

РЕШЕНИЕ

№ 1364

гр. София, 02.03.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 76 състав,
в публично заседание на 22.02.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Пламен Панайотов

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **3799** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК, вр. чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/.

Образувано е по жалба от М. П. В. , М. Б. В. и Р. П. В. срещу заповед № СОА22-РД40- 21/10.03.2022г. /поправена със Заповед №СО22-РД40-31/28.03.2022г. на кмета на Столична община, с която е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1007.1659 , с площ от 73кв.м. заедно с попадаща в имота сграда с проектен идентификатор 68134.1007.1658.1, с площ за отчуждаване 37 кв.м. , съгласно скица-проект за изменение на КККР, одобрени със Заповед №РД – 18 - 108 /13.12.2016г. на ИД на АГКК , попадащ в улична регулация и в обхвата на обект „Трасе на Главен канализационен колектор – клон II по улица „Е. С. – III етап „ район „Т.“ [населено място] , съгласно влязъл в сила ПУП на м. „К. вада“ и м. „Ю. парка“ , утвърден с решение №45 по Протокол №24 /30.03.2001г. на СОС и Решение № 147 по протокол №40/18.07.2002г. за поправка на ЯФГ и ПРЗ , одобрено със Заповед №РД -09-50- 69 /17.01.2005г. на Главния архитект на С., предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост. Със същата заповед е определена сумата на парично обезщетение за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1007.1659 , с площ от 73кв.м. в размер на 4 382,91 (четири хиляди триста осемдесет и два лева и 91 стотинки) лева, разпределена както следва: М. Б. В. - 1/3 идеална част – 1 460,97 (хиляда четиристотин и шестдесет лева и 97 стотинки) лева; М. П. В. – 1/3 идеална част - 1 460,97 (хиляда четиристотин и шестдесет лева и 97 стотинки) лева; Р. П. В. - 1/3 идеална част - 1 460,97 (хиляда четиристотин и шестдесет лева и 97 стотинки)

лева.

За сграда с проектен идентификатор 68134.1007.1658.1, с площ за отчуждаване 37 кв.м. е определено парично обезщетение в размер на 48 811,12 /четиридесет и осем хиляди осемстотин и единадесет лева и 12 стотинки / лева , разпределена както следва: М. П. В. – 1/2 идеална част - 24 405,56 (двадесет и четири хиляди четиристотин и пет лева и 56 стотинки) лева; Р. П. В. - 1/2 идеална част - 24 405,56 (двадесет и четири хиляди четиристотин и пет лева и 56 стотинки) лева .

Жалбоподателите твърдят, че издадената заповед е нищожна , издадена в нарушение на процедурата поради липсата на основание за откриване на отчуждително производство. На следващо място жалбоподателите твърдят, че оспорената заповед е постановена при противоречие с чл.208 , ал.2 от ЗУТ и административният орган неправилно е определил размера на определеното парично обезщетение . В съдебно заседание поддържат жалбата и сочат допълнителни аргументи в подкрепа на твърденията си. Процесуалните представители на жалбоподателите представят писмени бележки в които излагат подробни съображения против оспорената заповед.

Жалбоподателките М. П. В. е М. Б. В. чрез адв. М. П. оспорват издадената заповед и настояват за нейната отмяна. Сочат, че няма влязъл в сила ПУП по отношение на посоченото в атакуваната заповед , а именно „Трасе на Главен канализационен колектор – клон II по улица „Е. С. – III етап „, район „Т.“ [населено място].Пледират за нарушение на чл.134 от ЗУТи изтекли давностни срокове по чл.208,ал.2 от ЗУТ.

Адвокат Б. Б. , като процесуален представител на жалбоподателя Р. П. В. , се позовава на представеното в хода на съдебното производство Разрешение за строеж № 59 от 12.12.2019г. за изграждане на уличен водопровод по [улица]Ф -250 и към уличен канал Ф-600. Счита , че за общината не е налице особено важна нужда, която да не може да бъде задоволена по друг начин и излага подробни мотиви в подкрепа на това твърдение. Сочи , че издадената заповед е в нарушение на чл.1от Протокол 1 към ЕКЗПЧОС.

Ответникът – кметът на Столична община , чрез процесуалните си представители, изразяват становище за неоснователност на жалбата. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. В съдебно заседание, юрк. Л. счита, че административният орган е издал законосъобразен акт при стриктно спазване на изискванията на ЗОС , излага подробни мотиви в които оспорва твърденията на жалбоподателите . Претендира юрисконсултско възнаграждение и прави възражение за прекомерност на претендираните от жалбоподателите разноски.

Юрк. И. заявява , че обжалваната заповед е издадена от компетентен орган в реда на неговите правомощия , съобразно изискванията на закона.

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:

Жалбата е подадена в предвидения за това преклузивен процесуален срок и при наличието на правен интерес, поради което се явява ДОПУСТИМА.

Жалбоподателите се легитимират като собственици на отчуждения имот - имот с проектен идентификатор 68134.1007.1659 , с площ от 73кв.м. съгласно представените по делото нотариален акт /НА/ № 143, том II, дело № 236/2008г., НА № 154, том IV, рег. №8298, дело № 570/2008г. , НА №153, том IV, рег.№ 8297,дело №569/2008г. и Удостоверение за наследници № 1789/04.10.2016г. на р-н Т. , СО.

Предмет на обжалване е заповед № СОА22-РД40- 21/10.03.2022г. /поправена със Заповед №СО22-РД40-31/28.03.2022г. на кмета на Столична община, с която е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1007.1659 , с площ от 73кв.м. заедно с попадаща в имота сграда с проектен идентификатор 68134.1007.1658.1, с площ за отчуждаване 37 кв.м. , съгласно скица-проект за изменение на КККР, одобрени със Заповед №РД – 18 - 108 /13.12.2016г. на ИД на АГКК , попадащ в улична регулация и в обхвата на обект „Трасе на Главен канализационен колектор – клон II по улица „Е. С. – III етап „ район „Т.“ [населено място] , съгласно влязъл в сила ПУП на м. „К. вада“ и м. „Ю. парка“ , утвърден с решение №45 по Протокол №24 /30.03.2001г. на СОС и Решение № 147 по протокол №40/18.07.2002г. за поправка на ЯФГ и ПРЗ , одобрено със Заповед №РД -09-50- 69 /17.01.2005г. на Главния архитект на С., предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост, която не може да бъде задоволена по друг начин. По делото са приложени доказателства, че кметът на СО е уведомил собствениците на ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.1659 , с площ от 73кв.м. заедно с попадаща в имота сграда с проектен идентификатор 68134.1007.1658.1, с площ за отчуждаване 37 кв.м. , съгласно скица-проект за изменение на КККР чрез изпращане на съобщения с обратна разписка , които са получени от собствениците на 7.04.2022г. /Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл. 25, ал.1 ЗОС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението.

За нуждите на отчуждаването кметът на общината е възложил определянето на равностойното парично обезщетение за предвидения за отчуждаване имот на оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители. Представен е договор за възлагане от 05.01.2022 г., по силата на който кмета на Столична община е възложил на независимия оценител В. Г. Д. да изготви оценка за определяне размера на равностойното парично обезщетение по реда на чл. 22 във връзка с § 1 от ДР на ЗОС. По делото е приложен и Сертификат за оценителска правоспособност на К. на независимите оценители в България.

Равностойното парично обезщетение по реда на чл. 22 във връзка с § 1 от ДР на ЗОС, който независимият оценител е определил за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1007.1659 , с площ от 73кв.м. в размер на 4 382,91 (четири хиляди триста осемдесет и два лева и 91 стотинки) лева, разпределена както следва: М. Б. В. - 1/3 идеална част – 1 460,97 (хиляда четиристотин и шестдесет лева и 97 стотинки) лева; М. П. В. – 1/3 идеална част - 1 460,97 (хиляда четиристотин и шестдесет лева и 97 стотинки) лева; Р. П. В. - 1/3 идеална част - 1 460,97 (хиляда четиристотин и шестдесет лева и 97 стотинки) лева.

За сграда с проектен идентификатор 68134.1007.1658.1, с площ за отчуждаване 37 кв.м. е определено парично обезщетение в размер на 48 811,12 /четиридесет и осем хиляди осемстотин и единадесет лева и 12 стотинки / лева , разпределена както следва: М. П. В. – 1/2 идеална част - 24 405,56 (двадесет и четири хиляди четиристотин и пет лева и 56 стотинки) лева; Р. П. В. - 1/2 идеална част - 24 405,56 (двадесет и четири хиляди четиристотин и пет лева и 56 стотинки) лева .

Размерът на равностойното парично обезщетение е определен не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта.

В хода на съдебното производство е приета съдебно техническа и оценителна експертиза , изготвена от вещото лице В. Б. Д..

Видно от заключението на вещото лице действащия ПУП на местност „К. вада“ „ Ю.

парк VI част“, район „Т.“ СО, по който е утвърдена уличната регулация на [улица]е одобрен със Решение № 45 по протокол № 24/30.03.2001г. на СОС, Решение № 147 по протокол № 40/18.07.3.2002 г. на СОС за ЯФГ и Заповед № РД-50-09-69/17.01.2005. г. предмет на оспорената Заповед СОА22-РД-40-21/Ю.03.2022г. на кмета на СО. Действащия ПУП с одобрената към него план -схема по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, обект „Главен канализационен колектор“, предвижда пред лицето на ПИ пл. № 748, за който е отреден УПИ V748, кв. 83, м. „К. вада“, обозначено по букви А1 и Б1 върху СКИЦА - ИЗВАДКА № 1 с дължина L- 29.00 м1. Площта заключена между букви АББЧЧ, от ПИ пл.№ 748 в УПИ V748, попада в терен от имота с отреждане за „УЛИЧНА регулация“.

Съгласно приложените в делото документи, удостоверяващи собствеността на отчуждаваният имот, собствениците на ПИ с проектен идентификатор № 68134.1007.1659 са с Н. акт № 174, том СХП, дело № 3154, вх. рег. № 45696 /25. 506.08г., по който процесния имот е в съсобственост: 1. М. П. В. - 1/3 ид. част; 2. М. П. В. -1/3 ид. част; 3. Р. П. В. - 1/3 ид. част, както и за сградата с идентификатор № 68134. 1007.1658.1: Н. акт № 77, том ССХЬУП, дело № 66709, вх. рег. № 95278/18.12.2008 г., за собственост на : 1. М. П. В. – 1/2 ид. ч. 2. Р. П. В. – 1/2ид. ч. Вещото лице е определила справедливата равностойното парично обезщетение за ПИ с проектен идентификатор № 68134.1007.1659, съдържащ плащ за отчуждаване от 73 кв. м., който е част от ПИ идентификатор № 68134.1007.1144 като е взела за аналог сделка по нот. акт № 37, том XX, вх. рег. № 34298/26.05.2021г, дело № 26255/ 26.05. 2021г., по който определената цена на 1 кв.м. земя от ПИ, попадащ в III (трета) ценова зона, с близки параметри на отреждане и предназначение, както попада и в Зона на застрояване Жм (жил. зона с преобладаващо малко етажно застрояване до 10 м1, с мин. 50% от зелената площ да е с висока растителност) с параметри, съответстващи на зоната на застрояване, касаеща оценяваният имот, която е на стойност от 97.45 лв.

За имот с идентификатор на проектен ПИ 68134.1007.1659 с площ за отчуждаване 73.00 кв.м. обща стойност на оценявания ПИ 68134.1007.1659 възлиза на сума от 7 113.84 лв. (седем хиляди сто и тринадесет лева и 84 ст.) Обезщетението разпределено съгласно квотите на собствениците е както следва : М. Б. В. — 2 371.28 ЛВ. (две хиляди триста седемдесет и един лв. и 28 ст.) М. Б. В. — 2 371.28 лв. (две хиляди триста седемдесет и един лв. и 28 ст.) Р. Б. В. — 2 371.28 лв. (две хиляди триста седемдесет и един лв. и 28 ст.)

За част от сграда с проектен идентификатор № 68134.1007.1658.1 със застроена площ от 37 кв.м., съответстващ на част от ПИ идентификатор № 68134.1007.1144.1 по КК и КР на [населено място], район „Т.“ СО, за която ценообразуването на вещната стойност на сградата е изготвена на основание разходен подход, при който са взети в предвид направени разходи свързани с вложените строителни материали, стойност на стр. работи /труд/, допълнителни работи включващи арх. проекти, инв. контрол, стр. надзор и др., включващи физическа амортизация, възраст на сградата, обща експлоатация по години и корекционни коефициенти, съобразено с КНИЖКА 7-8/20021г. НА стоителен обзор на сек-еталон 18, след прилагането на които пазарната стойност на 1кв.м. застроена площ на сградата, възлиза на стойност от 1375.00 лв.

Обща стойност на оценявания ПИ 68134.1007.1658.1 възлиза на сума от 50 875.00 лв.(петдесет хиляди осемстотин седемдесет и пет лева). Обезщетението разпределено съгласно квотите на собствениците е както следва: собственик на имота

идентификатор на проектен ПИ 68134.1007.1658.1 с площ за отчуждаване 37.00 кв.м. 1/2 ИД.Ч. за М. П. В. на стойност 25 438.00 лв. и 1/2 ИД.Ч. за Р. П. В. на стойност 25 438.00 лв.

По делото е приета и съдебно техническа експертиза , изготвена от вещото лице А. И. Б.. В заключението си вещото лице отбелязва , че носещата конструкция на сградата е стоманобетонна скелетна и е обща за едноетажните части и за високата част на сградата, като подпирането на периферните колони на високата част на сградата (към улица Е. С.) става върху гредите, на тавана на първия етаж. Конструкцията на сградата е изпълнена по традиционен монолитен способ.От конструктивното становище на инж. Ч., приложено по делото и от огледа на място се установява, че за разрушаването на предвидената за отчуждаване част от сградата са необходими конструктивни намеси, свързани с разрушаване на част от монолитна конструкция на четириетажна сграда. Дейностите свързани с премахването на част от сградата попадат в описаните в §5, т.44 от ДР на ЗУТ „Реконструкция - възстановяване, замяна на конструктивни елементи, основни части, съоръжения или инсталации и изпълнението на нови такива, с които се увеличават носимоспособността, устойчивостта и трайността на строежите”. Реконструкцията и преустройствата на сгради или части от тях със или без промяна на предназначението са определени като строежи, съгласно §5, т.38 от ДР на ЗУТ, и се изпълняват по одобрени инвестиционни проекти и след издадено разрешение за строеж. Премахването на част от конструкцията на сградата, без конструктивен проект, който да доказва възможността за изпълнение на реконструкция на сградата е невъзможно, тъй като това би довело до компрометиране на цялата строителна конструкция на сградата. Със събарянето на засегнатата от уличната регулация част от сградата ще се променят значително размерите и площта на помещенията на първия етаж, което ще наложи и функционални промени на етаж - преустройство.

Съобразно изричната разпоредба на чл.145 ал.1 от АПК от компетентността на Съда е да се произнесе единствено по законосъобразността на оспорения административен акт, като проверява дали е издаден от компетентен орган и спазена ли е установената форма, спазени ли са процесуалноправните и материално-правните разпоредби по издаването му и съответства ли на целта на закона. Съдът извършва цялостна проверка относно законосъобразността на оспорения акт, като не се ограничава само до проверка на направените в жалбата твърдения за незаконосъобразност на акта. В кръга на извършваната цялостна служебна проверка от Съда по законосъобразността на акта в обжалваната му част, Съдът намира следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган - кмет на Столична община, в кръга на правомощията , нормативно предвидени с разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС. Съгласно тази норма отчуждаването на имоти - частна собственост, предназначени 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, се отчуждават със заповед на кмета на общината, в която се посочват основанията 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.

Спазена е формата по чл. 59, ал. 1 от АПК, като заповедта съдържа необходимите реквизити, а именно нейният издател, адресат, както и фактически и правни основания за издаването ѝ.

В хода на административното производство не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила от категорията на съществените, които да са ограничили правото на защита на оспорващите и да са препятствали правото им адекватно да я организират. Съгласно трайно установената практика на Върховен административен съд, съществено е това нарушението, наличието на което да повлияе върху съдържанието на акта, т.е. ако това нарушение не е допуснато, би се стигнало до постановяване на акт с различно съдържание

По възражението за изтекла давност по чл.208 ЗУТ , съдът приема следното : Към момента на стартиране на процедурата с възлагателно писмо № СОА21-ТД26-13868/18.11.2021г. /л.101 от делото/ 15 годишния давностен срок не е изтекъл. Съгласно чл. 208 от ЗУТ, в редакцията на закона, приложима към момента на влизане в сила на ПУП, т.е. преди изменение от ДВ, бр. 13 от 2017г. „срокът за започване на отчуждителните процедури по Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост на недвижими имоти, определени по подробните устройствени планове за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, е пет години от влизане в сила на плановете и десет години от влизането в сила на подробните устройствени планове за изграждане на елементи на техническата инфраструктура по чл. 64 - публична собственост на държавата и общините. След изтичане на този срок собствениците на недвижимите имоти имат правата по чл. 134, ал. 2, т. 1.“ С Тълкувателно решение № 4 от 02.11.2016 г. на ВАС на РБ по т. д. № 6/2015 г. ОСС, I и II колегия се реши противоречието, което съществуваше в съдебната практика относно характера на този срок, като се прие, че същият има преклузивен характер и изтичането му е пречка за реализиране на отчуждителна процедура по Закона за общинската собственост или по Закона за държавната собственост. В случая обаче е приложим не чл. 208 ЗУТ, а специалната разпоредба на чл. 17, ал. 1, т. 1 от Закона за устройство и застрояване на Столична община /ЗУЗСО/. Съгласно чл. 17, ал. 1, т. 1 ЗУЗСО /ДВ, бр. 106 от 27.12.2006г./ срокът за започване на отчуждителни процедури за изграждане на обекти - публична общинска или публична държавна собственост, на територията на Столичната община за обекти на техническата инфраструктура, сред които и първостепенна улична мрежа,

е 15 години, който срок съгласно чл. 17, ал. 2 с. з. започва да тече от влизане в сила на ЗУЗСО, т.е. от 28.01.2007г., съответно изтекъл на 28.01.2022 г. Чл. 17 е отменен – ДВ, бр. 31 от 10 Април 2018 г. Въпреки това, той е приложим на основание § 23 на ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, съгласно който: „сроковете по отменения чл. 17 за започване на отчуждителни процедури за изграждане на обекти - публична общинска или публична държавна собственост, на територията на Столичната община по отношение на подробни устройствени планове, влезли в сила до влизането в сила на Закона за устройството и застрояването на Столичната община, текат от влизането в сила на закона - 28 януари 2007 г. След изтичане на сроковете по ал. 1, както и по отношение на подробните устройствени планове, влезли в сила след влизането в сила на Закона за устройството и застрояването на Столичната община, се прилагат правилата на чл. 208 от Закона за устройство на територията.“ В случая отчуждаването е с цел реализиране на първостепенна улична мрежа, като към момента на издаване на процесната заповед срокът за провеждане на отчуждителните процедури не е изтекъл.

Във връзка с представените доказателства за изграден колектор на улица „Е. С. „, съдът приема, че същите са ирелевантни за настоящото производство. Всички представени доказателства, а и посоченото основание в оспорената заповед сочат, че основанието е прилагане на улична регулация. Това е основанието за отчуждителното производство и издадената заповед № СОА22-РД40- 21/10.03.2022г. /поправена със Заповед №СО22-РД40-31/28.03.2022г. на кмета на Столична община.

При издаване на оспорената заповед са приложени две конструктивни становища, които противоречат на фактическото положение. То е установено в заключението на вещото лице Б.. Констатираното фактическо положение не се явява пречка за отчуждаване на посочената в заповедта част от сградата. Прилагането на атакуваната заповед изисква конструктивни намеси, свързани с разрушаване на част от монолитна конструкция на четириетажна сграда. За премахването на част от конструкцията на сградата е необходимо изготвянето на конструктивен проект. Съдът счита, че това обстоятелство не е от значение за преценката по отношение на законосъобразността на атакуваната заповед. Тя е издадена при съобразяване със представената техническа документация и в административната преписка се съдържат две конструктивни становища. Прилагането на оспорената заповед следва да се извърши при стриктно спазване на законовите изисквания за предприетите и необходими фактически действия. Това гарантира в пълна степен, че при нейното изпълнение ще се защитят правата на засегнатите лица.

Доказана е отчуждителната нужда , а именно прилагане на уличната регулация. Конкретната процедура е съобразена стриктно с изискването на чл.17,ал.5 от КРБ и на ЕКЗПЧОС. Държавата има право да приеме закони свързани с отчуждаването в обществен интерес. Единственото изискване е това да е при стриктно спазване на приетите правила и след предварително съразмерно обещание.

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 експертната, възложена от СО и по СТОЕ са се придържали към законовите критерии. Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по чл. 22, ал. 5 от ЗОБС. В нея е посочена , че е валидна до 13.07.2022г. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с "равностойното парично обезщетение". Съдът счита , че приетата в хода на съдебното производство СТОЕ е съобразена с това изискване на закона . По отношение на приетата оценка за ПИ 68134.1007.1659 ОБЩА СТОЙНОСТ площ за отчуждаване 73.00 кв.м.идеални части няма спор. Вещото лице е взело пазарен аналог и е обосновала изводите си.

За част от сграда с проектен идентификатор № 68134.1007.1658.1 със застроена площ от 37 кв.м.вещото лице е използвало разходен подход, при който са взети в предвид направени разходи свързани с вложените строителни материали, стойност на стр. работи /труд/, допълнителни работи включващи арх. проекти, инв. контрол, стр. надзор и др., включващи физическа амортизация, възраст на сградата, обща експлоатация по години и корекционни коефициенти, съобразено с КНИЖКА 7-8/2021г. на строителен обзор на сек-еталон 18, след прилагането на които пазарната стойност на 1кв.м. застроена площ на сградата, възлиза на стойност от 1375.00 лв.

В експертната оценка , изготвена от вещото лице Д. е използвала същия сек-еталон 18 от КНИЖКА 7-8/2021г. По тази причина ,съдът не приема възражението на юрк. Л. , че заключението на СТОЕ е към датата на

съдебното заседание. Разликата между двете оценки се дължи на приложените различни корекционни коефициенти от двете вещи лица. Съдът приема, че оценката на в.л. Д. отговаря в пълна степен на изискването на чл. 22, ал. 5 ЗОС. Тази оценка отговаря в пълна степен на изискването за 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 от ЗОС.

По изложените доводи съдът приема, че жалбата е основателна по отношение на размера на присъдените обезщетения за двата имота и са налице основания за изменение на определения от административния орган размер на парично обезщетение.

Предвид изхода от делото, искането на жалбоподателите за присъждане на разноски по делото е основателно по см. на чл. 143 ал.1 от АПК. Следва да им се присъдят разноски в общ размер на 3300лв /30лв дър. такса по 10лв. за всеки жалбоподател, 2500лв договорен и внесен адв.хонорар- за жалбоподателите М. П. В. и М. Б. В., общо 800 лв за двете експертизи /. Всеки от жалбоподателите е платил по 1250 лв адв.хонорар/има доказателства по делото/,общо 2500лв. Неоснователно е направеното възражение от процесуалния представител на ответника за прекомерност на адвокатското възнаграждение, тъй като размерът му е съобразен с чл. 8, ал. 1, т. 4 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27 от ЗОС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, II-ро отделение, 76-ти състав

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ по жалба на М. П. В., М. Б. В. и Р. П. В. Заповед № СОА22-РД40- 21/10.03.2022г. /поправена със Заповед №СО22-РД40-31/28.03.2022г. на кмета на Столична община, В ЧАСТТА относно размера на определеното парично обезщетение както следва:

за отчуждавания имот ПИ 68134.1007.1659, с площ от 73кв.м., като го увеличава от 4 382,91 (четири хиляди триста осемдесет и два лева и 91 стотинки) лева на сума от 7 113.84 лв. (седем хиляди сто и тринадесет лева и 84 ст.) разпределена както следва: за М. Б. В. - 1/3 идеална част – 2 371.28 ЛВ. (две хиляди триста седемдесет и един лв. и 28 ст.), за М. Б. В. - 1/3 идеална част – 2 371.28 лв. (две хиляди триста седемдесет и един

лв. и 28 ст.) и за Р. Б. В. - 1/3 идеална част – 2 371.28 лв. (две хиляди триста седемдесет и един лв. и 28 ст.).

за отчуждавания поземлен имот сграда с проектен идентификатор 68134.1007.1658.1 , с площ за отчуждаване 37 кв.м. , като го увеличава от определено парично обезщетение в размер на 48 811,12 /четиридесет и осем хиляди осемстотин и единадесет лева и 12 стотинки / лева , разпределена както следва: М. П. В. – 1/2 идеална част - 24 405,56 (двадесет и четири хиляди четиристотин и пет лева и 56 стотинки) лева; Р. П. В. - 1/2 идеална част - 24 405,56 (двадесет и четири хиляди четиристотин и пет лева и 56 стотинки) лева на парично обезщетение в размер на 50 875.00 лв.(петдесет хиляди осемстотин седемдесет и пет лева) разпределено съгласно квотите на собствениците е както следва: 1/2 идеална част за М. П. В. на стойност 25 438.00 лв./двадесет и пет хиляди четиристотин тридесет и осем лева / и 1/2 идеална част за Р. П. В. на стойност 25 438.00 лв. /двадесет и пет хиляди четиристотин тридесет и осем лева /.

ОСЪЖДА Столична Община да заплати на М. П. В. , М. Б. В. и Р. П. В., тримата от [населено място], общо сумата от 830 лв- разноски по делото .

ОСЪЖДА Столична Община да заплати на М. П. В. и М. Б. В. , двете от [населено място] направени разноски за платен адвокатски хонорар в размер на общо 2500 лева.

Решението е окончателно.

Препис от решението да се връчи на страните.

СЪДИЯ: