

# РЕШЕНИЕ

№ 6615

гр. София, 08.11.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,**  
в публично заседание на 01.11.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Стефан Станчев**

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **5635** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145-178 от АПК, вр.чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано по жалба на „Сити хоум парк“ ЕООД срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС №СОА22-РД40-50/19.05.2022г., издадена от кмета на Столична община.

С оспорения административен акт, на основание чл.25, ал.2 във вр. с чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 от ЗОС е отчужден поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.4083.6293 (незастроен) с площ 873 кв.м., съгласно скица-проект да изменение на КККР, представляваща реална част от ПИ с идент. 68134.4083.465 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: Изграждане на [улица]от [улица]до връзката с [улица]/ [улица]/, район „М.“, [населено място], съгласно влязъл в сила регулационен план на м.“Трамвайно трасе от гара Искър до[жк], одобрен със Заповед РД-50-09-467/28.07.1986г. на гл. архитект на С., ЧЗРКП на м.“Ц. шосе 7-11 км“, кв.11, 12, 13, одобрено с Решение № 8 по протокол № 14 от 24.07.2000 г. на СОС и И. на м.“К.“, одобрено с решение № 819 по протокол № 66/06.12.2018г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост. Определено е парично обезщетение общо в размер на 118308,96 лева.

Жалбоподател претендира незаконосъобразност на оспорения административен акт в частта, в която е определен размера на обезщетението по процедура за отчуждаване. Твърди се по същество, целият имот попада в устройствена категория „смесена

многофункционална зона“; в момента има процедура по обществено обсъждане и одобряване на ПУП за района; използваните аналози за определяне на пазарната стойност на отчуждавания имот не са съобразени с местоположението на имота и близостта му до метростанция, което значително повишава пазарната му стойност. Не претендира присъждането на разноски.

Ответникът – Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител оспорва жалбата, моли съда да я отхвърли. Счита, че издадената заповед е правилна, законосъобразна и издадена в съответствие с материалния и процесуалния закон. Посочва че, имотът попада в улична регулация по трасето на [улица], който не е застроен и не се използва за жилищни и производствени нужди. Счита, че следва да бъде прието за равностойно парично обезщетение посочения в повторната експертиза вариант (А), който изследва аналози без предвидено застрояване. Допълнителни аргументи излага в депозираните писмени бележки. Претендира разноски.

Съдът, след като обсъди релевираните с жалбата, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства и служебно, на основание чл. 168, ал. 1, вр. чл. 146 от АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира за установено следното от фактическа страна:

Жалбоподател се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор 68134.4083.6293 /незастроен/ с площ 873 кв.м., реална част от Пи с идентификатор 68134.4083.465.

Въз основа на възлагателно писмо изх. № СИС21-ППОо-5/16.12.2021г., изходящо от кмета на Столична община, била изготвена експертна оценка на равностойното парично обезщетение на процесния имот, която дала заключение, че същата възлиза на 118308,96 лева общо, определена по реда на ЗОС. Въз основа на така определения размер на парично обезщетение и на основание чл.25, ал.2 ЗОС кметът на СО издава оспорената Заповед №СОА22-РД40-50/19.05.2022г., с предвиденото в закона съдържание.

На 17.03.2022г. кмета на Столична община изготвил обявление на основание чл.25, ал.1 от ЗОС до собствениците на поземлени имоти, отредени за улица – публична общинска собственост, във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на [улица]от [улица]до връзката с [улица]/ [улица]/, район „М.“, [населено място].

Обявлението било публикувано в печатните издания на вестниците „Софийски вестник“, „24 часа“ и „България Днес“ и на интернет страницата на Столична община.

На 30.03.2022г. бил изготвен констативен протокол, чрез който служители в отдел „А. и ГРАО“, дирекция „Административно обслужване“ удостоверили, че на Информационното табло на Столична общинска администрация, [населено място], [улица] са поставили обявление до собствениците на поземлени имоти, отредени за улица – публична общинска собственост, за предстоящата процедура по принудително отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на [улица]от [улица]до връзката с [улица]/ [улица]/, район „М.“, [населено място]. Същото обявление било поставено на информационното табло за обявления във фойайето на първи етаж в сградата на СО – район „М.“.

Жалбоподател бил уведомен за издадената заповед с писмо, прието на адрес за кореспонденция на 02.06.2022 г.

За изясняване на делото от фактическа страна са приети СТОЕ, първоначална и повторна.

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като подадена в срок, срещу акт с неблагоприятно за молителите съдържание, а разгледана по същество е ОСНОВАТЕЛНА, поради следните съображения:

Оспореният административен акт е издаден от компетентен орган – кмета на Столична община, в съответствие с компетенцията му по чл. 25, ал. 2 от ЗОС.

Решението е издадено в предвидената от закона форма и съдържа необходимите реквизити – наименование на органа, наименование на акта, адресат на акта, правни и фактически основания за издаването му, разпоредителна част, дата на издаване и подпис, указания относно срока и реда за обжалване.

Изготвено е и съответно публикувано обявление за предстоящото отчуждаване, в два централни и местен ежедневник - „Софийски вестник“, „24 часа“ и „България Днес“, и е оповестено чрез общинската администрация на Столична община.

При определяне на размера на паричното равностойно обезщетение следва да бъде съобразено предназначението, което имота е имал с предходния подробен устройствен план, преди влизане в сила на плана по чл. 21, ал. 1 от ЗОС – този, който е предпоставка за отчуждаването. По арг. от ал.7 и ал 8 от чл.22, тъй като процесният имот не е бил урегулиран с приложен предходен ПУП, аналозите за същия следва да бъдат определяни в съответствие с предназначението на имота преди регулирането му. Според приложимата норма на чл.9 ЗУТ в територии без устройствени планове предназначението на поземлените имоти до влизането в сила на плановете се определя от фактическото им използване, освен ако използването противоречи на закон.

Съгласно разясненията на вещото лице (повторна експертиза), изложени в заключението частта от имота, предмет на отчуждаването, попада изцяло в уличната регулация. Имотът е бил нанесен в кадастралния план като ПИ 3649 с площ от 7519 кв.м. ПИ № 3649 е идентичен с ПИ с идентификатор 68134.4083.465.

Първият регулационен план за района, в който попада процесния по делото имот е план за улична регулация на трамвайно трасе от гара Искър до жк М., одобрен със заповед РД-50-09-467/28.07.1986 г. По този план процесния по делото имот с идентификатор 68134.4083.6293 попада в предвидения резервен терен за комуникации и улица. Останалата част от имот пл. № 3469 попада в западната си част в терен, комуникации и улица.

Вещото лице е изложило подробни и изчерпателни съображения поради какви причини следва равностойното парично обезщетение да бъде определено, съгласно критериите, посочени в таблицата на стр.10 от заключението, като е отчела вписаното в посочените в същата нотариални актове за покупко-продажба, доколкото касаят имоти, които са без показатели за застрояване, какъвто е и оценявания, като е взела предвид описаните пет аналога, тъй като други такива, отговарящи на изискванията на чл.22, ал.5 сл. от ЗОС, вр. пар 1-ви от ДР на ЗОС не са установени. Съдът кредитира заключението на повторната съдебно-техническа експертиза, като обосновано и компетентно. Видно от обстоятелствената част на коментираната експертиза, вещото лице се е запознало с приложените по делото материали, и след обсъждане на нотариалните актове, регистрирани в Агенцията по вписванията на сключените сделки за покупко-продажба на недвижими имоти със сходно местоположение, площ и предназначение, е отговорило професионално и компетентно на поставените въпроси, като поддържа, че равностойното парично обезщетение за процесния имот следва да бъде определен, съгласно първия, предложен в експертното заключение

вариант. Поради тези съображения съдът кредитира изцяло приложената по делото повторна съдебно-техническа експертиза, като обоснова, аргументирана, изготвена от професионалист в съответната област, поради което и не намира основание да не формира вътрешното си убеждение и върху това заключение, като приеме, че равностойното парично обезщетение следва да бъде определено, съгласно втория предложен вариант. Последното води до извод за не законосъобразност на оспорената заповед, в частта на размера на обезщетението.

С издаването на оспорената Заповед кметът на Столична община е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 от ЗОС да издаде административен акт за отчуждаване на недвижим имот, във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост. Следователно е налице публичен интерес, тъй като с процесното мероприятие се осигурява функционирането на посочения проект за изграждане на посочената в Заповедта корекция на инфраструктура.

В оспорения административен акт, ответника е посочил основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението на имота, неговия собственик, размера на обезщетението и датата, на която започва изплащането му по сметката на правоимащите лица.

Съгласно чл. 21, ал. 1 от 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 от чл. 21 от 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. Отчуждаване за общински нужди се допуска само ако е налице влязъл в сила ПУП, който има предвиждане за изграждане на нов обект публична общинска собственост. Въз основа на гореизложеното, настоящия съдебен състав прием, че е налице материално-правна предпоставка на закона, а именно: имотът на жалбоподателите е предвиден за изграждането и реализирането на обект публична общинска собственост на територията на Столична община, като при издаването на обжалвания административен акт не е нарушен материалния закон, предвид определения размер на обезщетението.

Съгласно разпоредбата на чл. 22, ал. 5 от ЗОС, вр. § 1, т. 1, т. 2, т. 3 и т. 7 от ДР на ЗОС оценките се извършват по пазарни цени. Съгласно чл. 22, ал. 5 от 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. В съответствие с ал. 10 размерът на равностойното парично обезщетение се определя не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта по чл. 25, ал. 2. Разпоредбите на § 1 т. 1, т. 2, т. 3 и т. 7 от ДР на ЗОС дават определение на понятията „равностойно парично обезщетение”, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики” и „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“ и „равностойни имоти“. Видно от материалите по делото датата на възлагане на

оценката е 16.12.2021 г., следователно за релевантен период следва да се приемат 12-те месеца преди тази дата, а именно от 16.12.2020 г. до 16.12.2021 г. в съответствие с горесцитираните разпоредби, даващи определение на понятията „равностойно парично обезщетение“, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“ „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“ и „равностойни имоти“ следва да се приеме, че за определяне на „равностойното парично обезщетение“ по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОС и § 1, т. 1, т. 2, т. 3 и т. 7 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: - възмездни сделки - посочени са 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, но след като е налице и добавката „други възмездни сделки“, изброяването не е изчерпателно; те да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. в урбанизираните територии в една и съща ценова зона; да са сключени между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните да е търговец, т.е. изключени са сделки, по които нито една от страните не е търговец; да са извършени в определен период - в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката; да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота; - имотът, предмет на сделката да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждаването. Следователно за да е законосъобразна оценката по посочения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози, следва да отговарят на горните условия.

Безспорно от заключението на вещото лице се установи, че действащия регулационен план е одобрен с решение 819/2018 на СОС за одобряване на ПУП – изменение на плана за регулация на м. бул. К. в участъка метростанция 18- М. 3 до бул. Ц. шосе. От анализа на плана се установява, че както по предходните регулационни планове, така и към момента за имот на жалбоподателя няма предвиден самостоятелен УПИ. По действащия към момента ПУП от имота на жалбоподателя, 873 кв.м. попадат в отреждането за улица, без застрояване и са предмет на оспорване, по отношение на оценката, дадена от кмет на СО с оспорваната заповед. В останалата част, имот на жалбоподателя не е засегнат засега от намерения за отчуждаването му. Като устройствена зона, съобразно ОУП, процесния имот/отчуждаван/ попада в зона Смф. Тъй като за имота няма отделно изработен ПУП, оценката му не може да се промени като на такъв. СОЕ дава вариант на оценката, в който да се ползва устройствената зона на отчуждавания имот и е изготвен втори вариант, като при определяне на справедлива оценка са ползвани аналози за имоти, попадащи в четвърта ценова зона, което обстоятелство не се спори, за които не се предвижда застрояване. Обезщетението определено по реда на ЗОС, в този вариант Б от заключението на експертизата възлиза на сумата от 162232,80 лева. Безспорно се установи от заключението на СТЕ, че при всички налични предходни устройствени планове от 1983г. процесния имот е попадал в терен за отреждане за улична регулация, без параметри на застрояване., като преди 1983г. е попадал в нерегулирана територия.

Както беше посочено оценката на имота, предмет на отчуждаването е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя

фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. В конкретната хипотеза административния орган е определил стойността на равностойното парично обезщетение по-малка от тази, посочена от вещото лице, изслушано в хода на съдебното производство, поради което съдът намира, че има несъответствие между оценката за имота, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство и възприетата от съда по реда на чл. 22, ал. 6 и 7 от ЗОС, вр. § 1 от ДР на ЗОС, което дава основание да се приеме, че оспорената част от процесната заповед е незаконосъобразна.

Съдът, въз основа вариант Б от СТОЕ и установяването си, че в тази част са предложени и подходящи аналози, при които е приета тази оценка, следва да измени заповедта, предмет на оспорване по отношение определената от ответника оценка за дължимо обезщетение, като я определя на 162232,80 лева за отчуждавания ПИ с проекто-идентификатор № 68134.4083.6293 /незастроен/ с площ 873 кв.м., представляващ реална част от ПИ № 68134.4083.465 с площ 7519 кв.м. по КККР.

При този изход на спора, искането за присъждане на разноски на ответника е неоснователно, с оглед основателността на жалбата.

Предвид изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

**Р Е Ш И :**

ИЗМЕНЯ Заповед № САО22-РД40-50/19.05.22 г. на кмета на Столична община, по жалба на „Сити хоум парк“ ЕООД, като УВЕЛИЧАВА парично обезщетение в размер на 162232,80 (сто шестдесет и две хиляди двеста тридесет и два 80) лева за отчуждавания ПИ с проекто-идентификатор № 68134.4083.6293/незастроен/ с площ 873 кв.м., представляващ реална част от ПИ № 68134.4083.465 с площ 7519 кв.м. по КККР

Решението е окончателно, съгласно разпоредбата на чл.27, ал.6 от ЗОС.

съдия