на 30.03.2022 г., видно от констативен протокол на л. 110.

Видно от представеното по делото удостоверение за данъчна оценка л. 196, имот с идентификатор 68134.4092.56 /незастроен/, с площ от 3 068 кв.м. – възлиза на 96872,10 лева. С писмо № СОА21-ГР94-6376/16.12.2021 г. Столична община е възложила на независим оценител изготвянето на Експертна оценка за стойността на

дължимото се обезщетение за отчуждаваните имоти. Изготвена е пазарна оценка на л. 129 – 138, обективизирана в доклад на лицензиран оценител по възлагане от СО М. Р.. Последният е използвал метода на сравнителен подход. Посочено е, че имотът, предмет на оценка, е разположен в обхвата на предвиденото за изграждане трамвайно трасе от гара Искър до ж.к М.. Достъпът е от [улица], като имотът е незастоен, обрасъл със саморасла растителност. Има влязъл в сила ПУП на трамвайното трасе. Обектът е включен в Програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на СО за 2021 г. Съгласно Решение № 2 по Протокол № 44/08.06.1998 г. на СОС относно ценово зонироване на С. при определяне на данъчните оценки на недвижимите имоти по ЗМДТ ПИ попада в четвърта ценова зона. Независимият оценител се е позовал на разпоредбата на чл. 22, ал. 8 ЗОС за определяне на равностойното парично обезщетение като за имот без предвидено застрояване, попадащ в устройствена зона без параметри за застрояване. Проучени са сделки, предмет на които са имоти, попадащи в зони от категория: Терени за бази на градското стопанство и техническата инфраструктура, Терени за транспортна инфраструктура Тти без параметри за застрояване, Устройствовна зона и терени за озеленяване, Зона за градски паркове и градини Зп без параметри за застрояване, Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути Тзв, без параметри за застрояване. Използвана е информация, предоставена от Агенцията по вписванията, за сделки с ПИ, намиращи се на територията на четвърта ценова зона за периода 16.12.2020 г.-16.12.2021 г. и сделките на СО, публикувани на сайта ѝ. Анализирани са около 8 000 сделки, от които са селектирани 28 броя. От тях са приети за аналози 4 броя, с осреднена цена за 1 кв.м.- 135,52 лв. Определено е равностойно парично обезщетение за имота в размер на 415 775, 36 лева.

С оспорената в настоящото производство Заповед № СОА22-РД40-80/19.05.2022г., Кметът на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал.1 и чл. 25, ал. 1 от Закона за общинската собственост, е наредил отчуждаването на ПИ с идентификатор 68134.4092.56 /незастроен/, с площ от 3 068 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. 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-50-09-467/28.07.1986 г. на Главен архитект на С., ЧЗРКП на м. „Ц. шосе 7 – 11 км“, кв. 11, 12, 13“, одобрено с Решение № 8 по Протокол № 14/24.07.2000 г. и И. на м. „К.“, одобрено с Решение № 819 по Протокол № 66/ 06.12.2018 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична собственост. Издателят на заповедта, въз основа на изготвената в административното производство оценка на имота, е определил парично обезщетение в размер на 415 775, 36 лева, което да се изплати на собствениците жалбоподатели в настоящото производство, съобразно правото им на собственост.

Към жалбата на С. В. М., Т. И. С., В. С. Д., В. С. М., П. Я. Д., К. Д. А. е приложен доклад за експертна оценка, възложен от тези жалбоподатели. В заключението на „ВП-Консулт-13“- ЕООД е посочено, че процесният имот се намира в [населено място],[жк], в близост до [улица], търговски обект „Т.“, до двете най-високи за страната бизнес сгради, с отлична локация, отредена за високо застрояване на бизнес и офис сгради. За оценката е използван методът на пазарните аналози /сравнителна стойност/. Сравнимите имоти са търсени в обяви за продажби и актуални оферти от

Агенции за недвижими имоти, като са избрани имоти с най-близки пазарни характеристики. Като основен фактор е отчетен много комуникативното положение на имота в атрактивен жилищен квартал на столицата и че е възможно алтернативно използване. Дадена е оценка на имота към 06.06.2022 г. от 2 371 880 лева. Съдът не кредитира тази експертна оценка, тъй като не е възложена по определения от закона ред, при изготвянето ѝ не са приложени критериите по ЗОС за оценка, използвани са за аналози сделки по обяви, не са съобразени предвижданията на плана за имота.

За изясняване на спора от фактическа страна е изслушано заключение на съдебно – техническа и оценителна експертиза /СТОЕ/, допълнителна СТОЕ, както и втора допълнителна СТОЕ, които съдът кредитира, тъй като са обосновавани, подробни и непротиворечиви. Експертът е установил при оглед на място, че процесният имот не е ограден и няма видими белези от трасирането му. Същият представлява пространството северно от заграден терен и на около 20 м. южно от заграден терен на паркинг на Т.. Имотът представлява пустеещ терен, частично обрасъл със саморасли дървета и храсти. В имота има единствено самоделно направена пейка, която не представлява строеж по смисъла на ЗУТ. Установено е, че процесният по делото имот с идентификатор 68134.4092.56 е показан като попадащ в зони СМФ и Тти по ОУП, а по действащия регулационен план - в [улица] и в резервен терен за комуникация. Тези отреждания се потвърждават от направените от СТЕ проучвания. За да бъдат изпълнени условията на ЗОС, стойността на равностойното парично обезщетение за процесния по делото имот следва да бъде определена като се изчисли стойността на имота съгласно вписани в СВ сделки за имоти, попадащи в четвърта ценова зона по ЗМДТ, които са за имоти без предвиждане за застрояване и са вписани в едногодишния срок от възлагането на оценката. Първоначалната експертиза е използвала само един от пазарните аналога, използвани и от оценителя в административното производство, а именно: Акт за вписване на постановление за възлагане на недвижим имот от 11.08.2021 г. /л. 276/. С постановяването на „ЛИВИМС“ ЕООД се възлагат имоти с идентификатори 68134.43264 с площ от 333 кв.м. и 68134.4361.265 с площ от 44 кв.м. Както се вижда от извадката от ОУП по-долу, двата имота са съседни и попадат в отреждане за Тго - терени за локални градини и озеленяване с плътност на застрояване 2% и К. 0.02. Също така и двата имота не са застроени и попадат в УПИ II от кв. 16а по регулационния план на [жк], който УПИ е отреждане за озеленяване в режим на Тго и съществуваща техническа инфраструктура. При направеното изследване спрямо картата на зониранието по ЗМДТ се установи, че имотите попадат в IV зона. Въз основа на горното СТОЕ приема, че предоставеният от СО акт отговаря на изискванията за аналог, като изчислената по него цена за

кв.м. е в размер на 22.81 лева. Отделно от това вещото лице е приело, че още една сделка отговаря на изискването за пазарен аналог - Договор за прехвърляне на собственост по реда на параграф 8, ал.2 и ал.3 от ЗУТ № СОА21-ДГ61-42 от 04.08.2021 г. Предмет на точка II от договора е прехвърлянето от страна на Пътремонтстрой ЕООД на СО на два имота, попадащи в улица и оценени от независим оценител както следва: ПИ 68134.4360.811 е площ от 52 кв.м., оценен на 7 027.40 лева и ПИ 68134.4360.812 с площ от 17 кв.м., оценен на 2 309 лева. И двата имота попадат в ж.к. Л. и са в четвърта зона по ЗМДТ /л. 279/. От извадката на картата на зонирването по ЗМДТ се констатира, че двата имота попадат в IV зона по ЗМДТ, в която зона попада и процесния по делото имот. Въз основа на горното СТОЕ приема, че установеният допълнителен аналог отговаря на изискванията на ЗОС и може да бъде използван за изчисляване на стойността на процесния по делото имот. Даден е анализ, защо вторият от подбраните аналози в приложената по делото оценка /л.136 по делото/, въз основа на която е изготвена обжалваната заповед, според СТОЕ не следва да бъде използван за оценка на процесния имот. С допълнителна СТОЕ, както и втора допълнителна СТОЕ, вещото лице е дало заключение по допълнително представени доказателства от страните, като приема за годни аналози следните сделки, имащи за предмет имоти със сходни характеристики, попадащи в същата ценова категория, а именно: 1. Нотариален акт № 69, т.ССXLVII, рег. № 94236, дело № 73352 от 9.12.2021 г. /л. 596/. Продавачът и купувачът по сделката са юридически лица. Актът е за покупка на 8 поземлени имота, намиращи се в съседство. Седем от имотите попадат в зона СМФ1 с плътност 40%, а единият - ПИ 68134.4093.9399 в зона Зп - без параметри на застрояване и извън регулационен план и същият може да бъде ползван за аналог. Имот ПИ 68134.4093.9399 е попадал в обхвата на УПИ с отреждане за Наука, технически прогрес и виеше образование - за ИЧС по одобрен със Заповед №173 от 30.03.1974 г. ПР. Към този ПУП не е наличен план за застрояване и такова не е изградено в имота. Освен това същият не е преутвърден след влизане в сила на ОУП, съгласно който целият терен попада в зона ЗП, в която не се допуска застрояване. Съгласно разпоредбите на ЗУТ, параметрите за застрояване по одобрените преди влизане в сила на ОУП планове се съобразяват с параметрите на зоната в която попадат съгласно ЗУТ. По тези причини СТЕ приема, че сделката за ПИ 68134.4093.9399, при която стойността за кв.м. е 271.67 лева може да бъде използвана като аналог; 2. Нотариален акт за покупко-продажба № 79, том V, рег. №15471 дело 0795 от 18.08.2021 г. С акта физически лица продават на юридическо лице ПИ с идентификатор 68134.4089.578,

целият с площ от 1 334 кв.м. Имотът, предмет на акта попада в зона Тзв - терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и други без предвиждане на застрояване и минимална част в зона Тти - също без предвиждане за застрояване. По ЗМДТ имотът попада в четвърта ценова зона. Въз основа на параметрите на имота СТОЕ констатира, че същият може да бъде ползван като аналог за изчисляване на пазарната стойност на процесния по делото имот; 3. Нотариален акт за покупко-продажба № 39 том VI рег.18563 дело 0936 от 06.10.2021 г. И двете страни по акта са юридически лица. Предмет на акта е ПИ с идентификатор 68134.4089.578, целият с площ от 1 334 кв.м., който имот е и предмет на акта, описан по-горе под № 2. Имотът, предмет на акта попада в зона Тзв - терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и други без предвиждане на застрояване и минимална част в зона Тти - също без предвиждане за застрояване. По ЗМДТ имотът попада в четвърта ценова зона. Въз основа на параметрите на имота СТОЕ констатира, че същият може да бъде ползван като аналог за изчисляване на пазарната стойност на процесния по делото имот; 4.

Нотариален акт за продажба на недвижим имот, вписан в СВ като акт №121 том СХVI дело 34608 от 26.06.2021 г. /л. 469 и л. 523 по делото/ - предмет на акта е ПИ 68134.1504.2466 с площ от 1 221 кв.м. На л. 472 по делото е приложена извадка от ОУП за имота от която се установява, че същият попада в зона Тзв - без параметри на застрояване. Имотът попада в четвърта ценова зона. Имотът е земеделска земя и няма данни да е изваждан от земеделския фонд. Нотариалният акт е за прехвърляне на имота в изпълнение на задължение, като в него не е обявена стойността му. Описаният материален интерес представлява данъчната оценка на имота. Видно от представените пред нотариуса документи, прехвърлянето на имота е част от сделка между юридическото лице и физическото лице за учредяване право на строеж срещу задължение за строителство и според експерта стойността на имота следва да бъде изчислена в съответствие на получените срещу имота обекти, описани в предварителен договор от 2018 година и анекс към него от 2019 г.; 5. Нотариален акт за продажба на недвижим имот, вписан в СВ като акт № 158 том XXVIII дело 8709 от 02.03.2021 г. /л. 525 по делото/- предмет на акта са ПИ 68134.4090.7 с площ от 1 173 кв.м. и ПИ с идентификатор 68134.4090.6 с площ от 968 кв.м. Двата имота попадат в четвърта зона по ЗМДТ. Имот с идентификатор 68134.4090.7 попада в зона СМФ по ОУП и в УПИ за озеленяване по действащ ПУП. Имот с идентификатор 68134.4090.6 попада в зона Тзв по ОУП и без отреден самостоятелен УПИ по действащ ПУП. И двата имота могат да бъдат възприети като аналози,

тъй като за тях няма предвидено застрояване, попадат в четвърта зона по ЗМДТ, едната от страните по сделката е юридическо лице и датата на акта за закупуването им попада в едногодишния период по ЗОС.

Експертът по делото е анализирал всички приложения по делото нотариални актове, изпратени от страните. Изключил е като пазарни аналози имоти, при които актът не представлява възмездна сделка; които са сключени извън определения едногодишен срок; които попадат в зона за застрояване; когато описаните имоти са повече от един, не са посочени отделни цени и преобладаваща част от терена попада в друга зона за застрояване и по ЗМДТ или представените документи не представляват вписани нотариални актове за възмездни сделки; имотът, предмет на сделката, не попада в зона IV – т.е не са в една и съща ценова зона.

Вещото лице дава общо 13 варианта за стойността на отчуждавания имот, които са изготвени на база и информация от допълнително издирени вписани актове. При анализ на представените експертизи, съдът констатира, че различията на страните се дължат на спорни моменти, свързани с това дали да бъдат включени като пазарни аналози, оспорени от тях сделки, които ще бъдат обсъдени по-долу в мотивите на съдебното решение.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Съдът приема, че жалбите са подадени от заинтересовани лица, адресати на акта, в срокът по чл. 27, ал. 1 ЗОС, срещу административен акт, подлежащ на съдебен контрол, поради което са процесуално допустими.

Разгледани по същество, жалбите са неоснователни.

Заповедта е издадена от компетентен орган – кмет на Столична община, в кръга на правомощията по закон - чл. 25, ал. 2 ЗОС, в границите на териториалната му компетентност, предвид местонахождението на имота. Съобразно нормата на чл. 25, ал. 2 във вр. с чл. 21, ал. 1 от Закона за общинската собственост - отчуждаването на имоти - частна собственост, предназначени 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, се отчуждават със заповед на кмета на общината, в която се посочват основанието 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.

Спазена е писмената форма по чл. 59, ал. 1 АПК, като заповедта съдържа реквизитите по чл. 59, ал. 2 АПК, включително фактическите и правни основания за издаването ѝ. За мотиви на акта следва да се възприемат и доказателствата за всички извършени в хода на административното производство процесуални действия, представляващи част от административната преписка – в случая наличието на ПУП, предвиждащ отчуждаване на реална част от имота на жалбоподателите е за изграждане на обект – публична общинска собственост, както и изготвената оценка за размера на обезщетението за отчуждаваната част от имота.

При постановяване на процесната заповед не са допуснати съществени процесуални нарушения, като не са нарушени разпоредбите на ЗОС относно процедурата по издаване на заповедта. Във връзка с наличие на отчуждителната нужда за общината от реализацията на обект публична общинска собственост, е публикувано обявление, с което са уведомени собствениците на поземлени имоти във връзка с реализация 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-50-09-467/28.07.1986 г. на Главен архитект на С., ЧЗРКП на м. „Ц. шосе 7 – 11 км“, кв. 11, 12, 13“, одобрено с Решение № 8 по Протокол № 14/24.07.2000 г. и И. на м. „К.“, одобрено с Решение № 819 по Протокол № 66/ 06.12.2018 г. на СОС.

Съгласно чл. 25, ал. 1 ЗОС, 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. В разпоредбата е разписано и задължителното съдържание на обявлението. 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.

В контекста на изложеното съдът приема, че не са налице допуснати

нарушения на процесуалните правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната на акта на това основание. Правилно е приложен и материалният закон, което е довело до издаване на заповедта в съответствие с целта на закона. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за задоволяване на общински нужди, е собствениците да бъдат компенсирани с равностойно парично обезщетение.

Няма спор относно собствеността върху отчуждавания имот. Оплакването на жалбоподателите е че оценката на отчуждавания поземлен имот е по-ниска от пазарната му цена. Съгласно чл. 22, ал. 5 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. Според чл. 22, ал. 8 ЗОС размерът на равностойното парично обезщетение по ал. 5 за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия ОУП, които не са урегулирани за застрояване с предходен ПУП, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване.

В § 1, т. 2 от ДР ЗОС е дадено определение на понятието пазарни цени на имоти със сходни характеристики - 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. 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. В § 1, т. 3, б. „а“ се съдържа определение на понятието имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот- това са имоти в една и съща ценова зона

с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

В случая релевантният период за изследване на пазарните цени е от 16.12.2020 г. до 16.12.2021 г.

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл. 22, ал. 5 и § 1, т. 1, 2 и 3 ДР ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки, като поне една от страните по тях да е търговец; 2. сделките да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. да попадат в една и съща ценова зона; 3. да са сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота; 4. имотът, предмет на сделката, да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на ПУП, по който се прави отчуждаването. Определеният от законодателя метод на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. За да е законосъобразна оценката по посочения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози, следва да отговарят на горните условия. Всички сделки, използвани от оценителя в административното производство, отговарят на изискванията на § 1, т. 2 от ДР на ЗОС.

От посочените от вещото лице по делото пазарни аналози, съдът не приема за годни такива следните: 1. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №69, том ССXLVII от 09.12.2021г., в частта му относно имот с идентификатор 68134.4093.9399, който по план от 1974 година попада в обхвата на УПИ, отреден за наука, технически прогрес и висше образование – за ИЧС, но към него липсва план за застрояване, а по действащия ОУП попада в зона Зп - без право на застрояване. § 2 от ПЗР на Закона за устройството и застрояването на Столична община, предвижда, че влезлите в сила или одобрените до датата на влизане в сила на този закон подробни устройствени планове за територията на Столичната община запазват действието си, ако не противоречат на разпоредбите на този закон, на предвижданията на общия устройствен план и на правилата и нормативите за неговото прилагане, като посочените планове се изменят при условията и по реда на Закона за устройство на територията /ал.1/. При противоречие на предвижданията на плановете по ал. 1 с разпоредбите на този закон, с общия устройствен план и с правилата и нормативите за неговото прилагане се изработва и одобрява нов или изменение на тези планове по общия ред на Закона за

устройство на територията /ал.3/. До одобряването на плановете по ал. 3 се спира прилагането им в частите, в които те противоречат на разпоредбите на този закон, на предвижданията на общия устройствен план и на правилата и нормативите за неговото прилагане. Т.е., към настоящият момент, регулационният план, по който имот с идентификатор 68134.4093.9399 е отреден за наука, технически прогрес и висше образование – за ИЧС, е спрян, като предвиждането му по ОУП, с който следва да бъде съобразен последващия ПУП, е без застрояване. Обстоятелствата, че към момента имотът не е застроен, както и че по ОУП попада в зона без застрояване, са неотнормими, тъй като мероприятията за обществено обслужване, каквито са учебните заведения, независимо дали са държавни, общински или частни, се реализират по друг нормативен ред. Следователно, този имот не притежава сходни характеристики с отчуждавания имот, който е отреден за улица, и не може да служи като пазарен аналог. 2. Сделки с имот с идентификатор 68134.4089.578, а именно Нотариален акт, вписан в СВ акт № 149 от 18.08.2021 г. /акт № 79 посочен в експертната/ и Нотариален акт, вписан в СВ акт № 106 от 06.10.2021 г. /акт № 39 посочен в експертната/. По смисъла на ЗУТ, метрополитенът е 1 категория строеж съгласно § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ, във връзка с чл. 137, ал. 1, т. 1 ЗУТ. Тук е аналогичен е случаят като с горния имот, тъй като имотът попада в УПИ за метро, като част от линията попада в метродиаметъра. Трябва да бъде отбелязано, че това е мястото, на което линиите се удвояват, поради нуждата от разминаване на метро влаковете, тъй като ще е последната спирка на метрото. Тоест , за изграждането на метрото в този участък, широчината на тунела /тръбата/ трябва да е минимум с по три метра по-широка от всяка страна. Отделно от това е налице и съпътстваща инфраструктура, вход/изход на метрото, въздуховоди и др. Не може да бъде споделено, че имало проект за изменение на ПУП, поради което не бил приложим влезният в сила ПУП. За да е правилен този аргумент, следва да има допускане за изменение първо на Общия устройствен план, а след приемане на изменението на ОУП, да се пристъпи към изменение на подробния устройствен план. Отрежданията се доказват с влязъл в сила ПУП, а не с генерални схеми, които почиват на предложения. Към момента е налице влязъл в сила ПУП за имота, който е в съответствие с предвижданията на ОУП. Имотът от 2007 г. до настоящия момент попада в УПИ за метро, като какво ще бъде бъдещото му отреждане, дали ще бъде променяно или не, е неотнормимо към определянето му за годен или негоден аналог и е извън предметния обхват на делото. Няма издаден индивидуален административен акт за

допускане за разрешаване изменение на ОУП и на ПУП, нито планиране. Действително е имало обществено обсъждане за изменение на трасето, но то е спряно още на база проект, т.е. такова изменение не съществува в правния мир. Всички действия на процесуалния представител на жалбоподателя са несполучлив опит да бъде доказано, че трасето на метрополитена е изменено без обаче да се представят действителни устройствени планове доказващи, че по реда на ЗУТ е преместено трасето, още повече, там ще се осъществява разминаването на метро влаковете, тоест касае се за голяма инфраструктура. Спиране на действието на подробен устройствен план се извършва единствено посредством заповед за допускане на изработване на ПУП, докато не е налице такава, преходният ПУП е в сила. По делото е представен действащ ПУП за имот с идентификатор 68134.4089.578 по КККР, от който е видно, че имотът е отреден за УПИ II - за метро. При всички случаи, отреждане за конкретен имот се доказва единствено и само посредством влязъл в сила ПУП. В сайта на Н. са качени план-схемите на ОУП в част транспортно-комуникативна, от които е видно, че метродиаметърът продължава в посока[жк]. Не е налице дори заповед за допускане за изработване на ПУП, с която да се изменя трасето. Съгласно § 5, т. 38 ДР ЗУТ, строежи са надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни работи, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения и др., а според чл. 137, ал. 1, т. 1, б. „а“ ЗУТ метрополитените и съоръженията към тях са строежи първа категория. Имотът се преценява като попадащ в зона за застрояване и по тази причина не може да бъде ползван като аналог.

Въз основа на гореизложеното, съдът приема за правилно процесният имот да бъде оценен като такъв, според вариант 7 от втората допълнителна СТОЕ. При това положение средната цена за кв.м. е в размер на 107.93 лева /приложение л. $617/111,73+45,14+326,53+58.68+22,81+135,14+135,82+42,10+93,41=971,36:9=107.93$ лева, а размерът на равностойното парично обезщетение възлиза на $331\ 127.95$ лева, разпределени между съсобствениците. Така установената стойност от 107.93 лева за квадратен метър е по-ниска от предложената от Столична община $135,52$ лева, поради което претенцията на жалбоподателите за нарушение на материалния закон се явява неоснователна. Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно

размера на обезщетението. Принципно, несъответствието между оценката, определена в административното производство и размера на обезщетението, установен по делото води до извода за материалноправна незаконосъобразност на оспорената заповед - отменително основание по чл. 146, т. 4 АПК. Доколкото обаче в хода на съдебното производство се установи, че цената за квадратен метър е 107,93 лева, което е по-ниско от определената от Столична община 135,52 лева в Заповед № № СОА22-РД40-80/19.05.2022 г. на кмета на Столична община, то се налага извода, че в случая правилно е приложен материалният закон, доколкото целта е постигане на равностойно парично обезщетение. Съдът не може да намали определения с оспорваната заповед общ размер на паричното обезщетение, въпреки установената по-ниска пазарна цена на имота, поради императивната забрана да се влошава положението на жалбоподателите.

Настоящият съдебен състав намира за необходимо да поясни, че в хода на производство е спазен законовият принцип да се търсят пазарни аналози, в един по-голям период от време, определен от § 1, т. 2 от ДР на ЗОС и той следва да бъде преценен като съответстващ на практиката на ЕСПЧ, макар и не в буквалния смисъл, в който жалбоподателите я тълкуват.

По изложените доводи, съдът прима, че жалбите са неоснователни и не са налице основания за отмяна на оспорената заповед, както и за изменение на определения от административния орган размер на парично обезщетение на всеки от тях.

При този изход на спора, жалбоподателите дължат на ответника възнаграждение за процесуален представител в размер на 300 лева, определено на основание чл. 25, ал. 1 от Наредбата за заплащането на правната помощ във връзка с чл. 143, ал. 3 АПК.

Водим от горното, Административен съд София град , 48-ми състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ като неоснователни жалбите на К. С. Б., Б. Л. Б., М. Л. Б., С. В. М., Т. И. С., В. С. Д., В. С. М., П. Я. Д., К. Д. А., Ц. В. С., Д. З. Б. всички насочени срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС № СОА22-РД40-80/19.05.2022 г. на кмета на Столична община.

ОСЪЖДА К. С. Б., Б. Л. Б., М. Л. Б., С. В. М., Т. И. С., В. С. Д., В. С. М., П. Я. Д., К. Д. А., Ц. В. С., Д. З. Б. да заплатят солидарно на Столична община сумата от 300 /триста/ лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

Решението е окончателно.
Препис от решението да се връчи на страните.

СЪДИЯ: