

# РЕШЕНИЕ

№ 5016

гр. София, 28.09.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 30 състав,**  
в публично заседание на 17.09.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Любка Петрова**

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **3715** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОбС).

Образувано е по жалба от Д. И. Х. от [населено място], срещу Заповед № СОА20-РД40-7/26.02.2020 г. на кмета на СО, с която се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 68134.905.96 (незастроен), с площ 437 кв. м, съгласно скица - проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.439 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Изграждане на техническа инфраструктура по [улица], в участъка от [улица]до [улица]и проектно трасе на [улица]до [улица]- поетапно, участък от [улица]до „С. шосе“ р-н „Л.“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. „В. - ВЕЦ С.“, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и Заповед №РД-09- 1944/16.10.2002 г. за поправка на ЯФГ на кмета на Столична община, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост.

В жалбата са наведени доводи за незаконосъобразност на оспорената заповед в частта досежно определената сума на парично обезщетение, за което се твърди, че е занижено и несъответстващо на действителната пазарна цена на имота. Иска се от съда да измени заповедта в тази ѝ част и да увеличи стойността на обезщетението. Претендира присъждане на разноски.

В последното съдебно заседание жалбоподателката се представлява от адв. М., който

поддържа жалбата и навежда доводи за незаконосъобразност на оспорения акт.

Ответникът – Кмет на Столична община, в съдебно заседание се представлява от юрк. Ж., който оспорва жалбата и счита, че същата е неоснователна и недоказана и следва да се отхвърли по съображения, изложени в писмено становище, депозирано при изпращане на административната преписка. Претендира присъждане на разноски - юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд – София-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл.168 ал.1 от АПК събраните и приети по делото писмени доказателства и законосъобразността на оспорвания административен акт като цяло, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбата е процесуално допустима, като подадена от лице с правен интерес от оспорването. Насочена е срещу подлежащ на съдебен контрол административен акт, съгласно изричната разпоредба на чл.27, ал.1 ЗОБС. Подадена е от надлежна страна – лице с активна процесуална легитимация, адресат на акта, и в предвидения 14 дневен срок.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Жалбоподателката се легитимира като собственик на S ид.ч. от празно дворно място, находящо се в [населено място], м. „Зоопарка“, съставляващо имот планоснимачен номер 439, с площ от 2 215 кв.м. по документ за собственост – нотариален акт № 44, том I, рег. № 863, дело № 46/1999 г., вписан в службата по вписванията с вх. № 827, акт 10, том XXX, дело № 7295/99 г., с идентификатор 68134.905.439 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С атакувания административен акт - Заповед за отчуждаване на поземлен имот № СОА20-РД40-7/26.02.2020 г., издадена на основание чл. 25, ал.2 от ЗОБС от кмета на Столична община е наредено отчуждаване на поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.905.96 (незастроен), с площ от 437 кв.м., съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.439 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Изграждане на техническа инфраструктура по [улица], в участъка от [улица]до [улица]и проектно трасе на [улица]до [улица]- поетапно, участък от [улица]до „С. шосе“ р-н „Л.“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. „В. - ВЕЦ С.“, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и Заповед №РД-09- 1944/16.10.2002 г. за поправка на ЯФГ на кмета на Столична община, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост. На жалбоподателката е определено парично обезщетение за S ид.ч. в размер на 53 021,21 лв. (петдесет и три хиляди двадесет и един лев и двадесет и една стотинки).

Производството е започнало за осъществяване на мероприятие съгласно действащ подробен устройствен план (ПУП) на м. „В.-ВЕЦ С.“, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и Заповед № РД-09-1944/16.10.2002 г. за ЯФГ на кмета на СО, ЧЗРП на м. „В.-ВЕЦ С.“ за кв. 41, одобрен със заповед № РД-09-50-299/09.06.1998 г. на главен архитект на [населено място], потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС, ЧЗРКП на кв. 32 и кв. 33 на м. „В.-ВЕЦ С.“, одобрен със заповед № РД-09-50-102/27.02.1998 г. на гл. архитект на [населено място], потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС, ЧЗРП за кв. 31, м. „ЗООПАРК – кв. Л.“, одобрен със Заповед №

РД-09-50-170/19.04.1994 г. на гл. архитект на [населено място], потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС, ПРЗ на м. НПЗ „Хладилника – В.“ части север и юг, одобрен с Решение № 254 по Протокол № 17/31.05.2012 г. на СОС и Решение № 703 по Протокол № 42/26.10.2017 г. за поправка на ОФГ на СОС и ЗРКП на м. НПЗ „Хладилника – В.“, одобрен със Заповед № РД-09-50-41/22.01.1999 г. на гл. архитект на [населено място], потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС и Заповед № РД-09-50-649/05.11.1999 г. на гл. архитект на [населено място] за поправка на ЯФГ, който предвижда изграждане на обект – публична общинска собственост, за задоволяване на общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин, във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на техническа инфраструктура по [улица], в участъка от [улица]до [улица]и проектно трасе на [улица]до [улица]- поетапно, участък от [улица]до „С. шосе“ р-н „Л.“, [населено място]. Инвеститор на обекта е Столична община.

По възлагателно писмо от кмета на СО изх. № СИС19-ПП00-4/56/04.09.2019 г., на основание чл. чл.22, ал.3 от ЗОБС е изготвена експертна оценка от лицензиран оценител на недвижими имоти, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност, рег. №[ЕИК] от 08.07.2014 г. от К. на независимите оценители в България. Според отбелязаното върху самата оценка, тя е изготвена м. декември 2019 г. (11.12.2019 г.), т.е. в рамките на тримесечния срок преди издаването на заповедта за отчуждаване (26.02.2020 г.), при спазване на текста на по чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОБС във връзка с § 1 от ДР на ЗОБС на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.905.96 (незастроен), с площ от 437 кв.м., съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.439 по КККР, подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на техническа инфраструктура по [улица], в участъка от [улица]до [улица]и проектно трасе на [улица]до [улица]- поетапно, участък от [улица]до „С. шосе“ р-н „Л.“, [населено място]. Лицензирианият експерт - оценител е определил стойността на обезщетението да е в общ размер на 106 042,42 лв., като паричното обезщетение дължимо на жалбоподателката за S ид. ч. от имота е 53 021,21 лв. От предоставените 129 бр. сключени сделки за периода 04.09.2018 г. до 04.09.2019 г. е установено, че една сделка отговаря на императивно закрепените критерии посочени в ЗОС за годен аналог, с еднакво преобладаващо предназначение, притежаващи еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване, а именно договор № СОА18-ДГ61-112/20.12.2018 г. между Столична община и юридическо лице – търговец, с цена на кв.м. 242, 66 лв. на кв.м.

С обявление, изх. № СИС19-ПП00-4/96/10.01.2020 г., публикувано в два централни и един местен ежедневник, и в Електронния портал на СО са били уведомени собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване в съответствие с чл. 25, ал.1 от ЗОБС. Същото, съгласно приложените към административната преписка доказателства е било поставено на определеното за това място (л.45-52).

За изясняване на делото от фактическа страна е допусната и приета по делото съдебно-техническа и оценителна експертиза (СТОЕ), изготвена от вещото лице инж. А. А.. Според заключението съгласно действащия ОУП на [населено място] приет с Решение № 697 от протокол 51/19.11.2009 г. на СОС и Решение № 960/16.12.2009 г. от Министерски съвет, поземлен имот с проектен идентификатор 68134.905.96, предмет на отчуждаване попада в устройствена зона „Тти“ – терен за транспортна инфраструктура, която по ОУП е без показатели на застрояване. По предходен ПУП

РП, одобрен със Заповед № 164/05.05.1969 г. на началник управление, който е първи и няма предходни преди него, имотът попада в УПИ отреден за СГНС-ЗООПАРК, като по-предходен план няма. Вещото лице е изследвало всички пазарни анализи по които е работил оценителят, който е изготвил оценката към административния орган, като е установило, че от всичките отговаря само един, а именно договор № СОА18-ДГ61-12/20.12.2018 г. между Столична община и юридическо лице – търговец, с цена на кв.м. 242, 66 лв. на кв.м. С писмо от 26.06.2020 г. Дирекция „Инвестиционно отчуждаване“ са представили допълнително по делото още един пазарен аналог, който според вещото лице отговаря на изискванията на ЗОБС. В заключение ВЛ сочи, че само две сделки отговарят на изискванията на чл. 22 от ЗОБС и § 1 от ДР на ЗОБС по отношение период, една от страните да е юридическо лице, предназначение, характер на застрояване и показатели на устройство и застрояване и установен траен начин на ползване. Равностойното парично обезщетение според експертизата е в размер на 72 546,37 лв., като паричното обезщетение дължимо на жалбоподателката за S ид. ч. от имота е 36 273, 19 лв.

По делото от процесуалния представител на жалбоподателката е представен допълнително пазарен аналог, а именно Н. акт № 125, том I, рег. № 6893, дело № 102/27.09.2018 г. Представена е и справка на придобитите от СО чрез покупка недвижими имоти за периода 01.01.2018 г. до 31.12.2018 г., като е посочено, че с Договор № СОА18-ДГ-61-137/21.12.2018 г., попадащ в улична регулация е заплатена цена от 293,37 лева на кв.м.

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

Съдът следва да прецени законосъобразността на процесната заповед на всички основания, посочени в чл. 146 от АПК.

На първо място оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган – кмета на Столична община, в условията на заместване съгласно Заповед за заместване № СОА20-РД-15-2218/21.02.2020г. (приложена по делото на л. 22), чиито правомощия произтичат от разпоредбата на чл.25, ал.2 от ЗОБС. Съгласно посочена разпоредба, кметът на общината издава заповед за отчуждаване, 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.

Следователно оспорваната заповед е издадена от компетентен орган и в рамките на неговите правомощия.

На второ място, актът е издаден в предписаната от закона форма, съгласно изискването на чл.59 АПК. Същият е мотивиран, като са посочени правните и фактически основания за издаването му. Оспорената заповед съдържа реквизитите, посочени в чл.59, ал.2 от АПК, а именно: наименование на органа, който я издава, адресата на акта, разпоредителна част, дата на издаване и подпис на лицето, издало акта, с означаване на длъжността му. Заповедта отговаря и на специфичното изискване към формата, заложено в цитираната по-горе разпоредбата на чл.25, ал.2 от ЗОБС - посочено е основанията за отчуждаване - влязъл в сила ПУП на м. „В.-ВЕЦ

С.“, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и Заповед № РД-09-1944/16.10.2002 г. за поправка на ЯФГ на кмета на СО, който предвижда изграждане на обект – публична общинска собственост, във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на техническа инфраструктура по [улица], в участъка от [улица]до [улица]и проектно трасе на [улица]до [улица]- поетапно, участък от [улица]до „С. шосе“ р-н „Л.“, [населено място]; видът, местонахождението, размерът и собствениците на имота, размерът на обезщетението. Предвид изложеното, съдът приема, че към момента на издаване на заповедта са били налице условията за отчуждаване на имота, съгласно чл. 21 от ЗОБС.

Предвид изложеното съдът обосновава извод за отсъствие на отменителното основание по чл.146, т.2 АПК.

На трето място при постановяване на решението не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат определени като съществени и които да мотивират отмяна на оспорената заповед на това основание. Спазена е процедурата, разписана в Глава трета на ЗОБС - „Принудително отчуждаване на имоти - частна собственост, за общински нужди“.

От представените с административната преписка доказателства е видно, че е спазена регламентираната в закона процедура по обявяване. Съгласно чл.25, ал.1 ЗОБС 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. В настоящия случай изготвеното от ответника обявление (л. 35-38) съдържа изискуемата от закона информация, същото е публикувано във в. „24 часа“, в. „Днес“ и в. „Софийски вестник“. На 16.01.2020 г., видно от констативен протокол за публикуване на съобщение (л. 43-44), обявлението е публикувано и на официалната интернет страница на СО, а съгласно протокол за поставяне/сваляне от 21.01.2020 г. (л. 46) същото е поставено и на информационното табло на СО. От доказателствата по делото се установява, че обявлението е било поставено също и на таблото за обявления в сградата на район „Л.“ – СО, на 15.01.2020 г. Не е налице и нарушение на чл.22, ал.10 ЗОБС, изискващ размерът на равностойното парично обезщетение да се определя не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта по чл.25, ал.2 ЗОБС. Не се спори, а и от представените доказателства е видно, че на лицата е съобщено за издаването на процесния акт по предвидения в ЗОБС ред.

На четвърто място, административния орган е издал оспорения акт в съответствие с материалния закон.

Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с равностойно парично обезщетение. В тази връзка ЗОС установява начина на определяне на равностойното парично обезщетение. Съгласно изричната разпоредба на чл. 22, ал. 5-14 от ЗОС във връзка с § 1 от ДР на ЗОС оценките се извършват по пазарни цени. Изключение се допуска само когато пазарната оценка на имота е по-ниска от данъчната и когато не могат да се

определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики, поради липса на извършени сделки, вписани в съответната Служба по вписвания. Равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с предназначението на имотите, което са имали преди влизането в сила на ПУП във връзка, с който се прави отчуждаването, и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот.

В § 1, т. 1 и т. 2 от ДР на ЗОС е дадена дефиниция кога обезщетението е равностойно, както и дефиниция какво се разбира под „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“ - за такива се приемат 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.

За имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, съгласно т. 3 буква "а" от § 1 ДР на ЗОС се приемат имоти, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии. Предвид цитираните по-горе дефиниции, следва да се приеме, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОС и § 1, т. 1 и т. 2 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки, отговарящи на следните характеристики: възмездни сделки, 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 в рамките на дванадесет месеца преди датата на възлагане на оценката, да са вписани в Службата по вписванията по местонахождение на имота, 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 в закона метод, всички сделки, послужили за пазарни аналози, следва да отговарят на посочените по-горе условия. Ако не се установят такива сделки, изчисляването на равностойното парично обезщетение следва да се извърши по реда на чл. 22, ал. 12 от ЗОС.

За да постанови своя акт, административният орган се е позовал на оценката на имота, предмет на отчуждаване, извършена в хода на административното производство от независимия оценител. Видно от представената Пазарната оценка (л. 53) експертната оценка е изчислена по метода на непосредствено

сравняване, въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания. Оценителят на СО е установил и анализирал една такава сделка. Определена е средна пазарна стойност 242,66 лева или за отчуждаваната част от имота 106 042,42 лева.

Според приетата по делото СТОЕ на вещото лице С. К. равностойното парично обезщетение на ПИ с проектен идентификатор 68134.905.96, (незастроен), с площ от 437 кв.м. е в размер на 72 546,37 лева, като паричното обезщетение дължимо на жалбоподателката за S ид. ч. от имота е 36 273, 19 лв. В заключението на вещото лице е посочено, че след направен анализ на актовете, предоставени от Служба по вписванията С., съгласно писма изх. № 6143/11.11.2019 г. и изх. № 6055/12.11.2019 г., за относимия едногодишен период, считано от датата на възлагателното писмо /описани в Приложение № 1 към експертизата/ е установено, че освен използвания от оценителите на Столична община аналог няма други подходящи аналози, които да отговарят на изискванията на ЗОС. С писмо от 26.06.2020 г. Дирекция „Инвестиционно отчуждаване“ са представили допълнително по делото още един пазарен аналог, който според вещото лице отговаря на изискванията на ЗОБС. В заключение ВЛ сочи, че само две сделки отговарят на изискванията на чл. 22 от ЗОБС и § 1 от ДР на ЗОБС по отношение период, една от страните да е юридическо лице, предназначение, характер на застрояване и показатели на устройство и застрояване и установен траен начин на ползване. По тази причина вещото лице е изчислило по-ниска сума на обезщетението /според експертизата обезщетението следва да бъде 166,01 лв., т.е по-малко от определеното от СО/. Съдът приема заключението на съдебно-оценителната експертиза като обективно и компетентно изготвено.

Във връзка с допълнително представения по делото Н.. акт № 125, том I, рег. № 6893, дело № 102/27.09.2018 г., съдът счита, че същият не може да се приеме като пазарен аналог при определяне на обезщетението за отчуждаване, тъй като имотът е отреден за друг вид застрояване, а не за улица. Не се приема и посочения в представената справка Договор № СОА18-ДГ-61-137/21.12.2018 г., попадащ в улична регулация, видно от който заплатена цена от 293,37 лева на кв.м., тъй като имотът е в друг квартал и друга ценова база, т.е не отговаря на изискванията на ЗОС.

Установения от експертизата размер на равностойно парично обезщетение е по-нисък от представения такъв с експертната оценка в административното производство. Предвид общия принцип на правото да не се влошава положението на жалбоподателя, установен в чл.271, ал.1 ГПК, приложим на основание чл.144 АПК, съдът не може да намали определения с оспорваната заповед размер на паричното обезщетение. Ето защо съдът приема, че Заповед № СОА20-РД40-7/26.02.2020 г. е законосъобразна и в частта, в която е определено обезщетението на отчуждените собственици.

Изложеното дава основание на съда да приеме, че обжалваният акт следва да бъде потвърден в своята цялост, а жалбата срещу него - отхвърлена като неоснователна.

Предвид изхода на делото и направеното от ответника искане за присъждане на юрисконсултско възнаграждение, жалбоподателката следва да бъде осъдена да заплати на Столична община сумата от 100 (сто) лева на

основание чл.143, ал.4 от АПК и чл. 78, ал.8 от ГПК във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

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 ЗОБС, решението не подлежи на касационен контрол по реда на чл. 208 и сл. от АПК.

Водим от горното, на основание чл.172, ал.2 от АПК и чл. 27, ал.6 от ЗОБС, Административен съд – София-град, II отделение, 30 - ти състав

#### **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** жалбата на Д. И. Х., ЕГН [ЕГН] срещу Заповед № СОА20-РД40-7/26.02.2020 г., издадена от кмета на Столична община.

**ОСЪЖДА** Д. И. Х., ЕГН [ЕГН], да заплати на Столична община сумата в размер на 100 (сто) лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

**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 АПК.

#### **СЪДИЯ:**