

РЕШЕНИЕ

№ 3977

гр. София, 14.06.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав,
в публично заседание на 18.05.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Анастасия Хитова

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **2082** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 от Административно процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/.
Образувано е по жалба на М. И. И. и Г. А. И., действащи чрез адв. А. Я., срещу Заповед № СОА22-РД40-3/19.01.2022 г. на Кмета на Столична община /СО/, с която се отчуждава поземлен имот /ПИ/, собственост на жалбоподателите, с идентификатор 68134.1505.1398 /незастроен/, с площ от 972 кв.м., по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на ИД АГКК, попадащ в УПИ II- за ОДЗ и подземни гаражи, от кв. 27 и в част от улична регулация между о.т.159 и о.т. 160, и в обхвата на обект УПИ II – за ОДЗ и подземни гаражи, кв.27, м. „Д.-2-II част“, район „Искър“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м.[жк], одобрен с Решение № 544 по Протокол № 58/26.07.2018 г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост, като е определена сума за парично обезщетение на двамата собственици – в режим на СИО, в размер на 40921,20 лв.

С жалбата се оспорва само размера на паричното обезщетение. Прави се оплакване, че не са използвани международно признати методи и подходи за оценка и не са съобразени законовите критерии за това. В резултат неправилно е определен занижен размер на парично обезщетение. Иска се оспорената заповед да бъде изменена, като същото бъде увеличено. Претендира се присъждане на разноски.

В осз жалбоподателката М. И. И. не се явява и не се представлява, жалбоподателят Г. А. И. не се явява, представлява се от адв. М., която заявява становище да се уважи жалбата и прави искане за определяне на срок за представяне на писмена защита.

Претендира присъждане на разноски. В определения от съда тридневен срок, както и до настоящия момент, писмени бележки не са постъпили.

Ответникът – кметът на Столична община, се представлява от гл. юк Ж. и гл. юк И.. Гл. юк Ж. оспорва жалбата като неоснователна. Поддържа становище, че по предходните планове отчужденият имот също е бил отреден за публично мероприятие и поради това предназначението му се посочва по реда на чл. 22, ал. 8 ЗОБС. Прави искане за определяне на срок за представяне на писмена защита. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на размера на адвокатското възнаграждение на защитата на жалбоподателя Г. А. И.. В определения от съда срок са постъпили писмени бележки, в които излага становище, че неправилно вещото лице по втората съдебно-техническа оценителна експертиза / СТОЕ/ е игнорирало един нотариален акт, обективиращ в себе си 15 сделки, които не са използвани като пазарни аналози.

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител.

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, намира за установено от фактическа страна следното:

С оспорената Заповед № СОА22-РД40-3/19.01.2022 г. на Кмета на СО /л.25/, се отчуждава ПИ, собственост на жалбоподателите, с идентификатор 68134.1505.1398 /незастроен/, с площ от 972 кв. м., по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на ИД АГКК, попадащ в УПИ II - за ОДЗ и подземни гаражи, от кв. 27 и в част от улична регулация между о.т.159 и о.т. 160, и в обхвата на обект УПИ II – за ОДЗ и подземни гаражи, кв. 27, м. „Д.-2-II част“, район „Искър“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м.ж.к. „Д. 2 – част 2“, одобрен с Решение № 544 по Протокол № 58/26.07.2018 г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост, като е определена сума за парично обезщетение на двамата собственици – в режим на СИО, в размер на 40921,20 лв.

Отчужденият имот е закупен по време на брака им от жалбоподателите с нот.акт вх. № 4913/16.02.2012 г., акт № 8, т.II, дело № 1878 на С., № 26, т.I, рег.№4026, дело 26 от 2012 г. на нотариус рег.№310./ л.67/. За него е издадена скица № 15-633581/14.06.2021 г. на СГКК-С. /л.58/.

Съгласно удостоверение изх. № 07-00-692/01.06.2021 г. /л.59/ и комбинирана скица за пълна или частична идентичност на Г.-С., /л.61/ по КК, одобрена със Заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на АГКК, ПИ, който е предмет на отчуждаване, попада:

- в част от УПИ II - отреден за ОДЗ и подземни гаражи от кв.27 и част от улична регулация между о.т.159 и о.т. 160 по действащ план за регулация на м.“ж.к.Д. 2 - част 2“, одобрен с Решение № 544 по Протокол № 58/26.07.2018 г. на СОС;

- в част от УПИ II - отреден за ОДЗ от кв. 27 и част от улична регулация между о.т.132, о.т.107 и о.т.108 по стар регулационен план на м.ж.к. „Д. 2“, одобрен със Заповед № РД-50-09-718/ 30.12.1986 г. на гл.архитект на С.;

- в част от УПИ за ОДЗ от кв. 26 и част от улична регулация между о.т.133, о.т.132 и о.т.107 по стар регулационен план на м.ж.к. „Д. 2“, одобрен със Заповед № 412/30.09.1982 г. на гл.архитект на С..

В приложената административна преписка се съдържа доклад за определяне размера на равностойното парично обезщетение за отчуждения имот, изготвен от лицензиран оценител по възлагане от СО /л.43/, съгласно чл. 22, ал. 3 ЗОБС. В

заклучението на инж. Г. Т. е посочено, че процесният имот попада в строителните граници на [населено място], район „Искър“, 4-та зона, съгласно Решение № 2 по протокол № 44/ 08.06.1998 г. на СОС относно ценовото зонироване на града. Имотът е оценен като незастроен, попадащ в урбанизирана територия, в район с изградена инженерна инфраструктура, в устройствена зона Жк- жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване, добра екология и близост до спирки на градския транспорт. Експертът е посочва, че преди плана от 1982 г. имотът е бил неурегулиран, без право на застрояване. Съгласно чл. 22, ал. 5 и ал. 8 ЗОБС за него следва да се определи равностойно парично обезщетение като за имот без предвидено застрояване и същото следва да се съобрази с установения траен начин на фактическото ползване. При огледа е установено, че имотът е незастроен, неограден, запустял, обрасъл с храсти. При определяне размера на паричното обезщетение е използван методът на пазарните сравнения /анализи/. Като пазарни аналози са използвани сделките по два нот. акта. В единия от тях предмет на договаряне са били 15 имота. Средната изчислена цена за тях е под данъчната оценка. Поради това експертът е определил обезщетение като за имот, попадащ в територия без право на застрояване в размер на данъчната оценка от 40 921,20 лв.

Въз основа на така изготвената оценка кметът на СО е издал оспорения в настоящето производство административен акт- Заповед № СОА22-РД40-3/19.01.2022 г. на Кмета на СО, с която за отчуждавания имот, собственост на жалбоподателите, е определено равностойно парично обезщетение в размер на сумата 40 921,20 лв.

По делото са изслушани и приети два броя СТОЕ.

В първата експертиза, изпълнена от в. лице А. А., експертът дава заключение, че процесният имот по действащия ПУП, одобрен с Решение № 544 по Протокол № 58/26.07.2018 г. на СОС, попада в част от УПИ II за ОДЗ и подземен гараж от кв. 27 и в уличната регулация между о.т.159 - о.т.160, в устройствена зона Жк с преобладаващо комплексно застрояване с параметри: плътност 40%, К. 3, озеленяване 40%. По предходен ПУП, одобрен със Заповед № РД-50-09-718/30.12.1986 г. на гл. архитект на С., процесният имот попада в част от УПИ II за ОДЗ и част от улична регулация между о.т.32-о.т.107 и о.т.107-о.т.108. По стар регулационен план, одобрен със Заповед № 412/30.09.1982 г. на гл. архитект на С., процесният имот попада в част от УПИ за ОДЗ от кв.26 и част от улична регулация между о.т.132 - о.т.107. Вещото лице е приело, че конкретното му предназначение е имот извън регулация, т.е. без показатели за застрояване, тъй като по всички налични ПУП от 1982 г. до сега е урегулиран за изграждане на обекти-публична държавна или публична общинска собственост, а преди това е неурегулиран поземлен имот. Предвид това обстоятелство експертът счита, че стойността на обезщетението следва да се изчисли по сравнителния метод на база следните критерии: местоположение в четвърта ценова зона, предходно отреждане по смисъла на чл.22 ал.5, 6 и 7 ЗОБС като неурегулиран поземлен имот, без показатели за застрояване и при установен начин на трайно ползване- за друг вид застрояване, като в действителност е незастроен имот, поляна с избуяла висока и ниска растителност. Посочено е, че следва да се обследват сделки с подобни имоти в периода 21.07.2020 г.-21.07.2021 г., по които поне една от страните е търговец, сравнимите аналози са с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5%. Експертът приема, че само сделките от един нот. акт , с предмет 15 броя имоти, може да се използват за пазарни аналози. Аргументира се ,че дали е налице една или няколко

отделни сделки се определя от предмета , а не от това дали са обективирани в един или повече в повече нотариални акта. Впоследствие на експерта са предоставени още 3 броя нот. актове за вписани сделки с поземлени имоти, находящи се в [населено място], на територията на различни райони, за които експертът е приел, че са пазарни аналози, както и един нот. акт, използван при изготвяне на оценката, възложена от СО. Въз основа на пазарните аналози по тези общо пет нот.акта, в лице е изчислило среднопазарна цена на 1 кв.м. в размер на 47,89 лв. и е определило размер на справедливото парично обезщетение за отчуждавания имот в размер на сумата 46 549,10.

В осз, проведено на 06.04.2022 г., вещото лице А. заявява, че не е изисквала справка от А., не е провела допитване до брокери, използвала е материали от личен архив, създаден при работата й по дела за отчуждаване на имоти в [населено място], по които е била назначавана за експерт. Експертизата е оспорена от жалбоподателите и е назначена повторна.

Тя е изпълнена от вещото лице С. К. и е оспорена от ответника.

В нея експертът посочва, че собствеността върху процесния имот е била възстановена въз основа на изработен по ортофотоплан от 1950 г. кадастрален план на имотите, съществували към този момент. Бил е нанесен като имот с пл. № 1398 в к.лист № 628. По действащата КККР, одобрена със Заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. процесният имот е нанесен като ПИ с идентификатор 68134.1505.1398 и няма извършени промени. Същият попада в източната част от УПИ II за ОДЗ и подземен гараж от кв. 27, с максимална плътност на застрояване 30% и минимален процент на озеленяване 50%. За изясняване на статута му вещото лице е направило анализ на действалите ОУП и регулационни планове. Първият установен застроителен, регулационен и кадастрален план е одобрен със Заповед № 412/30.09.1982 г. на гл. архитект на С.. По него процесният имот е бил част от незастроен терен без самостоятелен кадастрален номер, попада в част от УПИ за ОДЗ от кв.26. Следващият застроителен, регулационен и кадастрален план е одобрен със Заповед № РД-50-09-718/30.12.1986 г. на гл. архитект на С.. Процесният имот е нанесен в кадастралния план с пл.№ 1398 от к.лист 628, попада изцяло в северната част на УПИ II за ОДЗ от кв.27. С решение на СОС от 19.11.2009 г., одобрено с Решение на МС от 16.12.2009 г. е одобрен действащия ОУП, според който процесният имот попада в зона Жк за комплексно застрояване с параметри на застрояване- максимална плътност 40%, К. 3, минимална озеленена площ 40%. Попада 4-та ценова зона по Приложение 2 на ЗМДГ. От огледа на място е установено, че същият не е ограден, представлява затревено междублоково пространство, в което има саморасли дървета и храсти. В него е построен навес с керемиден покрив, има и остатъци от ограда от метални колове, които не са оценявани, тъй като нямат строителни книжа и не са отразени в документите за собственост. Вещото лице обсъжда двата нот.акта, използвани от експерта инж. Г. Т., впоследствие и от в лице А. А., и изключва като пазарен аналог този, в който се съдържат 15 сделки с части от недвижими имоти, попадащи в терени предвидени за улици в[жк], кв. 3 и 4. Аргументира се с обстоятелството, че стойността на кв.м. от 15,34 лв. за тези терени е под данъчната оценка, която е в размер на 34,10 лв., т.е. е по-малка от половината от данъчната оценка. Освен това сделките са сключени между свързани лица, тъй като едни и същи юридически лица са техни собственици. Относно втория нот. акт приема, че може да бъде използван като аналог за имоти без право на застрояване.

Според вещото лице по предходните регулационни планове от 1982 г. и 1986 г. отреждането на процесния имот е за ОДЗ, но няма указание, че е за публична общинска собственост. Изтъква, че детски заведения са застроявани както върху терени публична общинска собственост, така и върху терени частна общинска собственост.

Според действащия ОУП процесният имот попада в жилищна зона, подлежаща на реконструкция, а според предходните планове- в Жк за комплексно застрояване. Вещото лице приема, зонирването по всички планове следва да се приравни. Тъй като по всички планове е предвиждано застрояване на детско заведение, в. лице е счело, че трябва да разшири търсенето на аналози. Проверени са сделки за имоти, попадащи в зона Жк с параметри на застрояване 40% между СО и юридически лица, както и сделки в други райони, попадащи в четвърта зона по ЗМДТ и съвпадащи по плътност на застрояване. Същите са описани в Таблица 1/л.323/ към експертизата. Установени са две сделки за имоти, попадащи в зона Жк и в УПИ, предвидени за застрояване, в четвърта ценова зона, които са селектирани в Таблица 2 /л. 326/. Въз основа на тях е изчислена средна цена от 341,84 лв. на кв.м. за процесния имот и обща сума от 332 264,49 лв. като равностойно парично обезщетение за зона със застрояване.

Изследвани са и нот.актове, в които са описани седем имота, без предвидено застрояване, които попадат в четвърта ценова зона. Въз основа на тези имоти е изчислена средна цена от 186,94 лв. на кв.м. за процесния имот и общо равностойно парично обезщетение от 181 710 лв. Сделките са селектирани в Таблица 3 /л.327/.

В заключение вещото лице дава първи вариант на оценка въз основа на аналозите, селектирани в Таблица 2 като за имот с предвидено застрояване в размер на сумата 332 264,49 лв., а въз основа на аналозите, селектирани в Таблица 3 и като за имот без застрояване- втори вариант в размер на сумата 181 710 лв.

При анализ на представените експертизи, съдът констатира, че различията в заключенията на вещите лица се дължат на два спорни момента: дали да бъдат включени или не като пазарни аналози 15 сделки, съдържащи се в един нот.акт, и дали конкретното предназначение на имота, предмет на отчуждаване, следва е като застроен имот. Налице е разногласие между експертите, но съгласно чл. 203 ГПК вр.чл. 144 АПК съдът може да вземе становище по него, тъй като касае правни въпроси и което ще изложи с правните си изводи.

При така установените факти, настоящият съдебен състав на АССГ, като извърши цялостна проверка за законосъобразност 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:

Жалбата е процесуално допустима, като подадена в законоустановения преклузивен срок по чл. 27, ал. 1 ЗОБС, срещу административен акт по чл. 21, ал. 1 АПК, подлежащ на съдебен контрол. Оспорващите разполагат с правен интерес, доколкото оспорения административен акт засяга непосредствено техни права и законни интереси.

Разгледана по същество, тя е основателна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган- кмета на СО. С издаването ѝ кметът е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 ЗОБС да издаде административен акт за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост.

Спазена е установената в закона писмена форма и съдържание на издавания

административен акт съгласно чл. 25, ал. 2 ЗОБС, като е посочен издателят на заповедта, основанийето за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица и началната дата, от която ще започне изплащането му. Процесният имот се отчуждава 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 /чл.21, ал.1 ЗОБС/. При издаване на заповедта не са допуснати съществени процесуални нарушения и са спазени разпоредбите на ЗОБС относно отчуждаването. По делото не е повдиган спор във връзка с проведената процедура. Няма спор и относно собствеността върху отчуждавания имот.

Заповедта е оспорена в частта относно обезщетението, с оплакване, че е занижено.

Съгласно чл. 22, ал. 5 ЗОБС 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 ЗОБС 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. Конкретното предназначение на поземлените имоти се определя с подробния устройствен план - чл. 8 ЗУТ.

В § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС е дадено определение на понятието пазарни цени на имоти със сходни характеристики- 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. 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 § 1, т. 3, б. "а" се съдържа определение на понятието имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот- това са имоти в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл. 22, ал. 5 и § 1, т. 1, 2 и 3 ДР на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки , като поне една от страните по тях да е

търговец; 2. сделките да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. да попадат в една и съща ценова зона; 3. да са сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота; 4. имотът, предмет на сделката, да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на ПУП, по който се прави отчуждаването. Определеният от законодателя метод на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. За да е законосъобразна оценката по посочения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози, следва да отговарят на горните условия.

Вещите лица по експертизата, възложена от СО и по двете СТОЕ са се придържали към законовите критерии. По възникналото между тях разногласие дали да бъдат включени или не като пазарни аналози 15 сделки, съдържащи се в един нот.акт и дали конкретното предназначение на имота, предмет на отчуждаване следва да е като застроен имот, съдът приема следното:

Н.. акт за покупко-продажба на 15 броя недвижими имоти е сключен между две търговски дружества- [фирма] и [фирма] . Уговорена е еднаква цена от 15,34 лв. на кв.м., която е по-малка от половината по данъчна оценка в размер на 34,10 лв. на кв.м. Собствениците на тези дружества към определен момент са едни и същи, адресите на управление са в съседни офиси. Пазарната цена е тази, 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./ 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 пазарни условия. Поради тези обстоятелства съдът намира, че посочените покупко-продажби не следва да се използват като пазарен аналог, макар страните по тях формално да не са свързани лица към момента на сключване сделката по смисъла на §1 т.13 ДР ЗППЦК вр. с §1 т.6 ДР ЗДС.

Предназначението на отчуждавания имот по действащия ПУП е за изграждане на ОДЗ, публична общинска собственост. По предходния регулационен план от 1986 г., както и по плана от 1982 г. предназначението също е било за изграждане на ОДЗ. Преди него имотът е бил неурегулиран, без право на застрояване. Спорът е дали по сега действащия и предходните планове имотът е отреден за изграждане на обект-публична общинска собственост. Неотносим е аргументът на вещото лице К., че детски заведения в С. се строят както върху терени публична, така и общинска собственост. От значение е какъв е теренът при отчуждаване за ОДЗ, а той може да бъде само публична собственост. Този въпрос е уреден законодателно. Съгласно чл.205 т.4 ЗУТ въз основа на влезли в сила устройствени планове недвижими имоти- собственост на юридически и физически лица , могат да бъдат отчуждавани по реда на ЗДС и ЗОБС за обекти- публична собственост на държавата и общините, за изграждане на обекти на социалната инфраструктура. Законът не предвижда отчуждаване на имоти за обекти- частна собственост на общините и държавата.

Отреждането за процесния имот и по предходните ПУП е за публично мероприятие. Съгласно чл. 17, ал. 4 от Конституцията на РБ режимът на обектите на държавната и общинската собственост се определя със закон. С приемане на ЗОБС /1996 г./ възниква публичната и частната общинска собственост. Според чл. 28, ал. 1

от Закона за народната просвета, действал в периода 1948 г.-1991 г., детските градини се откриват и издържат от народните съвети, държавните учреждения, предприятия и кооперациите. Т.е. предвиждането с предходните регулационни планове, които са приети съответно 1982 г. и 1986 г., също е за публично мероприятие. Самото вещо лице К. при устното изложение на заключението си в осз, проведено на 18.05.2022 г. обяснява, че при тези планове не е била налице възможност процесният имот да бъде отразен по друг начин, освен като държавна собственост. Поради това в настоящия случай е приложим чл. 22, ал. 7 ЗОБС, според който конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти-публична държавна или публична общинска собственост, с предходен ПУП, действал преди влизане в сила на ПУП по чл.21 ал.1, които не са очуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с ПУП, действал преди влизане в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти-публична държавна или публична общинска собственост. Преди приемане на първия регулационен план, с който процесният имот е бил отреден за изграждане на ОДЗ, същият е бил неурегулиран, без право на застрояване. Следователно той трябва да бъде оценен като имот, чието предназначение е без застрояване, по втория вариант от заключението на повторната експертиза, изпълнена от в.лице С.К., в размер на сумата 181 710 лв.

Оценката на имота, предмет на отчуждаване, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката на имота, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство и неговата пазарна стойност, установена от съда по реда на чл. 22, ал. 6 и ал. 7 вр. § 1 от ДР на ЗОБС води до извода, че оспорената част от процесната заповед е незаконосъобразна поради противоречие с материалноправните разпоредби. Определеното парично обезщетение за жалбоподателите не съответства на изискванията и целта на закона. Следва оспорената заповед да бъде изменена в частта относно размера на определеното парично обезщетение.

По изложените съображения, съдът приема, че общият размер на равностойното парично обезщетение следва да бъде изменен, като се увеличи от 40 921,20 лв. на 181 710 лв.

С оглед изхода от спора, на основание чл. 143, ал. 1 АПК в полза на жалбоподателите следва да бъдат присъдени разноски. Такива са направени в размер на 20 лв. д.такса, 500 лв. депозит за първата експертиза, 500 лв. депозит за повторната експертиза и 4000 лв. за адвокатско възнаграждение за упълномощен само от жалбоподателя Г. А. И. адвокат. По отношение на размера му е направено възражение за прекомерност. Обезщетението за отчуждавания имот следва да бъде завишено със сумата 140 789 лв., която се явява материалният интерес по делото. За адвокатското възнаграждение е приложима нормата на чл. 8, ал. 1, т. 5 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Размерът на възнаграждението, определен според цитираната разпоредба, възлиза на сумата 3937,89 за цялостна защита. В случая адвокатът не е изготвил писмени бележки. В едно осз жалбоподателите са представлявани от друг адвокат, който е написал и жалбата. Поради това съдът приема, че възнаграждението за явяването само в едно осз следва да се редуцира. Делото не се отличава с фактическа и правна

сложност и заплатеното от жалбоподателя Г. А. И. е прекомерно. Следва то да бъде намалено до размер на сумата 2000 лв. Поради това разносните следва да бъдат присъдени в общ размер на 3020 лв., от които сумата 2000 лв. следва да бъде заплатена само на жалбоподателя Г. А. И..

Поради изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 АПК, Административен съд София - град, II отделение, 24 състав,

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ по жалба на М. И. И. и Г. А. И. Заповед № СОА22-РД40-3/19.01.2022г. на кмета на Столична община, В ЧАСТТА относно размера на определеното парично обезщетение за отчуждавания поземлен имот с идентификатор 68134.1505.1398 /незастроен/, с площ от 972 кв.м., по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на ИД АГКК, попадащ в УПИ II- за ОДЗ и подземни гаражи, от кв. 27 и в част от улична регулация между о.т.159 и о.т. 160, и в обхвата на обект УПИ II – за ОДЗ и подземни гаражи, кв.27, м. „Д.-2-II част“, район „Искър“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. „ж.к. Д. 2 – част 2“, одобрен с Решение №544 по Протокол № 58/26.07.2018г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост, като го УВЕЛИЧАВА от 40 921,20 лв. на 181 710 /сто осемдесет и една хиляди седемстотин и десет/ лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на М. И. И. и Г. А. И. сумата 1020 лв. /хиляда и двадесет/ лв. за разноски по делото.

ОСЪЖДА Столична община да заплати Г. А. И. сумата от 2000 /две хиляди/ лв. за разноски по делото.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: