

РЕШЕНИЕ

№ 7725

гр. София, 15.12.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 59 състав,
в публично заседание на 08.12.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Зорница Дойчинова

при участието на секретаря Светла Гечева, като разгледа дело номер **3751** 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 вр. с чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.

Образувано е по жалба от А. Й. Р., с ЕГН [ЕГН] и В. Й. Д., с ЕГН [ЕГН] и двете от [населено място], чрез пълномощниците си адв. А. и адв. А., срещу заповед № СОА22-РД-40-23/17.03.2020 г. на кмета на Столична община /СО/, с която се отчуждава поземлен имот с идентификатор 68134.1500.2013, незастроен, с площ от 615 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в УПИ за детска градина и в обхвата на обект „Разширение на 108 ДГ - кв.48, УПИ II - за ЦДГ, м. [жк], район Искър“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. ж.к. Д. 1-III част, одобрен с решение № 550 по протокол № 80/25.07.2019 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост, за което е определено равностойно парично обезщетение в размер на 90 564,90 лв., разделено по равно между жалбоподателите.

В жалбата са изложени съображения за незаконосъобразност на заповедта, поради допуснати съществени процесуални нарушения на правилата, неправилно прилагане на материалните разпоредби и противоречие с целта на закона. Считат, че определеното обезщетение за отчуждаването на имота не отговаря на критериите за равностойно парично обезщетение. Посочват, че акта е издаден в нарушение на чл. 59 от АПК, тъй като не са установени всички правнорелевантни факти и обстоятелства от значение за правилното определяне на равностойното обезщетение. Не са изложени

конкретни мотиви защо приема, че дължимото обезщетение е именно в размер на 90 564,90 лв., като не е установено на какъв принцип са подбрани относимите аналози. На двете жалбоподателки не е предоставена възможност да участват в административното производство и да вземат отношение по изготвената експертна оценка, както и не са запознати с пълното съдържание на оценката. Считат, че определеното обезщетение не е съобразено с разпоредбата на § 1, ал. 1 от ДР на ЗОБС, във вр. чл. 22 и същото е твърде ниско. Молят за отмяна на заповедта, в частта относно определеното обезщетение, като бъде увеличено същото.

В съдебно заседание, жалбоподателите не се явяват. Представяват се от адв. А. и адв. А., които поддържат жалбата и молят за отмяна на заповедта по отношение на определеното обезщетение. Претендират присъждане на разноски, за които представят списък с разноски.

В представени писмени бележки доразвиват съображенията си за основателност на жалбата, като молят да се измени определеното със заповедта парично обезщетение.

Ответникът – кметът на Столична Община е депозирал административната преписка относно оспорената заповед.

Чрез процесуалния си представител юрк. Л., ответникът е представил становище по жалбата, с което я оспорва като неоснователна, като излага съображения за това. Счита, че производството по отчуждаването е извършено съобразно изискванията на закона. Изготвената експертна оценка на имота, съответства на изискванията на закона, като същата е изготвена от лицензиран оценител. Моли за отхвърляне на жалбата. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

В съдебно заседание се представлява от юрк. Л. и юрк. И., които оспорват жалбата и моли за нейното отхвърляне. Правят възражение за прекомерност на поисканото от жалбоподателите адвокатско възнаграждение. Претендират присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

В представени писмени бележки юк Л. доразвива съображенията си за законосъобразност на заповедта и неоснователност на жалбата. Посочва, че СТЕ са извършени прецизно, точно и обосновано. Сочи, че предвид по-ниската цена, определена с експертизата, приложим е принципа за забрана за влошаване на положението на жалбоподателите. Моли за отхвърляне на жалбата и присъждане на справедливо юрисконсултско възнаграждение.

СГП не се представлява и не взема становище.

Административен съд София-град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 от ГПК, във вр. с чл. 144 от АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателите А. Й. Р. и В. Й. Д. се легитимират като съсобственици, при равни дялове, на имот с идентификатор 68134.1500.2013, незастроен, с площ от 615 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, на основание НА за възстановено право на собственост на недвижим имот по ЗСПЗЗ № 93, том III, дело № 426/16.04.2007 г.

Имотът е нанесен в КККР, одобрени със заповед № РД-18-27 от 03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, с идентификатор 68134.1500.2013, с площ от 615 кв.м. и предназначение: урбанизирана, друг вид застрояване, с номер по предходен план 2013, кв. 48.

Видно от представената комбинирана скица, имот № 2013 представлява поземлен имот с идентификатор 68134.1500.2013 по КККР за района на м. „ж.к. Д. 1-3 част“.

За м. „ж.к. Д. 1-3 част“ има влязъл в сила ПУП, одобрен с решение № 555 по протокол № 80/25.07.2016 г. на СОС.

По предходен регулационен план на м. „ж.к. Д. I“, одобрен със заповед № РД-50-09-185/19.06.1989 г. на главния архитект на С., ПИ 68134.1500.2013 попада в част от УПИ II „за целодневна детска градина“ от кв. 48.

По стар регулационен план на м. „Гара Искър – разширение“, одобрен със заповед № 515/03.11.1969 г. на председателя на ИК на СГНС, ПИ 68134.1500.2013 попада в част от УПИ II „за детски док и ясли“ от кв. 48.

С писмо изх. № СИС21-ПП00-19/18.11.2021 г., на лицензиран оценител е възложено изготвянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал.5 ЗОБС на ПИ с идентификатор 68134.1500.2013 (незастроен) по КККР, одобрени със заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на ИД на АГКК, отреден за обект – публична общинска собственост, съгласно действащ ПУП м. „ж.к. Д. 1 – III част“. Възлагателното писмо от 18.11.2021 г. е подписано от кмета на СО.

Вещото лице, изготвило оценката е посочило, че имотът, предмет на оценяване, съгласно влязъл в сила ПУП, на м. „ж.к. Д. 1 – III част“, попада изцяло в УПИ 11 – за детска градина от кв. 48. Отчуждаваната част от имота е 615 кв.м., представляваща целият имот, който е незастроен. За обекта е стартирала отчуждителна процедура с решение № 108 по Протокол № 29/25.02.2021 г. на СОС, раздел XI - раздел „Отчуждаване“ – Инфраструктурни обекти от първостепенно значение за СО. Съгласно действащия ПУП, имотът попада в устройствена зона Оо – зона за обществено обслужващи дейности с параметри: плътност 30%, К. 2 и озеленяване 50%. По предходен ПУП от 1989 г., имотът попада в кв. 39, УПИ 1 – за целодневна детска градина, устройствена зона Оо, а по ПУП от 1969 г. е с отреждане за детска градина, училище и трафопост. Посочено е, че процесният имот попада в четвърта ценова зона, съгласно зонирването, прието с Решение № 2 по протокол № 44 от 08.06.1998 г. на СОС по ЗМДГ. Данъчната оценка на имота е 23 043.40 лв. за 615 кв.м. На база изготвената експертна оценка, за отчуждавания имот е определено обезщетение в размер на 90 564.90 лв. За определяне на размера на обезщетението са използвани 2 сделки, едната от които е представена от Служба по вписванията, а другата е допълнително открита от оценителя, на основание чл. 22, ал. 12 от ЗОБС, във вр. § 1 от ДР на ЗОБС.

С обявление рег. № СОА22-ВК08-1466/28.01.2022 г., кметът на СО е уведомил собствениците на ПИ, отредени за социална инфраструктура – публична общинска собственост, съгласно действащ ПУП на м. „ж.к. Д. 1 – III част“, за предстояща процедура по принудително отчуждаване на имоти за обект „Разширение на 108 ДГ – кв. 48, УПИ II – за ЦДГ, м. „ж.к. Д. – I ч.“, район Искър, [населено място].

Обявлението е публикувано в два централни /24 часа и Днес/ и един местен /Софийски вестник/ ежедневници, както и на интернет страницата на СО. Копие от обявлението е поставено на определеното за това място в сградата на СО, видно от протокол от 02.02.2022 г. В предоставения срок не са постъпили възражения.

Със заповед № СОА22-РД-40-23/17.03.2020 г. на кмета на СО, е отчужден поземлен имот с идентификатор 68134.1500.2013, незастроен, с площ от 615 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в УПИ за детска градина и в обхвата на обект „Разширение на 108 ДГ - кв.48,

УПИ II - за ЦДГ, м. [жк], район Искър“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. ж.к. Д. 1-III част, одобрен с решение № 550 по протокол № 80/25.07.2019 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост. В заповедта е посочено равностойното парично обезщетение, което да бъде изплатено на собствениците на имота, а именно 90 564,90 лв., разпределено им по равно.

Заповедта е връчена лично на жалбоподателите на 05.04.2022 г.

Жалбата е подадена на 19.04.2022 г.

В настоящето производство е прието, неоспорено от страните, заключение по допуснатата СТЕ, основно и допълнително, с вещо лице А. А.. От заключението на вещото лице се установява, че съгласно действащия ОУП на [населено място], одобрен с решение № 960/16.12.2009 г. на МС, имот с идентификатор 68134.1500.2013 по КККР, попада в устройствена зона: „Оо“ – зона за обществено обслужване с параметри на застрояване: плътност 60%, К. 3, Кк 20 м., озеленяване 30 %. Съгласно действащия ПУП – План за регулация и застрояване за реструктуриране на жилищния комплекс /ПРЗПЖК/ на м. ж.к. Д. 1 – III част, одобрен с Решение по Протокол № 80/25.07.2016 г. на СОС, ПИ с идентификатор 68134.1500.2013 попада в част от УПИ II „за детска градина“ от кв. 48, като устройствената зона е „Оо“ – зона за обществено обслужване с параметри на застрояване: плътност 30%, К. -, КК – 2 ет. и озеленяване 50%.

Вещото лице посочва, че по всички налични предходни ПУП, имотът е с отреждане за детска градина, а преди това е бил неурегулиран ПИ, без показатели на застрояване, като фактическият му начин на трайно ползване е част от двор на 108-мо ОДЗ и малка част извън двора, която е незастроена и неизползваема.

Съгласно зонирването, имотът попада в четвърта ценова зона, по прието с Решение № 2 по протокол № 44 от 08.06.1998 г. на СОС по ЗМДТ. Сочи, че в същата ценова зона попадат [жк], 3 и 4, [жк], СПЗ С., НПЗ И., кв. Г., кв. М. долина, [жк], 2, 3 и 4, [жк], [жк], СПЗ М. предградие, [жк], [жк], [жк], [жк], 2 и 3, НПЗ С., [жк], част от кв. О. купел, кв. Карпузица и част от кв. Горна баня.

Според вещото лице, имотите ползвани при определяне на пазарната оценка от лицензиария оценител, попадат в IV ценова зона.

Съобразно всички предходни ПУП, процесният имот е с отреждане за детска градина, т.е. за публична общинска собственост, а преди отреждането му за ОДЗ, имотът е бил неурегулиран, без устройствени показатели. Сочи, че пазарните аналози, които отговарят на изискванията на чл. 22 от ЗОБС и § 1 от ДР на ЗОБС по отношение на предназначение, характер на застрояване и показатели на устройство и застрояване, и могат да се използват за оценяването на имота, попадащ преди първия ПУП от 1969 г. в неурегулирана територия, са сделки с имоти, които попадат в устройствена зона „Тти“, „Тзв“, „Тзсп“, „Тгп“, „Тдр“, „Т.“, „Трк“, „Зп“ и „Тго“, в които зони не е допустимо застрояване и, при които максималната плътност на застрояване е не повече от 5 на сто.

За изготвяне на оценка на имота, вещото лице е съобразило представените по делото аналози, като след анализ е посочило, че не е открило нови такива и от представените 13 бр. акта, само 7 бр. отговарят на критериите на чл. 22, ал. 5-12 и § 1 от ДР на ЗОБС. По тази причина, при оценката е определило обезщетение размер на 78 307.95 лв. за 615 кв.м., подлежащи на отчуждаване.

Вещото лице е представило за пълнота и втори вариант, при който е посочило, че той е изготвен на база допустима плътност на застрояване 30%, каквато е по действащия

ПУП, като за определяне на размера на обезщетението е използван за пазарен аналог Договор, сключен между СО и дружество, като предмет на сделката е имот попадащ по ОУП в устройствена зона Тти и Оз1, с плътност на застрояване 30%, а по ПУП в УПИ за „обществено обслужване“. Определената стойност на обезщетението по този вариант възлиза на 243 000 лв.

В допълнително заключение, вещото лице е анализирано сделки с имоти, представени от процесуалния представител на жалбоподателите, като е приело, че само една сделка отговаря на критериите по чл. 22 от ЗОБС и § 1 от ДР на ЗОБС, т.е. общо 8 сделки с първоначалните 7 броя. В тази връзка, при оценката е определило обезщетение размер на 88 086.45 лв. за 615 кв.м., подлежащи на отчуждаване.

Вещото лице е посочило, че по всички ПУП, ПИ с идентификатор 68134.1500.2013 е с отреждане за детска градина, т.е. за публична общинска собственост, като преди отреждането му за ОДЗ е бил неурегулиран, т.е. без устройствени показатели.

Отново за пълнота е представен и втори вариант, при който е посочило, че е на база допустима плътност на застрояване 30%, каквато е по действащия ПУП, като за определяне на размера на обезщетението са използвани две допълнителни сделки. Определената стойност на обезщетението по този вариант възлиза на 183 965 лв. лв.

В заключение вещото лице е посочило, че размерът на равностойното парично обезщетение за ПИ с идентификатор 68134.1500.2013 /незастроен/, с площ 615 кв.м. по КККР, одобрени със заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на ИД на АГКК, попадащ в УПИ – II „за детска градина“ и в обхвата на обект: „Разширение на 108 ДГ – кв. 48, УПИ II за ЦДГ, м. ж.к. Д. 1 – III част, одобрен с решение № 550 по Протокол № 80/25.07.2019 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект – публична общинска собственост е в размер на 88 086.45 лв.

В съдебно заседание, вещото лице сочи, че е с оглед какви са към настоящия момент устройствените показатели по действащия ОУП е дало вариант 2, който е с използване на пазарни аналози с плътност 40 %, като отреждането на процесния имот е за ОДЗ по ПУП и съгласно отреждането плътността е 30 %. Посочва, че ако по ПУП един имот попада в училище, той има други устройствени показатели.

В заключение заявява, че първият вариант на СОЕ е съобразен с критериите на ЗОС.

При така установените факти, настоящия съдебен състав на АССГ, като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК, достигна до следните правни изводи:

Предмет на оспорване е заповед № СОА22-РД-40-23/17.03.2020 г. на кмета на СО, с която е отчужден поземлен имот с идентификатор 68134.1500.2013, незастроен, с площ от 615 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в УПИ за детска градина и в обхвата на обект „Разширение на 108 ДГ - кв.48, УПИ II - за ЦДГ, м. [жк], район Искър“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. ж.к. Д. 1-III част, одобрен с решение № 550 по протокол № 80/25.07.2019 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост и е определено равностойното парично обезщетение, което да бъде изплатено на собствениците на имота в размер на 90 564,90 лв., разпределено им по равно.

Заповедта е оспорена в частта относно размер на определеното обезщетение.

Оспорената решение е от категорията актове, за които е предвидено съдебно

обжалване и контрол за законосъобразност. Актът засяга права и законни интереси на оспорващите лица, като адресати на акта и страни в производството по издаването му, в качеството им съсобственици на имота, засегнат от отчуждаване, за което е определен размер. Жалбата срещу процесното решение, е подадена в срока по чл. 149, ал. 1 от АПК и чл. 27, ал. 1 от ЗОБС, видно от приложните по делото доказателства, подадена е от страни в административното производство и заинтересовани лица, доколкото със заповедта се засягат техни права и законни интереси, поради което е процесуално допустима.

Съгласно изискванията на чл. 168, ал. 1 от АПК, при служебния и цялостен съдебен контрол за законосъобразност, съдът извършва пълна проверка на обжалвания административен акт относно валидността му, спазването на процесуалноправните и материалноправните разпоредби по издаването му и съобразен ли е с целта, която преследва законът, т. е. на всички основания, визирани в чл. 146 от АПК. При преценката си, съдът изхожда от правните и фактическите основания, посочени в оспорвания индивидуален административен акт, представената административна преписка и събраните по делото доказателства. При проверката на административния акт, съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане. Съдът следва да отмени или обяви за нищожен акта и ако констатира порок, който оспорващият не е посочил.

Разгледана по същество е неоснователна.

По съответствие на заповедта с процесуалните правила:

Оспорената заповед е издадена от кмета на СО, на основание чл. 25, ал. 2 ЗОС, според която норма – кметът на общината, издава заповед за отчуждаване, в която следва да посочи изрично изброени факти и обстоятелства. Предвид на това, обжалваната заповед е издадена от компетентен административен орган. Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал. 2 и ал. 3 от АПК, като е посочен издателят на заповедта, причината, поради която имота се отчуждава, размерът на обезщетението, индивидуализиран е имота, за отчуждаването на който ще бъде изплатено обезщетението, както и е посочена площта от имота, която се отчуждава. Изложени са фактическите и правни основания за издаването ѝ. Мотиви се съдържат, както в самата заповед, така и в приложените писмени доказателства към административната преписка.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОБС. С издаването на оспорената заповед кметът на Столична община е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 ЗОБС 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 ЗОБС 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 ПИ, отреден за „Разширение на 108 ДГ - кв.48, УПИ II - за ЦДГ, м. [жк], район Искър“, съгласно действащ ПУП на м. ж.к. Д. 1-III част, одобрен с решение № 550 по протокол № 80/25.07.2019 г. на СОС, а именно имот с идентификатор 68134.1500.2013. Обявлението е публикувано в два централни /24 часа и Днес/ и един местен /Софийски вестник/ ежедневници, както и на

електронния портал на СО. Копие от обявлението е поставено на определеното за това място в сградата на СО, видно от КП от 02.02.2022 г. Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл. 25, ал. 1 ЗОБС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението. Възложена оценка на имотът, подлежащ на отчуждаване, която е извършена от оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, видно от представените доказателства.

Предвид изложеното, настоящият състав намира, че при постановяване на процесния акт, ответният орган не е допуснал съществени нарушения на процесуалните правила, водещи до отмяната му, на процесуално основание. Освен това, настоящия съдебен състав поддържа разбирането, че за да бъде основание за отмяна, едно процесуално нарушение следва да е съществено, т.е., ако не беше допуснато, органът би могъл да достигне до други правни изводи.

Предвид съответствието на заповедта с процесуалните правила, законосъобразността на оспорения акт ще следва да се преценява на основание съответствие с материалния закон.

По съответствие на заповедта с материалния закон:

Заповедта е оспорена в частта, с която е определено парично обезщетение, което да бъде изплатено на жалбоподателите. Въпреки това, съдът следва да разгледа заповедта в нейната цялост.

Съгласно чл. 21, ал. 1 от ЗОБС, имоти собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, за който има влязло в сила разпореждане за допускане на предварителното му изпълнение, както и в други случаи, определени със закон, след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение. За изграждането и експлоатацията на обектите по ал. 1 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.

В конкретния случай безспорно по делото се установява, че за имота на жалбоподателя с идентификатор 68134.1500.2013 по КККР има влязъл в сила ПУП, а именно за м. ж.к. Д. 1-III част, одобрен с решение № 550 по протокол № 80/25.07.2019 г. на СОС. На основание влезлия в сила ПУП, имотът на жалбоподателите, попада в обхвата на обект: „Разширение на 108 ДГ – кв. 48, УПИ II за ЦДГ, м. ж.к. Д. 1 – III част, поради което се предвижда да бъде отчужден. При наличието на влязъл в сила ПУП, който предвижда, че този имот попада в УПИ – II „за детска градина“, не може да се обсъжда дали е възможност за реализиране на обекта, без да се засяга имота на жалбоподателите. При действащ ПУП, единственият начин за реализацията на разширение на ДГ, е този предвиден в него. Предвид на изложеното за наличие на влязъл в сила ПУП, настоящият съдебен състав приема, че е налице основната материално-правна предпоставка за отчуждаването на имота, а именно имотът на жалбоподателите попада и е предвиден за изграждането и реализирането на

обект-публична общинска собственост на територията на СО.

По делото няма спор относно отчуждителната нужда, нито се претендира незаконосъобразност на заповедта във връзка с провеждане на процедурата по отчуждаване или приложението на материалния закон. Няма спор и относно собствеността върху имота, като е установено, че имота е съсобствен жалбоподателите А. Й. Р. и В. Й. Д., при равни дялове от по 1/2 идеални части.

Спорен по делото е въпросът, който определя пределите на съдебния контрол, е този свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждения имот. В оспорената заповед е определено обезщетение за отчуждаването на имот от 615 кв.м. с идентификатор 68134.1500.2013 /незастроен/, в общ размер на 90 564,90 лв., или съответно по 45 282.45 лв. за всеки от собствениците.

Жалбоподателите не са доволни от равностойното парично обезщетение.

Съгласно разпоредбата на чл. 22, ал. 5 ЗОБС оценките на недвижимите имоти, предмет на отчуждаването се извършват по пазарни цени, като равностойното парично обезщетение се определя и зависи от тяхното предназначение преди влизане в сила на ПУП и въз основа на пазарни цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до тях. Съобразно ал. 6 от същата разпоредба, конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, е предназначението им, определено с предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1. В ал. 7 от същия закон е посочено, 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. В ал. 8 на чл. 22 е предвидено, че размерът на паричното обезщетение по ал. 5 за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, 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. Разпоредбата на § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС дефинира понятието "пазарни цени на имоти с подобни характеристики", като определя, че това са осреднените цени от всички сделки с имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, които имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот, за: покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, както и други възмездни сделки между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните е търговец, сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота. А нормата на § 1, т. 3 б. "а" от ДР на ЗОБС определя параметрите на понятието "имоти, намиращи се в близост до отчуждавания", като това са имотите, които се намират в една и съща

ценова зона с отчуждавания имот за урбанизираните територии. Съобразно § 1, т. 8 от ДР на ЗОБС, имоти с близки показатели на устройство и застрояване са имотите с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 на сто. В случая, според вещото лице процесният имот е регулиран за първи път с РП от 1969 г., след това с РП от 1989 г. Следователно следва да се съобрази предназначението на имота преди първата регулация съобразно начина на трайно ползване. Доколкото законът предвижда определен времеви диапазон, коректния времеви диапазон за експертна оценка е периода от 18.11.2020 г. до 18.11.2021 г., тъй като възлагателното писмо за изготвянето на оценка е от 18.11.2021 г.

Експертната оценка възприета от административния орган при постановяване на оспорената заповед, е изготвена, вземайки предвид основни критерии по ЗОБС за избор на аналози, които са следните: имотът, попада в IV-та ценова зона, съгласно зониранието, одобрено с решение № 2 по протокол № 44 от 1998 г. на Столичния общински съвет по ЗМДТ в урбанизирана територия; имотът попада в устройствена зона Оо – зона за обществено обслужващи дейности с параметри: плътност 30%, К. 2 и озеленяване 50%.

Имайки предвид тези критерии, залегнали в ЗОС, вещото лице е възприело като пазарни аналози две сделки, а именно НА № 100, том СХСVIII, дело № 59874/17.12.2020 г. и НА за покупко-продажба на недвижим имот № 128, том СХСИ, дело № 58202/14.12.2020 г., като въз основа на тези сделки е определило равностойното парично обезщетение за процесния имот в размер на 90 564,90 лв., дължимо на двамата собственици с равни дялове по 45 282.45 лв.

По делото се изготви заключение по съдебно-оценителна експертиза, в което са анализирани различни пазарни аналози. Вещото лице, изготвило СОЕ е счело, че от представените към делото сделки, общо осем могат да бъдат използвани за определяне на равностойно парично обезщетение на поземления имот. Съдът приема, че използваните при изготвянето на експертното заключение, въз основа на което е изготвена и оспорената заповед, сделка съответства на критериите за преценка съдържанието на понятията “пазарна цена на имоти с подобни характеристики” и “Имоти, намиращи се в близост до отчуждаващия се” по смисъла на § 1, т. 2 и т. 3 от ДР на ЗОС. Сделките, обективирани в НА № 100, том СХСVIII, дело № 59874/17.12.2020 г. и НА за покупко-продажба на недвижим имот № 128, том СХСИ, дело № 58202/14.12.2020 г., съответстват на изискванията на закона за определяне на равностойно парично обезщетение, тъй като имотите се намират в същата устройствена и ценова зона. Съгласно § 1, т. 8 от ДР на ЗОБС „Имоти с близки показатели на устройство и застрояване” са имотите с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 на сто. Анализирайки приложените по делото пазарни аналози и използвайки посочените три, вещото лице по СОЕ е достигнало до равностойното парично обезщетение за процесния имот в размер по-нисък от определения от административния орган, а именно в размер на 88 086.45 лв., или по 44 043.26 лв. за всеки от собствениците. Имотът не е застроен, като подобрения и наличие на трайни насаждения не са установени.

Съдът счита, че така приетото експертно заключение е компетентно и обективно изготвено.

Останалите, представени по делото сделки не отговарят на изискванията на чл. 22, ал.

5-12 и § 1 от ДР на ЗОБС, а именно касаят сделки с имоти, намиращи се в различни устройствени зони с разлики в плътността на застрояване, или в различни ценови зони, или пък не попадат в различен времеви обхват. Поради това правилно не са използвани от вещите лица при изготвяне на равностойно парично обезщетение. В тази връзка не може да се приемат наведените от жалбоподателите доводи за приемането на вариант 2 от СОЕ за меродавен и относим към настоящия случай.

Предвид изложеното и предвид забраната за влошаване положението на жалбоподателя спрямо първоначално определеното обезщетение от страна на ответния орган, заповедта в частта, с която е определено равностойното парично обезщетение за процесния имот в размер на 90 564,90 лв., дължимо на двамата собственици с равни дялове по 45 282.45 лв., не следва да бъде отменяна, тъй като СОЕ е определила по-ниско равностойно парично обезщетение, спрямо определеното от ответния орган.

Предвид изложеното, заповедта в тази ѝ част е правилна и законосъобразна и следва да бъде потвърдена, а жалбата отхвърлена.

По разноските:

С оглед изхода на делото, на жалбоподателя не се дължат разноски.

С оглед изхода от делото и своевременното искане от юрк. Л., на ответника следва да се присъди юрисконсултско възнаграждение. При определяне размера на възнаграждението, съдът следва да съобрази разпоредбите на чл. 78, ал. 8 от ГПК, вр. чл. 37 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредба за заплащането на правната помощ. В тази връзка, като съобрази фактическа и правна сложност на делото, процесуалната активност на пълномощника-юрисконсулт, обема и качеството на осъществената процесуална дейност, броя на проведените съдебни заседания, в полза на ответника следва да се присъдят разноски в размер на 150,00 лв.

При произнасяне на съда по актове на административни органи във връзка с отчуждаването и обезщетението на недвижими и имоти и части от тях, на основание чл. 27, ал. 6 от ЗОБС, решението не подлежи на касационен контрол по реда на чл. 208 и сл. от АПК.

Мотивиран от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2, предложение второ от АПК, II отделение, 59 състав на Административен съд София град

Р Е Ш И :

ОТХВЪЛЯ жалбата от А. Й. Р. и В. Й. Д., срещу заповед № СОА22-РД-40-23/17.03.2020 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот с идентификатор 68134.1500.2013, незастроен, с площ от 615 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в УПИ за детска градина и в обхвата на обект „Разширение на 108 ДГ - кв.48, УПИ II - за ЦДГ, м. [жк], район Искър“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. ж.к. Д. 1-III част, одобрен с решение № 550 по протокол № 80/25.07.2019 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост, за което е определено равностойно парично обезщетение в размер на 90 564,90 лв., разделено по равно между жалбоподателите.

ОСЪЖДА А. Й. Р., с ЕГН [ЕГН] и В. Й. Д., с ЕГН [ЕГН] **ДА ЗАПЛАТИ** на Столична

Община, с адрес: [населено място], [улица], представлявана от кмета Й. Ф. сумата от 150,00 лв., направени по делото разноси за юрисконсулт.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване или протест.

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

СЪДИЯ: