

# РЕШЕНИЕ

№ 228

гр. София, 14.01.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 33 състав,**  
в публично заседание на 04.11.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Галин Несторов**

при участието на секретаря Антонина Бикова, като разгледа дело номер **6838** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на [чл. 145](#) - [чл. 178](#) от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл. 32 и сл. от Закона за държавната собственост (ЗДС).

Образувано е по жалба на Х. П. И., с адрес: [населено място], чрез адв. С. А. – АК- Б., срещу заповед № СОА21-РД40-14/12.02.2021 г. на кмета на Столична община (СО), в частта, с която е определен размер на паричното обезщетение по отношение на същата в размер на 11 115,05 лева за отчуждаваната, реална част от поземлен имот (ПИ) с идентификатор с проектен идентификатор 68134.1007.2683 /застроен/, с площ 390 кв. м., /по отношение на сграда с проектен идентификатор 68134.1007.2683.1, с площ от 13 кв. м. и сграда с проектен идентификатор 68134.1007.2683.2, с площ от 9 кв. м. не се оспорва размера на обезщетение/, съгласно скица - проект за изменение на КККР, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1007.397 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 [улица]в участъка от [улица]до [улица]- поетапно", съгласно действащ улично-регулационен план на м. "К. вада" и м. "Ю. парк" - IV ч., утвърден с Решение № 45 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и Решение № 147 по Протокол № 40/18.07.2002 г. за поправка на ЯФГ на СОС и м. "Ю. парк", одобрен със Заповед № 209/30.06.1970 г. на председателя на ИК на СГНС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост.

В заповедта е посочено, че имотът е собственост на:

1. Т. М. П. - 1/3 ид.ч. от 355 кв. м. от имота;
2. В. Б. П. - 1/6 ид.ч. от 355 кв. м. от имота;
3. Х. П. И. - 1/6 ид. ч. от 355 кв. м. от имота;
4. М. Б. С. - 1/3 ид. ч. от 355 кв. м. от имота;
5. Неустановен собственик - за 35 кв. м. от имота

Така е определен следният размер на обезщетение: общо в размер на 73 265,40 лв. (седемдесет и три хиляди двеста шестдесет и пет лева и четиридесет ст.), разпределена както следва:

1. Т. М. П. - 22230,10 лв.;
2. В. Б. П. - 11115,05 лв.;
3. Х. П. И. - 11115,05 лв.;
4. М. Б. С. - 22 230,10 лв.;
5. Неустановен собственик - 6 575,10 лв.

Жалбоподателката е собственик на 1/6 ид. ч. от 355 кв. м. от имота, като този факт не се оспорва по делото.

Жалбоподателката, чрез процесуалния си представител адв. А. твърди, че процесната заповед, в оспорената ѝ част, а именно: по отношение на размера на определеното обезщетение е незаконосъобразна, поради противоречие с материалния закон. Счита, че определеният с нея размер на парично обезщетение за отчуждения имот не отговаря на установеното в закона изискване за равностойност на обезщетяването по пазарни цени. Иска от съда да отмени заповедта в частта на определения размер на паричното обезщетение по отношение на нея и да определи нов по-висок размер на дължимото обезщетение, съобразно приетите по делото доказателства. Оспорва се също така определеното обезщетение за неустановен собственик на имота в размер на 6575,10 лева. Претендира да бъдат възстановени сторените по делото разноси съгласно приложен списък.

Ответникът – кметът на СО, оспорва жалбата чрез юриск. Ю. и иска съда да я отхвърли като неоснователна. Претендира присъждане на юриск. възнаграждение и прави възражение за прекомерност на адв хонорар на жалбоподателката.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Съдът приема за установено, а и не е спорно по делото, че производството по отчуждаване на процесноият УПИ е извършено на основание глава III от [ЗОбС](#) въз основа на влязъл в сила ПУП, одобрен с решение на Столичния общински съвет (СОС).

Оценката на отчуждаваната част от имота е изготвена от независим лицензиран оценител по реда на чл. 22, ал. 5 от З.ОБЩ.С. – за имоти в урбанизирани територии.

Съгласно така изготвената оценка определената "пазарна цена" на отчуждаваната реална част от ПИ е в размер общо на 73 265,40 лв. (седемдесет и три хиляди двеста шестдесет и пет лева и четиридесет ст.), респ. по отношение на жалбоподателката Х. П. И. - 11115,05 лв.

Въз основа на така определения размер на парично обезщетение и влезлия в сила ПУП и на основание [чл. 25, ал. 2 ЗОБС](#), кметът на СО издава оспорената заповед, с предвиденото в закона съдържание.

За изясняване на делото от фактическа страна е допусната и приета съдебно -оценителна експертиза (СОЕ) и допълнителна СОЕ, изготвена от инж. ЮЛ. П.. Съдът приема за обективно и съответстващо на доказателствата по делото неоспореното от страните заключение по изготвената СОЕ.

Съгласно основното заключение:

В заключение на базата на анализ на приложените документи по делото и данните от извършените справки експертът дава следното заключение по поставените задачи:

Размерът на равностойното парично обезщетение за от имота ПИ с поземлен имот (ПИ) с идентификатор с проектен идентификатор 68134.1007.2683 /застроен/, с площ 390 кв. м., сграда с проектен идентификатор 68134.1007.2683.1, с площ от 13 кв. м. и сграда с проектен идентификатор 68134.1007.2683.2, с площ от 9 кв. м., предмет на процесната заповед е разработен в два варианта

Вариант 1 - при включване на всички актове за имоти без предвидено застрояване по действащия ОУП на [населено място].

Приема се средна стойност за 1 кв.м. аналог – 146,54 лева. В случая размер на обезщетението за имот с № 68134.1007.2683 е 57 150,62 лева.

Вариант 2 - оценяват се имоти с предвидено застрояване. Приема се средна стойност за 1 кв.м. аналог – 572,63 лева. В случая размер на обезщетението за имот с № 68134.1007.2683 е 223 327,00 лева.

Действителната пазарна стойност на отчуждаваната част от процесния имот, в случая може да бъде определена по метода на пазарния аналог - действително реализирани сделки и предвид наличието на пазарни аналози, установени по делото със съответните нотариални актове и договори за продажба. Съдът кредитира заключението на вещото лице по вариант I, при който се използват за аналози сделките за имоти без предвидено застрояване по действащия ОУП на [населено място] като размерът на равностойното обезщетение е посочен в размер на 57 150,62 лева. Този размер на обезщетение е значително по-нисък от размера на определеното обезщетение в експертната оценка на СО – 390 кв.м. по 187,86 лева/кв.м. – 73 265,40 лева. Вещото лице по тази оценка също така приема като пазарни аналози сделки без предвидено застрояване.

Експертизата е извършена в съответствие с императивните норми, установени в [чл. 22, ал. 5, ал. 6 и ал. 7 ЗОБС](#) във вр. с [§ 1 ДР ЗОБС](#).

Съдът приема, че оценката, на основание на която е издаден оспорвания административен акт, възложена от кмета на СО и изготвена от независим лицензиран

оценител отговаря на условията за "равностойно парично обезщетение" по смисъла на [чл. 22, ал. 5, ал. 6 и ал. 7 ЗОБС](#) във вр. с [§ 1 ДР ЗОБС](#).

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

Жалбата е процесуално допустима.

Насочена е срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол, съгласно изричната разпоредба на [чл. 27, ал. 1 ЗОБС](#) и е подадена от легитимирани лица, с правен интерес. Жалбоподателят е редовно уведомен за постановяване на процесния административен акт и съдът приема, че жалбата е подадена в срок.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

С оглед заявените от жалбоподателя основания за незаконосъобразност и извършена в съответствие с [чл. 168, ал. 1 АПК](#) служебна проверка на процесната заповед, в оспорваната ѝ част, съдът установи следното:

Заповедта е издадена от компетентен по смисъла на [чл. 25, ал. 2 ЗОБС](#) административен орган – кметът на СО, в предписаната от закона форма - мотивирана писмена заповед. Съдът намира, че при издаване на процесния административен акт, в оспорваната му част, не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да съставляват отменително основание по смисъла на [чл. 146, т. 3 АПК](#).

Настоящият състав приема, че заповедта, в оспорваната ѝ част, противоречи на материалноправните норми - [чл. 21, ал. 1](#) и [чл. 22, ал. 4 ЗОБС](#).

В съответствие с разпоредбата на [чл. 202 ГПК](#), приложим на основание [чл. 144 АПК](#), съдът обсъди заключението на вещото лице по приетото и неоспорено заключение по изготвената СОЕ, заедно с другите приети по делото доказателства и приема следното:

Съдът кредитира заключението на вещото лице в частта, с която е определена оценка на отчуждаваната част от процесния ПИ в размер на 390 кв.м. Съгласно заключението размерът на оценката е в размер на 57 150,62 лева. Това заключение на вещото лице е основано на предоставени му от службата по вписванията доказателства за реално сключени възмездни сделки с имоти и приетите по делото доказателства. То е значително по-ниско от определеното от СО обезщетение в размер на 73 265,40 лева.

Съгласно разпоредбата на [чл. 22, ал. 5 ЗОБС](#) (ДВ, бр.54/ 2008г.) 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. С разпоредбата на т. 2 на [§ 1 ДР ЗОБС](#) (ДВ, бр.54/

2008г.) е дадено легално определение на понятието "пазарни цени на имоти с подобни характеристики" и това са: "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 процесният случай от приетите и неоспорени писмени доказателства съдът приема, че следва да се определи равностойно парично обезщетение на жалбоподателя според заключението на вещното лице по вариант I, предвид предвид на установените по делото пазарни аналози. Това е така, понеже съгласно заключението на вещното лице, което подробно проследява предназначението на процесния имот във времето, посочва в отговора на задача № 2. Там изрично се посочва, че предназначението на имота преди отчуждаването е с предназначение за улица и зона за отводняване, а преди това – плавателен канал и улица. Т.е., никога до момента предназначението на имота не е било за жилищно застрояване, за да се кредитира вариант 2 от СОЕ. Обстоятелството, че в имота е налице застрояване не променя този факт, ако не е предмет на делото установяване на законността, респ. незаконността му. Вариант 1 е изцяло в съответствие с разпоредбата на чл. 22, ал. 5 от З.Общ.С. Стойността на претендираното обезщетение за неустановения собственик на имота не следва да се присъжда в съответен размер на жалбоподателката, предвид липсата на доказателства, относно собствеността върху тази част.

Предвид на изложените съображения, съдът намира, че оспореният административен акт на кмета на Столична община (СО), в частта, относно определеното парично обезщетение на жалбоподателката в размер на 11115,05 лева е законосъобразен, а жалбата срещу заповедта отхвърлена.

При този изход на спора и на основание [чл. 143, ал. 3 от АПК](#) на ответника в настоящото производство и своевременно направеното искане от проц. представител, следва да се присъдят разноски за юриск. възнаграждение в размер на 100 лева.

Мотивиран от изложеното и на основание [чл. 172, ал.2 АПК](#), Административен съд София-град, второ отделение, 33-и състав

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалба на Х. П. И., с адрес: [населено място], чрез адв. С. А. – АК- Б., срещу заповед № СОА21-РД40-14/12.02.2021 г. на кмета на Столична община (СО), в частта, с която е определен размер на паричното обезщетение по отношение на същата в размер на 11 115,05 лева за отчуждаваната, реална част от поземлен имот (ПИ) с идентификатор с проектен идентификатор 68134.1007.2683 /застроен/, с площ 390 кв. м.;

ОСЪЖДА Х. П. И., с адрес: [населено място] да заплати на СТОЛИЧНА ОБЩИНА разноси по делото в размер на 100 (сто) лева разноси по делото.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ: