

РЕШЕНИЕ

№ 5653

гр. София, 25.09.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,
в публично заседание на 15.09.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Кристина Българиева, като разгледа дело номер **6392** по описа за **2023** 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 връзка с чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на „М.-Г“ АД, представлявано от Н. А. Р. срещу заповед № СОА23-РД40-64/11.04.2023г. на кмета на Столична община.

В обстоятелствената част на жалбата са изложени съображения за материална незаконосъобразност на акта. Твърди се, че размерът на определеното обезщетение е по-нисък от пазарните цени за недвижими имоти с подобни характеристики, които се намират в близост до ПИ № 68134.905.3 и със сходни показатели на устройство и застрояване. Направената в административното производство оценка била силно занижена и имотът не е бил оценен, съгласно законовите изисквания на § 1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОС. Освен това не бил съобразен и начина на трайно ползване на имота, предходното му отреждане по ПУП, като именно обезщетението следвало да се съобрази с установения траен начин на фактическо ползване- за ниско жилищно строителство.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателят, чрез процесуалния си представител адв. К. М., моли жалбата да бъде уважена, като се измени оспорваната заповед и се увеличи размера на обезщетението, съобразно данните на експертизата. Претендира присъждане на направените разноски, съгласно приложен списък по чл. 80 ГПК.

Ответникът – кмет на Столична община, редовно призован, чрез процесуалния

си представител юрк. К. Л., моли жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

В писмено становище се излага, че производството по отчуждаване на ПИ с идентификатор № 68134.905.3 (незастроен), с площ от 11 кв. м. е извършено на основание глава III от Закона за общинската собственост (ЗОС), въз основа на влязъл в сила ПУП, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост, за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин. В изпълнение на разпоредбата на чл. 22, ал. 3 от ЗОС, с възлагателно писмо № СОА22-ГР94-6713/29.12.2022 г., кметът на Столична община е възложил на оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, определянето на равностойно парично обезщетение за подлежащия на отчуждаване имот. Експертната оценка за определяне на равностойното парично обезщетение за ПИ с идентификатор № 68134.905.3 (незастроен), с площ от 11 кв. м. е била изготвена съгласно изискванията на чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОС, във връзка с § 1 от ДР на ЗОС. При определяне размера на равностойното парично обезщетение за имота е съобразено конкретното му предназначение, което е имал преди одобряването на ПУП по чл. 21, ал. 1 от ЗОС, а именно: имотът попадал в устройствена зона „Гти - за транспортна инфраструктура“ - улица и е без параметри на застрояване. Спазени са били разпоредбите на чл.22, ал.5 ЗОС и § 1, т.2 от ДР на ЗОС. В резултат на това оценителят е предложил равностойното парично обезщетение за ПИ с идентификатор № 68134.905.3 (незастроен) с площ от 11 кв. м. да бъде 1 605.89 лв. В съответствие с разпоредбата на чл. 25, ал. 1 от ЗОС, обявление изх. № СОА23-ВК08-3081/22.02.2023 г. е било публикувано в два централни и един местен ежедневник. Въз основа на влезлия в сила ПУП и определения от лицензиран оценител размер на равностойно парично обезщетение, на основание чл. 25, ал. 2 от ЗОС законосъобразно е била издадена заповед № СОА23-РД40-64/11.04.2023 г. на кмета на Столична община.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Административен съд София-град, като обсъди релевираните с жалбата доводи и прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 235, ал. 2 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установено следното от фактическа страна:

ПИ с идентификатор № 68134.905.3 /незастроен/, с площ 11 кв. м., съгласно одобрената КККР със заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителен директор на АГКК, изменена със заповед № 18-4768/08.05.2019г. на началника на СГКК- С. се намира на територията на Столична община, район „Л.“, [улица], трайно предназначение на територията- урбанизирана, начин на трайно ползване- за второстепенна улица.

Процесният недвижим имот е собственост на жалбоподателя „М.-I“ АД, представлявано от Н. А. Р., като за удостоверяване на вещното право са приложени нотариален акт № 107, том VI, рег. № 15421, дело № 1017/16.12.2003г. на нотариус Р. Р. и нотариален акт № 147, том II, рег. № 5608, дело № 323/22.04.2004г. на нотариус Р. Р. с район на действие- СРС, вписан в регистъра на НК под № 203.

Представена е експертна оценка на недвижим имот от 27.01.2023 г., изготвена от М. А. Р. въз основа на договор и възлагане от кмета на Столична община /л. 25-33/, при използване на метод на сравнителните /аналогови стойности/, видно от която се

установяват пазарни аналози по отношение на ПИ идентификатор № 68134.905.3 /незастроен/, с площ 11 кв.м., и е предложено обезщетение в размер на 1 605.89 лева, съгласно чл. 22, ал. 5 и § 1 ДР на ЗОС.

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС обявлението, с което уведомяват собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване, е публикувано в два централни и един местен ежедневник: в-к „Днес“ - 06.03.2023 г., „Труд“ – 06.03.2023г., в-к „24 часа“ – 06.03.2023г. /л. 20-22/. Представени са доказателства, че обявлението е публикувано в Електронния портал на Столична община, поставено е на информационното табло на Столична община на дата- 07.03.2023г. и на това в район „Л.“ на дата 02.03.2023г. /л. 15-л.19/.

На основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 ЗОС със заповед № СОА23-РД40-64/11.04.2023г. на кмета на Столична община, се отчуждава ПИ с идентификатор № 68134.905.3 /незастроен/, с площ 11 кв.м., по КККР, одобрена със заповед № РД-18-739/21.11.2017г. на изпълнителния директор на АГКК, изменена със заповед № 18-4768/08.05.2019г. на началника на СГКК - С., във връзка с реализацията на обект: „Етапно изграждане на транспортна инфраструктура и инженерни мрежи по улици в м. „В. - ВЕЦ С.“, район „Л.“ - поетапно отчуждаване на карето в обхват: [улица]- от ул. Проф. В. А.“ (о.т. 443а) до о.т. 345 на [улица], през о.т. 57 (кръстовище на [улица], ул. „К. П. и [улица]– към ул. „С. шосе о.т.727), по [улица](от о.т.57 до о.т. 45а), по [улица](от о.т. 45а до о.т. 398), новообразувана улица (прилежаща в източна посока на кв. 126) от о.т. 398 до о.т. 662 (кръстовище с [улица]) и по ул. „В. А. до [улица], заедно с продължението на [улица]от о.т. 57а през о.т. 45а до връзката с [улица]и продължението на [улица]от [улица]до о.т. 357 (кръстовище с [улица]) включително прилежащите улици“, съгласно влязъл в сила подробен устройствен план на м. „В. - ВЕЦ С.“, одобрен с Решение 44, т.2 по Протокол № 24/30.03.2001г. на Столичен общински съвет и заповед № РД-09-1944/16.10.2002г. за поправка на ЯФГ на кмета на Столична община. /л. 12-13/. Определен е размер на равностойно парично обезщетение от 1 605.89 лева.

По делото е изслушана и приета съдебно-техническа експертиза, изготвена обективно и в съответствие със събрания писмен доказателствен материал от вещото лице инж. А. А.. От данните на същата се установяват следните относими за предмета на спора факти и обстоятелства:

Първият ПУП за процесния имот № 68134.905.3 е цялостния ПУП- кадастрален план, улично-регулационен план и застроителен и регулационен за мероприятията на държавата и общината, на местност “В. ВЕЦ- С.“, одобрен с Решение № 44, т.2 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС и заповед № РД-09-1944/16.10.2002г. на кмета на Столична община. Съгласно действащия ОУП на [населено място] приет с Решение № 697 по Протокол 51/19.11.2009г. и Решение № 960/16.12.2009г. от Министерски съвет, имот с идентификатор № 68134.905.3 попада в следната устройствена зона: „Тти“ (терени за транспортна инфраструктура- улици, пътища, летища), която е без параметри на застрояване. Съгласно действащия ПУП от 2001г., имот с идентификатор № 68134.905.3, попада в уличната регулация- кръстовището на [улица]и [улица].

Анализирани са сделки, извършени в периода от 29.12.2021г. до 29.12.2022г., по които поне една от страните е юридическо лице – търговец, като при сравнимите аналози се изисква те да бъдат с еднакъв характер на застрояване, при разлика в максималната плътност на застрояването не повече от 5 %. При изготвяне на експертизата са

изследвани всички актове, представени от Службата по вписванията – [населено място], които се отнасят до сделки с имоти, находящи се на територията на район „Л.“, местности „В. ВЕЦ-С.“, „К. вада“, „НПЗ Хладилника- В.“, „Ю. парк- 4 част“, „М. долина“.

Посочени са 20 имота, преценени като пазарни аналози, описани в нотариални актове в таблица № 1 към СТЕ от дата 11.09.2023г. /л.80 от делото/. Въз основа на данните от тях и осредняването на посочените цени, на които са сключени сделките, вещото лице е стигнало до извод, че обезщетението следва да е в размер на сумата 2 180.58 лева или 198.23 лв./кв.м. При извършения оглед на място на терена вещото лице е установило, че не са извършени подобрения.

В проведеното открито заседание на 15.09.2023г. вещото лице е посочило, че сделките на ред 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13 / нотариален акт № 124, том III, рег. № 8595, дело № 416/20.12.2022г. на нотариус В. К. -акт № 11, вх. рег. № 97961, дело № 75732/20.12.2022г. на АВ/, нотариален акт № 22, том VII, рег. № 13969, дело № 1103/2022г. на нотариус С. Т. -акт № 77, вх. рег. № 90129, дело № 69115/29.11.2022г. на АВ/ и нотариален акт № 166, том IV, рег. № 28231, дело № 623/2022г. на нотариус М. М.- Р. -акт № 182, вх. рег. № 85214, дело № 65203/14.11.2022г. на АВ/ са сключени между „свързани лица“, а част от тях са сключени и на цена под данъчната оценка на имота. Вещото лице е изчислило два варианта на равностойното парично обезщетение, ако се изключат пазарните аналози на ред 6,7,8,13 – стойност от 2 597.06 лева, а ако се премахнат пазарните аналози на ред 6,7,8,12,13- стойност от 2 721.31 лева.

При така установеното от фактическа страна, Административен съд София-град достигна до следните правни изводи:

Жалбата на „М.- Г“ АД, представлявано от Н. А. Р. е допустима, защото е насочена срещу индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21, ал. 1 от АПК, подлежащ на съдебен контрол, подадена е в преклузивния 14-дневен срок за оспорване по чл. 27, ал. 1 от ЗОС, считано от 14.06.2023г. и от активно легитимирано лице.

Разгледана по същество е ОСНОВАТЕЛНА.

Съдът след като извърши проверка за законосъобразност на атакувания административен акт на основанията, сочени от оспорващия, и служебно на всички основания по чл.146 АПК, мотивира своите изводи, както следва:

На първо място, заповед № СОА23-РД40-64/11.04.2023г. е издадена от компетентен административен орган – кмета на Столична община /чл. 25, ал. 2 ЗОС/ и в пределите на неговата власт, поради което не е налице основанията за обявяване на нищожността ѝ по смисъла на чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 1 АПК /вж. и мотивите на Тълкувателно решение № 4 от 22.04.2004 г. по адм. дело № ТР-4/2002 г., ОСС на ВАС, задължително за съдилищата по смисъла на чл. 130, ал. 2 ЗСВ/.

На второ място, актът е издаден в предписаната форма съгласно чл. 25, ал. 2 ЗОС във връзка с чл. 59, ал. 2 от АПК. Посочени са основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица, както и началната дата, от която ще започне изплащането му. Съгласно Постановление № 4/1976г. на Пленума на ВС и Тълкувателно решение № 4/22.04.2004г. по дело № ТР-4/2002г. ОСС на ВАС, административният акт или отказът да бъде издаден такъв акт трябва да бъде

мотивиран, включително и когато административният орган е овластен да реши въпроса по свободна преценка, което изискване в случая е спазено.

На трето място, спазена е процедурата по глава трета от ЗОС – „Принудително отчуждаване на имоти – частна собственост, за общински нужди“, като при постановяване на обжалвания административен акт не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и които да налагат неговата отмяна /чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 3 АПК/.

Съгласно чл. 25, ал. 1 ЗОС „кметът на общината публикува обявление в два централни и един местен ежедневник, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и изпраща копие от него до кметовете на райони или кметства или до кметските наместници, на чиято територия се намират имотите или части от имотите - частна собственост, предмет на отчуждаване. Кметовете или кметските наместници поставят обявлението на определените места в сградата на общината, на района, на кметството или в населеното място, на чиято територия се намират имотите, предмет на отчуждаването. Обявлението се публикува и на интернет страницата на общината“. В разпоредбата е разписано и задължителното съдържание на обявлението. Същото съдържа и размера на обезщетението, определено по смисъла на чл. 22, ал. 3 ЗОС от независим оценител.

Преценката на административния орган в случая е направена, след като са обсъдени всички релевантни за случая факти и обстоятелства в изпълнение на разпоредбите на чл.35 и чл.36 от АПК, изискващи индивидуалният административен акт да се издава, след като се изяснят фактите и обстоятелствата от значение за случая. Съобразно служебното начало в административния процес, ответникът е събрал всички необходими доказателства, извършил е надлежна проверка на същите, а окончателният правен резултат е в съответствие с приетите фактически установявания. Не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са довели до неправилно приложение на материалния закон, тъй като фактите вярно са подведени под съответните материалноправни разпоредби.

На четвърто място, спорът между страните се свежда до правилното приложение на материалния закон и неговата цел- основание за оспорване, респ. отмяна по чл.146, т.4 и т.5 от АПК. Във връзка с изложените от жалбоподателя твърдения, съдът приема следното:

Съгласно чл. 21, ал. 1 ЗОС „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, след предварително и равностойно парично обезщетение“. Следващата алинея уточнява кои точно имоти могат да се отчуждават за изграждането и експлоатацията на обектите по ал. 1 на чл. 21 ЗОС – тези, 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. Идеята на законодателя е, че отчуждаването за общински нужди се допуска само ако е налице влязъл в сила ПУП, който има предвиждане за изграждане на нов обект публична общинска собственост. При това се обосновава извод, че е налице главната материалноправна предпоставка на закона, а именно: ПИ с идентификатор №

68134.905.3 /незастроен/, с площ 11 кв.м., е предвиден за изграждането и реализирането на обект публична общинска собственост – „изграждане на транспортна инфраструктура и инженерни мрежи по улици в местност „В.- ВЕЦ С.“, район „Л.“.

Между страните по делото не съществува спор относно законосъобразността на предвиденото отчуждаване на терена. Установява се , че същото е резултат от влизането в сила на ПУП, одобрен с решение № 44 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС. За оспорването на същия, респ. за отмяната му в частта отнасяща се до имота на жалбоподателя не са приложени писмени доказателства. Следователно, при наличието на такъв влязъл в сила устройствен план се приема, че става въпрос за отчуждаване за обект - публична общинска собственост, за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде реализирана по друг начин.

Оценката на имота е елемент от материалната законосъобразност на заповедта, тъй като обуславя фактическите основания – предпоставка за издаването ѝ, в частта относно размера на обезщетението /чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 4 АПК/.

Законодателното решение свързано с принудителното отчуждаване на недвижими имоти за държавни или общински нужди е собствениците на тези имоти да получат „равностойно парично обезщетение“. Конституцията на Република България обявява частната собственост за неприкосновена /чл. 17, ал. 3 от Конституцията/, като тази неприкосновеност включва забраната други лица да владеят, да ползват или да се разпореждат с нея без съгласието или въпреки несъгласието на собственика. Държавата следва да зачита и гарантира тази неприкосновеност. Единственото изключение от това правило представлява възможността за принудително отчуждаване на частна собственост, предвидена в чл. 17, ал. 5 от Конституцията на Република България. То е свързано с даване на предимство на публичния пред частния интерес на собственика на вещта. За осъществяване на принудително отчуждаване на частна собственост Конституцията поставя като условия спазването на няколко кумулативни изисквания: *отчуждаването да се извърши единствено въз основа на закон, и то само за държавни или общински нужди; тези нужди да не могат да бъдат задоволени по никакъв друг начин; да бъде определено равностойно на отнеманата вещь обезщетение; това обезщетение да е предварително изплатено на собственика* /Решение № 6 от 15.07.2013г. на КС на РБ, постановено по к. д. № 5/2013г./.

Чисто пазарният принцип за установяване равностойността на един имот би могъл да бъде постигнат само ако този имот бъде предложен за продажба на свободния пазар. В случаите на принудително отчуждаване на частни имоти за държавни и общински нужди, т.е. на отнемане на частна собственост, предлагането на пазара по понятни причини не може да бъде осъществено. Това налага адекватната обезвреда /равностойното парично

обезщетение/ да се определя по законов ред. Тази уредба несъмнено, трябва да има предвид пазарната цена, която собственикът би получил от продажбата на имота на свободния пазар /Решение № 6 от 04.07.2006 г. на КС на РБ по к. д. № 5/2006 г. /.

Съгласно чл. 22, ал. 5 ЗОС „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“. Разпоредбата на § 1, т. 2 ДР на ЗОС дефинира понятието „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“, а нормата на § 1, т. 3, б. „а“ ДР на ЗОС определя параметрите на понятието „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“. При съобразяване със същите и относимо към предмета на настоящото дело релевантният период, който трябва да се изследва е една година преди датата на възлагане на оценката: 29.12.2021 г. – 29.12.2022 г. Видно от датата на изготвяне на оценката – 27.01.2023 г., и датата на издаване на заповедта – 11.04.2023 г., е спазена разпоредбата на чл. 22, ал. 10 ЗОС.

Съгласно § 1, т. 2 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“. Изключение се допуска по смисъла на чл. 22, ал. 12, т. 1 ЗОС, съгласно която разпоредба: „в случай че не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията, равностойното парично обезщетение се определя

по реда на приложение № 2 към чл. 20 от Закона за местните данъци и такси - за имоти в урбанизираните територии“.

При тълкуване на цитираните норми се обуславя извод, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл. 22, ал. 5 ЗОС във връзка с § 1, т. 1 и т. 2 ДР на ЗОС чрез пазарни аналози като такива могат да служат само сделки, отговарящи на следните характеристики: възмездни сделки /без изброяването да е изчерпателно/, които се отнасят за имоти в близост до отчуждавания; да са сключени между физически или юридически лица, по които една от страните да е търговец; да са извършени в определен период от време в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката; да са вписани в Службата по вписванията по местонахождението; имотът – предмет на сделката, да е с предназначение или статут, който съответства на този на отчуждения имот, но преди влизането в сила на ПУП, във връзка с който се извършва отчуждаване. За да е законосъобразна оценката по предвидения метод, всички сделки, послужили за пазарни аналози, следва да отговарят на посочените по-горе условия.

В мотивите на Тълкувателно решение № 3/23.03.2015г. по т. д. № 6/2014г. на ОСС ВАС на РБ е прието, че „при определяне на имотите с подобни /сходни/ характеристики сравнителният анализ се прави въз основа на имоти, чиито начин на трайно ползване и предназначение са сходни с тези на отчуждавания недвижим имот. Този критерий изисква да се сравнят пазарните цени на други имоти, различни от отчуждавания, но със сходни характеристики и начин на трайно ползване, за да бъде оценката на подлежащия на отчуждаване имот актуална и съответна на цените на свободния пазар, което означава, че срещу получената в обезщетение сума лицето, чийто имот или част от имот се отчуждава, ще има възможност, ако реши, в същия момент /на отчуждаването/, на същия географски пазар, да закупи аналогичен имот за задоволяване на потребностите, които е задоволявал и с отчуждения“. В тази част цитираното Тълкувателно решение е приложимо, доколкото се касае за аналогични разпоредби - чл. 32, ал. 2 от ЗДС и чл. 22, ал. 5 от ЗОС. Тълкувателното решение не е приложимо в частта, която се отнася до изясняване на понятието - „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“. Изрично в § 1, т. 3, б. „а“ ДР на ЗОС е посочено, че това са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

В конкретната отчуждителна процедура и съгласно утвърдилата се съдебна практика на изследване подлежат сделки с имоти от една и съща ценова зона с имота – предмет на отчуждаването /III-та ценова зона/, не и

сделки с имоти, които се намират в един и същ район в големите градове с районно деление /§ 1а, т. 4, б. „а“ ДР на ЗДС/. Касае се за различни отчуждителни производства, осъществяването на които е постигането на различни цели, като приложим е различен материален закон и поради това понятията следва да бъдат тълкувани стриктно по смисъла на чл. 46, ал. 1 ЗНА за всеки конкретен случай.

Едно от възраженията на жалбоподателя е, че сделките, посочени на ред 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13 от таблицата на СТЕ са сключени между „свързани лица“, поради което трябва да бъдат изключени, като пазарни аналози.

"Свързани лица" са лицата по смисъла на § 1, т. 13 от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа: а) (изм. - ДВ, бр. 39 от 2005 г.) лицата, едното от които контролира другото лице или негово дъщерно дружество; б) лицата, чиято дейност се контролира от трето лице; в) лицата, които съвместно контролират трето лице; г) (изм. - ДВ, бр. 39 от 2005 г.) съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по сребрена линия до четвърта степен включително и роднините по сватовство до четвърта степен включително. В ДВ.бр.13/07.12.2017г. е обнародвана нова разпоредба на § 1а, т.6 от ДР на ЗДС, съгласно която за целите на ЗДС „свързани лица“ са лицата по § 1 т.13 от ДР на ЗППЦК. Аналогична разпоредба в ЗОС не съществува. Сделките, сключени между „свързани лица“ не са изрично изключени от обхвата на § 1, т. 2 от ДР на ЗОС. Понятието „свързани лица“ намира приложение спрямо правоотношения възникнали и развиващи се по ЗДС. Във връзка с издаването на актове по чл.32 от ЗДС и при определяне на равностойно парично обезщетение за отчужден имот за държавни нужди, е налице богата съдебна практика, в която се приема, че сделките, сключени между „свързани лица“ не са годен пазарен аналог.

Приложимият в настоящия казус специален закон /ЗОС/ не съдържа определение на понятието "свързани лица". За да се изключи такава сделка, това следва да е изрично предвидено в чл. 22, ал.5 от ЗОС, респ. § 1, т.2 от ДР на ЗОС. Липсата на такова изключване води на извод, че обсъжданите сделки отговарят на изискванията, доколкото са сключени в относимия период, между лица, от които едното е търговец и са съобразени с условията по § 1, т. 2, т.3, б“а“ от ДР на ЗОС.

Настоящият съдебен състав споделя разбирането, че сделките сключени между "свързани лица" не следва да се приемат за пазарни аналози, но само за целите на ЗДС. В ЗОС и в ЗДС са регламентирани различни отчуждителни процедури, реализирането на които е за постигането на различни цели, като понятията следва да бъдат тълкувани точно по смисъла на чл. 46, ал. 1 ЗНА за всеки отделен случай по съответния

приложим нормативен акт. Съгласно § 1, т.1 от ДР на ЗОС „*равностойно парично обезщетение е цената на недвижимия имот или на част от него, определена по реда на този закон*“. Ето защо, правоприлагане по аналогия е недопустимо.

За определяне на равностойното парично обезщетение подлежи на анализ и конкретното предназначение на имота. Съгласно чл. 22, ал. 6 и ал. 7 ЗОС „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 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 подробния устройствен план 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 конкретния случай, за недвижимия имот няма друг ПУП, одобрен преди процесния, приет с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС. Съгласно действащия ОУП на [населено място] от 2009г. ПИ с идентификатор № 68134.905.3, попада в устройствена зона „Тти“- „терени за транспортна инфраструктура“. Видно от приложената по делото скица № 15-282510/17.03.2021г. на СГКК – [населено място], предназначението на територията е урбанизирана, а начинът на трайно ползване – *за второстепенна улица*, а не за „ниско жилищно строителство“, така както посочва „М.-Г“ АД.

Изцяло съобразявайки се с горното и наложената съдебна практика, че оценка по метода на пазарните аналози би могла да се направи и при наличието само на един аналог, настоящата съдебна инстанция изцяло кредитира изложеното в експертизата, че са налице сделки, обективирани в писмените доказателства, както следва:

1. Нот. акт № 5, том X, рег. № 30758, дело № 1667/2022г. на нотариус С. М. с район на действие СРС, вписан в регистъра на НК под № 785, съответно акт № 141, вх. рег. № 100771, дело № 77597/23.12.2022г. на Агенция по вписванията.

2. Нот. акт № 4, том IX, рег. № 30753, дело № 1666/2022г. на нотариус С. М. с район на действие СРС, вписан в регистъра на НК под № 785, съответно акт № 121, вх. рег. № 100769, дело № 77842/23.12.2022г. на

Агенция по вписванията.

3. Нот. акт № 3, том X, рег. № 30751, дело № 1665/2022г. на нотариус С. М. с район на действие СРС, вписан в регистъра на НК под № 785, съответно акт № 56, вх. рег. № 100789, дело № 77748/23.12.2022г. на Агенция по вписванията.

4. Нот. акт № 174, том IX, рег. № 30432, дело № 1637/2022г. на нотариус С. М. с район на действие СРС, вписан в регистъра на НК под 785, съответно акт № 177, вх. рег. № 99451, дело № 76820/22.12.2022г. на Агенция по вписванията.

5. Нот. акт № 175, том IX, рег. № 30435, дело № 1638/2022г. на нотариус С. М. с район на действие СРС, вписан в регистъра на НК под № 785, съответно акт № 89, вх. рег. № 99456, дело № 76957/22.12.2022г. на Агенция по вписванията.

6. Нот. акт № 124, том III рег. № 8595, дело № 416/2022г. на нотариус В. К. с район на действие СРС, вписан в регистъра на НК под № 269, съответно акт № 11, вх. рег. № 97961, дело № 75732/20.12.2022г. на Агенция по вписванията.

7. Нот. акт № 68, том III, рег. № 6632, дело № 396/2022г. на нотариус В. М. с район на действие СРС, вписан в регистъра на НК под № 074, съответно акт № 109, вх. рег. № 96905, дело № 74448/16.12.2022г. на Агенция по вписванията.

8. Нот. акт № 22, том VII, рег. № 13969, дело № 1103/2022г. на нотариус С. Т. с район на действие СРС, вписан в регистъра на НК под № 065, съответно акт № 77, вх. рег. № 90129, дело № 69115/29.11.2022г. на Агенция по вписванията.

9. Нот. акт № 166, том IV, рег. № 28231, дело № 623/2022г. на нотариус М. М.- Р. с район на действие СРС, вписан в регистъра на НК под № 504, съответно акт № 182, вх. рег. № 85214, дело № 65203/14.11.2022г. на Агенция по вписванията.

10. Постановление за възлагане на недвижим имот на ЧСИ С. Я. по изп. дело № 20228440400509, акт № 10, том 196 от 20.10.2022г., вписан в Агенцията по вписванията.

11. Нот. акт № 163, том VI, рег. № 9420, дело № 1035/2022г. на нотариус И. Н. с район на действие СРС, вписан в регистъра на НК под № 040, съответно акт № 57, вх. рег. № 56299, дело № 42757/27.07.2022г. на Агенция по вписванията.

12. Нот. акт № 43, том II, рег. № 4906, дело № 88/2022г. на нотариус Л. Лакова с район на действие СРС, вписан в регистъра на НК под № 151, съответно акт № 187, вх. рег. № 44899, дело № 39196/20.06.2022г. на Агенция по вписванията.

13. Нот. акт № 42, том III, рег. № 07735, дело № 0414/2022г. на нотариус В. Б. с район на действие СРС, вписан в регистъра на НК под № 302, съответно акт № 54, вх. рег. № 30381, дело № 22812/28.04.2022г. на Агенция по вписванията.

14. Нот. акт № 140, том I, рег. № 1370, дело № 122/2022г. на нотариус Ю. К. с район на действие СРС, вписан в регистъра на НК под № 646, съответно акт № 45, вх. рег. № 10177, дело № 7133/22.02.2022г. на Агенция по вписванията.

15. Договор за прехвърляне на собственост по реда на чл.15, ал.5 ЗУТ рег. № СОА21-ДГ61-105/29.12.2021г., съответно акт № 103, вх. рег. № 101861, дело № 79580/30.12.2021г. на Агенция по вписванията.

При направените изчисления се установява средната пазарна стойност на земя за кв. м. –198.23 лева, т.е. за ПИ с идентификатор № 68134.905.3 с площ 11 кв.м. се определя и обезщетение в общ размер – **2 180.58 лева**.

В заключение, заповед № СОА23-РД40-64/11.04.2023г. на кмета на Столична община, следва да бъде изменена В ЧАСТТА, с която е определен размер на дължимото обезщетение, като същото се увеличи до **2 180.58 лева**.

При този изход на спора искането на представителя на жалбоподателя адв. К. М. за присъждане на направените по делото разноски за адвокатско възнаграждение се явява основателно, съгласно разпоредбата на чл. 143, ал.1 от АПК. Заплатен е адвокатски хонорар за процесуално представителство в размер на сумата от 1 000.00 лева, а по сметка на съда са внесени държавна такса в размер на сумата от 50.00 лева, както и възнаграждение за работа на вещото лице в размер на 965.00 лева, или общият размер на разноските възлиза на стойност от 2 015.00 /две хиляди и петнадесет/ лева.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 АПК и чл. 27, ал. 6 ЗОС, *Административен съд София-град*, II-ро отделение, 22-и състав,

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ заповед № СОА23-РД40-64/11.04.2023г. на кмета на Столична община, в частта, с която е определен размер на дължимото обезщетение за отчужден недвижим имот с идентификатор № 68134.905.3 /незастроен/ и площ от 11 кв.м. в размер на сумата от 1 605.89 /хиляда шестстотин и пет лева и осемдесет и девет стотинки/ лева, като:

УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение, дължимо на „М.- Г“ АД, представлявано от Н. А. Р., като определя неговата стойност на 2 180.58 / две хиляди сто и осемдесет лева и петдесет и осем стотинки/ лева.

ОСЪЖДА Столична община с адрес: [населено място], [улица] да заплати на „М.- Г“ АД, представлявано от Н. А. Р., ЕИК[ЕИК] със седалище и адрес на управление: [населено място], район „Л.“, [улица] сумата в размер на 2 015.00 /две хиляди и петнадесет/ лева, на основание чл.143, ал.1 от АПК.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл. 27, ал. 6 ЗОС.

РЕШЕНИЕТО да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.138 АПК.

Съдия: