

РЕШЕНИЕ

№ 2613

гр. София, 18.04.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 59 състав,
в публично заседание на 06.04.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Зорница Дойчинова

при участието на секретаря Светла Гечева, като разгледа дело номер **11375** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 - чл. 178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/, във вр. с чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/.

Образувано е по жалба от К. П. Д., с ЕГН [ЕГН], представляван от адв. Н., жалба срещу Заповед № СОА22-РД40-133/13.10.2022 г., издадена от кмета на СО, с която се отчуждава поземлен имот с идентификатор 68134.1006.621, незастроен, с площ от 93 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект „Изграждане на улична мрежа и инженерна инфраструктура по ул. В. С. от [улица], м. М. ливади – изток, поетапно“, съгласно действащ ПУП на м. М. ливади-изток, одобрен с решение № 50 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост, за което е определено равностойно парично обезщетение в размер на 5 231,10 лв.

В жалбата са изложени съображения за незаконосъобразност на заповедта, поради допуснати съществени процесуални нарушения на правилата, неправилно прилагане на материалните разпоредби и противоречие с целта на закона. Счита, че определеното обезщетение за отчуждаването на имота не отговаря на критериите за равностойно парично обезщетение, разписани в ЗОС. Посочва се, че избраните от ответния орган аналози не отговарят на законовите изисквания, не са адекватни на предназначението на имота и на зоната, в която се намира от преди ПР. Следвало да се вземе местоположението на имота, който е разположен в бързоразвиващ се район, в

близост до планината и до всички удобства на града. В съседния имот е предвидено нискоетажно строителство и изграждане на детска градина, което обуславя неговата по-висока стойност. Поради това оценката, извършена от органа е силно занижена. Също така счита, че не е определена оценка за направените в имота подобрения. В имота са налични храсти и дървета, които представляват подобрения и подлежат на обезщетяване. Молят за отмяна на заповедта, в частта относно определеното обезщетение, като бъде увеличено същото. Претендира присъждане на разноски по делото.

В съдебно заседание, жалбоподателят не се явява. Представява се от адв. Н., която моли да се уважи жалбата и да се отмени обжалваната заповед по отношение на определеното обезщетение. Представя списък с разноски.

В представени писмени бележки доразвива съображенията си за основателност на жалбата, като моли да се измени определеното със заповедта парично обезщетение, съобразно заключението на вещото лице по допълнителната експертиза, алтернативно по вариант 2 от основното заключение.

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

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

В съдебно заседание се представлява от юрк. Л., която оспорва жалбата и моли за нейното отхвърляне. Счита, че следва да бъде кредитирано заключението на вещото лице по допълнението към допълнителната експертиза. Прави възражение за прекомерност на поисканото от жалбоподателя адвокатско възнаграждение. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

В представени писмени бележки доразвива съображенията си за неоснователност на жалбата. Посочва, че изготвената оценка е съобразена с изискванията на закона. Моли за отхвърляне на жалбата. Алтернативно моли за кредитиране на допълнението към допълнителното заключение от оценителната експертиза.

СГП не се представлява и не взема становище.

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

Жалбоподателят К. П. Д. се легитимира като съсобственик на имот с идентификатор 68134.1006.621, незастроен, с площ от 93 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, на основание НА за продажба на недвижим имот № 113, том 189, дело № 59134/2019 г.

Имотът е нанесен в КККР, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, с идентификатор 68134.1006.621, с площ от 93 кв.м. и предназначение: урбанизирана, друг вид застрояване, с предишен идентификатор 68134.1006.1968 и с номер по предходен план: кв. 77.

За м. М. ливади - И. има влязъл в сила ПУП, одобрен с решение № 50 по протокол №

24/30.03.2001 г. на СОС, действащ ЧЗРКП за кв. 66, одобрен със заповед № РД-09-50-63/14.02.1997 г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС и ИПУР, одобрено с Решение № 19 по Протокол № 45 от 13.01.2022 г. на СОС. Съгласно този ПУП, имотът попада изцяло в уличната регулация на [улица] и о.т. 177.

Съгласно ОУП на [населено място], приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009 г. и Решение № 960/16.12.2009 г. от Министерски съвет, имотът попада в устройствена зона Тти (за транспортна инфраструктура), която съгласно т. 25 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО е без устройствени показатели.

По предходен ПУП на м. [жк], одобрен със Заповед № 249/29.06.1979 г. на главния архитект на С., ПИ 68134.1006.621 попада частично в УПИ II за О. и УПИ VI за О. и много малка част в УПИ XI за озеленяване, кв. 12. В УПИ II отреждането е „за комплексно жилищно строителство за общежитие“: 5+1 етажни жилищни сгради, а в УПИ VI „за комплексно жилищно строителство за общежитие“: 2-3-4-5 етажни жилищни сгради.

В удостоверение изх. № 07-00-1450/24.11.2021 г. на Г. С., с приложена Комбинирана скица за пълна или частична идентичност е посочено, че ПИ 68134.1006.621 попада по действащ ПУП в част от [улица], попада по стар регулационен план в УПИ II за О. и УПИ VI за О. и в УПИ XI, попада по архивен кадастрален план в част от ПИ пл. № 709, к.л. № 568, к.л. № 593, както и попада в част от ПИ пл. № 4528 и ПИ пл. № 4681 по стар кадастрален план на С., к.л. № 568, емисия преди 1956 г.

С писмо изх. № СОА22-ГД26-6052/04.05.2022 г., на лицензиран оценител е възложено изготвянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 ЗОБС на ПИ с идентификатор 68134.1006.621, незастроен, с площ от 93 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на ИД на АГКК. Възлагателното писмо е подписано от кмета на СО.

Вещото лице, изготвило оценката е посочило, че имотът, предмет на оценяване, съгласно влязъл в сила ПУП, на м. М. ливади - И., имотът на жалбоподателят попада в част от [улица], по стар регулационен план попада в УПИ II за О. и УПИ VI за О. и в УПИ XI за озеленяване, като отреждането за УПИ II е за „за комплексно жилищно строителство за общежитие“: 5+1 етажни жилищни сгради, за УПИ VI „за комплексно жилищно строителство за общежитие“: 2-3-4-5 етажни жилищни сгради, а парцел XI е без предвидено застрояване. Отчуждаваният имот е с площ 93 кв.м., незастроен и неограден. За обекта е стартирала отчуждителна процедура с решение № 206 по Протокол № 51/31.03.2022 г. на СОС. Посочено е, че процесният имот попада в трета ценова зона, прието с Решение № 2 по протокол № 44 от 08.06.1998 г. на СОС по ЗМДТ. Данъчната оценка на имота е 5231.10 лв. за 93 кв.м.

На база изготвената експертна оценка, за отчуждавания имот е определено обезщетение в размер на 5 231,10 лв. За определяне на размера на обезщетението е използвана 1 сделка като приложим пазарен аналог, представена от Служба по вписванията, като оценката е изготвена на осн. чл. 22, ал. 5, 6 и 7 от ЗОБС.

С обявление рег. № СОА22-ВК66-9489/19.08.2022 г., кметът на СО е уведомил собствениците на ПИ, отредени за обект - публична общинска собственост, съгласно действащ ПУП на м. М. ливади - И., за предстояща процедура по принудително отчуждаване за обект „Изграждане на улична мрежа и инженерна инфраструктура по ул. В. С. от бул. България до о.т. 361, м. М. ливади - И. - поетапно”.

Обявлението е публикувано в три централни ежедневници /в-к 24 часа, в-к Труд и

в-к Днес/, както и на интернет страницата на СО. Копие от обявлението е поставено на определеното за това място в сградата на СО, видно от протокол от 25.08.2022 г. В предоставения срок не са постъпили възражения.

Със заповед № СОА22-РД40-133/13.10.2022 г., издадена от кмета на СО, е отчужден поземлен имот с идентификатор 68134.1006.621, незастроен, с площ от 93 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на ИД на АГКК, във връзка с реализацията на обект „Изграждане на улична мрежа и инженерна инфраструктура по ул. В. С. от [улица], м. М. ливади – изток, поетапно“, съгласно действащ ПУП на м. М. ливади-изток, одобрен с решение № 50 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост. В заповедта е посочено равностойното парично обезщетение, което да бъде изплатено на собственика на имота, а именно 5 231,10 лв.

Заповедта е връчена лично на жалбоподателя на 25.11.2022 г.

Жалбата е подадена на 09.12.2022 г.

В настоящето производство е прието, неоспорено от страните, заключение по допуснатата СТЕ, с вещо лице А. А.. От заключението на вещото лице се установява, че предходния ПУП на м. „М. ливади“, е одобрен със Заповед № 249/29.06.1979 г. на главния архитект на С.. Съгласно приложеното копие на ПУП – 79 г. и комбинираната скица за пълна или частична идентичност, имот с идентификатор 68134.1006.621 попада частично в УПИ II „за О.“ и УПИ VI „за О.“ и много малка част в УПИ XI за озеленяване, в кв. 12. Предвижданията по застроителния план от 1979г. са: в УПИ VI „за комплексно жилищно строителство за общежитие“: 2-етажни, 3-етажни, 4-етажни и 5-етажни жилищни сгради, а в УПИ II „за комплексно жилищно строителство за общежитие“: 5+1 етажи жилищни сгради. Предвиденото застрояване представлява ниско и средно етажно застрояване, което към настоящия момент съответства на устройствени зони: Жс, с плътност 50% (Н<15м.) и Жм с плътност 40% (Н<10м), но преобладаващо е средноетажното застрояване.

Вещото лице посочва, че е установило разминаване в отреждането на урегулираните поземлени имоти между ПР и ПЗ по одобрения ПУП от 1979 г., който не е приложен. Според вещото лице, съгласно действащия ОУП на [населено място], приет с Решение № 697 от протокол № 51/19.11.2009 г. и Решение № 960/16.12.2009 г. от МС, процесният имот попада в устройствена зона: Тти (за транспортна инфраструктура), която съгласно т. 25 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО е без устройствени показатели и попада в III-та ценова зона, съгласно зонирването, одобрено с Решение № 2 от Протокол № 44/98 г. на СОС по ЗМДТ, в урбанизирана територия. Установеният начин на трайно ползване е тревна площ - ливада. Съгласно предвижданията на действащия ПУП от 2001 г., имотът е с отреждане за улична регулация.

За изготвяне на оценка на имота, вещото лице е съобразило представените по делото аналози и допълнителни справки от АВ, като след анализ е посочило, че от представените актове, само 3 бр. отговарят на критериите на чл. 22, ал. 5-12 и § 1 от ДР на ЗОБС – НА № 107, том 168, покупко-продажба на два ПИ, НА № 177, том 3, покупко-продажба и НА № 86, том 184, покупко-продажба. Други пазарни аналози, които да отговарят на изискванията на чл. 22 , ал. 5 и следващите от ЗОС, във връзка с § 1 от ДР на ЗОС не са открити. По тази причина, при оценката е определило обезщетение размер на 97 180.82 лв. за 93 кв.м., подлежащи на отчуждаване.

Вещото лице е представило за пълнота и втори вариант, при който е посочило, че съобразявайки се с предвижданията на застроителния план от 1979 г., т.е. отреждането

на УПИ VI и УПИ II е „за комплексно жилищно строителство за общежитие“, като за определяне на размера на обезщетението са използвани два пазарни аналога - НА № 176, т. 52, договорна ипотека и НА №32, том 168, покупко-продажба, и обезщетението е определено използвайки аналози за устройствена зона Жк (жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване), с плътност на застрояване 40% и устройствена зона Смф1 (Смесена многофункционална зона със занижени параметри) с плътност на застрояване 40%. Определената стойност на обезщетението по този вариант възлиза на 143 489.24 лв.

В допълнително заключение от 31.03.2023 г., вещото лице е анализирано сделки с имоти, представени от процесуалния представител на СО – НА № 113, том ССIX, дело 62473 от 01.11.2021 г. - покупко-продажба, НА № 121, том ССLVII, дело 76270 от 16.12.2021 г. - покупко-продажба и НА № 63, том ССIX, дело 62401 от 01.11.2021 г. - покупко-продажба на 1/2 ид. част от ПИ. Вещото лице е посочило, че при направения анализ на първия имот, предмет на акта се установява, че същия попада в зона с различен характер на застрояването - зона Жм, която е зона за нискоетажно жилищно застрояване, с което имотът не отговаря на § 1, ал. 2 и ал. 8 от ДР на ЗОС, продавачът и купувачът са свързани лица. Втората и третата сделка касаят също имоти, които попадат в зона с различен характер на застрояването - зона Жм - зона за нискоетажно жилищно застрояване, с което имотът не отговаря на цитираните норми от ДР на ЗОС. При третият НА, продавачът и купувачът са отново свързани лица.

По допълнително представен с молба от 21.03.2023 г. от Столична община нотариален акт № 171, том 116, дело 34673 от 28.06.2021 г. за покупко-продажба на незастроен ПИ, вещото лице приема, че попада в друга ценова зона, съгласно зониранието по ЗМДТ, т.е. не отговаря на § 1, ал. 3 от ДР на ЗОС.

В заключение сочи, че имотите предмет на допълнително представените четири броя сделки не отговарят на изискванията на ЗОС и същите не могат да бъдат използвани за пазарни аналози при определяне на обезщетението за процесния имот.

В допълнително заключение от 04.04.2023 г., вещото лице е анализирано два броя сделки с имоти, представени от процесуалния представител на жалбоподателя - НА за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в АВ като акт № 30, том 258, дело 76414 от 17.12.2021 г. и Постановление за възлагане на ПИ, вписан в СВ като акт № 91, том 209, дело 62443 от 01.11.2021 г. Вещото лице е посочило, че предмет на сделката на първия НА към момента на изготвяне на експертизата представлява застроен имот, попадащ в устройствена зона Жс по ОУП, аналогично на допустимото застрояването в процесния имот. Имотът попада в трета ценова зона, съгласно зониранието по ЗМДТ. Сделката е сключена в 12 месечния период по ЗОС, като една от страните е търговец. Т.е. от направения анализ на имота е установило, че същия отговаря на изискванията на ЗОС и може да бъде използван като аналог. Имотът от втората сделка към момента на изготвяне на експертизата представлява застроен имот, попадащ в устройствена зона Жс по ОУП, аналогично на допустимото застрояването в процесния имот. Попада в трета ценова зона, съгласно зониранието по ЗМДТ, а сделката е сключена в 12 месечния период по ЗОС, като една от страните е търговец.

В заключение експертът сочи, че при направения анализ на имотите, предмет на двата акта, представени с молба от 31.03.2023 г. от страна на жалбоподателя, се установява, че същите отговарят на изискванията на ЗОС и могат да бъдат използвани за аналози, като е направено преизчисление в табл. № 1 на размера на обезщетението, като са

включени и те. Определената стойност на обезщетението по този вариант възлиза на 107 565.35 лв.

В допълнение към допълнителната СТОЕ от 05.04.2023 г., вещото лице отново посочва, че имотите предмет на трите сделки, представени от СО, не отговарят на изискванията на ЗОС за избор на аналог и във втори вариант, където за пазарни аналози са ползвани сделки попадащи в устройствена зона Жк и Смф1, с плътност на застрояване 40%, тъй като имотите са застроени, т.е. в тях има налични подобрения. Също така по трите сделки страните са свързани лица. Четвъртата сделка попада в друга ценова зона по ЗМДТ и не може да се ползва като аналог.

В заключение експертът представя алтернативно изчисление за втори вариант от ДСТОЕ, в който са включени и тези три сделки, представени от СО, при което обезщетението възлиза на 60 814.50 лв.

В съдебно заседание, вещото лице А. сочи, че няма как да използва пазарен аналог, който да касае имот, в който да има сграда. Вероятно сградата, намираща се в имота по нотариален акт № 107 не е отразена в кадастралната карта, поради тази причина е възприела, че в този имот няма сграда. В допълнително представените пазарни аналози има отразена сграда в кадастралната карта и е представила в допълнението извадка, от която се вижда, че има сграда. След като сградата не е отразена в кадастъра, няма данни какъв е статута на сградата.

Посочва, че за да установи, че лицата са свързани по НА № 63, е направила извадка от Службата по вписвания, но не е представила тези документи, защото жалбоподателят е представил извадка.

При направена през интернет справка в информационния масив на Г. С., вещото лице е установило, че в имот с последни цифри 2803, посочен в нотариален акт № 107, няма сграда.

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

Предмет на оспорване е заповед № СОА22-РД40-133/13.10.2022 г., издадена от кмета на СО, с която е отчужден поземлен имот с идентификатор 68134.1006.621, незастроен, с площ от 93 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект „Изграждане на улична мрежа и инженерна инфраструктура по ул. В. С. от [улица], м. М. ливади – изток, поетапно“, съгласно действащ ПУП на м. М. ливади-изток, одобрен с решение № 50 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост, за което е определено равностойно парично обезщетение в размер на 5 231,10 лв.

В жалбата са изложени основно твърдения относно занижен размер на определеното обезщетение.

Оспореното решение е от категорията актове, за които е предвидено съдебно обжалване и контрол за законосъобразност. Актът засяга права и законни интереси на оспорващото лице, като адресат на акта и страна в производството по издаването му, в качеството му на собственик на имота, засегнат от отчуждаване, за което е определен размер. Жалбата срещу процесното решение, е подадена в срока по чл. 149, ал. 1 от АПК и специалния 27, ал. 1 от ЗОБС, видно от приложените по делото доказателства,

подадена е от страна в административното производство и заинтересовано лице, доколкото с решението се засягат негови права и законни интереси, поради което е процесуално допустима.

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

Разгледана по същество е основателна.

По съответствие на заповедта с процесуалните правила:

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

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОБС. С издаването на оспорената заповед кметът на Столична община е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 ЗОБС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост съгласно ПУП, одобрен с влязъл в сила административен акт. При постановяване на процесната заповед не са допуснати съществени процесуални нарушения, като не са нарушени разпоредбите на ЗОБС относно процедурата по издаване на заповедта. Във връзка с наличие на отчуждителната нужда за общината от реализацията на обект публична общинска собственост, е публикувано обявление, с което са уведомени собствениците на ПИ, отреден за „Изграждане на улична мрежа и инженерна инфраструктура по ул. В. С. от [улица], м. М. ливади – изток, поэтапно“, съгласно действащ ПУП на м. М. ливади-изток, одобрен с решение № 50 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, а именно имот с идентификатор 68134.1006.621. Обявлението е публикувано в три централни ежедневници /в-к 24 часа, в-к Труд и в-к Днес/, както и на електронния портал на СО. Копие от обявлението е поставено на определеното за това място в сградата на СО, видно от констативен протоколот 25.08.2022 г. Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл. 25, ал. 1 ЗОБС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението. Възложена оценка на имотът, подлежащ на отчуждаване, която е извършена от оценител, отговарящ на

изискванията на Закона за независимите оценители, видно от представените доказателства.

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

Предвид съответствието на решението с процесуалните правила, законосъобразността на оспорената заповед ще следва да се преценява на основание съответствие с материалния закон.

По съответствие на заповедта с материалния закон:

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

Съгласно чл. 21, ал. 1 от ЗОБС, имоти собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, за който има влязло в сила разпореждане за допускане на предварителното му изпълнение, както и в други случаи, определени със закон, след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение. За изграждането и експлоатацията на обектите по ал. 1 могат да се отчуждават имоти или части от тях, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство или които стават негодни за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност. В конкретния случай безспорно по делото се установява, че за имота на жалбоподателя с идентификатор 68134.1006.621 по КККР има влязъл в сила ПУП, а именно за м. М. ливади-изток, одобрен с решение № 50 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС. На основание влезлия в сила ПУП, имотът на жалбоподателя, попада в обхвата на обект: „Изграждане на улична мрежа и инженерна инфраструктура по ул. В. С. от [улица], м. М. ливади – изток, поетапно“, не може да се обсъжда дали е възможност за реализиране на обекта, без да се засяга имота на жалбоподателите. При действащ ПУП, единственият начин за реализацията на уличната мрежа и инженерната инфраструктура, е този предвиден в него. Предвид изложеното за наличие на влязъл в сила ПУП, настоящият съдебен състав приема, че е налице основната материално-правна предпоставка за отчуждаването на имота, а именно имотът на жалбоподателите попада и е предвиден за изграждането и реализирането на обект-публична общинска собственост на територията на СО.

По делото няма спор относно отчуждителната нужда, нито се претендира незаконосъобразност на заповедта във връзка с провеждане на процедурата по отчуждаване или приложението на материалния закон. Няма спор и относно собствеността върху имота, като е установено, че е собственост на жалбоподателя К. П. Д..

Спорен по делото е въпросът, който определя пределите на съдебния контрол, свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждения имот. В оспорената заповед е определено обезщетение за отчуждаването на имот от 93 кв.м. с идентификатор 68134.1006.621 /незастроен/, в общ размер на 5 231.10 лв.

Жалбоподателят не е доволен от равностойното парично обезщетение.

Съгласно разпоредбата на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС, оценките на недвижимите имоти, предмет на отчуждаването се извършват по пазарни цени, като равностойното парично обезщетение се определя и зависи от тяхното предназначение преди влизане в сила на ПУП и въз основа на пазарни цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до тях. Съобразно ал. 6 от същата разпоредба, конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, е предназначението им, определено с предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1. В ал. 7 от същия закон е посочено, че конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на ПУП по чл. 21, ал. 1, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост. В ал. 8 на чл. 22 е предвидено, че размерът на паричното обезщетение по ал. 5 за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване. Разпоредбата на § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС дефинира понятието "пазарни цени на имоти с подобни характеристики", като определя, че това са осреднените цени от всички сделки с имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, които имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот, за: покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, както и други възмездни сделки между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните е търговец, сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота. А нормата на § 1, т. 3, б. "а" от ДР на ЗОБС определя параметрите на понятието "имоти, намиращи се в близост до отчуждавания", като това са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот за урбанизираните територии. Съобразно § 1, т. 8 от ДР на ЗОБС, имоти с близки показатели на устройство и застрояване са имотите с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 на сто. В случая, според вещното лице процесният имот съгласно действащия ПУП за м. „М. ливади – изток“, одобрен с Решение № 50 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС, действащ ЧЗРКП за кв. 6б, одобрен със Заповед № РД-09-50-63/14.02.1997 г. на главния архитект на С., потвърдена с решение

№ 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС и ИПУР, одобрено с Решение № 19 по Протокол № 45 от 13.01.2022 г. на СОС, имотът предмет на отчуждаване попада изцяло в улична регулация на [улица] и о.т. 177. Съгласно ОУП на [населено място], приет с Решение № 697 от протокол 51/19.11.2009 г. и решение № 960/16.12.2009 г. на МС, имот с идентификатор 68134.1006.621 (процесният) попада в устройствена зона: „Тти“ - за транспортна инфраструктура, която съгласно т. 25 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО е без устройствени показатели.

Доколкото законът предвижда определен времеви диапазон, спазен е коректния времеви диапазон за експертна оценка, тъй като възлагателното писмо за изготвянето на оценка е от 04.05.2021 г.

Експертната оценка възприета от административния орган при постановяване на оспорената заповед, е изготвена, вземайки предвид основни критерии по ЗОБС за избор на аналози, които са следните: имотът, попада в III-та ценова зона, съгласно зониранието, одобрено с решение № 2 по протокол № 44 от 1998 г. на Столичния общински съвет по ЗМДТ в урбанизирана територия; имотът попада в устройствена зона „Жм“ – жилищна зона с малкоетажно застрояване с параметри: плътност 40%.

Имайки предвид тези критерии, залегнали в ЗОС, вещото лице е възприело като пазарен аналог една сделка, а именно НА № 153, том 153, дело № 45851/2021 г. за покупко-продажба на недвижим имот, като въз основа на тази сделка е определило равностойното парично обезщетение за процесния имот в размер на 5231.10 лв.

По делото се изготви заключение по СТОЕ и допълнителна СТОЕ с допълнение към нея, в което са анализирани различни пазарни аналози. Вещото лице изготвило експертизата е счело, че от представените по делото сделки, общо 3 могат да бъдат използвани за определяне на равностойно парично обезщетение на поземления имот, включени в първоначалния вариант от СТОЕ - НА № 107, том 168, покупко-продажба на два ПИ, НА № 177, том 3, покупко-продажба и НА № 86, том 184, покупко-продажба. Разгледало и анализирано е всички сделки, използвани от оценителя, изготвил оценката в административното производство. В табличен вид е посочило причините, поради които е приело, че ползваните сделки отговарят на изискванията. Експертната оценка възприета от административния орган при постановяване на оспорената заповед е изготвена на база чл. 22, ал. 5 от ЗОС, тъй като не е открит нито един подходящ пазарен аналог с по-висока цена от тази на данъчната оценка.

Както се посочи по-горе основни критерии по ЗОС за избор на аналози, са следните: имотът, попада в III-та ценова зона, съгласно зониранието, одобрено с решение № 2 по протокол № 44 от 1998 г. на Столичния общински съвет по ЗМДТ в урбанизирана територия; имота, подлежащ на отчуждаване, е с предходно отреждане - ПИ, попадащ в част от урегулирани поземлени имоти с преобладаващо средноетажно застрояване, като сравнимите аналози да са с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 %. Имайки предвид тези критерии, залегнали в ЗОС, вещото лице е възприело, че само три от сделките отговарят на изискванията на ЗОС. Ответникът е представил 4 бр. НА допълнително, а жалбоподателят е представил два допълнителни НА. За представените от СО нотариални актове - вещото лице е посочило, че НА № 113, том ССІХ, дело 62473 от 01.11.2021 г. - покупко-продажба е застроен, а при НА № 121, том ССLVIІ, дело 76270 от 16.12.2021 г. - покупко-продажба и НА № 63, том ССІХ, дело 62401 от 01.11.2021 г. - покупко-продажба на 1/2 ид.част от ПИ, продавачът и купувачът са свързани лица.

Допълнително представеният от СО НА № 171, том 116, дело 34673 от 28.06.2021 г. – покупко-продажба на незастроен ПИ, вещото лице приема, че попада в друга ценова зона, съгласно зониранието по ЗМДТ, т.е. не отговаря на § 1, ал. 3 от ДР на ЗОС. Допълнително представените от страна на жалбоподателя НА за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в СВ като акт № 30, том 258, дело 76414 от 17.12.2021 г. и Постановление за възлагане на ПИ, вписан в СВ като акт № 91, том 209, дело 62443 от 01.11.2021 г., вещото лице е посочило, че предмет на сделката на първия НА към момента на изготвяне на експертната представява застроен имот, попадащ в устройствена зона Жс по ОУП, аналогично на допустимото застрояването в процесния имот. Имотът попада в трета ценова зона, съгласно зониранието по ЗМДТ. Имотът от втората сделка към момента на изготвяне на експертната представява застроен имот, попадащ в устройствена зона Жс по ОУП, аналогично на допустимото застрояването в процесния имот. И двата имота попадат в трета ценова зона, съгласно зониранието по ЗМДТ, а сделките са сключени в 12 месечния период по ЗОС, като една от страните е търговец. Т.е. от направения анализ на имотите е установило, че същите отговарят на изискванията на ЗОС и могат да бъдат използвани като аналог, но също така е посочено, че са застроени.

Съдът приема, че използваните при изготвянето на експертното заключение в първоначалния вариант сделки, съответстват на критериите за преценка съдържанието на понятията на ЗОС.

В този смисъл размерът на равностойното парично обезщетение за имот с проектен идентификатор 68134.1007.621, незастроен, с площ на отчуждаване 93 кв.м. и попадащ в обект „Изграждане на улична мрежа и инженерна инфраструктура по ул. В. С. от [улица], м. М. ливади – изток, поетапно“, съгласно влязъл в сила ПУП за м. М. ливади - И., одобрен с решение № 50 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, е в размер на 97 180.82 лв., или 1044.96 лв. на кв.м., съгласно първи вариант от първоначалното заключение на СТОЕ. Имотът е незастроен и няма налични подобрения и установеният траен начин на ползване е тревна площ – ливада.

Не може да се възприеме искането на ответника, при определянето на равностойното парично обезщетение да бъдат включени и представените от него сделки, тъй както се установи от заключението на вещото лице, НА № 113, том ССІХ, дело 62473 от 01.11.2021 г. - покупко-продажба е застроен, а при НА № 121, том ССLVII, дело 76270 от 16.12.2021 г. - покупко-продажба и НА № 63, том ССІХ, дело 62401 от 01.11.2021 г. - покупко-продажба на 1/2 ид.част от ПИ, продавачът и купувачът са свързани лица. Допълнително представеният от СО НА № 171, том 116, дело 34673 от 28.06.2021 г. – покупко-продажба на незастроен ПИ, вещото лице приема, че попада в друга ценова зона, съгласно зониранието по ЗМДТ, т.е. не отговаря на § 1, ал. 3 от ДР на ЗОС. Представените от жалбоподателя НА пък касаят застроени имоти, съобразно посоченото в експертното заключение.

Оценката на частта от имота, предмет на отчуждаването е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаването 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, установен по делото, води до извода за законосъобразност на оспорената заповед, която може да бъде квалифицирана като противоречие с материалноправните разпоредби – основание за

отмяна на административния акт по чл. 146, т. 4 АПК. Изложеното дава основание на съда да приеме, че обжалваният акт следва да бъде отменен, за да се постигне съответствие на неговото съдържание в частта относно определения на жалбоподателите размер на обезщетението с дължимото такова.

Предвид всичко изложено, настоящият състав счита, че органът е постановил незаконосъобразен индивидуален административен акт, като е определил парично обезщетение за отчуждения имот, което не съответства на изискванията и целта на закона. По тази причина, съдът обосновава правния си извод за основателност на подадената жалба. В този смисъл, същата следва да бъде уважена, като на основание чл. 29, ал. 1 от ЗОС, съдът следва да отмени оспорваната заповед като определи нов размер на определеното парично обезщетение за отчуждаването на имота на 97 180.92 лв. или по 1044.96 лв. на кв.м.

По разноските:

С оглед изхода на делото, на жалбоподателя следва да се присъдят разноски. Такива се претендират за платена държавна такса в размер на 15,00 лв. (10 лв. за държавна такса и 5 лв. за издаване на удостоверение), депозит за вещо лице в размер на 770,00 лв. и адвокатско възнаграждение в размер на 1200 лв., или общо 1985.00 лв. Ответникът е възразил за прекомерност на възнаграждението на процесуалния представител на жалбоподателя. В този смисъл съдът намира, че следва да съобрази разпоредбата на чл. 78, ал. 5 от ГПК, вр. чл. 36 Закона за адвокатурата и чл. 8, ал. 1, във вр. с чл. 7, ал. 2, т. 4 от Наредбата за минималните размери на адвокатските възнаграждения, както и фактическата и правна сложност на делото. Съобразно цитираните разпоредби, минималният размер на възнаграждението за жалбоподателя, с оглед уважената претенция е 3078.50 лв., което е значително над претендирания размер. Поради изложеното неоснователно е възражението за прекомерност на възнаграждението.

На ответника не се дължат разноски.

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

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

Р Е Ш И :

ОТМЕНЯ заповед № СОА22-РД40-133/13.10.2022 г. на кмета на Столична община в частта, с която е определен размера на дължимото парично обезщетение за отчуждаването на имот с идентификатор 68134.1006.621, незастроен, с площ от 93 кв.м., а именно 5 231.10 лв. **И ВМЕСТО ТОВА ПОСТАНОВЯВА**

ОПРЕДЕЛЯ равностойно парично обезщетение за отчуждаване на имот с идентификатор 68134.1006.621, незастроен, с площ от 93 кв.м., подлежащ на отчуждаване, съгласно КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК в размер на **97 180.82 лв.**

ОСЪЖДА Столична Община, с адрес: [населено място], [улица], представлявана от

кмета Й. Ф., **ДА ЗАПЛАТИ** на К. П. Д., с ЕГН [ЕГН], сумата от 1985.00 лв., направени по делото разноски.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване или протест.

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

СЪДИЯ: