

РЕШЕНИЕ

№ 2965

гр. София, 07.05.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,
в публично заседание на 29.04.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Дилияна Николова

при участието на секретаря Мая Георгиева, като разгледа дело номер **6680** по описа за **2020** 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 Т. И. К. срещу Заповед № СОА20-РД40-17/02.03.2020г. на кмета на Столична община, с която на основание чл.25, ал.2 във вр. с чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 ЗОС е отчуждена 1/2 идеална част от поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.905.189 /незастроен/ с площ от 1665 кв.м съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.438 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация, в обхвата на обект „Изграждане на техническа инфраструктура по [улица], в участъка от [улица]до [улица]и проектно трасе на [улица]до [улица]– поетапно, участък от [улица]до „С. шосе“, Район „Л.“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м.“В. – ВЕЦ С.“, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС и Заповед № РД-09-1944/16.10.2002г. на кмета на Столична община за поправка на очевидна фактическа грешка, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост, както и е определено обезщетението на правоимащите лица – 202 014,45 лева, разпределени поравно между жалбоподателката Т. И. К. и Пана А. К. – по 101 007,23 лева като собственици на по ¼ ид.ч.

С определение в закрито заседание на 24.09.2020г. е присъединена за

съвместно разглеждане жалбата срещу същата заповед, подадена от Пана А. К..

Жалбоподателката Т. К. оспорва заповедта в нейната цялост и моли за обявяване на нейната нищожност, при условията на евентуалност – за отмяната ѝ като незаконосъобразна, поради наличието на основанията по чл.146, т.2-5 АПК. Твърди, че подробният устройствен план, на който се основава заповедта е отменен с влезли в сила решения на Върховния административен съд. Имотът бил съсобствен между СО и двете жалбоподателки като направеното искане за доброволна делба не било уважено, поради което било инициирано от оспорващите производство по съдебна делба. Оспорва се размера на паричното обезщетение, предвидено за отчуждавания имот като се твърди, че той не отговаря на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот и на неговото предназначение.

Идентични са направените искания и основанията за оспорване на акта, изложени в жалбата на Пана К..

В съдебно заседание изложеното в жалбите и направените с тях искания се поддържат чрез адв.М., която претендира присъждането на направените по производството разноси по представен списък. Възразява срещу присъждането на юрисконсултски възнаграждения за всички водени производства. Подробни съображения по съществото на спора са изложени в писмени бележки на адв.Д..

Ответникът по оспорването, чрез юрк.Ж. в съдебно заседание, моли жалбите да бъдат отхвърлени като неоснователни и недоказани. Поддържа, че е установено по несъмнен начин, че съгласно нотариален акт № 28 от 30.10.1972г. жалбоподателките са станали собственици на по 1/4 идеална част от процесния имот с площ от 2010 кв.м, като тази площ не се е изменила в нито един документ до деактуването на имота. Намира, че в случая е неприложима нормата на чл.19 ЗУТ като във връзка с издадена друга заповед за отчуждаване, касаеща съседен имот, който също попада в УПИ IV и служи за упълномеряване на процесния имот съдът се е произнесъл по въпроса за отчуждаването на целия имот с Решение № 3186/23.06.2020г. по адм. д. № 3501/2020г. За несъстоятелно счита твърдението, че ПУП на м.,„В. - ВЕЦ С.“ е отменен, тъй като от представените писмени доказателства става ясно, че с Решение № 8453/20.06.2014г. на петчленен състав на ВАС е отменено влязлото в сила Решение № 2174/14.02.2012г. на Върховния административен съд, като делото е върнато на същия съд за ново произнасяне. Последвало е постановяването на Решение № 6039/26.05.2015г. по адм. д. № 8396/2014г. на ВАС, с което е оставена в сила уличната регулация по т.2 от Решение № 44 по Протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС. Намира, че в случая се касае за злоупотреба с права от страна на жалбоподателките, изразяваща се образуването на многобройни дела по повод издадената отчуждителна заповед, във връзка с което претендира присъждането на юрисконсултско възнаграждение в максимален размер. Възразява срещу прекомерността на адвокатския хонорар, заплатен от оспорващите, както и възразява, че на присъждане подлежи само реално заплатеното възнаграждение за адвокат.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

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 страна:

С нотариален акт за дарение на недвижим имот № 28, том XXVIII, дело № 4997/30.10.1972г. /л.106-107/ жалбоподателките се легитимират като собственици на по ¼ идеална част от празно дворно място, цялото с площ около 2010 кв.м, неурегулирано, находящо се в [населено място], Д., м.“Барите“ /сега[жк]/. Имотът е индивидуализиран единствено с посочване на собствениците на съседните имоти.

Със Заповед № РД-57-1321/13.12.1996г. на кмета на СО се отписва от АОС № 8829/03.03.1982г. 1/2 ид.част от мястото, без сградата, представляващо имот пл.№ 438,[жк], м.“Барите“, [улица].

Имот с пл.№ 438 от кад. лист 573 е с площ от 2203 кв.м и е идентичен с имот с идентификатор 68134.905.438 с площ от 1991 кв.м и част от имот с идентификатор 68134.903.2602 по КККР.

С Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС /л.111 и сл./ е одобрен проект за кадастрален план на м.“В.-ВЕЦ С.“ в граници: [улица], [улица], „Околовръстен път“ и р.Драгалевска /т.1/; улично-регулационен план на м.“В.-ВЕЦ С.“ в същите граници /т.2/; застроителен и регулационен план /т.3/; правила и нормативите за прилагането на застроителния и регулационния план /т.4/. Със Заповед № РД09-1944/16.10.2002г. на кмета на СО е допусната поправка на очевидна фактическа грешка в посоченото решение на СОС в текстовата част на правилата и нормативите за прилагането на застроителния и регулационния план, която да бъде отразена и в графичната част на плана.

С Решение № 2174/14.02.2012г., постановено по адм.д. № 13829/2011г. по описа на Върховния административен съд е отменено Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС в частта по т.2, с която на основание чл.48, ал.3 ППЗТСУ е одобрен проект на улично - регулационен план на м.“В. - ВЕЦ С.“ в граници: [улица], [улица], „Околовръстен път“ и р.Драгалевска.

В производство по чл.245 и сл.АПК така постановеното решение е отменено с Решение № 8453/20.06.2014г., постановено по адм. д. № 15552/2013г. на ВАС, 5 чл. състав и делото е върнато за ново разглеждане от друг състав на същия съд.

При новото разглеждане на делото е постановено Решение № 6039/26.05.2015г., по адм.д. № 8396/2014г. на ВАС, с което е обезсилено решение от 13 май 2011г., постановено по адм. дело № 2272/2003г. по описа на Софийски градски съд, административно отделение, Ш-Б състав, в частта, с която е отхвърлена жалбата срещу Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС в частта по т.1, 3 и 4 - за одобряване на проект за кадастрален план, застроителен и регулационен план и правила и нормативи за прилагането им и частично в частта по т.2 като е прието, че съдът е бил сезиран единствено с оспорване на Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС в частта му по т.2, с която е одобрена уличната регулация като оспорването е допустимо само в частта, касаеща разширението от о.т. 208 – о.т. 285. В останалата част решението на СГС, с което е отхвърлена жалбата, е оставено в сила. Жалбоподателките не са били страни по това дело, не твърдят и не прилагат доказателства да са оспорили ПУП в частта, касаеща собствения им имот.

Съгласно комбинирана скица за пълна или частична идентичност на имот с идентификатор 68134.905.438 /л.87 по делото/ и удостоверение на ГИС С. с изх.№ 07-00-1000/09.10.2019г. /л.85-86/, ПИ с идентификатор 68134.905.438 по КККР попада върху част от УПИ IV-за озеленяване, кв.2 и част от улична регулация по действащия регулационен план на м.“В. ВЕЦ С.“, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС и действащия регулационен план на м.“Група Зоопарк“,

одобрен с Решение № 10 по Протокол № 32/10.12.2001г. на СОС; върху част от ПИ с пл.№ 438 по архивен кадастрален план на С., к.л. 573; върху част от терен, отреден за СГНС - Зоопарк по стар регулационен план.

Съгласно заключението на вещото лице имот с проектен идентификатор 68134.905.189, който се отчуждава с процесната заповед, представлява реална част от ПИ 68134.905.438, попадаща в уличната регулация на [улица], в участъка от о.т.708-о.т. 710. Съгласно скица – проект № 15-194202/25.02.2020г. имот с проектен идентификатор 68134.905.189 е с площ от 1665 кв.м.

С писмо изх.№ СИС19-ПП00-4/56 от 04.09.2019г. на кмета на Столична община на [фирма], притежаващ Сертификат за оценителна правоспособност №[ЕИК]/08.07.2014г. на К. на независимите оценители в България, изпълнител по Рамков договор № СОА18-ДГ56-165/16.02.2018г., е възложено определяне на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл.22, ал.5 и сл. ЗОС във вр. с § 1 ДР ЗОС за поземлени имоти, отредени за изграждане на обекти – публична общинска собственост, сред които е процесния /т.3/. Изготвените оценки са предадени с протокол от 13.12.2019г.

Видно от изготвената експертна оценка /л.47 и сл. по делото/, за процесния имот е предложено обезщетение в размер на 202 014,45 лева за ½ ид.ч. от имота, подлежащ на отчуждаване като паричното обезщетение е дължимо на съсобствениците на имота Т. К. и Пана К., както следва – Пана К., притежаваща ¼ ид.ч. – 101 007,23 лева и Т. К., притежаваща ¼ ид.ч. – 101 007,23 лева. Обезщетението е изчислено за отчуждаваните 1665 кв.м при пазарна стойност 242,66 лева за 1 кв.м като тази стойност е определена въз основа на пазарен аналог – договор за покупко-продажба на недвижим имот с продавач [фирма] и купувач СО, стойност на сделката по нотариален акт – 181 027 лева за 746 кв.м.

Съгласно удостоверения, представени на л.155 и 156 по делото, данъчната оценка за ¼ ид.ч. от имота е в размер на 34 807,40 лева

На основание чл.25, ал.1 ЗОС, от ответника е изготвено обявление изх.№ СИС19-ПП00-4-/96/ от 10.01.2020г. до собствениците на недвижими имоти, засегнати от предстоящата процедура по отчуждаване, което е публикувано на интернет страницата на СО на 16.01.2020г. /констативен протокол № СИС19-ПП00-4-/102/ от 16.01.2020г./ и свалено на 21.01.2020г. /констативен протокол на л.38/; поставено е на Информационното табло в сградата на Район „Л.“-СО на 15.01.2020г. /протокол на л.39 и сл. по делото/; публикувано е във в.“24 часа“ в броя от 17.01.2020г., в.“Днес“ в броя от 17.01.2020г. и в.“Софийски вестник“ в броя от 16-22.01.2020г.

Видно от съдържанието на обявлението в него е включена информацията, изискваща се съгласно чл.25, ал.1 ЗОС - предназначение на имотите съобразно влезлия в сила подробен устройствен план по чл.21, ал.1; основание за отчуждаването; вид, местонахождение, размер и собственици на всеки от имотите, които следва да бъдат отчуждени; размерът на дължимото обезщетение.

Въз основа на изготвената експертна оценка от ответника е издадена оспорената в настоящото производство заповед, връчена на жалбоподателката Т. К. на 10.03.2020г. /разписка на л.28 по делото/ и на 17.03.2020г. на жалбоподателката Пана К. /известие за доставяне на л.30 по делото/.

Жалбите на Т. К. и Пана К. са подадени директно в деловодството на Административен съд София-град на 19.03.2020г.

За изясняване на спора от фактическа страна, по делото е прието без оспорване

от страните, заключение на съдебно-оценителна експертиза, изготвено от вещото лице А. А., което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено. От заключението на вещото лице и обясненията, дадени от него в съдебно заседание, се установява следното:

Имот с идентификатор 68134.905.438 е с площ от 1991 кв.м по действащата КККР. Съгласно скица - проект № 15-194202-25.02.2020г. на СГКК-гр.С. за изменение на КККР от имот с идентификатор 68134.905.438 се образуват два нови имота, а именно: проектен идентификатор 68134.905.189 с площ от 1665 кв.м, попадащ в уличната регулация по действащия ПУП и имот с проектен идентификатор 68134.905.190 с площ от 326 кв.м, попадащ в УПИ IV-за озеленяване от кв.2, м.,„Група Зоопарк“.

По документ за собственост Пана А. К. и Т. И. К. притежават по $\frac{1}{4}$ ид.ч. от дворно място с площ около 2010 кв.м.

Със Заповед № РД-57-1321/13.12.1996г. на Кмета на СО се отписва от АОС № 8829/03.03.1982г. 1/2 ид.част от мястото, без сградата, представляващо имот пл.№ 438,[жк], м.“Барите“, [улица].

Имот с пл.№438 от кад. лист 573 е с площ от 2203 кв.м и е идентичен с имот с идентификатор 68134.905.438 с площ от 1991 кв.м и част от 68134.903.2602 по КККР. Действащият ПУП е ПРЗ за кв.33, одобрен със Заповед № РД-09-50-102/27.02.1998г., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС; ПУП на м.“В.-ВЕЦ С.“, одобрен с Решение №44, т.2 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС и Заповед РД-09-1944/16.10.2002г. на кмета на [населено място] за ОФГ; ПУП на м.“Група Зоопарк“, одобрен с Решение №10 по Протокол № 32/10.12.2001г. на СОС и ИПРЗ за кв.2, одобрен със Заповед № РА-50-92/30.01.2018г. на главния архитект на С.. Съгласно текстовата част на ПУП на м.“В.- ВЕЦ С.“, одобрен с Решение №44 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС, т.2, се одобрява улично-регулационен план за територията и ЗРП за парцелите, отредени за мероприятия на държавата и общината, както и правила и нормативи за прилагане на застроителен и регулационен план на местността.

Видно от графичната част на ПУП, имот с проектен идентификатор 68134.905.189, представлява реална част от ПИ 68134.905.438, попадаща в уличната регулация на [улица], в участъка от о.т.708 - о.т. 710.

Съгласно действащия ОУП на [населено място], приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009г. на СОС и Решение № 960/16.12.2009г. на Министерски съвет, поземлен имот с проектен идентификатор 68134.905.189, предмет на отчуждаване попада в по-голямата си част в устройствена зона „Тти“- терен за транспортна инфраструктура, която по ОУП е без показатели на застрояване и малка част в устройствена зона „Смф1“- Смесена многофункционална зона със занижени параметри.

Предходният ПУП за имота е регулационен план, одобрен със Заповед № 164/05.05.1969г. на началник управление, който е първи и няма предходни преди него. По този ПУП имот с идентификатор 68134.905.438 попада в УПИ, отреден за СГНС - ЗООПАРК. Разширение на терена за СГНС-ЗООПАРК, одобрено със Заповед №401/08.11.1973г. на главен директор - главен инженер на С.; Разширение на терена за СГНС-ЗООПАРК, одобрено със Заповед №РД-50-09-464/28.09.1978г. на главен архитект на С.. По стар ПУП няма.

Размерът на равностойното парично обезщетение за имота, който се отчуждава

вещото лице е определяло, съобразявайки изискванията на чл.22, ал.5 и следващите от ЗОС, във връзка с § 1 от ДР на ЗОС.

При използване на законовите критерии, за определяне на справедливото пазарно обезщетение за имота, определено по реда на чл.22 ЗОС, е изследвано предназначението на имота по всички предходни ПУП, както и всички налични по делото сделки.

Съобразно датата на възлагателното писмо на СО вещото лице е изследвало сделки, извършени в периода 04.09.2018г. до 04.09.2019г. Служба по вписванията с писмо изх.№ 6143/11.11.2019г. е предоставила 55 бр. копия на актове, за вписани сделки с поземлени имоти /земя и сгради/ за периода от 04.09.2018г до 04.09.2019г., находящи се в [населено място], на територията на м. „В.- ВЕЦ С.“, м. НПЗ „Хладилника-В.“ част север и част юг, „Група Зоопарк“, район „Л.“. С писмо изх.№ 6055/12.11.2019г. са предоставени 68 бр. копия на актове, за вписани сделки с поземлени имоти /земя и сгради/ за периода от 04.09.2018г. до 03.10.2019г., находящи се в [населено място], на територията на м.„В. - ВЕЦ С.“. Дирекция „Инвестиционно отчуждаване“ са представили 7бр. сделки на СО. По делото от Дирекция „Инвестиционно отчуждаване“ са представили допълнително още 1бр. сделки - акт 81, том IV, рег.№ 3630, дело 612/2018г. /л.143/.

Използван е и допълнителен аналог: Договор № СОА 18-ДГ61-137/21.12.2018г., вписан в Служба по вписванията като: акт № 155, том 212. Предмет на сделката е ПИ с КИ 68134.1006.1297 с площ от 1109 кв.м. за стойност в размер на 325 352,00 лв. или 293,37лв./за 1 кв.м. Имотът по ПУП е отреден за улица. Установен траен начин на ползване - част от [улица]и [улица]. Пазарният аналог отговаря на изискванията на чл.22 ЗОС и § 1 от ДР на ЗОС по отношение период, една от страните е юридическо лице, предназначение, характер на застрояване и показатели на устройство и застрояване. Изследването на представените от Службата по вписванията и от СО аналози съгласно изискванията на чл.22 ЗОС и §1 от ДР на ЗОС е дадено в Приложение №1 към СОЕ.

Въз основа на този анализ вещото лице заключава, че три сделки отговарят на изискванията на чл.22 ЗОС и §1 от ДР на ЗОС по отношение период, една от страните да е юридическо лице, предназначение, характер на застрояване и показатели на устройство и застрояване като тези сделки са показани в таблицата на стр.7-ма от заключението. При използването им средната пазарна цена за 1 кв.м е в размер на 208,47 лева или за отчуждаваната площ в размер на 1665 кв.м дължимото обезщетение е изчислено в размер на 347 102,55 лева. Стойността на обезщетението, разпределена между съсобствениците е както следва: Пана А. К. - 1/4 ид. ч. – 86 775,64 лв. и Т. И. К. - 1/4 ид. ч. – 86 775,64 лв.

В таблица на стр.8-ма от заключението вещото лице е показало стойността на обезщетението за целия имот, от който се отчуждава реална част в зависимост от площта му по различните представени по делото скици и документи и за ¼ ид.ч. от него.

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

Жалбите са допустими – подадени са срещу подлежащ на оспорване пред съд индивидуален административен акт, подадени са от лица, които са негов

адресат, в преклузивния 14-дневен срок, с оглед представените по преписката данни за съобщаване на акта и датата на подаване на жалбите.

Разгледани по същество, жалбите са неоснователни.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, сочени от оспорващия 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 настоящия случай правомощието по чл.25, ал.2 ЗОС е упражнено от Д. Б. - заместник-кмет на СО, въз основа на Заповед за заместване № СОА20-РД15-2346/27.02.2020г. на кмета на СО. Предвид това не е налице нищожност на оспорената заповед, в каквато насока са наведените в жалбите твърдения.

Не може да се приеме като довод за това и различният номер на проектния кадастрален идентификатор в обявлението за предстоящото отчуждаване и заповедта – в обявлението е посочен имота, от който се отчуждава реална част с неговия идентификатор по одобрената кадастрална карта, посочена е площта на отчуждаваната част, собствениците, от които се отчуждава и дължимото обезщетение. Поради това, след като е индивидуализиран имота, от който се отчуждава реална част не е налице неяснота, в каквато насока са твърденията на жалбоподателките. Частта, която се отчуждава от имот с идентификатор 68134.905.438 е с площ от 1665 кв.м и това произтича не от скицата-проект, а от предвижданията на действащия регулационен план. В този смисъл даденият за отчуждаваната реална част проектен идентификатор не променя тези предвиждания и до одобряването на изменението на КККР изпълнява ролята единствено на проектен номер за графично означаване и онагледяване на отчуждаваната реална част от имота.

В контекста на изложеното по-горе, доколкото посочените реквизити в ал.2 на чл.25 ЗОС присъстват в оспорената заповед съдът приема, че същата отговаря на изискването за форма на административния акт, регламентирано в чл.59 АПК, както и на специалните изисквания, посочени в цитираната по-горе разпоредба на ЗОС. 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 за изграждане на обект – публична общинска собственост, както и изготвената оценка за размера на обезщетението за отчуждаваната част от имота и подлежащите на

отчуждаване сгради.

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.

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. Обявлението се публикува и на интернет страницата на общината. В разпоредбата е разписано и задължителното съдържание на обявлението.

В конкретния случай изготвеното от ответника обявление изх.№ СИС19-ПП00-4-/96/ от 10.01.2020г. съдържа изискуемата от закона информация, същото е публикувано във в.“24 часа“, в.“Софийски вестник“ и в.“Днес“. Обявлението също така е публикувано и на официалната интернет страница на Столична община и поставено на Информационното табло на Район „Л.“-СО, за което са съставени протоколи, приложени по делото. Така установеното от доказателствата по делото опровергава твърдението на оспорващите, че не са били уведомени за образуваното производство по отчуждаване.

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 само на това основание.

С оглед доказателствата по делото неоснователно е оплакването на оспорващите, че подробният устройствен план, за чиито предвиждания се

извършва отчуждаването е отменен. Както се посочи по-горе цитираното от оспорващите Решение № 2174/14.02.2012г., постановено по адм.д. № 13829/2011г. по описа на ВАС, с което е отменена т.2 от Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС за одобряване на улично - регулационен план на м.“В. – ВЕЦ С.“ е отменено в производство по чл.245 и сл. АПК и делото е върнато за ново разглеждане като с Решение № 6039/26.05.2015г. по адм.д. № 8396/2014г. на ВАС е обезсилено решение от 13 май 2011г., постановено по адм. дело № 2272/2003г. по описа на Софийски градски съд, административно отделение, III-Б състав, в частта, с която е отхвърлена жалбата срещу Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС в частта по т.1, 3 и 4 - за одобряване на проект за кадастрален план, застроителен и регулационен план и правила и нормативи за прилагането им и частично в частта по т.2 като е прието, че съдът е бил сезиран единствено с оспорване на Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС в частта му по т.2, с която е одобрена уличната регулация като оспорването е допустимо само в частта касаеща разширението от о.т. 208 – о.т. 285. В останалата част решението на СГС, с което е отхвърлена жалбата, е оставено в сила. Жалбоподателките не са били страни по това дело, не твърдят и не прилагат доказателства да са оспорили ПУП в частта, касаеща собствения им имот.

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 в размер на 202 014,45 лева за отчуждаваните 1665 кв.м и е определил обезщетение по 101 007,23 лева за всяка от жалбоподателките съобразно притежаваната от всяка от тях $\frac{1}{4}$ ид.част.

Съгласно приетото по делото заключение на съдебно-оценителна експертиза дължимото обезщетение за всяка от жалбоподателките е в размер на 86 775,64 лева за всяка от тях съобразно притежаваната идеална част.

В случая следва да се възприеме оценката на имота, дадена от лицензирания оценител и възприета от ответника в оспорения акт, чиято стойност е по-висока от определената от вещото лице в съдебно-оценителната експертиза, с оглед забраната за влошаване положението на жалбоподателите, регламентирана в разпоредбата на чл.271, ал.1 ГПК, приложима на основание чл.144 АПК. Ето защо съдът приема, че оспорената заповед е законосъобразна и в частта на определеното на собствениците обезщетение.

Неоснователно намира съдът възражението, че тази оценка не е изготвена по реда и методите на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община. В случая се касае за отчуждаване по реда на ЗОС като законът императивно определя критериите и способите, по които се извършва оценката. Според § 1, т.1 ДР ЗОС "Равностойно парично обезщетение" е цената на отчуждавания имот или на част от него, определена по реда на този закон. Неоснователно в този смисъл е позоваването на оценки, изготвени по

друг ред, при които не са спазени установените в ЗОС критерии. Неотносимо също така е позоваването на офертни цени на имоти, предоставени от агенции за недвижими имоти – от една страна това са офертни цени, а не окончателни цени, на които се сключва сделката, поради което не могат да бъдат определени като пазарни цени. Меродавни са само цените по сключени сделки, вписани в Службата по вписванията и то такива сделки, които отговарят на изискванията, посочени в т.2 на § 1 ДР ЗОС, а именно сделки 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.

На последно място следва изрично да се отбележи, че оценката, изготвена от оценителя и вещното лице е за отчуждаваната част от имота с площ от 1665 кв.м, а не за $\frac{1}{2}$ или $\frac{1}{4}$ ид.част от имота на жалбоподателките, описан в нотариален акт за дарение на недвижим имот № 28, том XXVIII, дело № 4997/30.10.1972г. Поради това изготвените различни варианти от вещното лице, представени в табличен вид на стр.8-ма от заключението му не следва да бъдат вземани предвид при преценката за материалната законосъобразност на акта. Това е така, защото площта на целия имот не се отразява на оценката за 1 кв.м. След като се отчуждават 1665 кв.м то оценката следва да бъде изготвена за тях, което е сторено, както от оценителя на СО, така и от вещното лице – изрично посочено от него и обективизирано в протокола от съдебно заседание на 29.04.2021г. Без значение за размера на обезщетението е предвид това площта на целия имот, от който се отчуждава реална част. Що се касае до приложимостта на чл.19 ЗУТ спрямо останалата част от имота, която не се отчуждава, то този въпрос е извън предмета на настоящия спор и касае производството по одобряване на ПУП, по който се извършва отчуждаването. Предмет на проверка за законосъобразност по настоящото дело е единствено заповедта за отчуждаване, издадена на основание чл.25, ал.2 ЗОС.

Предвид изложеното съдът приема оспорената заповед за законосъобразен административен акт по отношение, на който не са налице основанията за отмяна по чл.146, т.2-5 АПК. Предвид това жалбите срещу нея са неоснователни и следва да бъдат отхвърлени.

Основателна при този изход на спора е претенцията на ответника за присъждане на разноски за юрисконсултско възнаграждение. Същото следва да бъде определено в размер на 200 лева с оглед фактическата и правна сложност на делото, на основание чл.78, ал.8 ГПК, вр. чл.37 ЗПП, вр. чл.24 НЗПП, вр. чл.144 АПК. Разноските следва да бъдат присъдени само за това производство, доколкото другите водени производства между страните са самостоятелни и ответникът е разполагал с правото да поиска присъждане на възнаграждение по всяко едно от тях.

Разноските на жалбоподателките следва да останат така, както са направени. Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.3 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбите на Т. И. К. и Пана А. К. срещу Заповед № СОА20-РД40-17/02.03.2020г. на кмета на Столична община.

ОСЪЖДА Т. И. К. и Пана А. К. да заплатят на Столична община сумата в размер на 200 /двеста/ лева, представляваща разноски по производството.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: