

РЕШЕНИЕ

№ 3467

гр. София, 23.05.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,
в публично заседание на 17.05.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **1548** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – чл. 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 27 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалба на И. Б. П. и Р. Я. Н. срещу Заповед № СОА-22-РД40-6/19.01.2022 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот с идентификатор 68134.1505.1617 по КККР.

Молят да се постанови решение, с което да се отмени обжалваната заповед, а в условията на евентуалност да се измени същата и да се увеличи определеното парично обезщетение. Излагат съображения, че актът не е мотивиран и не е съобразен с друго съдебно производство, образувано по жалба срещу отказ на главния архитект на Столична община за изменение на ПУП-ИПРЗ, отнасящ се за процесния имот. Счита, че не е спазен срокът по чл. 208, ал. 1 ЗУТ, както и че не е спазена процедурата по чл. 25, ал. 1 ЗОС. Излагат съображения, че обезщетението не е равностойно и справедливо.

Ответната страна – Кметът на Столична община, чрез своя процесуален представител, изразява становище за неоснователност на жалбата.

Административен съд София - град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

По делото са приложени нотариален акт № 68 от 09.09.2005 г. и удостоверение за граждански брак, от които се установява, че жалбоподателите И. Б. П. и Р. Я. Н. се

легитимират като собственици в режим на съпругеска имуществена общност на поземлен имот с пл. № 1617, в кв. 27 по плана [населено място], местност „Д. – втора част“, с площ от 2297 кв. м.

Съгласно скица на поземлен имот № 15-633583/14.06.2021 г., издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър – С., имотът на жалбоподателите е нанесен в одобрената със Заповед № РД-18-27/03.04.2012г. на изпълнителния директор на АГКК кадастрална карта с идентификатор 68134.1505.1617, с площ от 2295 кв.м, трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – за друг вид застрояване.

С Решение № 544 по Протокол № 58/26.07.2018 г. на Столичен общински съвет (СОС) е одобрен подробния устройствен план – регулационен и застроителен план, отнасящ се за ж. к. „Д. 2 – II част“, район „Искър“, [населено място], предвиждащ изграждането на обект „УПИ II – за ОДЗ и подземни гаражи, кв. 27, м. „Д. 2 – II част“, район „Искър“, [населено място]“.

Видно от приложената комбинирана скица за пълна или частична идентичност имотът на жалбоподателите попада изцяло в УПИ II – за ОДЗ и подземни гаражи, кв. 27, м. „Д. 2 – II част“, район „Искър“, [населено място], съгласно действащ ПУП, одобрен с Решение № 544 по Протокол № 58/26.07.2018 г. на СОС.

Съгласно Удостоверение изх.№ 07-00-692/01.06.2021 г. на Г. С. процесният имот е идентичен с поземлен имот с пл. № 1617 по архивен кадастрален план на С.; попада в част от УПИ за ОДЗ по стари регулационни планове, одобрени последователно със Заповед № РД-50-09-718/30.12.1986 г. и Заповед № 412/30.09.1982 г. и двете на главния архитект на С.. Отразено е още, че имотът попада в част от в УПИ II – за ОДЗ и подземни гаражи, кв. 27 от действащия план за регулация на м. „Д. 2 – II част“, район „Искър“, [населено място].

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС от ответника е изготвено обявление до собствениците на недвижими имоти, засегнати от реализацията на обект – публична общинска собственост „УПИ II – за ОДЗ и подземни гаражи, кв. 27, м. „Д. 2 – II част“, район „Искър“, [населено място]“, което е публикувано във в. „24 часа“ и в. „Софийски вестник“.

На 08.12.2021 г. обявлението е поставено на информационното табло на Столична община, а на 09.12.2021 г. - на информационното табло район „Искър“ - Столична община, за което са съставени протоколи. На 08.12.2021 г. е публикувано обявлението в раздел „Отчуждаване“ на интернет сайта на Столична община, за което са представени писмени доказателства.

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

С писмо рег. № СОА21-ГР94-4041 от 21.07.2021 г. на кмета на Столична община, в съответствие с разпоредбата на чл. 22, ал. 3 ЗОС и във връзка с провеждане на отчуждително производство на поземлени имоти, отредени за реализация на обект – публична собственост съгласно ПУП, попадащи в обхвата на обект: „УПИ II – за ОДЗ и подземни гаражи, кв. 27, м. „Д. 2 – II част“, район „Искър“, [населено място]“, е възложено определянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОС, вр. с § 1 от ДР към ЗОС, на поземлени имоти – незастроени с

посочени в писмото проектни идентификатори, предвидени за отчуждаване, включително процесния.

Видно от изготвената експертна оценка за отчуждаване на поземлен имот с идентификатор 68134.1505.1617 по КККР, с площ 2295 кв. м., е предложено парично обезщетение в размер на 78 330 лева, съответно на данъчната оценка на имота, доколкото обезщетението, определено на база извършените сделки възлиза на 59 211 лева. В доклада на оценителя е посочено, че за определяне на пазарната стойност на имота е използван сравнителния (аналогов) метод, като за аналози са определени сделки с имоти, попадащ в четвърта зона на [населено място], в устройствена зона „Тти“ без параметри на застрояване.

Във връзка с проведеното отчуждително производство е издадена оспорената Заповед № СОА-22-РД40-6/19.01.2022 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот с идентификатор 68134.1505.1617 по КККР, с площ 2295 кв. м. Със заповедта е определено обезщетение в размер на 78 330 лева, дължимо на И. Б. П. и Р. Я. Н. – в режим на съпружеска имуществена общност. В заповедта е отразено, че имотът се отчуждава за изграждането на обект – публична общинска собственост, намиращ се „УПИ II – за ОДЗ и подземни гаражи, кв. 27, м. „Д. 2 – II част“, район „Искър“, [населено място]“, съгласно влязъл в сила ПУП, одобрен с Решение № 544 по Протокол № 58/26.07.2018 г. на СОС.

В хода на съдебното производство е прието влязло в сила решение № 4427/27.06.2019 г. по адм. д. № 13021/2018 г. на АССГ (оставено в сила с решение № 5825/20.05.2020 г. по адм. д. № 9591/2019 г. по описа на ВАС), с което е отхвърлена жалбата на И. Б. П. и Р. Я. Н. срещу Решение № 544 по Протокол № 58/26.07.2018 г. на СОС.

Приложено е влязло в сила решение по адм. д. № 11005/2020 г. на АССГ (оставено в сила с решение по адм. д. № 11796/2021 г. на ВАС), с което е отхвърлена жалбата на И. П. срещу отказ на главния архитект на Столична община за изменение на ПУП-ИПРЗ, отнасящ се за процесния имот.

За изясняване на спора от фактическа страна са изслушани основно и повторно заключение на съдебно – оценителна експертиза.

Вещото лице, изготвило основното заключение, дава информация, че имотът попада в устройствена зона „Жк“ – жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване с параметри: плътност – 40 %; К. – 3 и озеленяване – 40 %, съгласно ОУП на [населено място]. Действащият към момента план, въз основа на който се извършва отчуждаването, е ПУП, одобрен с Решение № 544 по Протокол № 58/26.07.2018 г. на СОС. Открити са два предходни подробни устройствени плана, отнасящи се процесния имот (от 1986 г. и 1982 г.), според които имотът е отреден за обединено детско заведение (ОДЗ). Вещото лице посочва, че липсва друг предходен ПУП, а в момента имотът не е застроен. Намира, че при оценяването на имота следва да се ползва сравнителния метод, като за аналози са определени сделки с неурегулирани имоти, без показатели на застрояване, попадащ в четвърта ценова зона на [населено място] (за периода от 21.07.2020 г. до 21.07.2021 г.)

За определяне на оценката експертът е ползвал нотариален акт № 128/14.12.2020 г. при продажна цена от 182,79 лева за кв. м. и нотариален акт № 118/28.09.2020 г. – 15 бр. имота с цена 15,34 лева за кв. м. Намерил е, че обезщетението по ползвани аналози възлиза на 58 975,90 лева (25,81 лева за един квадратен метър), което е под данъчната оценка на имота и в тази връзка съгласно същата дава заключение, че дължимото обезщетение възлиза на 78 330 лева.

Вещото лице по повторното заключение, че имотът не е застроен и попада в обхвата на четвърта ценова зона и в зона „Жк“ – жилищна зона за комплексно застрояване (плътност – 40 %; К. – 3 и озеленяване – 40 %, съгласно ОУП на [населено място]). Уточнява, че действащият към момента план, въз основа на който се извършва отчуждаването, е ПУП, одобрен с Решение № 544 по Протокол № 58/26.07.2018 г. на СОС. Посочва два предходни подробни устройвени плана, отнасящи се процесния имот (от 1986 г. и 1982 г.), според които имотът е отреден за изграждане на обединено детско заведение (ОДЗ). Според вещото лице според предходните планове отреждането на имота не е за терен без застрояване, а е за ОДЗ. В тази връзка вещото лице е изготвило два варианта за обезщетение.

Според първия дължимото обезщетение е 784 513,37 лева, като са ползвани две сделки (нотариален акт № 164 от 22.12.2020 г. и нотариален акт № 120 от 20.07.2021 г.) с имоти, за които е предвидено застрояване, попадащи в четвърта ценова зона (за периода от 21.07.2020 г. до 21.07.2021 г.).

Според втория дължимото обезщетение в 429 037,50 лева, като са ползвани 5 броя сделки (отнасящи се за 7 имота) с имоти без предвидено застрояване, попадащи в четвърта ценова зона (за периода от 21.07.2020 г. до 21.07.2021 г.), а именно: НА № 128/14.12.2020 г., НА № 151/29.10.2020 г. (с предмет 3 броя имоти), НА № 164/10.05.2021 г., НА 100/17.12.2020 г. и Договор СОА21-ДГ61-26/17.06.2021 г. (погрешно посочен от 17.12.2021 г.) При изготвянето на този вариант не е използван нотариален акт № 118/28.09.2020 г., тъй като договарът е сключен между свързани лица и е под данъчната оценка.

Съдът кредитира двете заключенията по отношение наличието на посочените сделки, доколкото същите са и приложени по делото. Кредитират се заключенията в частта, с която посочват наличието на два предходни плана, според които имотът е отреден за ОДЗ. В останалата част заключенията дават отговор на правни въпроси и по – конкретно за начина на определяне на обезщетението, което се отразява на крайните стойности.

При така установените факти, Административен съд София-град достига до следните правни изводи:

Жалбата срещу процесната заповед е подадена срещу подлежащ на оспорване индивидуален административен акт, от активно легитимирано лице, адресат на акта и в срока по чл. 27, ал. 1 ЗОС, поради което е процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Според чл. 146, вр. чл. 168 АПК съдът следва да провери актът издаден ли е от компетентен орган и в предписаната от закона форма, спазени ли са материалноправните и процесуалноправните разпоредби и съобразен ли е актът с целта на закона. При проверката на административния акт, съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Оспорената заповед е издадена от кмета на Столична община, който е компетентният административен орган по чл. 25, ал. 2 ЗОС.

В противовес на доводите в жалбата, съдът намира, че са спазени установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал. 2 и ал. 3 АПК и чл. 25, ал. 2 ЗОС, доколкото са посочени издателят на заповедта, причината, поради която имотът се отчуждава, размерът на обезщетението и индивидуализацията на имота. Налице са ясни и конкретни мотиви и разпоредителна част.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед кметът на Столична община е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 ЗОС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект - публична общинска собственост съгласно ПУП, одобрен с влязъл в сила административен акт.

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, отредени за изграждане на обект - публична общинска собственост за предстояща процедура по отчуждаване, във връзка с изграждането на ОДЗ с подземни гаражи

Налице са доказателства за спазване на процедурата по чл. 25 от ЗОС - публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник, както и електронния портал на Столична община. Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл. 25, ал. 1 ЗОС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението. В тази връзка не се споделят доводите в жалбата за нарушение на процедурата по чл. 25, ал. 1 ЗОС.

След това е възложена оценка на имотите, подлежащи на отчуждаване, която е извършена от оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценки, видно от представените доказателства.

Не се споделят доводите за нарушение на чл. 208, ал. 1 ЗУТ, според която срокът за започване на отчуждителните процедури по ЗДС и ЗОС 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. Безспорно се установи, че действащият ПУП за процесния имот е този, приет с Решение № 544/26. 07. 2018 г. на СОС. Именно от влизане в сила на този план следва да се преценява срокът по чл. 208, ал. 1 от ЗУТ, който безсъмнено към датата на подаване на заявлението не е изтекъл. Фактът, че по предходния ПУП имотът също е попадал в УПИ II – за ОДЗ, не означава, че срокът по чл. 208 от ЗУТ следва да се брой спрямо влизането в сила на предишния ПУП, макар че по същия не е извършено отчуждаване.

Неоснователно се твърди, че съдебно производство, образувано по жалба срещу отказ на главния архитект на Столична община за изменение на ПУП-ИПРЗ, отнасящ се за процесния имот. В тази връзка следва да се отбележи, че с влязло в сила решение по адм. д. № 11005/2020 г. на АССГ (оставено в сила с решение по адм. д. № 11796/2021 г. на ВАС) е отхвърлена жалбата срещу обсъждания отказ.

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

По съответствието с материалния закон:

Спорният по делото въпрос касае размера на определеното парично обезщетение за отчуждавания поземлен имот.

Съгласно чл. 21, ал. 1 ЗОС 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.

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. 6 от ЗОС конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, е предназначението им, определено с предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1.

Разпоредбата на чл. 22, ал. 7 ЗОС урежда, че конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост. Посочената разпоредба изключва предназначението да се определя съобразно предходен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост. В настоящия случай предходните два подробни устройствени плана (1982 г. и 1986 г.) на процесния имот са предвиждали изграждането на обединено детско заведение, т. е. обект, представляващ публична общинска собственост – арг. чл. 28 от Закона за народната просвета (отм. ДВ, бр. 86.18.10.1991 г.). При това положение следва да се приеме, че липсва предходен план (служещ за основа за определяне на обезщетението), доколкото липсва трети предходен ПУП.

Следователно в случая е налице хипотезата на чл. 22, ал. 8 ЗОС, според която размерът на равностойното парично обезщетение за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия ОУП, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване. Двете вещи лица дават информация за трайния начин на фактическо ползване на имота, а именно като незастроен имот.

Разпоредбата на чл. 22, ал. 5 ЗОС изисква при определяне на обезщетението да се се извърши въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот.

Според легалната дефиниция в § 1, т. 3, б. „а” от ДР на ЗОС „Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот” са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии. Двете вещи лица дават

информация, че имотът се намира в четвърта ценова зона по ЗМДТ.

Съгласно § 1, т. 2 от ДР на ЗОС „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. 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.

Горното води до извод, че следва да се преценяват сделки с имоти без предвидено застрояване, попадащи в четвърта ценова зона, в устройствена зона „Жк“, които са сключени за периода от 21.07.2020 г. до 21.07.2021 г. и отговорящи на останалите изисквания на § 1, т. 2 от ДР на ЗОС.

В настоящия случай са приложени следните аналози: нотариален акт (НА) № 128/14.12.2020 г., НА № 118/28.09.2020 г. (с предмет 15 броя имота), НА № 151/29.10.2020 г. (с предмет 3 броя имоти), НА № 164/10.05.2021 г., НА № 100/17.12.2020 г. и Договор СОА21-ДГ61-26/17.06.2021 г.

Не се споделят доводите на жалбоподателя и експерта по повторното заключение, че следва да се изключи НА № 118/28.09.2020 г., тъй като е сключен между свързани лица, а продажната цена за 1 кв. м. е по – ниска от данъчната оценка. В ЗОС липсва забрана за пазарни аналози да се използват сделки, сключени между свързани лица. Единствено ограничение, което се поставя по отношение на страните по сделката се свежда до изискването поне една от страните да е търговец.

Неоснователни са доводите на жалбоподателя и експерта, че продажната цена по НА № 118/28.09.2020 г. е под данъчната оценка за квадратен метър на отчуждения имот, поради което следва да се изключи при изчисляване на обезщетението. Съгласно чл. 22, ал. 11 ЗОС в случай че определеният размер на равностойното парично обезщетение е по-малък от данъчната оценка на имота, обезщетението се изплаща в размер, равен на данъчната му оценка. Това означава, че първо се прави осредняване на ползваните пазарни аналози и полученият краен резултат се сравнява с данъчната оценка на имота, т. е. това се предвид по „определеният размер на равностойното парично обезщетение“. Противното би означавало изначално да се изключи прилагането на чл. 22, ал. 11 ЗОС, тъй като винаги определеният размер на обезщетение ще е по – висок от данъчната оценка на отчуждавания имот.

Неоснователно е възражението на процесуалния представител на жалбоподателя, че използваните за пазарни аналози сделки, предмет на нотариален акт № 118, том 135 от 28. 09.2020 г., следва да се приемат за една сделка. Съдът не намира процесуални пречки повече от една сделка да бъдат вписани в един нотариален акт, като в случая са извършени покупко - продажба на 15 самостоятелни имота, по отношение на които е определена конкретна парична равностойност (други би било положението, ако

цената беше определен в общ размер), като това, че са отразени в един и същи нотариален акт, не променя естеството им на отделни сделки. Същото се отнася и за НА № 151/29.10.2020 г., който има за предмет 3 самостоятелни имота.

Неоснователно е възражението и на процесуалния представител на ответника, че използваният като пазарен аналог Договор № СОА 21-ДГ61-26/17.06.2021 г. (вписан на 23.06.2021 г.) не следва да бъде вземан предвид, тъй като пазарната оценка е определена извън срока по § 1, т. 2 от ДР на ЗОС. Посочената норма изисква сделките да са включени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота. Със сключването на договора № СОА 21-ДГ61-26/17.06.2021 г. (в случая по реда на чл. 15, ал. 5 ЗУТ) се постига съглашение по продажба на имота на конкретна цена и това е от значение при определяне на обезщетението. Определянето на пазарните цената по договора се извършва предварително, но това не означава, че е меродавен моментът на изготвяне на пазарната оценка, тъй като това е едностранно действие на кмета и към този момент не се изисква съгласие на другата страна, т. е. съглашението се постига в по – късен момент, а именно при сключване на договора, който момент е от значение при определяне на обезщетението.

В заключенията на вещите лица са дадени следните средни пазарни цени за 1 (един) квадратен метър, а именно: НА № 118/28.09.2020 г. (15,34 лева за всяка от 15 – те сделки), НА № 151/29.10.2020 г. (209,63 лева за всяка от 3 – те сделки), НА № 128/14.12.2020 г. (182,79 лева), НА № 100/17.12.2020 г. (111,73 лева), НА № 164/10.05.2021 г. (58,68 лева) и Договор СОА21-ДГ61-26/17.06.2021 г. (326,53 лева).

Общият брой сделки е 22 броя (с оглед приетото, че съглашението за всеки имот представлява отделена сделка, доколкото е налице индивидуализация на основните елементи – предмет и цена). Това налага да се приложи разпоредбата на § 1, т. 2, изр. второ от ДР на ЗОС, според която 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 този смисъл следва да се изключат две сделки, обективирани в НА № 118/28.09.2020 г., тъй като са първите по време.

Горното означава, че средната пазарна цена за 1 (един) кв. м. е 75,40 лева, отнасящ се за последните 20 сделки, сключени за периода от 21.07.2020 г. до 21.07.2021 г. Отчужденият имот е с площ от 2295 кв. м., поради което дължимото възнаграждение в размер на 173 047,59 лева.

Предвид гореизложеното съдът намира, че оспореният административен акт е незаконосъобразен, тъй като е налице разминаване между равностойното справедливо обезщетение за отчуждения имот и това, определено от административния орган. В този смисъл следва да се измени оспорваната заповед на кмета на Столична община, като се увеличи обезщетеното за имота.

По разноските:

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 АПК, направените от оспорващия разноси по делото, следва да се възстановят от бюджета на органа, издал отменения акт. В случая двамата оспорващи са направила разноси по делото както следва: 20 лева за държавна такса, 1100 лева за възнаграждение на две вещи лица и 3455,88 лева (с ДДС) за адвокатски хонорар, който е уговорен и платен, видно от договора за правна помощ и платежно нареждане.

Своевременно е направено възражение за прекомерност на адвокатски хонорар, което

съдът намира за основателно. Делото е с материален интерес, който представлява разликата между определения от съда размер и определения в оспорваната заповед, т. е. 94717,59 лева. При това положение съгласно чл. 8, ал. 1, т. 4 от Наредбата за минималните адвокатски възнаграждения дължимото възнаграждение в минимален размер е 988,47 лева. Наред с това делото не е сложно от фактическа и правна страна, но следва да се отбележи, че са проведени 5 заседания и са изслушани две заключения на експертизи. Съвкупната преценка на тези обстоятелства налага извод, че дължимото възнаграждение за адвокат следва да се намали до сумата от 1800 лева с ДДС. Горното налага извод, че общият размер на разноските е 2920 лева.

По изложените съображения и на основание и на основание чл. 172, ал. 2, предл. трето АПК, Административен съд София – град,

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ Заповед за отчуждаване на поземлен имот № СОА-22-РД40-6/19.01.2022г. на кмета на Столична община, в частта относно размера на определеното парично обезщетение за поземлен имот с идентификатор 66134.1007.70 по КККР в [населено място],[жк], с площ от 2295 кв. м., одобрена със Заповед № РД-18-27/03.04.2012г. на изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект - публична общинска собственост: „Детска градина и подземни гаражи в УПИ II, кв. 27, м. „Д. 2 – II част“, район „Искър“, [населено място]“, одобрен с Решение № 544 по Протокол № 58/26.07.2018 г. на СОС, като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение по същата заповед от 78 330 лева на **173 047,59 лева**, дължимо на И. Б. П., ЕГН [ЕГН] и на Р. Я. Н., ЕГН [ЕГН] – в режим на съпругеска имуществена общност.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на И. Б. П., ЕГН [ЕГН] и Р. Я. Н., ЕГН [ЕГН] общо сумата в размер на **2920 лева**, представляваща направени по делото разноски. Решението не подлежи на обжалване.

Съдия: