

# РЕШЕНИЕ

№ 1663

гр. София, 13.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 23 състав,**  
в публично заседание на 26.02.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Антоанета Аргирова**

при участието на секретаря Емилия Митова, като разгледа дело номер **11079** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалба, подадена от Й. С. Ш., с ЕГН [ЕГН]; Т. С. Ю., ЕГН [ЕГН]; Н. Д. Р., ЕГН [ЕГН]; Б. Д. Р., ЕГН [ЕГН]; К. Д. Р., ЕГН [ЕГН]; Г. О. И., ЕГН [ЕГН]; Н. О. К., ЕГН [ЕГН]; Л. О. З., ЕГН [ЕГН]; Е. Н. М., ЕГН [ЕГН]; Т. Н. С., ЕГН [ЕГН]; Н. Г. Б., ЕГН [ЕГН]; К. В. К., ЕГН [ЕГН]; Б. Й. Н., ЕГН [ЕГН]; А. В. Пикова, ЕГН [ЕГН]; Лазарника В. П., ЕГН [ЕГН]; Г. В. А., ЕГН [ЕГН]; К. Б. А., ЕГН [ЕГН]; Р. Б. А., ЕГН [ЕГН]; К. П. П., ЕГН [ЕГН]; М. И. Н., ЕГН [ЕГН] и А. И. Х., ЕГН [ЕГН] чрез пълномощника им-чрез адв. Н. Х. К., срещу Заповед №СОА23-РД40-171/23.10.2023 г., издадена от кмета на СО, с искане да бъде изменена в частта на определеното с нея парично обезщетение-243 673.31 лева за отчуждаваната съсобствена част на жалбоподателите от поземлен имот с идентификатор 68134.1611.2651 по КККР на район „Студентски“, одобрена със Заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, която част представлява поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1611.6149 (незастроен), с площ от 1152 кв.м., съгласно скица-проект, издадена от СГКК- [населено място], попадащ в улична регулация, съгласно действащите подробни устробствени планове на м. „М. долина- изток“, одобрен с решение № 94, по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и на м.„ж.к. М. долина“, одобрен с решение № 696, по протокол № 114/19.07.2007 г. на СОС и решение № 851, по протокол № 117/13.09.2007 г. За поправка на ОФГ на СОС и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на

обект: „ [улица]от [улица]до [улица]-поетапно-северно и южно платно“, [населено място] - публична общинска собственост.

С писмения отговор по жалбата, инкорпориран в съпроводителното писмо по изпращане преписката на съда, процесуалният представител на ответника-юрк. Р. И. оспорва основателността на жалбата и моли за отхвърлянето ѝ, както и за присъждането на юрисконсултско възнаграждение. При условията на евентуалност, ако съдът уважи жалбата, прави възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение.

В съдебно заседание пред АССГ, процесуалният представител на жалбоподателите-адв. К. поддържа жалбата и моли за изменение на определеното обезщетение. Поддържа, че определеното с оспорената заповед обезщетение не съответства на средните пазарни цени и моли да бъде увеличено, съобразно вариант едно от заключението по първоначалната СОЕ или вариант две от повторната съдебно-оценителна (СОЕ). Заявява и искане за присъждане на разноски, съгласно списъка по чл.80 ГПК, вр. чл.144 АПК, който представя.

Ответникът чрез процесуалния си представител-юрк. И. оспорва жалбата и моли за отхвърлянето ѝ. По отношение на изслушаните по делото две СОЕ акцентира, че първата експертиза е изцяло оспорена, като изводът на ВЛ, че за имота, с отреждане по предходен ПУП за детско заведение, следва да бъдат търсени пазарни аналози с плътност на застрояване 30%, е неправилен. Съгласно действащия Закон за народната просвета към датата на предходния ПУП, отреждането е за изцяло публично мероприятие, като е неотнормено, че към настоящия момент обединените детски заведения могат да бъдат и частни мероприятия. По отношение на вариант две от повторната СОЕ, сочи, че същото не следва да се кредитира, тъй като съгласно изискванията на чл.9 от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД), лицата имат право свободно да договарят цените и условията на сделките, които се случват. Данъчната оценка пък е единствено функция за изчисляване на дължимите данъци, а не законоустановен минимален праг за сключване на сделки-арг. от чл.22, ал.11 ЗОС. В същия била уредена хипотезата, в която равностойното парично обезщетение, определено съгласно особените изисквания на ЗОС, е по-ниско от данъчната оценка за имота. Акцентира, че равностойно парично обезщетение се определя съобразно особените изисквания от ЗОС, а не от средно-пазарните цени. По тази логика, ако се изключат прекалено ниските цени, следвало да се изключат и прекалено високите такива. По тези съображения поддържа, че следва да се кредитира вариант 1 от повторната СОЕ, като предвид забраната на чл. 271 от ГПК за влошаване положението на обжалвания, оспорената заповед следвало да бъде изцяло потвърдена. Потвърждава искането за присъждане на юрисконсултско възнаграждение, а при условията на евентуалност, прави възражение за прекомерност на заплатеното от жалбоподателите адвокатско възнаграждение.

Административен съд София- град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства и служебно на основание чл.168, ал.1, вр.чл.146 от АПК провери изцяло законосъобразността на акта в оспорената му част, намира следното от фактическа и правна страна:

Преценката за допустимост на жалбата е осъществена с определеното за насрочване на делото в съдебно заседание и не е налице изменение на обстоятелствата, което да налага повтарянето ѝ о от съда.

Разгледана по същество, жалбата е основателна, по следните съображения:

Заповедта е издадена от компетентен орган- кмета на Столичната [община] на органа произтича от разпоредбата на чл.25, ал.2 ЗОС, съгласно който кметът на общината издава заповед за отчуждаване, в която се посочват основанието за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, а при имотно обезщетение - вида, местонахождението, размера, начина на трайно ползване и стойността на имота, предоставян в обезщетение, както и размерът на паричното обезщетение за доплащане при разлика в стойностите на имотите, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

Спазено е и изискването за форма на административния акт- на чл.25, ал.2 от специалния приложим закон-ЗОС и на чл.59 от общия-АПК. В заповедта е посочено основанието за отчуждаване - въз основа на влязъл в сила ПУП, предназначението на имота, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост, видът на имота - поземлен имот - незастроен, с подробно визирани индивидуализиращи признаци, собствениците, размерът на равностойното парично обезщетение и датата на изплащането. Заповедите са в писмена форма, посочено е наименованието на органа, който ги издава, наименованието на акта, адресатът им, изложени са фактическите и правни основания, послужили за издаването им. За част от мотивите на органа, съответно на трайната съдебна практика, се приемат и съображенията, съдържащи се в документите от преписката по издаването на акта, както и предвижданията на ПУП, към който актът препраща.

Не са допуснати и съществени нарушения на административно-производствените правила, а и предвид оспорването на заповедта само в частта на определеното с нея парично обезщетение, спорът между страните е концентриран върху приложението на материалноправните норми. В тази връзка съдът излага следното:

Обект на отчуждаване и оценяване е ПИ с проектен идентификатор 68134.1611.6149 (незастроен) с площ от 1152 кв. м , представляващ част от ПИ с идентификатор 68134.1611.2651 по КККР, одобрена със Заповед № РД-18-38/10.07.2012г. на изп. директор на АГКК, попадащ в уличната регулация, съгласно действащия ПУП на м. "М. долина-изток" , одобрена с Решение № 94 по протокол № 114/19.07.2007г. на СОС и Решение № 851, по протокол № 117/13.09.2007 г. за поправка на ОФГ на СОС, подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: " [улица]от [улица]до [улица]- поетапно-северно и южно платно, [населено място]-публична общинска собственост.

Между страните е безспорно, а се установява и от приетите по делото заключения на ВЛ, че действащият ПУП- кадастрален, улично-регулационен, застроителен и регулационен план на м. "М. долина-изток" е одобрен с Решение № 94, по протокол № 114/19.07.2007 г. на СОС и Решение № 851 по протокол № 117/13.09.2007г. за поправка на ОФГ на СОС. Имот с проектен идентификатор 68134.1611.6149, предмет на отчуждаването попада в уличната регулация на новопредвидена [улица]между о.т. 160-о.т. 405-о.т. 406.

Кадастралната карта и кадастралните регистри за територията са одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК .

Съгласно действащия ОУП на [населено място] приет с Решение № 697 по протокол 51/19.11.2009 г. и Решение №960/16.12.2009 г. от Министерския съвет, имот с

проектен идентификатор 68134.1611.6149 по КККР попада в устройствена зона (УЗ) „Тти“ (терени за транспортна инфраструктура- улици, пътища, летища), която е без параметри на застрояване.

Предходният ПУП - ПРЗ на м. „М. долина“ е одобрен със Заповед №РД-05-09-253/19.09.1985 г. на главния архитект на С..

След възстановяването на имота на жалбоподателите по реда на ЗСПЗЗ през 2000 година, имотът е бил нанесен със Заповед № РД-50- 61/15.11.2002 г., издадена от кмета на Район „Студентски“-СО в кадастралната основа на регулационния план, като ПИ с пл.№ 2651, к.л. № 685, с площ от 2670 кв.м . За същия е издаден констативен нотариален акт за собственост по документи-Нотариален акт за собственост върху недвижим имот №130, том 1, рег.1362 дело 115 от 20.04.2007 г. на н-с с рег.№ 049 по р-ра на НК и район на действие-СРС, без посочени в акта ид.части. С този нотариален акт и Удостоверение за наследници изх.№РВТ21-УГ01-13768/13.10.2021 г., изд. от Район „В.“-СО жалбоподателите се легитимират, като собственици на процесния ПИ, без определени идеални части.

ПИ с пл.№2651 с площ от 2691 кв.м е идентичен с ПИ с идентификатор 68134.1611.2651 по КККР.

Имотът попада в следното отреждане по ПУП от 1985 г.:

- 473 кв.м попадат в кв.17, УПИ I - за О. и търговия;
- 1102 кв.м попадат в УПИ II за ОДЗ (обединено детско заведение) от същия квартал 17 за ОДЗ ;
- 673 кв.м попадат в улица (между о.т. 105 и о.т. 106
- 443 кв.м попадат в кв. 16, УПИ II за ОДЗ, съгласно плана на С., местността „М. долина“, одобрен със Заповед № РД-50-09-253 от 18.09.1985 г.

Отчуждаваната част от поземлен имот 68134.1611.2651, представляваща ПИ с проектен идентификатор 68134.1611.6149 (незастроен), с площ от 1152 кв.м по предходния ПУП, одобрен със №РД-05-09- 253/ 19.09.1985 г. попада в два урегулирани поземлени имота и в улична регулация, като съответните части (площи) от имота са както следва:

- 183 кв.м в УПИ I за „О., ЖС, търговия и битови услуги“ от кв.17. Предвиденото застрояване в УПИ I по застроителния план е за средноетажно застрояване, което е приравнено на устройствена зона „Жс“;
- 869 кв.м в УПИ II за ОДЗ“ от кв.17. Отреждането е за ОДЗ.

Тук е мястото да бъде посочено, че съдът не кредитира заключението по първоначалната СОЕ, че отреждането за ОДЗ следва да бъде приравнено към зони Жм1, Жм2 и ОЗ1 с плътност на застрояване до 30 процента. Към момента на приемане на ПУП от 1985 година е действала Конституцията на НРБ (Обн. ДВ. бр.39 от 18 май 1971 г., отм. ДВ. бр.56 от 13 юли 1991 г.) Съгласно чл.14, ал.1 от действащата към този момент Конституция, собствеността в Република България е: държавна, общинска, кооперативна, собственост на обществени организации, на други юридически лица, частна и лична собственост на граждани и смесена. Съгласно чл.21 от същата, гражданите на Република България имат право на собственост върху имоти и вещи за задоволяване на своите и на семействата си потребности и за осъществяване на стопанска дейност. В съотв с чл.21 от действащата към този момент Конституция, чл.28 от Закона за народната просвета (Обн. ДВ бр.218 от 17 септември 1948 година, отм. ДВ бр.86 от 18.10.1991 година) не предвижда възможност детските градини да са частна собственост. Към този момент-1985 година

и жалбоподателите не се легитимират като собственици на процесния имот. Легитимиращият собствеността им акт е Решение №6147/26.04.2000 година на ПК-,В.“, посочено като установяващо правото им на собственост в Нотариален акт №130, том 1, рег.1362 дело 115 от 20.04.2007 г. на н-с с рег.№ 049 по р-ра на НК и район на действие-СРС. Действително към момента на реституирането на имота-2020 година, в съответствие с Конституцията на РБ от 1991 година и чл.10, ал.1 от действащия към този момент ЗНП (Обн. ДВ. бр.86 от 18 октомври 1991г., отменен с § 6, т. 1 от преходните и заключителните разпоредби на Закона за предучилищното и училищното образование - ДВ, бр. 79 от 13 октомври 2015 г., в сила от 01.08.2016 г.), детските градини и училищата вече могат да са държавни, общински и частни. Същественото за съда обаче е, че към момента на приемане на предходния ПУП от 1985 година, процесният имот не е бил частна собственост и отреждането е било за мероприятие, което е недопустимо да бъде частна собственост. Отделен е въпросът доколко реституираният през 2000 година ПИ, като попада в различни УПИ по действащия ПУП от 1985 година и заема само отделни части от тези УПИ може изобщо да се приеме за урегулиран с предходен ПУП имот. Предвид обаче формираната трайна практика на АССГ ( а и на ответника ) по приложението на нормите от ЗОС, касаещи отчуждаване на имоти - собственост на физически или на юридически лица по аналогични казуси, съдът приема, че е налице предходен ПУП. Отреждането за ОДЗ обаче не може да бъде приравнено към зони Жм1, Жм2 и ОЗ1 с плътност на застрояване до 30 процента, а следва да се съобрази предназначението му по ПУП от 1985 година-за изграждане на обект публична собственост-чл.21, ал.7 ЗОС, т.е. без показатели за застрояване.

-100 кв. м в уличната регулация между о.т. 105- о.т. 106 - в терен без параметри на застрояване, каквито са устройствени зони на градското стопанство ( Тти, Тжп, Ттр, ) и терени за озеленяване ( Зп, Тго, Тзв, Тзсп, Тгп и Тдр).

Установеният начин на трайно ползване за отчуждавания имот е обрасла ливада.

Видно писмо от СО-Дирекция „Общински приходи“, данъчната оценка на ПИ 68134.1611.2651 с площ от 2694кв.м. е в размер на 85063,10лв. ( или 31,575 лв./за 1 кв.м.).

Определеното със заповедта парично обезщетение е в размер на 243 673.31 лева.

Вещото лице по първоначалната СОЕ сочи, че лицензираният оценител, на когото в административното производство е възложено определянето на паричното обезщетение е използвало шест акта, в които са описани сделки за имоти, попадащи в зона Тти, Зп и Тзв, (л.68-69 по делото), като самите актове са допълнително представени в материалите по делото (л.187- л. 208). Предмет на единия от използваните актове (описан с пореден номер 3) и приложен на л. 190- Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти №89, том IV, рег.№11773, дело №645/15.11.2022 година на н-с с рег. №030 в р-ра на НК и район на действие-СРС, вх.рег.№85654 от 15.11.2022 година, Акт №1, том ССХV, дело №63593/2022 година на СлВп са 13 имота, попадащи в 4-та зона по ЗМДТ и в отреждане без право на застрояване. Тези имоти са разположени в различни квартали на район Искър и район М., като някои от тях представляват изцяло изградени улични отсечки, други попадат в имоти отредени за техническа инфраструктура, като една част от тях са и маломерни. При сравнение на данъчните и пазарните оценки на имотите, ВЛ е установило, че всички са многократно по-ниски от данъчната им стойност (до 220 пъти за първия имот). В оценката в административното производство не е посочено

защо като аналози са използвани само 4 от имотите от акта, всички на цена от около 5 лева за кв.м., а не например тези за цена около 24 лева за кв.м. или средната цена по сделката от 15 лева за кв.м. По тези съображения ВЛ С.К. сочи, че този нотариален акт за сделка не следва да се приема за годин аналог.

И ВЛ по втората СОЕ- А.А. дава заключение в този смисъл. ВЛ А. потвърждава, че Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти №89, том IV, рег.№11773, дело №645/15.11.2022 година за 12 имота от общо 13 имота (т.е. без ПИ с идентификатор 68134.1504.2629, който е с начин на трайно ползване: За друг вид застрояване, поради което не представлява годин аналог ) принципно отговаря на изискванията на ЗОС от гледна точка на това, че е сделката е сключена в 12-месечния период преди възлагането на оценката, имотите са без показатели на застрояване и една от страните е търговец, но цените на имотите са от 0,17лв/кв.м до 25лв./кв.м, което е значително под средно пазарните стойности за имоти с подобно предназначение и под данъчните оценки на имотите. По тези съображения и според ВЛ А. тази сделка не следва да се взема предвид при определяне на обезщетението на процесния имот. Въпреки това и за пълнота дава заключение в два варианта-с използването и без използването ѝ, като годин аналог.

Едновременно с това ВЛ А. е открила още 4-сделки, индивидуализирани в приложенията към заключението му, при което заедно с аналозите, използвани в административното производство, определят следния размер на обезщетение:

Вариант 1 ( включващ 12-те имота по Н..акт№89, том IV, рег.№11773, дело №645/15.11.2022 година ):

-183 кв.м в УПИ I за „О., ЖС, търговия и битови услуги“, приравнено на устройствена зона „Жс“ - 112480,95 лева (614,65 лева за кв.м);

- 869 кв.м в УПИ II за ОДЗ“ и 100 кв. м в уличната регулация между о.т. 105-о.т. 106 от кв.17, без параметри на застрояване, каквито са устройствени зони на градското стопанство ( Тти Тжп, Ттр, ) и терени за озеленяване ( Зп, Тго, Тзв, Тзсп, Тгп и Тдр) - 76250,61 лева (78,69 лева за кв.м) или общо в размер на 188731.56 лева

Вариант 2 (изключващ Н..акт№89, том IV, рег.№11773, дело №645/15.11.2022 година ):

-183 кв.м в УПИ I за „О., ЖС, търговия и битови услуги“, приравнено на устройствена зона „Жс“ - 112480,95 лева (614,65 лева за кв.м);

- 869 кв.м в УПИ II за ОДЗ“ и 100 кв. м в уличната регулация между о.т. 105-о.т. 106 от кв.17, без параметри на застрояване, каквито са устройствени зони на градското стопанство ( Тти Тжп, Ттр, ) и терени за озеленяване ( Зп, Тго, Тзв, Тзсп, Тгп и Тдр) – 197850,42 лева (204,18 лева за кв.м) или общо в размер на 310 331,37 лева.

Заключението на ВЛ А. е изготвено при съобразяване с релевантния 1-годишен период за вписани в СлВп сделки от 20.07.2022г. до 20.07.2023 г., по които поне една от страните е юридическо лице- търговец, които да са с еднакъв характер на застрояване и разлика в максималната плътност на застрояване не повече от 5 %, предоставените Служба по вписванията с писмо с вх.№ 06-00-310 от 28.07.2023г. 2 бр. електронни справки за вписани сделки с поземлени имоти в периода от 20.07.2022г. до 20.07.2023 г., находящи се в следните квартали и местности: Жк. „Д. 1 и 2; м. „7-ми 11-ти

километър“;[жк],[жк], 3 и 4;[жк], НПЗ И.- подзона Г., м. „М. долина“. Всички те съобразно своето местоположение попадат в една и съща ценова зона-IV ценова зона, съгласно зониранието одобрено с Решение №2 от протокол № 44/98г. на СОС по ЗМДТ, урбанизирана територия.

От двата предложени варианта, съдът кредитира вариант 2 от заключението, по следните съображения:

Законодателно въведените в чл. 22 от ЗОС критерии при определяне на равностойното парично обезщетение държат сметка за предназначението на отчуждаваните имоти по ЗОС преди влизане в сила на подробния устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти - публична общинска собственост, въз основа на който се извършва отчуждаването 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.

Действително, както твърди и процесуалният представител на ответника, сделки, сключвани на цена под данъчната оценка за имот, само по себе си не е основание за изключването им 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, и ако той е по-нисък от данъчната оценка, обезщетението се определя в нейния размер.

Действително няма пречка в съответствие с принципа за свобода на договарянето (чл.9 ЗЗД) страните по конкретна сделка да договорят реално (не симулативно) продажна цена драстично по-ниска от данъчната оценка или пък на цена многократно по-висока от средната пазарна цена при спазване на всички установени в ЗОС критерии за определянето ѝ. За съда същественият въпрос е дали такава цена следва да се приеме за пазарна цена на имота. Настоящият съдебен състав споделя мнението, че отговорът е отрицателен, по следните съображения:

В съответствие с утвърдените понятия в специализираната литература, за пазарна цена следва да се приеме само тази, на която действително са реализирани *продажби* между независими лица, т.е. възмездни сделки, които са сключени *при нормални, типични пазарни условия*. В пазарната система

всичко има цена: всяка потребителска стока и услуга има потребителска цена, всички фактори на производството имат факторна цена. Всеки продавач получава приход или доход, от това което продава и го използва, за да купи това, което желае (търси). Във функционирането на пазара изключително важна роля играе печалбата. Пазарът по своята същност е безличен. Координацията, която се осъществява, се определя като спонтанен ред, при който взаимно независими и свободни субекти регулират своите действия в отговор на информацията и стимулите (цената), които произтичат от средата, която ги свързва. Пазарът работи чрез взаимодействието на силите на търсенето и предлагането. Очевидно е, че както при сделка между „свързани лица“, така и при сделка, при която цената се отличава драстично (нагоре или надолу ) от пазарната цена по всички други сделки за имоти със сходни характеристики, попадащи в една и съща ценова зона, в конкретно определен от ЗОС период-1 година от възлагането на оценката, цената по тази конкретна изолирана сделка е определена под въздействието на друг и при всички случаи- непазарен фактор. Да се допусне такава сделка за годин аналог означава да се допусне значително изкривяване, което ще засегне необосновано или защитения обществен интерес или защитения частен интерес на собственика на отчуждавания имот. Законодателната воля е собствениците на отчуждените имоти да получат „равностойно парично или имотно обезщетение“-чл.21, ал.1 ЗОС. Конституцията на Република България обявява частната собственост за неприкосновена (чл. 17, ал. 3 от Конституцията), като тази неприкосновеност включва забраната други лица да владеят, да ползват или да се разпореждат с нея без съгласието или въпреки несъгласието на собственика. Държавата следва да зачита и гарантира тази неприкосновеност. Единственото изключение от това правило представлява възможността за принудително отчуждаване на частна собственост, предвидена в чл. 17, ал. 5 от Конституцията. То е свързано с даване на предимство на публичния пред частния интерес на собственика на вещта. За осъществяване на принудително отчуждаване на частна собственост Конституцията поставя като условия спазването на няколко кумулативно дадени изисквания: отчуждаването да се извършва единствено въз основа на закон, и то само за държавни или общински нужди; тези нужди да не могат да бъдат задоволени по никакъв друг начин; *да бъде определено равностойно на отнеманата вещь обезщетение*; това обезщетение да е предварително изплатено на собственика. /Решение № 6 от 15.07.2013 г. на КС по к. д. № 5/2013 г./

Чисто пазарният принцип за установяване равностойността на един имот би могло да бъде постигнат само ако този имот бъде предложен за продажба на свободния пазар. В случаите на принудително отчуждаване на частни имоти за държавни и общински нужди, т. е на отнемане на частна собственост от държавата на съответно конкретно посочени законови основания, предлагането на пазара по понятни причини не може да бъде осъществено. Това налага адекватната обезщета (равностойното парично обезщетение) да се определя по законов ред. Тази уредба несъмнено трябва да има предвид пазарната цена, която собственикът би получил от продажбата на имота на свободния пазар.( Решение № 6 от 4.07.2006 г. на КС на РБ по конст. д. №



5/2006 г.).

Постигането на справедлив баланс- пропорционалност между обществения и частния интерес би било невъзможно, ако не се вземе предвид действието на специално обстоятелство, каквото очевидно действа при драстично изкривяване на пазарната цена по конкретна изолирана сделка спрямо всички други сделки, сключени при спазване на формално разписаните в ЗОС критерии. Т. именно обстоятелство по същество в случая са установили и двете ВЛ по извършените по делото първоначална и повторна СОЕ по отношение на цената, договорена в Н..акт№89, том IV, рег.№11773, дело №645/15.11.2022 година. Не без значение е и обстоятелството, че предмет на този нот. акт са дванадесет ПИ, поне десет от които са маломерни- 157 кв.м, 202 кв.м, 131 кв.м, 295 кв.м, 1 кв.м, 325 кв.м, 12 кв.м, 209 кв.м., 278 кв.м, докато ПИ на жалбоподателите е с площ от 2670 кв.м, а по КК-2691 кв.м, от който се отчуждават 1152 кв.м. Този факт също представлява специално обстоятелство, чието действие следва да бъде отчетено.

В тази връзка съдът се позовава и на практиката на ЕСПЧ по приложението на чл.1 от Протокол №1 и приема, че обезщетението, дължимо за отчуждаване, определено въз основа на Н..акт№89, том IV, рег.№11773, дело №645/15.11.2022 година явно не е основано на разумна основа (*Lithgow and Others v. the U. K.*, § 122). Балансът между общия интерес на общността и изискванията за защита на индивидуалните основни права обикновено се постига, когато обезщетението, изплатено на лицето, чието имущество е отнето, е разумно свързано с неговата „пазарна“ стойност, определена по време на отчуждаването (*Pincovb and Pinc v. Czech R.*, § 53, *Gashi v. Croatia*, § 41; *Vistitp and Perepjolkins v. Latvia [GC]*, § 111; *Guiso-Gallisay v. I.* (справедливо обезщетение) [GC], § 103; *Moreno D. Peca and Others v. Portugal*, § 76).

По изложените съображения, съдът обуславя крайния си извод, че сделката, обективирана в Н..акт№89, том IV, рег.№11773, дело №645/15.11.2022 година не е годин аналог и кредитира вариант 2 от заключението на ВЛ по повторната СОЕ.

Нарушението на принципа за пропорционалност, съобразно установената практика на ВАС обуславя осъществяването на основанието по чл.146, т.4 АПК-противоречие с приложимите материалноправни норми. Осъщественото основание по чл.146, т.4 АПК поражда правомощието на съда по чл.172, ал.2 АПК да измени определеното със заповедта обезщетение, като го увеличи до 310 331,37 лева, съобразно вариант нтори от заключението по повторната СОЕ.

При това решение на спора, предмет на делото и на основание чл.143, ал.1 АПК, правото на разноски е възникнало за жалбоподателите. То е своевременно упражнено-до приключване на устните състезания по делото. Доказаните разноски възлизат общо в размер на 13650 лева, от които 210 лева-заплатена държавна такса, 12656 лева заплатено възнаграждение за защита, осъществена от един адвокат и 784 лева-заплатено възнаграждение за ВЛ.

Основателно е обаче възражението на ответника за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение, по следните съображения:

На първо място, възнаграждението следва да се определи като за адм.дело без определен материален интерес-чл.8, ал.3 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, по следните съображения:

Няма легална дефиниция на понятието „материален интерес“ по смисъла на чл.8, ал.1 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Изискването на чл.8, ал.1 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. е материалният интерес да е „определен“. Моментът, към който следва да бъде определен е моментът на подаване на жалбата. В случая, като материален интерес не може да се разбира определеният със заповедта размер на обезщетение, тъй като потвърждаването му от съда обуславя неоснователност на жалбата и отрича правото за разноси на жалбоподателя (чл.143, ал.1 и ал.3 АПК). Като материален интерес не може да се разбира и разликата между определения в заповедта и увеличението от съда по-висок размер на обезщетение чрез изменение на заповедта за отчуждаване. Подобно виждане би довело до липса на предвидимост при определяне на възнаграждението към момента на подаването на жалбата. Към този момент не е безспорно какъв е размерът на равностойно парично обезщетение за отчуждавания имот, нито размерът на исканото от жалбоподателя равностойно парично обезщетение се определя в жалбата до съда, за да служи като база за определяне на материалния интерес, както и при преценката за основателност на жалбата.

Съдебното решение няма осъдително действие. Налице е и специфика на задължението-определеният със съдебното решение размер на обезщетение не води до неговата изискуемост спрямо Общината. То не подлежи на принудително изпълнение-арг. от чл.29, ал.6 ЗОС. Съгласно посочената норма, ако в 6-месечен срок от влизането в сила на заповедта по чл. 25, ал. 2 или на съдебното решение дължимото парично обезщетение не бъде преведено по сметка на собственика на имота, кметът на общината отменя заповедта за отчуждаването по искане на собственика.

На второ място, предвид предмета на делото-частично оспорване на заповед по чл.25 ЗОС, което не се отличава от типичната за този вид дела фактическа и правна сложност, реално предложената от пълномощника адвокат защита и общият интерес на всички жалбоподатели, вкл и при съобразяване с Решение от 24.01.24 година по дело С-438/22 година на СЕС, съдът намира, че справедливият размер на адвокатско възнаграждение е минималният размер, определен в чл.8, ал.3 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г.-1000 лева, поради което го намалява до този размер.

По тези съображения присъжда разноси общо в размер на 1994 лева.

**Водим от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2, предл.4-то АПК, вр.чл.27, ал.6 от ЗОС и чл.143, ал.1 АПК, съдът**

#### **Р Е Ш И:**

**ИЗМЕНЯ**, по жалба от Й. С. Ш., ЕГН [ЕГН]; Т. С. Ю., ЕГН [ЕГН]; Н. Д. Р., ЕГН [ЕГН]; Б. Д. Р., ЕГН [ЕГН]; К. Д. Р., ЕГН [ЕГН]; Г. О. И., ЕГН [ЕГН]; Н. О. К., ЕГН

[ЕГН]; Л. О. З., ЕГН [ЕГН]; Е. Н. М., ЕГН [ЕГН]; Т. Н. С., ЕГН [ЕГН]; Н. Г. Б., ЕГН [ЕГН]; К. В. К., ЕГН [ЕГН]; Б. Й. Н., ЕГН [ЕГН]; А. В. Пикова, ЕГН [ЕГН]; Лазарника В. П., ЕГН [ЕГН]; Г. В. А., ЕГН [ЕГН]; К. Б. А., ЕГН [ЕГН]; Р. Б. А., ЕГН [ЕГН]; К. П. П., ЕГН [ЕГН]; М. И. Н., ЕГН [ЕГН] и А. И. Х., ЕГН [ЕГН], **Заповед №СОА23-РД40-171/23.10.2023 г., издадена от кмета на Столичната община, КАТО УВЕЛИЧАВА** определеното с нея парично обезщетение от 243 673,31 лева на **310 331,37 лева (триста и десет хиляди триста тридесет и един лева и тридесет и седем стотинки)**.

**ОСЪЖДА** Столичната община да заплати на Й. С. Ш., с ЕГН [ЕГН], Т. С. Ю., ЕГН [ЕГН]; Н. Д. Р., ЕГН [ЕГН]; Б. Д. Р., ЕГН [ЕГН]; К. Д. Р., ЕГН [ЕГН]; Г. О. И., ЕГН [ЕГН]; Н. О. К., ЕГН [ЕГН]; Л. О. З., ЕГН [ЕГН]; Е. Н. М., ЕГН [ЕГН]; Т. Н. С., ЕГН [ЕГН]; Н. Г. Б., ЕГН [ЕГН]; К. В. К., ЕГН [ЕГН]; Б. Й. Н., ЕГН [ЕГН]; А. В. Пикова, ЕГН [ЕГН]; Лазарника В. П., ЕГН [ЕГН]; Г. В. А., ЕГН [ЕГН]; К. Б. А., ЕГН [ЕГН]; Р. Б. А., ЕГН [ЕГН]; К. П. П., ЕГН [ЕГН]; М. И. Н., ЕГН [ЕГН] и А. И. Х., ЕГН [ЕГН] сумата в размер на 1994 ( хиляда деветстотин деветдесет и четири ) лева, разноси по делото.

**Решението е окончателно (чл.27, ал.6 ЗОС).**

**Решението да се съобщи на страните за сведение чрез изпращане на преписи от него по реда на чл.137 АПК.**

**СЪДИЯ:**