

РЕШЕНИЕ

№ 1141

гр. София, 23.02.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,
в публично заседание на 16.02.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилска

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **4913** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.
Образувано е по жалбата на П. Т. Н. и К. Н. С. против заповед № СОА19-РД40-29/09.04.2019 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот с идентификатор 68134.204.1289 (застроен), с площ с площ за отчуждаване 115 кв.м., съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.204.1131 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-50/20.06.2016 г. на изпълнителния директора на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, находящ се в [населено място], район „К. село“, [улица], попадащ в улица във връзка с реализацията на обект: „Транспортен тунел под [улица]с прилежащи рампи по [улица]и [улица], подлежащ на отчуждаване съгласно действащ план за регулация и застрояване на кв. 1, м. „Хиподрума“, одобрен с решение № 64 по Протокол № 32/10.12.2001 г. на Столичния общински съвет, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост и е определена стойността на паричното обезщетение. Обосновават се съображения за нищожност, поради липса на законова компетентност, предвид изтекъл срок по чл. 208 от ЗУТ и депозирано заявление за допускане на изменение на ПУП. Алтернативно, са изтъкнати и доводи за незаконосъобразност на оспорения административен акт, поради съществено нарушение на процесуалните правила и противоречие с материално правните разпоредби. Сочи се липсата на общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин, доколкото предвидените по действащия план

локално платно (рампа) и прилежащ тротоар са изпълнени на място. Обосновават се съображения, че размерът на обезщетението не съответства на действителната пазарна стойност на имота. Подробни съображения за незаконосъобразност на оспорената заповед са изложени и в депозираните по делото писмени бележки. В тях твърдението за допуснато съществено нарушение на процесуалните правила е конкретизирано като нарушение на чл. 35 и чл. 36 от АПК. Излагат се и доводи за противоконституционност на разпоредбата на § 23, ал. 1 на ПЗР ЗИД ЗУЗСО, която е предмет и на образуваното пред Конституционния съд к.д. №21/2021 г. На следващо място, се изтъква изтичането на установения в § 23 от ПЗР ЗИД ЗУЗСО срок, като основание за материална незаконосъобразност на оспорената заповед, съгласно чл. 142 от АПК. Като нарушени се сочат и нормите на чл. 21, ал. 1 и ал. 3 от ЗОБС във връзка с чл. 19 от ЗУТ, доколкото ПУП от 2001 г. не предвижда изграждане на обект „Транспортен тунел по бул. Ц. Б. III“ с прилежащи рампи по [улица]и [улица], както и че не е изследван въпросът дали остатъкът от имота служи за упълномеряване на съседен УПИ. Претендира се отмяна на оспорената заповед и присъждане на направените по делото разноски съобразно списък по чл. 80 от ГПК.

С определение № 3938/27.05.2019 г. производството по делото е спряно на основание чл. 229, ал. 1, т. 4 от ГПК във връзка с чл. 144 от АПК до приключване на производство по адм. дело № 5132/2019 г. по описа на Административен съд София-град, образувано по жалбата на П. Т. Н. и К. Н. С. против решение № 64 по протокол № 32/10.12.2001 г. на Столичния общински съвет, в частта относно поземлен имот с идентификатор 68134.204.1131.

С решение № 4008/20.07.2020 г., постановено по адм. дело № 5132/2019 г. по описа на Административен съд София-град е отхвърлена жалбата на П. Т. Н. и К. Н. С. против решение № 64 по протокол № 32/10.12.2001 г. на Столичния общински съвет, в частта относно поземлен имот с идентификатор 68134.204.1131. Решението е влязло в сила на 17.03.2021 г.

С определение от 13.05.2021 г. е възобновено настоящото съдебно производство.

На 13.10.2021 г. с писмена молба по делото е депозирана жалбата на Н. К. С. с искане за прогласяване нищожността на заповед № СОА19-РД40-29/09.04.2019 г. на кмета на Столична община. Изложени са доводи за съществени процесуални нарушения и противоречие с материалния закон. Конкретно се изтъква нарушение на чл. 21, ал. 1 от ЗОБС и чл. 21, ал. 3 от ЗОБС във връзка с чл. 19 от ЗУТ.

С протоколно определение 13.10.2021 г. така депозираната жалба от Н. К. С. с искане за прогласяване нищожността на заповед № СОА19-РД40-29/09.04.2019 г. на кмета на Столична община е приета за съвместно разглеждане в настоящото съдебно производство и Н. К. С. е конституиран като заинтересована страна. В съдебно заседание пълномощникът на оспорващия моли за прогласяване на нищожността на оспорената заповед и присъждане на направените по делото разноски.

Ответникът - Кмета на Столична община, чрез процесуалните си представители изразява становище за неоснователност на жалбите. Моли съда да постанови решение, с което да потвърди оспорената заповед. Излага доводи, че и двете заключение от изслушаните по делото съдебно-технически експертиза потвърждават законосъобразността на оспорената заповед. По отношение на находящите се в имота сгради изрично посочва, че з тях не се дължи обезщетение, тъй като са със временен статут, до реализиране на предвижданията на плана. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатското

възнаграждение.

Настоящият съдебен състав, след като се запозна с доказателствата по делото, прецени доводите на страните и съобрази приложимите правни норми, намира жалбата на П. Т. Н. и К. Н. С. за ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като подадена от надлежна страна-адресат на оспорения индивидуален административен акт, в рамките на преклузивния срок по чл. 27, ал. 1 от ЗОБС.

Жалбата на Н. К. С. с искане за прогласяване нищожността на заповед № СОА19-РД40-29/09.04.2019 г. на кмета на Столична община е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА съгласно чл. 149, ал. 5 от АПК

Разгледани по същество жалбите са НЕОСНОВАТЕЛНИ по следните съображения:

Приетите като доказателство по делото нотариален акт № 166, том LXLVIII, нот. дело 19698/1995 г. и нотариален акт № 197, то II, рег. № 18461/2015 г. легитимират П. Т. Н. като собственик на S ид.ч. от дворно място, съставляващо поземлен имот с пл. № 350а, кв. 1, цялото с площ от 130 кв.м., находящ се в [населено място], м. „Хиподрума“, ведно с находящия с в имота търговски обект-павилион за производство и търговия с хлебни изделия със застроена площ 74.80 кв.м. Съгласно удостоверение №РКС17-ГР94-2136 от 08.08.2017 г., издадено от главния архитект на район „К. село“, Столична община имот с пл. № 350а от кв. 1 е идентичен с имот пл. №1131 от кв. 1 по плана на [населено място], м. „Хиподрума“, одобрен с решение № 64 по протокол № 32 на Столичния общински съвет и имот с идентификатор 68134.204.1131 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-50/20.06.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК. Видно от скица на поземлен имот № 15-470554-10.07.2018 г. имот с идентификатор 68134.204.1131 е с площ 125 кв.м. с начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.). В кадастралния регистър като собственици на имота са вписани: П. Т. Н. (S ид.ч.) и К. Н. С. (S ид.ч.). С нотариален акт № 130, том I, рег. № 10093, дело №109/2017 г. К. Н. С. се легитимира като собственик на S ид.ч. от имот с идентификатор 68134.204.1131, целия с площ 125 кв.м., като съгласно пункт 2 от нотариалния акт Н. К. С. запазва правото си на ползване върху S ид.ч. от имот с идентификатор 68134.204.1131. С приложения по делото писмени доказателства Н. К. С. се легитимира като собственик на изградения в имота временен търговски обект - заведение „Бърза закуска“ (разрешение за монтаж № 6/26.04.2004 г.). Видно от приетото като доказателство писмо на директора на дирекция „Инвестиционно отчуждаване“ изх. № СИС16-ВК08-414 от 19.08.2016 г. и Удостоверение от Областния управител на област С. изх. № 9444/44 от 27.10.2016 г., търговски павилион „Бърза закуска (дюнер)“ е със застроена площ от 94.10 кв.м., от които 30.40 кв.м. попадат върху имот с пл. № 1131, а останалите 63.70 кв.м. попадат в имот с пл. № 350, за който е отреден УПИ I-за увеселителен комплекс, кв. 1, м. „Хиподрума“ с административен адрес: [населено място], [улица]; търговски павилион е със застроена площ 6.70 кв.м., от които 2.50 кв.м. попадат върху поземлен имот с пл. № 350, за който е отреден УПИ I-за увеселителен комплекс, кв. 1, м. „Хиподрума“, 1.3 кв.м. попадат в улица, а останалите 4.10 кв.м. попадат върху имот с пл. № 1131 на ъгъла между [улица]и [улица]и входно помещение за достъп откъм [улица]до масивна сграда в УПИ I-за увеселителен комплекс, с площ 11.30 кв.м., от които 7.20 кв.м. попадат върху имот с пл. № 350 за който е отреден УПИ I-за увеселителен комплекс, останалите 4.10 кв.м. попадат върху имот пл. № 1131.

С оспорената в настоящото производство заповед, кметът на Столична община,

на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21 и чл. 25, ал. 1 от ЗОБС е наредил отчуждаването на поземлен имот с идентификатор 68134.204.1289 (застроен), с площ с площ за отчуждаване 115 кв.м., съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.204.1131 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-50/20.06.2016 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър и е определил общ размер на паричното обезщетение за отчуждавания недвижим имот в размер на 581.90 лв., като същото е определено съобразно квотите на собственост както следва: П. Т. Н. - 290.95 лв. и К. Н. С. - 290.95 лв. В заповедта не е определено обезщетение за находящите се в имота сгради. Същото е мотивирано с това, че разположения в имота временен търговски обект-заведение „Бърза закуска“, собственост на Н. К. С., е разрешен по реда на чл. 56 от ЗУТ, а разположения в имота търговски обект - павилион за производство и търговия с хлебни изделия, собственост на П. Т. Н., е разрешена по реда на чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ (отм.).

Размерът на паричното обезщетение, посочен в оспорената заповед, е определен въз основа на Експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител, възложена с писмо изх. № СИС16-ПП00-1-(89) от 17.09.2018 г. Пазарната стойност на отчуждавания имот по експертната оценка е определена на основание чл. 22, ал. 12 от ЗОБС въз основа на данъчната оценка, предвид липсата на реално извършени сделки с имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания през релевантния период (17.09.2018 г. - 17.09.2017 г.) - чл. 22, ал. 5 и сл. във връзка с § 1 от ДР на ЗОБС. Като основание за стартиране на отчуждителното производство е посочен действащ ПРЗ на кв. 1, м. „Хиподрума“, одобрен с решение № 64 по протокол № 32/10.12.2001 г. на Столичния общински съвет във връзка с обект „Транспортен тунел под [улица]с прилежащи рампи по [улица]и [улица]. По този план имот с проектен идентификатор 68134.204.1289 с площ 115 кв.м. попада в улична регулация без устройствени параметри. Съгласно ЧЗРП, одобрен със заповед №РД-09-50-53/23.0.1995 г. на главния архитект на С., имотът попада в улична регулация без устройствени параметри. Съгласно изменение на ОУП на СО, прието с решение № 960/16.12.2009 г. на Министерския съвет и приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, поземлен имот с проектен идентификатор 68134.204.1289 попада в улична мрежа.

Съгласно регулационния план на[жк], м. „Боянско-1 ч.“, одобрен със заповед № 4793/14.10.1950 г. имотът попада в зона с отреждане „за зеленчуково тържище“.

Отчетените основни критерии по ЗОБС за подбор на аналози са следните: предходно отреждане „за зеленчуково тържище“, съгласно регулационния план на[жк], м. „Боянско-1 ч.“, одобрен със заповед № 4793/14.10.1950 г., Втора ценова зона съгласно зонирването, одобрено с решение № 2 по протокол № 44 от 1998 г. на Столичния общински съвет по ЗМДТ в урбанизирана територия; по ОУП на С. имотът попада в устройствена зона „Тти“ (Терени за транспортна инфраструктура) с отреждане за транспортна инфраструктура -улица, пътища, без параметри на застрояване. От Агенцията по вписванията е предоставена информация за вписвания на петнадесет сделки с поземлени имоти за периода 17.09.2018 г. до 17.09.2017 г., които обаче не отговарят на основните критерии по ЗОБС за избор на аналози, според лицензирания оценител.

По делото е изслушано заключение от съдебно-техническа експертиза, от което се установяват следните релевантни за спора факти и обстоятелства: Отчуждаваната част

от имот с проектен идентификатор 68134.204.1289 (застроен) по ОУП на СО по регулационния план на[жк]- м. „Боянско 1“, одобрен по З. със заповед № 4793/14.10.1950 кв.м. е отредена „за зеленчуково тържище“. Със ЧЗРП, одобрен със заповед № РД09-50-53/23.01.1995 г. на главния архитект на С., имот с пл. № 1131 (стар 350а) попада частично в улична регулация и в УПИ I-за магазини, ресторанти и офиси, с предвидено ниско пристрояване и застрояване на съществуващата сграда. Действащият ЗРП на кв. 1, м. „Хиподрума“ е одобрен с решение № 64 по протокол № 32/10.12.2001 г. на Столичния общински съвет (изработен по З., одобрен по ЗУТ). По този план реална част от имот с идентификатор 68134.204.1131 с площ 115 кв.м. с проектен идентификатор 68134.204.1289 се отчуждава, а останалата част съставлява проектен имот с идентификатор 68134.204.2090 с площ 10 кв.м. По ОУП, приет с решение №697 по протокол № 51/19.11.2009 г. на СОС и решение № 960/16.12.2009 г. на МС, поземлен имот 1131 (стар 350а) попада в преобладаващо в устройствена зона „Тти“ (терени за транспортна инфраструктура в улична мрежа) и частично в устройствена зона „Жг“ с устройствени показатели Пл-60%, К.-3.5, Кк-26 м. При определяне на пазарната стойност на отчуждавания имот вещото лице е използвало за критерии сделки с недвижими имоти попадащи в зона „Пп“ с близки устройствени показатели с Пл, тъй като такова е предназначението на имота и по предходен РП, одобрен със заповед № 4793/14.10.1950 кв.м., по който имотът е отреден „за зеленчуково тържище“. По приложение № 1 към решение №2 по протокол № 14/08.06.1998 г. оценяваният имот попада във Втора ценова зона. Реалната част от имот 1131 с площ 10 кв.м. служи за упълномеряване на съседен УПИ и не може да бъде урегулирана самостоятелно. По силата на градоустройствена заповед №РД-09-50-145 на главния архитект на С., източната част на имот пл. № 1131 попада в УПИ I-за увеселителен комплекс. В частта си относно определяне на размера на дължимото се парично обезщетение заключението от съдебно-техническата експертиза изцяло потвърждава размера на обезщетението, определено с оспорената заповед на основание чл. 22, ал. 12, т. 1 от ЗОБС, предвид липсата на сделки отговарящи на изискванията за пазарни аналози. В допълнение към заключение от съдебно-техническа експертиза вещото лице е разгледало и депозираните от пълномощника на оспорващите по делото сделки, обективирани в електронна справка от Службата по вписвания и въз основа на това е извело заключение за липсата на сравними имоти, отговарящи на критериите на чл. 22, ал. 5 и сл. във връзка с § 1 от ДР на ЗОС.

По делото е изслушана и допълнителна съдебно-техническа експертиза, която дава следното заключение: Частта от поземлен имот с идентификатор 68134.204.1131, съставляваща поземлен имот с идентификатор 6134.204.1289, съгласно приложената извадка от сайта за цифрови данни на СО IsofMap, попада в обхвата на два устройствени плана:

112 кв.м. попадат в обхвата на ПУП м. „ж.к. „К. село-плавателен канал-север“, одобрен с решение №187 по протокол № 38/11.04.2013 на СОС -улично платно и тротоар на [улица]

3 кв.м. попадат в обхвата на ПУП м. „Бели брези“, одобрен с решение одобрен с решение №187 по протокол № 38/11.04.2013 на СОС и решение №571 по протокол №38/14.09.2017 г. за поправка на ОФГ- улично платно и тротоар на [улица]

Останалата част от 10 кв.м. попада в УПИ I-за увеселителен комплекс, кв. 1 по ЗРП на м. „Хиподрума“, одобрен с решение № 64 по протокол №32/10.12.2001 г. на СОС.

В заключението вещото лице изрично е посочило наличието на съществена разлика между обхвата на ПУП, м. „ж.к. „К. село-плавателен канал-север“, одобрен с решение №187 по протокол № 38/11.04.2013 г. на СОС, отразено в сайта за цифрови данни на СО IsofMap и приложената извадка от плана. В съдебно заседание вещото лице изрично заявява, че действащия план за процесния имот е ПУП-ПРЗ на м. „Хиподрума“, одобрен с решение № 64 по протокол №32/10.12.2001 г. на СОС. При съпоставка на приложените по делото извадки от регулационния план и от застроителния план от 2013 г., вещото лице е констатирало, че по регулационния план от 2013 г. имотът не попада в разработката, но по застроителния план от 2013 г. имотът попада в разработката. Съобразно поставената ѝ задача вещото лице е изготвило оценка на отчуждавания имот по начина на фактическо ползване на имота, а именно: за производствена и търговска дейност, като е определило стойността на един кв.м. на 406.02 лв. В съдебно заседание вещото лице е посочило, че при изготвяне на оценката не е съобразило правилата на ЗОБС. Изготвена е и оценка на находящите се в отчуждавания имот част от сгради както следва: Павилион № 1-716 лв. и павилион № 2 -1309 лв.

Въз основа на изложеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОБС. С оспорената заповед № СОА19-РД40-29/09.04.2019 г., кметът на Столична община е упражнил правомощието по чл. 25, ал. 2 от ЗОБС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект-публична общинска собственост, съгласно одобрен и влязъл в сила ПУП. Същата е подробно мотивирана, като съобразно разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС са посочени основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която се внася обезщетението, и датата, след която започва изплащане на обезщетението по сметката на правоимащите. В тази връзка като неоснователни следва да се отхвърлят доводите за нищожност, поради липсата на компетентност, предвид изтекъл срок по чл. 208 от ЗУТ и депозирано заявление за допускане на изменение на ПУП. Действително по делото е налице заявление вх. №СОА19-ГР94-981/26.02.2019 г. от П. Т. Н. и К. Н. С. до кмета на Столична община с искане за спиране на отчуждителното производство на основание чл. 208, ал. 2 от ЗУТ и допускане на изменение на действащия ПУП в съответствие със скица-мотивирано предложение. По делото не са налице данни за произнасяне на кмета на Столична община по така депозираното заявление. Приложено е писмо № СОА19-ДР00-471/2/21.03.2021 г. на главния архитект на Столична община, в което е посочено, че не е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 1 във връзка с чл. 208, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ за спиране на отчуждителното производство, тъй като отчуждителната процедура е започнала в

законоустановения срок. С решение № 118/10.01.2022 г., постановено по адм. д. № 4731/2019 г. по описа на Административен съд София-град е обявено за нищожно писмото в частта му, с която е отказано спиране на отчуждителното производство и преписката е изпратена на кмета на Столична община за произнасяне. В частта, с която се отказва допускане на изменение на ПУП и писмото е отменено, като преписката е върната на главния архитект за ново произнасяне. Липсват данни това решение да е влязло в законна сила. Това налага изследване на въпроса за времевата компетентност на кмета на Столична община по чл. 25, ал. 2 от ЗОБС в настоящото съдебно производство. Пределите на тази компетентност са очертани в нормата на чл. 208, ал. 2 от ЗУТ, съгласно която отчуждително производство по Закона за общинската собственост, започнало след изтичане на сроковете по ал. 1, при подаване на заявление за изменение на подробния устройствен план на основание чл. 134, ал. 2, т. 1 от ЗУТ се спира до влизане в сила на акта по искането за изменение на плана за съответния имот. Следователно, предпоставка за спиране на отчуждителното производство е изтичане на сроковете по ал. 1 от една страна, а от друга - подадено заявление за изменение на ПУП. В случая не е спорно, че е налице подадено заявление вх. № СОА19-ГР94-981/26.02.2019 г. от П. Т. Н. и К. Н. С. до кмета на Столична община с искане за спиране на отчуждителното производство на основание чл. 208, ал. 2 от ЗУТ и допускане на изменение на действащия ПУП в съответствие със скица-мотивирано предложение. Спорно е дали е налице другата предпоставка, а именно: изтекли срокове за започване на отчуждителното производство. Съгласно чл. 208 от ЗУТ, срокът за започване на отчуждителните процедури по Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост на недвижими имоти, определени по подробните устройствени планове за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, е пет години от влизане в сила на плановете и десет години от влизането в сила на подробните устройствени планове за изграждане на елементи на техническата инфраструктура по чл. 64 - публична собственост на държавата и общините. Чл. 64, ал. 1, т. 1 от ЗУТ определя като елементи на техническата инфраструктура: транспортната техническа инфраструктура и съоръженията към нея (мостове, тунели, надлези, подлези, прелези и др.). В транспортната техническа инфраструктура безспорно се включват различните класове улици и магистрали. Тъй като отчуждаваната част от имота на оспорващите е предвиден за улица, която е част от транспортната техническа инфраструктура, за нея съобразно разпоредбата на чл. 208 от ЗУТ възниква възможността да искат частично

изменение на ПУП, ако в срок от 10 г. от влизане в сила на ПУП не е започнала отчуждителната процедура. Доколкото обаче имотът-предмет на отчуждителното производство се намира в [населено място], то следва да се имат предвид и удължените срокове във връзка с чл. 208 от ЗУТ, дадени в чл. 17, ал. 1, т. 1 от специалния закон ЗУЗСО, според който за обекти на техническата инфраструктура- за първостепенна улична мрежа, за метрополитена, за трамвайни и железопътни линии, за обекти на зелената система и за съоръжения за третиране на отпадъци, отчуждителната процедура следва да не е започнала в срок от 15 години, като съобразно ал. 2 на чл. 17 от ЗУЗСО този срок започва да тече от приемането и влизането в сила на ЗУЗСО-28.01.2007 г. Следователно, срокът за започване на отчуждителната процедура към момента на депозиране на заявлението, респ. към момента на издаване на оспорената заповед все още не е изтекъл. Изложеното дава основание да се приеме, че кметът на Столична община е разполагал с компетентност, както по време, така и по място да издаде заповед за отчуждаване.

В тази връзка следва да се отбележи, неоснователността на възражението на пълномощниците на оспорващите за наличието на образуваното пред Конституционния съд к.д. № 21/2021 г. за обявяване за противоконституционна нормата на § 23, ал. 1 на ПЗР ЗИД ЗУЗСО. Съгласно регламентацията на чл. 151, ал. 2, изречение последно от КРБ обявеният за противоконституционен акт не се прилага от деня на влизането на решението в сила. Т. е.отмяната е за напред (ex nunc), поради което и евентуална бъдеща отмяна на § 23, ал. 1 на ПЗР ЗИД ЗУЗСО е неотнормима към законосъобразността на вече приключило производство по отчуждаване.

Противно на изложеното в жалбата, в хода на административното производство по издаване на оспорената заповед не са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила. Оценката на отчуждаваната част от имота е изготвена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти, притежаващ сертификати за оценителска правоспособност от КНОБ за недвижими имоти, въз основа на възлагателно писмо № № СИС16-ПП00-1-(89) от 17.09.2018 г. от кмета на Столична община, съгласно чл. 22, ал. 3 от ЗОБС и договор за възлагане на оценката от същата дата. Оценката е изготвена на 23.01.2019 г., т.е. при спазване на тримесечния срок преди издаването на заповедта за отчуждаване по чл. 22, ал.1 от ЗОБС. Изготвено е обявление за уведомяване на собствениците на поземлени имоти-частна собственост, публикувано на интернет страницата на Столична община, в сградата на общинската администрация и в два централни ежедневника.

Неоснователни са доводите за допуснато нарушение на чл. 35 и чл. 36 от АПК. В хода на административното производство са събрани и оценени всички относими доказателства, въз основа на които са обосновани доводи за наличието на материално правните предпоставки за издаване на оспорения административен акт. Противно на твърденията на оспорващите правилно е установено наличието на влязъл в сила ПУП по чл. 21, ал. 1 от ЗОБС предвиждащ изграждането на обект-публична общинска собственост. По делото е категорично установено, че действащият ЗРП на кв. 1, м. „Хиподрума“ е одобрен с решение № 64 по протокол № 32/10.12.2001 г. на Столичния общински съвет (изработен по З., одобрен по ЗУТ). По този план реална част от имот с идентификатор 68134.204.1131 с площ 115 кв.м. с проектен идентификатор 68134.204.1289 попада в улична регулация, а останалата част, съставляваща имот с идентификатор 68134.204.2090 с площ 10 кв.м., се придава към УПИ I-за увеселителен комплекс. В тази насока са както двете заключения от съдебно-техническа експертиза, така и категоричните изявления на вещите лице в съдебно заседание. Безспорно е и, че този план е влязъл в сила. Като доказателство по делото е прието влязлото в сила на 17.03.2021 г. съдебно решение № 4008/20.07.2020 г., постановено по адм. дело № 5132/2019 г. по описа на Административен съд София-град, с което е отхвърлена жалбата на П. Т. Н. и К. Н. С. против решение № 64 по протокол № 32/10.12.2001 г. на Столичния общински съвет, в частта относно поземлен имот с идентификатор 68134.204.1131. С оглед силата на пресъдено нещо на това решение, ирелевантни към законосъобразността на оспорената заповед са доводите, изложени в жалбите, за нарушения на чл. 21, ал. 1 и ал. 3 от ЗОБС във връзка с чл. 19 от ЗУТ. Същите се отнасят до законосъобразността на акта, с който е одобрен ПУП, а не към законосъобразността на акта, с който е приключило последващото производство по отчуждаване. За пълнота на изложеното, следва да се има предвид, че, следва да се отбележи, че в съдебно-административното производство инцидентен контрол относно валидността на административен акт, различен от оспорения по делото, е недопустим. Такава правна възможност и проверка за валидност на административен акт по реда на чл. 17, ал. 2 от ГПК има само общият съд в рамките на общото гражданско производство, но не и административният съд. Следващият спорен по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на оспорения акт е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждения имот.

Законодателно въведените в чл. 22 от ЗОБС критерии при

определяне на равностойното парично обезщетение държат сметка за предназначението на отчуждаваните имоти по ЗОБС преди влизане в сила на подробния устройствен план и пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот /ал. 5/. Съобразно съдържащата се в § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС легална дефиниция "Пазарни цени на имоти със сходни характеристики" са осреднените цени от всички сделки с имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, които имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот, за: покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, както и други възмездни сделки между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните е търговец, сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота.

Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по ЗОБС за избор на аналози, като е отчетено предназначението на имота, характера на предвиденото застрояване, както и ценовата зона, в която същият попада, които са съпоставени с показателите на имотите, предмет на сделките, вписани в Агенцията по вписванията през релевантния период и отговарящи на заложените в закона критерии. Липсата им е наложила определянето на дължимото се обезщетение по правилото на чл. 22, ал. 12, т. 1 от ЗОБС. Изводът за липсата на аналози, отговарящи на въведените в с чл. 22, ал. 5 - ал. 11 от ЗОБС изисквания е изцяло потвърден и от приетите заключения от съдебно-технически експертизи, които следва да бъдат изцяло кредитирани, като обективни и компетентно изготвени.

Настоящият съдебен състав намира, че не следва да бъде кредитирано заключението от допълнителната съдебно-техническа експертиза в частта му, където размерът на равностойното парично обезщетение на отчуждаваната част от недвижимия имот е определен съобразно трайния начин а фактическо ползване. Този метод между другото е отречен и от самото вещо лице в съдебно заседание. Редът, по който се определя отреждането на имота, подлежащ на отчуждаване е указан в чл. 22, ал. 5 от ЗОБС. В същия текст императивно е посочено, че размерът на паричното обезщетение се определя съобразно конкретното предназначение на имотите, което са имали преди влизане в сила, респ.

преди одобряване на ПУП по чл. 21, ал. 1 от ЗОБС и въз основа на пазарни цени на имоти със сходни характеристики. Съгласно нормата на чл. 22, ал. 6 от ЗОБС конкретно предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, е предназначението им, определено с предходния устройствен план, действал преди влизане в сила, съответно преди одобряване на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1 от ЗОБС. В нормата на ал. 7 на чл. 22 от ЗОБС е посочено още, че когато по предходен ПУП имотът отново е бил отреден за публично мероприятие, но има по-предходен план, който е имал отреждане различно от това публично мероприятие, предназначението на имота се определя по този предходен ПУП. В случая е налице именно визираната хипотеза на чл. 22, ал. 7 от ЗОБС, поради което и отчуждаваният имот следва да бъде оценен съобразно регулационния план на [жк]- м. „Боянско 1“, одобрен по З. със заповед № 4793/14.10.1950 кв.м., с който е отреден „за зеленчуково тържище“, а не съобразно трайното си ползване.

Предвид изложеното, настоящият съдебен състав намира, че размерът на равностойното парично обезщетение в случая следва да се определи по правилата на чл. 22, ал. 12, т. 1 от ЗОБС, което е и сторено от административния орган. Обосновано и законосъобразно в експертната оценка, въз основа на което е изготвена оспорената заповед, е определено равностойно парично обезщетение за отчуждаването на имот с проектен идентификатор 68134.204.1289 с площ от 115 кв.м. въз основа на данъчната му оценка, тъй като не са налице пазарни аналози за изготвяне на оценка. Това следва от разпоредбата на чл. 22, ал. 12, т. 1 от ЗОБС, съгласно която в случай че не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията, равностойното парично обезщетение се определя по реда на приложение №2 към чл.20 от Закона за местните данъци и такси - за имоти в урбанизираните територии. Видно от представените по делото Удостоверения изхV № [ЕГН]/21.06.2018 г. и № [ЕГН]/17.09.2018 г. от Дирекция „Общински приходи“ - район „К. село“ размерът на данъчната оценка за целия поземлен имот с проектен идентификатор 68134.204.1131 с площ от 130 кв.м. е 657.20 лв., респ. за 1 кв.м.- 5.06 лева. Въз основа на това и правилно размерът на дължимото се парично обезщетение за отчуждаваната част от имот с площ 115 кв.м. е определен на 581.90 лв.

По отношение претендираното от оспорващите увеличение на размера на паричното обезщетение със стойността на находящите се в имота части от сгради, настоящият съдебен състав намира следното:

Съобразно установените в закона правила, размерът на паричното обезщетение при отчуждаване по ЗОБС се определя въз основа на стойността на недвижимия имот, изградените в него законни строежи и подобренията, изградени от собственика на имота. Въз основа на приложените по делото писмени доказателства П. Т. Н. се легитимира като собственик търговски обект-павилион за производство и търговия с хлебни изделия със застроена площ 74.80 кв.м., а Н. К. С. се легитимира като собственик на временен търговски обект - заведение „Бърза закуска“. Видно от приетото като доказателство разрешение за монтаж № 6/26.04.2004 г. разположения в имота временен търговски обект-заведение „Бърза закуска“, собственост на Н. К. С. е разрешен по реда на чл. 56 от ЗУТ, а разположения в имота търговски обект - павилион за производство и търговия с хлебни изделия, собственост на П. Т. Н., е разрешена по реда на чл. 120, ал. 4 от ППЗТСУ (отм.), като временна постройка. С оглед на това, претендираното от оспорващите увеличение на размера на паричното обезщетение със стойността на находящите се в имота части от сгради е неоснователно и следва да се остави без уважение.

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. Съответствието между оценката, определена в административното производство и размера на обезщетението, установен по делото води до извода за материалноправна законосъобразност на оспорената заповед.

При този изход на делото и на основание чл. 143, ал. 4 от АПК, оспорващият следва да бъде осъден да заплати на ответника направените по делото разноски, представляващи юрисконсултско възнаграждение в размер, определен по правилата на чл. 78, ал. 8 от ГПК във връзка с чл. 37 от Закона за правната помощ.

Предвид изложените съображения, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав, на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 6 от ЗОБС

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбите на П. Т. Н., К. Н. С. и Н. кирилов С. против заповед № СОА19-РД40-29/09.04.2019 г. на кмета на Столична община.

ОСЪЖДА П. Т. Н., К. Н. С. и Н. кирилов С. да заплатят на Столична община разноски по делото в размер на 150 (сто и петдесет) лева.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: