

# РЕШЕНИЕ

№ 3737

гр. София, 09.07.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 30 състав,**  
в публично заседание на 25.06.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Любка Петрова**

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **12424** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.27, ал.1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.  
Образувано е по жалби на Т. М. Б., М. Б. К., Фиданка Б. З., В. Л. К., Б. Д. Б. и Д. Д. Б., против Заповед № СОА19-РД-40-139/10.09.2019 г. на зам. - кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.2815.3182 (незастроен), с площ 83 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.2950 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект „Разширение и реконструкция на [улица], в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. ж.к „О. – 2“, одобрен с Решение № 491 по Протокол № 25/27.09.2012 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост.  
Излагат съображения за незаконосъобразност на оспорената заповед, в частта относно определеното обезщетение. Считат, че оценката е занижена, като средната пазарна цена на предлагане на подобни имоти в района била около 140 лв. за 1 кв.м или средната цена за частта от имота, който се отчуждавал следвало за бъде 11 620 лв. Молят за отмяна на заповедта, в частта относно размера на обезщетението.  
В съдебно заседание, жалбоподателите, редовно призовани, се представляват от адв. З., която моли жалбата да бъде уважена. Счита, че така определенният размер на паричното обезщетение за имота, който подлежи на отчуждаване не е съобразено с характеристиките на имота, местонахождението му, както и сходните имоти със

сходни характеристики в района. Претендира разности по представен списък. Ответникът – Кмета на Столична Община, редовно уведомен, се представлява от юр. Л., която моли жалбата да бъде отхвърлена, а заповедта като правилна и законосъобразна да бъде потвърдена. Счита, че твърдението на жалбоподателите, че обезщетението не е съобразено с характеристиките на имота е неоснователно. Съображения излага в писмено становище по делото, с което е изпратена преписката. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София-град, Второ отделение, 30-ти 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:

Приетият като доказателство по делото Нотариален акт за собственост върху недвижим имот, вписан в СВ под № 33, том XXVIII, рег. № 8747, дело № 6305 от 04.04.2002 г. на нотариус А. Ч., както и Удостоверение за наследници изх. № 1521, Препис.№346/2015 г. от 25.10.2019 г., легитимират жалбоподателите като собственици на неурегулиран поземлен имот /нива/ с площ от 1040 кв.м., находящ се в [населено място], кв „В.“, м. „Герено“. В КККР този имот е нанесен с идентификатор 68134.2815.2950 и с площ 677 кв.м.

За м.[жк]има влязъл в сила ПУП, одобрен с решение № 491 по протокол № 25/27.09.2012 г. на СОС.

С обявление рег. № СИС16-ПП00-44/184/22.07.2019 г., кметът на СО е уведомил собствениците на ПИ, отредени за улица-публична общинска собственост, съгласно действащ ПУП на м.[жк], за предстояща процедура по принудително отчуждаване за обект „Разширение и реконструкция на [улица], в участъка от [улица] до „Околовръстен път“, [населено място]. В това число влиза и имот с проектен идентификатор 68134.2815.3182 (незастроен), собственост на Т. М. Б. – j ид.ч., Фиданка Б. З. – j ид.ч., М. Б. К. – j ид.ч. и Д. Б. К. – j ид.ч.

Обявлението е публикувано в два централни /24 часа и Днес/ и един местен /Софийски вестник/ ежедневници, 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 25.07.2019 г.

Размерът на паричното обезщетение, посочен в оспорената заповед, е определен въз основа на Експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител, възложена с писмо изх. № СИС16-ПП00-44/149/20.03.2019 г. Пазарната стойност на отчуждавания имот по експертната оценка е определена на основание чл. 22, ал. 12 от ЗОБС въз основа на данъчната оценка, предвид липсата на реално извършени сделки с имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания през релевантния период (20.03.2018 г. - 20.03.2019 г.) - чл. 22, ал. 5 и сл. във връзка с § 1 от ДР на ЗОБС. Отчетените основни критерии по ЗОБС за подбор на аналози са следните: имотът попада извън границите на зониранието, одобрено с решение № 2 по Протокол № 44 от 1998 г. на Столичния общински съвет по ЗМДТ; по ОУП на С. имотът попада в устройствена зона „Оз2“ (за обществено-обслужващи дейности озеленяване в околорадски район); по ПУП на м. „ж.к. О.-2“, одобрен с Решение № 491 по Протокол № 25/27.09.2012 г. на СОС, имотът попада изцяло в улична регулация, по предходен ПУП, одобрен със заповед № РД-09-50-629/29.11.1994 г. отреждането е същото. Посочено е, че при направено проучване оценителят е открил стар регулационен план на м. „ж.к. „О.“, одобрен със Заповед №320/23.07.1982 г. на

главния архитект на С., съгласно който поземления имот попада извън регулация. Данъчната оценка на имота е изготвена за без зона/земеделска земя. Тъй като от проверените сделки, не са открити пазарни аналози, които да послужат за изготвяне на пазарна оценка на имота, която да бъде използвана за определяне на обезщетението, поради това, за определяне на размера на обезщетението е използвана данъчната оценка на имота, на основание чл. 22, ал.5 ЗОС, във вр. § 1 ДР на ЗОС.

Със Заповед № СОА19-РД-40-139/10.09.2019 г. на зам. - кмета на Столична община, упълномощен със Заповед № СОА19-РД15-10398/09.09.2019 г., е отчужден ПИ с идентификатор 68134.2815.3182 (незастроен), с площ 83 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.2950 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект „Разширение и реконструкция на [улица], в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. ж.к „О. – 2“, одобрен с Решение № 491 по Протокол № 25/27.09.2012 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост. В заповедта е посочено равностойното парично обезщетение, което да бъде изплатено за отчуждаване на земята на собствениците, съобразно дела им на собственост – Т. М. Б. за 1/ ид.ч. – 3,20 лв., Фиданка Б. З. за 1/ ид.ч. – 3,20 лв., М. Б. К. за 1/ ид.ч. – 3,20 лв., В. Л. К. за 1/12 ид.ч. – 1,06 лв., Д. Д. Б. за 1/12 ид.ч. – 1,07 лв. и Б. Д. Б. за 1/12 ид.ч. – 1,07 лв.

Заповедта е връчена на жалбоподателите както следва: на Т. М. Б. – на 24.10.2019 г., на Фиданка Б. З. – на 24.10.2019 г., на М. Б. К. – на 24.10.2019 г., на В. Л. К. – на 21.10.2019 г., на Д. Д. Б. – на 21.10.2019 г. и на Б. Д. Б. – на 24.10.2019 г.

По делото е изслушано /основно и допълнително/ заключение по съдебно-техническа оценителна експертиза /СТОЕ/, при изготвянето, на което, вещото лице е използвало данните от същите сделки, използвани при изготвянето на Експертната оценка, като е извършило анализ на всяка една от предоставените сделки, като е приело че същите не могат да служат за определяне на равностойно парично обезщетение. Въз основа на тези констатации вещото лице е приело, че обезщетението не може да се определи въз основа на правилата, установени в чл. 22, ал. 5 - ал. 11 от ЗОБС, поради което е приложило чл. 22, ал. 12, т. 1 от ЗОБС. В Приложение № 1 към СТОЕ, вещото лице е описало разгледаните пазарните аналози, приложени по делото, като в табличен вид са дадени параметрите, местоположението им и отреждането им. Въз основа на тези характеристики вещото лице е извело заключение, че същите не могат да служат като аналог по смисъла на чл. 22, ал. 5- ал. 11 от ЗОБС.

Допълнително по делото процесуалния представител на жалбоподателите представи пазарни аналози от л. 225 до л. 234, въз основа на които е допуснато изготвяне на допълнителна съдебно-оценителна експертиза. От допълнително представените сделки, вещото лице е счело, че нито един от представените пазарни аналози не отговаря на изискванията на чл. 22 от ЗОС и § 1 от ДР на ЗОС по отношение на предназначение, характер на застрояване и показатели на устройство и застрояване, като отново е приложило в Приложение № 1 А към ДСТОЕ анализ на предоставените документи. В заключение е посочено, че равностойното парично обезщетение следва да се определи по реда на чл. 22, ал. 12, т. 1 от ЗОС, а именно: по Приложение № 2 към чл. 20 от ЗМДТ – за имоти в урбанизирани територии. Равностойното парично обезщетение, което според вещото лице следва да бъде изплатено за отчуждаване на земята на собствениците, съобразно дела им на собственост е: Т. М. Б. за 1/ ид.ч. –

3,20 лв., Фиданка Б. З. за 1/ ид.ч. – 3,20 лв., М. Б. К. за 1/ ид.ч. – 3,20 лв., В. Л. К. за 1/12 ид.ч. – 1,06 лв., Д. Д. Б. за 1/12 ид.ч. – 1,07 лв. и Б. Д. Б. за 1/12 ид.ч. – 1,07 лв.

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:

Жалбата срещу процесната заповед е подадена в срока по чл. 27, ал. 1 от ЗОС, от легитимирано лице, адресат на акта, при спазване на срока за оспорване, 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, жалбата е основателна.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С оспорената заповед, заместник-кметът на Столична община, в условията на заместване, съобразно заповед № СОА19-РД15-10398/09.09.2019 г. на кмета на Столична община, е упражнил правомощието по чл. 25, ал. 2 от ЗОС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект-публична общинска собственост, съгласно одобрен и влязъл в сила ПУП. Същата е подробно мотивирана, като съобразно разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОС са посочени основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която се внася обезщетението, и датата, след която започва изплащане на обезщетението по сметката на правоимащите.

При постановяване на процесната заповед не са допуснати съществени процесуални нарушения, като не са нарушени разпоредбите на ЗОС 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, отредени за улица-публична общинска собственост, съгласно действащ ПУП на м.[жк]за предстояща процедура по принудително отчуждаване за обект „Разширение и реконструкция на [улица], в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, [населено място]. В това число влиза и имот с проектен идентификатор 68134.2815.3182. Обявлението е публикувано в два централни /24 часа и Днес/ и един местен /Софийски вестник/ ежедневници, 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 25.07.2019 г. Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл. 25, ал.1 ЗОС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението. След това е възложена оценка на имотите, подлежащи на отчуждаване, която е извършена от оценители,

отговарящи на изискванията на Закона за независимите оцените, видно от представените доказателства.

Поради изложеното, настоящия съдебен състав намира, че при постановяване на заповедта, ответникът не е допуснал съществени процесуални нарушения, водещи до отмяна на оспорения административен акт, като релевантните по случая факти са установени правилно и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателите в производството по издаване на оспорената заповед.

По делото няма спор по фактите, нито се претендира незаконосъобразност на заповедта във връзка с провеждане на процедурата по отчуждаване или приложението на материалния закон. Заповедта е оспорена в частта относно обезщетението, определено за поземления имот като се счита, че то е занижено. Въпреки това, както се посочи по-горе съдът следва да разгледа заповедта в нейната цялост.

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 ПУП, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост или на одобрен ПУП, 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 жалбоподателите с идентификатор 68134.2815.3182 по КККР има влязъл в сила ПУП, а именно за м.[жк]има влязъл в сила ПУП, одобрен с Решение № 491 по протокол № 25/27.09.2012 г. на СОС. На основание влезлия в сила ПУП, 83 кв.м. от имота попадат в улица, поради което се предвижда тази част да бъде отчуждена. Същото е отреждането на имота и по предходния ПУП от 1994 г. При наличието на влязъл в сила ПУП, който предвижда, че тази част имота попада в улица, не може да се обсъжда налице ли е възможност за прокарането на улицата без да се засяга имота на жалбоподателите. При действащ ПУП единствения начин за реализацията на улицата, е този предвиден в него. Предвид на 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 имота на жалбоподателите попада и е предвиден за изграждането и реализирането на обект-публична общинска собственост на територията на СО.

#### По отношение на ПИ:

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. Съобразно съдържащата се в § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС легална дефиниция "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. Определение за "имоти, намиращи се в близост до отчуждавания" е дадено в т. 3 на §1 ДР и за урбанизираните територии - имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания.

Съгласно действащия ПУП на м.[жк], одобрен с Решение № 491 по Протокол № 25/27. 09. 2012 г. на СОС, поземлен имот с проектен идентификатор № 68134.2815.3182 (незастроен) с площ 83 кв. м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.2950 по КККР попада в уличната регулация. С предходен ПУП на м. [улица], одобрен със заповед № РД-09-50-629/29.11.1994 г. на Главния архитект на [населено място] отреждането за имота е същото.

Разпоредбата на чл. 22, ал. 8 от ЗОБС предвижда, че размерът на равностойното парично 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. В конкретния случай посоченият имот не е бил предвиден за застрояване с предходните подробни устройствени планове, поради което неговата оценка следва да се извърши на база установения траен начин на фактическо им ползване. Видно от приложената по делото скица, поземлен имот с идентификатор 68134.2815.2950 по КККР, е с трайно предназначение на територията: Земеделска, начин на трайно ползване: Нива.

Поради това, след като още с предходните ПУП имотът е попадал в улична регулация и не е бил предвиден за застрояване, то правилно оценката му е направена в съответствие с чл. 22, ал. 8 от ЗОС – съобразно с установения траен начин на фактическото му ползване, а именно: Нива.

Според заключението на вещното лице по основната и допълнителната експертиза, нито една от представените от Агенцията по вписванията сделки с имоти, сключени в релевантния 12-месечен период от възлагане на оценката /20. 03. 2018 г. – 20. 03. 2019 г./, както и тези сделки, които са представени от жалбоподателите, не изпълнява регламентираните от закона изисквания за пазарен аналог. В Таблица към Приложение № 1 и Приложение № 1А, неразделна част от експертизите /основна и допълнителна/, са посочени конкретните основания, поради които всяка една от сделките е изключена като пазарен аналог, а именно: имотите попадат в различна ценова зона от тази на отчуждавания, показателите на устройство и застрояване на сравнителните имоти са различни от тези на отчуждавания /§1, т. 8 ДР/, сделките са само между физически лица и т.н. В тази връзка, неоснователно е възражението на

жалбоподателите, че сходни имоти се продават на по-високи цени.

При тези факти законосъобразно оценката е била извършена по реда и при условията на чл. 22, ал. 12 от ЗОБС. По делото е прието и не е оспорено писмо относно служебно издаване на данъчна оценка на Дирекция „Общински приходи“ на район „Надежда“/“В.“, Столична община /л. 85-88 от делото/, от което се установява, че данъчната оценка на имот с идентификатор 68134.2815.2950, с площ 83 кв.м. е 12, 80 лева /дванадесет лева и осемдесет стотинки/.

По изложените доводи съдът приема, че Заповед №СОА19-РД40-139/10.09.2019г. е законосъобразен административен акт и не са налице сочените основания за нейната отмяна. Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по ЗОС за избор на аналози, като са отчетени предназначението на имота, характерът на предвиденото застрояване, както и ценовата зона, в която имотът попада, които са съпоставени с показателите на имотите, предмет на сделките, вписани в Агенцията по вписванията през релевантния период и отговарящи на заложените в закона критерии. Липсата им е наложила определянето на дължимото се обезщетение по правилото на чл. 22, ал. 12 от ЗОБС. Изводът за липсата на аналози, отговарящи на въведените в с чл. 22, ал. 5 - ал. 11 от ЗОС изисквания е изцяло потвърден и от заключението от приетата по делото съдебно-оценителна експертиза, която следва да бъде изцяло кредитирана, като обективна и компетентно изготвена.

Поради това, размерът на равностойното парично обезщетение в случая следва да се определи по правилата на чл. 22, ал. 12, т. 1 от ЗОБС, което е и сторено от административния орган. Обосновано и законосъобразно в експертната оценка, въз основа на което е изготвена оспорената заповед, е определено равностойно парично обезщетение за отчуждаването на ПИ с проектен идентификатор № 68134.2815.3182 (незастроен), с площ 83 кв. м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.2950 от КККР, е 12, 80 лева /дванадесет лева и осемдесет стотинки/ на основание данъчната му оценка, тъй като не са налице пазарни аналози за изготвяне на оценка. Това следва от разпоредбата на чл. 22, ал. 12, т. 1 от ЗОБС, съгласно която 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 от Закона за местните данъци и такси.

Съответствието между оценката, определена в административното производство и размера на обезщетението, установен по делото, води до извода за материалноправна законосъобразност на оспорената заповед, поради което жалбата следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора и на основание чл. 143, ал. 4 от АПК, жалбоподателите следва да бъдат осъдени да заплатят на ответника направените по делото разноски, представляващи юрисконсултско възнаграждение в размер, определен по правилата на чл. 78, ал. 8 от ГПК във връзка с чл. 37 от Закона за правната помощ.

Воден от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 30-ти състав

## **Р Е Ш И :**

**ОТХВЪРЛЯ** жалбата на Т. М. Б., М. Б. К., Фиданка Б. З., В. Л. К., Б. Д. Б. и Д. Д. Б. против Заповед № СОА19-РД-40-139/10.09.2019 г. на зам. - кмета на Столична община.

**ОСЪЖДА** Т. М. Б., ЕГН [ЕГН], М. Б. К., ЕГН [ЕГН], Фиданка Б. З., ЕГН [ЕГН], В. Л. К., ЕГН [ЕГН], Б. Д. Б., ЕГН [ЕГН] и Д. Д. Б., ЕГН [ЕГН], да заплатят на Столична община направените по делото разноси в размер на 100 / сто/ лева, представляващи юрисконсултско възнаграждение.

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

Препис от решението да се връчи на страните, на основание чл.138 от АПК.

**СЪДИЯ:**