

РЕШЕНИЕ

№ 16594

гр. София, 15.05.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав, в
публично заседание на 05.05.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **1662** по описа за **2025** 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 Ц. Г. С. и Д. Г. С. от [населено място] срещу Заповед № СОА25-РД-40-46 от 27.01.2025г. на Кмета на Столична община, с която е отчужден имот – негова собственост ПИ с проектен идентификатор 68134.4356.968, находящ се в [населено място], , район „Л.“, попадащ в обхвата на обект „Отклонение от първа метролиния от метростанция „Л.“ /МС-2/ до околоръстен път по [улица]с две метростанции“.

В жалбата се навеждат се твърдения за незаконосъобразност на административния акт както следва: съществени процесуални нарушения, допуснати в хода на административното производство; липса на мотиви, непосочване на нуждите, за които се отчуждава имота и може ли същите да бъдат задоволени по различен начин; неправилно определен размер на паричното обезщетение. По същество се оспорва размера на определеното в заповедта парично обезщетение. Моли за отмяна на оспорената заповед.

В съдебно заседание, жалбоподателите се представляват от адв. К., която поддържа жалбата на заявените основания и претендира разноски по делото. Моли обезщетението да се изчисли съобразно вариант – 6 от експертизата, без аналог 2 и 15.

Ответникът – Кметът на Столична община, чрез дирекция „Инвестиционно отчуждаване“, се

представлява от юрисконсулт Л., който счита жалбата за неоснователна. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар.

Административен съд София град, 48-ми с-в, като обсъди становищата на страните и доказателствата по делото, и извърши проверка на оспорения акт в съответствие с разпоредбата на чл. 168 от АПК, за да се произнесе съобрази следното:

От приложеният по делото решение № 00187/10.08.2008г. на ОСЗГ О. купел и удостоверение за наследници № РЛН21-УГ51-11418/16.07.2021г. се установява, че жалбоподателите са собственици на поземлен имот с идентификатор от КKKP 68134.4356.968 (незастроен) с площ от 918 кв.м., представляващ реална част по ПИ с кад. ид. 68134.4536.367 по КKKP, попадащ в уличната регулация и в обхвата на обект: „Отклонение от първа метролиния от метростанция Л. /МС-2/ до околоръстен път по [улица], с две метростанции“ р-н Л., СО, съгласно влязъл в сила ПУП-ИПУР и специализиран план по реда на чл. 111 във вр. с чл. 189 от ЗУТ, одобрен с Решение № 539 по протокол № 79/29.06.2023г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект – публична общинска собственост.

Административното производство по отчуждаване е образувано с Обявление № СОА24-ВК08-17974/16.12.2024г. по чл. 25, ал. 1 от ЗОБС на Кмета на СО, публикувано в два централни и един местен ежедневник, както и на таблото в административната сграда на СО и сградата на р-н „Л.“, СО, с което се уведомяват собствениците на поземлени имоти, засегнат от реализацията на обект: „Отклонение от първа метролиния от метростанция Л. /МС-2/ до околоръстен път по [улица], с две метростанции“ .

Възложена е оценка с възлагателно писмо №СОА24-ГР94-5295/09.10.2024г. на независим оценител съобразно ЗНО от страна на Кмета на Столична община. Предложено е равностойно обезщетение в размер на 129 140,12 лева за имота на жалбоподателите в размер от 918 кв.м. Въз основа на влезлия в сила ПУП и изготвената оценка е издадена оспорената Заповед, с която се отчуждава имотът и се определя обезщетение в размер на изготвената от назначения оценител оценка за цитираната сума.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е приета съдебно-оценителна техническа експертиза, която дава следното заключение:

По действащия към момента ОУП на С., одобрен от МС на 16.12.2009г., процесният по делото имот с проектен идентификатор 68134.4356.968 попада частично в зона Тти (зона за транспортна инфраструктура - без предвидени параметри на застрояване) и частично в зона Жк (зона за комплексно жилищно застрояване) .

Действащ за района, в който попада процесният имот , е регулационен план на м. [жк], одобрен с Решение №413 по Протокол №21 от 19.07.2012 г. на СОС (л.109 -л. 118 по делото) и ПУП-ИПУР и специализиран план по реда на чл. 111 ЗУТ за отклонение от МС Л. на първа метролиния по бул. Царица Й. до СОП с две метростанции, одобрен с Решение №539 по Протокол №79 от 29.06.2023г. (л.91-л.98 по делото). По действащия регулационен план 768 кв.м. от процесния имот попада в отреждане за улица, а останалите 150 кв.м. - в УПИ IX от кв. 32 - с отреждане за озеленяване в режим на ТГО. Регулационният план не е приложен до момента по отношение на уличната регулация, която се прилага с отчуждаването на процесния имот.

Предходният установен в СО- НАГ регулационен план, обхващащ терена на процесния имот, е улично-регулационен, застроителен, регулационен и кадастрален план на м. Л. - 2 микрорайон, одобрен с Решение №59 по Протокол №24 от 30.03.2001 г. Копие от решението и графичната част към него е приложено на л.119 - л.121 по делото. В кадастралната основа на плана процесният по делото имот не е бил нанесен. От анализа на този план се установява, че по неговите предвиждания 83 кв.м. от имота попадат в УПИ V от кв. 32 с отреждане за жилищно

строителство, магазин, обществено обслужване и възстановяването на останалата част от имота с площ от 2 132 кв.м. Двата имота са представлявали ПИ 5100033 по кадастрален план (к.л. 214 и 215) от 1958 година. От направената от СТОЕ проверка се установи, че така възстановеният на жалбоподателите имот е идентичен с имот с проектен идентификатор 68134.4356.968 с площ от 918 кв.м.

Със Заповед № РД-18-14 от 06.03.2009 г. е одобрена кадастралната карта за района. Процесният по делото имот на жалбоподателите, представляващ реална част от стар ПИ 5100033 (по КП от 1958г.) не е нанесен в КKKP и представлява реална част от ПИ с идентификатор 68134.4356.367 с площ на реалната част от 918 кв.м.

По предходния ОУП от 2007 година имотът на жалбоподателите попада с площ от 468 кв.м. в зона СМФ и с останалата си площ от 450 кв.м. в зона Тти.

При направения оглед на имота СТОЕ установява, че процесният имот не е ограден и не е застроен. Част от него е затревена, а върху южната му част има насипан чакъл и се ползва като нерегламентиран паркинг.

СТОЕ дава заключение, че имота попада в четвърта ценова зона по ЗМДТ, съгласно Решение № 2 по протокол № 44 от 08.06.1998г. на СОС.

Вещото лице е предложило оценяване в осем варианта, в това число по отношение на частта от имота без право на застрояване и в частта на имота с предвидено застрояване по предходен план както следва: Обсъдило е относимите норми на Закона за общинска собственост, вкл. ДР, §1, който дава дефиниции на приложимите институти и е извело: Размерът на равностойното парично обезщетение за отчуждаваната част следва да бъде определен в съответствие с предназначението на имота преди издаване на заповедта за ПУП, въз основа на която се е наложило отчуждаването въз основа на пазарни цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до имота. В табличен вид са представени установените от СТОЕ сделки – аналози, като в осем варианта са предложени възможните обезщетения в зависимост от сделките със спорни аналози.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Съдът приема, че жалбата е подадена от заинтересовано лице, адресат на акта и в срок, доколкото процесната заповед е постановена на 27.01.2025г., а жалбата е депозирана на 07.02.2025г. пред административния орган

Разгледана по същество жалбата е основателна.

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 по закон - чл. 25, ал. 2 от ЗОБС, в границите на териториалната му компетентност, предвид местонахождението на имота.

Съобразно нормата на чл. 25, ал. 2 във вр. с чл. 21, ал. 1 от Закона за общинската собственост - 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.

В конкретния случай оспорваната заповед е издадена от компетентен орган и не е налице порок по смисъла на чл. 146, т. 1 от АПК, правещ атакувания акт незаконосъобразен.

Налице са доказателства за спазване на процедурата по чл. 25 от ЗОС - публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник. Изпратено е и обявление до кмета на район „Л.“ за поставянето му на определеното място в сградата на общината. Жалбоподателят не навежда твърдения за неспазване на процедурата по обявяването на отчуждаването. Спазени са сроковете по чл. 25, ал. 2, изр. посл. и чл. 22, ал. 10 от ЗОС. Спазени са и сроковете за започване на отчуждителните процедури по чл. 17 (отм.) от ЗУЗСО във вр. с § 23 от ПЗР ЗИД ЗУЗСО (ДВ, бр. 31 от 2018г.).

Спазена е писмената форма по чл. 59, ал. 1 от АПК, като заповедта съдържа реквизитите по чл. 59, ал. 2 от АПК, вкл. фактически и правни основания за издаването ѝ. Част от тях са в документите, неразделна част от заповедта/преписката. В случая причината за отчуждаване на част от имота на жалбоподателя е влязъл в сила устройствен план, който го предвижда. В рамките на развитото предходно производство се установяват важните държавни или общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин. Така след като е налице влязъл в сила и стабилен адм. акт по този въпрос, недопустимо е в настоящето съдебно производство да се преразглежда нуждата на ответника и начина на нейното задоволяване.

По приложението на материалния закон съдът намира следното:

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

В случая според СТОЕ предходния установен в СО- НАГ регулационен план, обхващащ терена на процесния имот е улично регулационен, застроителен, регулационен и кадастрален план на м. Л. - 2 микрорайон, одобрен с Решение № 59 по Протокол № 24 от 30.03.2001г. Копие от решението и графичната част към него е приложено на л.119 - л.121 по делото. В кадастралната основа на плана процесният по делото имот не е бил нанесен. От анализа на този план се установява, че по неговите предвиждания 83 кв.м. от имота попадат в УПИ V от кв. 32 с отреждане за жилищно строителство, магазин, обществено обслужване и възстановяването на останалата част от имота с площ от 2 132 кв.м. Иначе казано, процесният имот 68134.4356.968 не е бил урегулиран, а представлява реална част от 918 кв.м. от ПИ с идентификатор 68134.4356.367.

Следователно в случая е налице хипотезата на чл. 22, ал. 8 ЗОС, според която размерът на равностойното парично обезщетение за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия ОУП, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване. СТОЕ е установява, че част от имота се ползва като нерегламентиран паркинг, а останалата част е затревена.

Съдът не споделя частта от заключението на СТОЕ в частта по таблица на л. 195, или по отношение на това, че имот с проектен 68134.4356.968 следва да бъде изчисляван спрямо това, коя част (какъв размер) попада в зона за застрояване и каква част (размер) в зона без предвидено

застрояване. Както бе посочено по-горе и предвид, че за 68134.4356.968 това е първа, при това неприложена регулация, то по арг. от чл. 22, ал. 8 от ЗОБС същият имот следва да се третира като имот без предвидено застрояване.

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

Според легалната дефиниция в § 1, т. 3, б. "а" от ДР на ЗОС "Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот" са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии. Вещото лице представя сделки за имоти, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот, а именно четвърта ценова зона по ЗМДТ, съгласно зониранието, одобрено с Решение № 2 от Протокол № 44/98 г. на СОС.

Съгласно § 1, т. 2 от ДР на ЗОС "Пазарни цени на имоти със сходни характеристики" са осреднените цени от всички сделки с имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, които имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот, за: покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, както и други възмездни сделки между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните е търговец, сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота. Ако в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката в службата по вписванията по местонахождението на имота са вписани повече от двадесет сделки, при определяне на пазарната цена се вземат предвид последните вписани двадесет сделки.

В процесния случай следва да бъдат съобразени имоти без предвидено застрояване, доколкото фактическото им ползване на имот 68134.4356.968 частично за нерегламентиран паркинг и частично за тревна площ. В случая съдът приема, че справедливото обезщетение за отчуждавания имот следва да бъде изчислено при съобразяване на вариант 6 от СТОЕ посочен в таблица на л. 192, неразделна част от експертизата. В този вариант са предложени установени сделки с имоти между физически и юридически лица, имотите попадат в IV зона по ЗМДТ и зона по ОУП Тти (Смф и Тти за пи с 68134.4354.697, какъвто е и настоящият 68134.4356.968), имотите по действащият ПУП са за улица (инж. инфраструктура за пи с 68134.4354.697, т.е. елементи по глава IV от ЗУТ). В този вариант от всичките установени сделки се изключват тези под № 2 – н.а. № 183/22.05.2024г. доколкото се касае за имот в УПИ за обществено застрояване, сделки под № 3 н.а. обективиращ замяна на 10 бр. недвижими имоти, извършена под данъчна оценка на цена, определена като „за настоящето производство“ което по никакъв начин не кореспондира с "Пазарни цени" по см. на § 1, т. 2 от ДР на ЗОС. Изключва се и като аналог сделка под № 15 от таблицата, обективирана в н.а. № 125/08.11.2023г. доколкото касае имот в зона Смф по ПУП.

Така СТОЕ дава заключение, че средна цена за кв.м. от 339, 55 лв/кв.м или общо 331 706,90 лева за имот с проектен ид. 68134.4356.968 с площ от 918 кв.м.

В тази връзка следва да бъде отчетено и обстоятелството, че в писмената защита изрично се иска прилагането на вариант 6 от СТОЕ, а не вариант 6 и добавката по таблица на л. 195, а именно по отношение на 83 кв.м. от имота попадащи в УПИ с режим на застрояване.

По изложените съображения, заповедта следва да бъде изменена, като бъде определено обезщетение в размер на 331 706,90 лева.

При този изход на спора, в полза на жалбоподателя следва да бъдат присъдени сторените и

претендирани разноси в размер от 20 лева държавна такса и 829 лева заплатено възнаграждение за изготвяне на съдебно-оценителна експертиза и 1250 лева заплатено адвокатски хонорар. Водим от горното, Административен съд София град 48-ми състав

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ Заповед СОА25-РД40-46/27.01.2025г. на Кмета на Столична община в частта ѝ относно размера на определеното справедливо парично обезщетение, както следва:

ОПРЕДЕЛЯ сумата на парично обезщетение в размер от 331 706,90 /триста и единадесет хиляди седемстотин и шест лева и деветдесет стотинки/ ВМЕСТО сумата от 129 140,12 /сто двадесет и девет хиляди и сто и четиридесет лева и дванадесет стотинки/ лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Ц. Г. С. и Д. Г. С. от [населено място] сумата от 2099 (две хиляди и деветдесет) лева, представляваща разноси по делото.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ