

# РЕШЕНИЕ

№ 394

гр. София, 25.01.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав,**  
в публично заседание на 18.01.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Антони Йорданов**

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **5751** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК, вр. чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.

Образувано е по жалба от К. Л. Я. срещу Заповед № СОА22-РД40-84/19.05.2022г. на кмета на Столична община /СО/, с която се отчуждава поземлен имот проектен идентификатор 68134.4083.56 - незастроен, част от недвижим имот с номер по предходен план 2976. Със същата заповед е определена сумата на парично обезщетение на К. Л. Я. в размер на 11 693,16 лева, съобразена с притежаваните от него 3/12 ид.ч. от имота. Заповед № СОА22-РД40-84/19.05.2022г. обжалва единствено в частта, в което е определен размера на паричното обезщетение. Навеждат се твърдения, че определеното обезщетение е занижено и не отговаря на реалните пазарни цени на недвижимите имоти в този район. Иска се изменение на определеното обезщетение. С допълнителна жалба от С. К. С., В. К. Я. и Б. Л. Я. се оспорва Заповед № СОА22-РД40-84/19.05.2022г. също по отношение на определеното на лицата обезщетение за отчуждаване на притежаваните от тях идеални части от 68134.4083.56.

В съдебно заседание, жалбоподателят К. Л. Я., редовно уведомен, не се явява и не изпраща представител.

Оспорващите страни С. К. С., В. К. Я. и Б. Л. Я. се представляват от адв. П., който поддържа оспорването и претендира разноси по делото.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез дирекция „Инвестиционно отчуждаване“, чрез процесуалните ис пр. Претендира присъждане на юрисконсултско

възнаграждение и правят възражение за прекомерност на адвокатския хонорар.

Административен съд София град, 28-ми с-в, като обсъди становищата на страните и доказателствата по делото, прие следното от фактическа страна:

От представените по делото н.а.№ 131, том II, рег. № 14554, дело № 281/2022г., скица № 15-1055873/28.09.2021г. на СГКК – С. и Удостоверение за наследници № 16399/15.09.2017г. на р-н М., СО се установява, че имот с кад. ид. 68134.4083.56 е в съсобственост между К. Л. Я., С. К. С., В. К. Я. и Б. Л. Я.. Не се спори и по отношение на припадащите се квоти на съсобствениците, а именно 3/12 ид. ч. за всеки един от тях. Съгласно скица № 15-1055873/28.09.2021г. на СГКК – С. имот с ид. 68134.4083.56 е с площ 290 кв.м., находящ се в [населено място], р-н. М., СО, ж.к. М. II, с предназначение „за друг вид застрояване“.

Административното производство по отчуждаването е образувано с Обявление № СОА22-ВК08-4153/17.03.2022г. по чл. 25, ал. 1 от ЗОБС на кмета на СО, публикувано в два централни и един местен ежедневник, с което се уведомяват собствениците на поземлени имоти, попадащи в улица – публична общинска собственост, съгласно влязъл в сила ПУП на м. „Трамвайно трасе от гара Искър до ж.к. М.“, И. на м. „К.“, одобрено с Решение № 819 по протокол № 66/06.12.2018г. на СОС, във връзка с реализиране на обект „Изграждане на [улица]от [улица]до връзката с [улица](ул. С. шосе), р-н М.“.

С писмо изх. № СОА21-ГР94-6375/16.12.2021г. Столична община е възложила изготвянето на Експертна оценка за стойността на дължимото се обезщетение за отчуждаването имоти. Сключен е и договор № СОА22-ДГ56-63/19.01.2022г. Видно от представеният на л. 77-86 и сл. Доклад за определяне на равностойно парично обезщетение е изчислена по чл. 22, ал. 5 от ЗОБС във вр. с § 1 от ДР на ЗОБС , като оценителят е дал стойност от 39 300,80 лв. за имот с кад. ид. 68134.4083.56 и 7471,87 лв. за подобренията в имота, или общо 46772,67 лева, или 135,52 лева за кв.м. осреднена цена.

В т. 18 от Обявление № СОА22-ВК08-4153/17.03.2022г. е посочено, че за имот с проектен идентификатор 68134.4083.56 е предвидена сумата от 46 772,67 лева за К. Л. Я., С. К. С., В. К. Я. и Б. Л. Я. за 290 кв.м.

Издадена е Заповед № СОА22-РД40-84/19.05.2022г. на кмета на СО, с която се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4083.56 (незастроен) с площ от 290 кв.м., попадащ в уличната регулация и в обхвата на обект „Изграждане на [улица]от [улица]до връзката с [улица](ул. С. шосе), р-н М.“.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото са приети заключения на съдебно-техническа оценителна експертиза /СТОЕ/ и допълнителна такава, които съдят кредитира като обективни и компетентни изготвени. От заключенията на вещото лице С. К. и обясненията, дадени в съдебно заседание, се установява следното: Имот, с проектен 68134.4083.56 попада в зона Тти – зона за транспортна инфраструктура – без параметри на застрояване и в зона СМФ с плътност на застрояване 60%, съобразно действащият ОУП за [населено място]. По всички предходни регулационни планове имота на жалбоподателя попада в отреждане за транспортна инфраструктура. Вещото лице установява, че към момента имота попада в ограден терен към сграда, представляваща аутлет център, като самият имот представлява паркинг към сградата. Целият терен вкл. паркинга са оградени с ограда от метални колове и телена мрежа, като паркингът е асфалтиран. Вещото лице сочи, че имота попада в четвърта ценова зона съгласно решение № 2 по Протокол №

44/08.06.1988г. на СОС.

В първоначалната СТОЕ в.л. дава заключение, че пазарната стойност на имот 68134.4083.56 с площ от 290 кв.м. е 40147,58 лева или по 138,44 лева за кв.м. СТОЕ сочи още, че подобренията в имота са на стойност от 20 614,95 лева или по 5153,74 лева за всеки от съсобствениците. Или общо сумата от 60 762,53 лева.

Според допълнителната СТОЕ цената на имота с ид. 68134.4083.56 е в размер на 68 626,69 лева при цена от 236,64 лева за кв.м., при положение, че са взети предвид единствено аналози на сделки, попадащи само в район М., СО. Общата стойност според в.л. е 89 241,65 лева, включваща сумата от 22 310.41 лева, представляваща подобрения в имота. Вещото лице поддържа, че имота е без параметри на застрояване, доколкото първата регулация отрежда имота за трамвайно трасе (заповед № РД-50-09-476/28.07.1986г., а преди това същият е бил земеделска земя.

При така приетата фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи :

Съдът приема, че жалбата е подадена от заинтересовани лица, адресат на акта и в срок, доколкото по делото се установява, че Заповед СОА22-РД40-84/19.05.2022г. е връчена на Б. Я. и В. Я. на 06.06.2022г. (л. 43-44), а жалбата е депозирана на 17.06.2022г., чрез Н. – С.. По делото не се установява заповедта да е връчвана на К. Я.. Разгледана по същество жалбата е неоснователна.

Съобразно изричната разпоредба на чл.145 ал.1 от АПК от компетентността на Съда е да се произнесе единствено по законосъобразността на оспорения административен акт, като проверява дали е издаден от компетентен орган и спазена ли е установената форма, спазени ли са процесуалноправните и материално-правните разпоредби по издаването му и съответства ли на целта на закона. Съдът извършва цялостна проверка относно законосъобразността на оспорения акт, като не се ограничава само до проверка на направените в жалбата твърдения за незаконосъобразност на акта. В кръга на извършваната цялостна служебна проверка от Съда по законосъобразността на акта в обжалваната му част, Съдът намира следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган - кмет на Столична община, в кръга на правомощията ме, нормативно предвидени с разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС. Съгласно тази норма отчуждаването на имоти - частна собственост, предназначени 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, или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, се отчуждават със заповед на кмета на общината, 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.

Спазена е формата по чл. 59, ал. 1 от АПК, като заповедта съдържа необходимите реквизити, а именно нейният издател, адресат, както и фактически и правни основания за издаването ѝ.

В хода на административното производство не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила от категорията на съществените, които да

са ограничили правото на защита на оспорващите и да са препятствали правото им адекватно да я организират. Съгласно трайно установената практика на Върховен административен съд, съществено е това нарушение, наличието на което да повлияе върху съдържанието на акта, т.е. ако това нарушение не е допуснато, би се стигнало до постановяване на акт с различно съдържание

Правилно е приложен материалния закон.

Между страните не се спори, че оспорващите са съсобственици имота, който е предмет на отчуждителното производство, при равни дялове – по 3/12 ид.ч. за всеки един.

Установява се по делото и не се спори също, че е действащият регулационен план, въз основа на който се извършва отчуждаването е одобрен със Заповед № РД-50-09-467/28.07.1986г. на гл. архитект на С., оборена с Решение № 819 по протокол № 66/06.12.2018г. на СОС. Не се спори и по отношение предвиждането според плана за имот с кад. ид. 68134.4083.56.

Спорът се свежда до размера на определеното обезщетение, като жалбоподателите считат, че определеното такова 46 772,67 лева (135,52 лева за кв.м.), включващи подобренията в имота, не съответства на регламентираното в закона.

В разпоредбата на чл. 22 от ЗОБС са указани критериите за определяне на равностойното парично обезщетение. Съгласно чл. 22, ал. 5 от ЗОБС 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. Според ал. 6 ма същият член 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. Съгласно чл. 22, ал. 7 от ЗОБС 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 § 1а, т. 2 от ДР на ЗОБС легална дефиниция "Пазарни цени" 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.

Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по чл. 22, ал. 5 от ЗОБС. Били открити четири аналогични сделки с имоти с подобна характеристика.

Тази експертна оценка не се опровергава от приетите по делото експертизи предвид следните съображения:

Преди всичко следва да се посочи, че съдът не споделя изводите за наличие на подобрения в имота, които следва да бъдат обезщетени. Това е така, защото съгласно чл. 22, ал. 14 от ЗОБС не се дължи обезщетение за незаконни строежи в поземления имот - предмет на отчуждаване. По делото не са представени каквито и да е доказателства за законност на осъществения на територията на имот с кад. ид. 68134.4083.56 „паркинг“, в т.ч. полагане на асфалт, разчертаване на паркоместа, оборудване с осветление, ограда и пр. Действително, при оглед на място СТОЕ е установила изпълнените дейности (първоначална СТОЕ). Установено е обаче и още, че имотът се ползва за паркинг към търговски обект (магазин аутлет), който не се твърди да е в собственост на жалбоподателите. Следователно, дори и да се приеме, че изпълнените „подобрения“, макар и незаконни, са търпими по арг. от чл. 22, ал. 14 от ЗОС следва да се тълкува във вр. с § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ, то същите не се свързват с оспорващите К. Л. Я., С. К. С., В. К. Я. и Б. Л. Я.. Целта на производството по реда на гл. III от ЗОБС е собствениците на принудително отчуждени недвижими имоти, да получат справедливо и равностойно обезщетение, но не и неоснователно обогатяване. Следователно, в настоящето производство освен собствеността по отношение на даден имот, на доказване подлежат и собствеността на извършените в същият подобрения, както и тяхната законност. Последното в случая не е направено от оспорващите, поради което не следва да се присъжда установената от СТОЕ стойност в размер на 20 614,95 лева.

Доколкото обаче в рамките на административното производство на оспорващите е признато правото на обезщетение за „подобрения“ в имот 68134.4083.56 в общ размер на 7471,87 лева и предвид забраната за влошаване на положението на оспорващите, то тази стойност следва да бъде съобразена при определяне на крайната сума за обезщетение.

Съдът възприема и кредитира СТОЕ при следните корекции: СТОЕ приема, че аналог може да бъде сделка, обективирана в н.а. № 161, том III, рег. № 8822, дело № 470/2021г. (л. 203 от делото, посочен в СТОЕ като н.а. 69, дело 73352/2021г.). Този извод е оспорен от представителя на СО, с аргумент, че имотите, предмет на сделката не мога да служат за аналог, доколкото предвиждането им е „за ИЧС“ – наука, технически прогрес и висше образование. Според заключението на в.л. имотите попадат в зона СМФ 1 по ОУП, като седем от тях са с параметри на застрояване и един (68134.4093.9399) попада в зона ЗП, без параметри за застрояване. В съдебно заседание в.л. уточнява, че по регулационният план, който предвижда отреждане за учебни заведения е от 1972г., като този план не е препотвърден след влизане в сила на ОУП.

Възражението е основателно и следва да бъде уважено, доколкото преди всичко н.а. № 161, том III, рег. № 8822, дело № 470/2021г. обективира сделка за седем имота (в съвкупност), поради което не може да се изключи гореописания имот (68134.4093.9399) и следва да се направи извод за стойността (цената) му. На

следващо място съгласно § 25 от ПЗР на ЗУЗСО влезлите в сила или одобрените до влизането в сила на този закон подробни устройствени планове за територията на Столичната община запазват действието си. От последното се налага извода, че не е необходимо заповедите, свързани с устройството на територията да бъдат препотвърждавани. Доколкото съдебният експерт установява, че за имотите, обективирани в н.а. № 161, том III, рег. № 8822, дело № 470/2021г. е налице предвиждане „за ИЧС“ по план от 1972г., който по арг. от § 25 от ПЗР на ЗУЗСО е актуален и действащ, то се налага извода, че същите имоти не могат да бъдат ползвани за аналози, предвид, че предвиждането за процесния 68134.4083.56 е „за улица“.

Ето защо при изчисленията в първоначалната и допълнителната СТОЕ, сделката, обективирана в н.а. № 161, том III, рег. № 8822, дело № 470/2021г. следва да бъде изключена.

Споделя се извода на СТОЕ в допълнителното заключение, че представените от оспорващите сделки, подробно описани и обсъдени в заключението, не могат да бъдат ползвани за аналози. В случая се касае за сделки с имоти, попадащи в различни ценови зони по приложение 2 на ЗМДТ, имотите са с различно предназначение и попадат в различни зони по ОУП. Предвид изложеното съдът намира, че релевантно за случая е заключението СТОЕ по първоначалната експертиза, като от общата стойност бъде извадена стойността за кв.м. по н.а. № 161, том III, рег. № 8822, дело № 470/2021г. Или с други думи казано установени са седем сделки (таблица на л. 223), предвид които средната стойност за кв.м. е сумата от 119, 09 лева (111,73+45,13+326,53+56,68+22,61+135,14+135,82).

Така установената стойност от 119,09 лева за квадратен метър е по-ниска от предложената от Столична община 135,52 лева, поради което претенцията на жалбоподателите за нарушение на материалния закон се явява неоснователна.

Неоснователно е и искането, обезщетението да бъде определено само по сделки, осъществени на територията на р-м М., СО. Действително, в т. 4 от допълнителната СТОЕ е дадена сумата от 68 626,69 лева (236, лв. за кв. м.) изчислена въз основа само на сделки, осъществени в р-н младост, СО. Така извършеното изчисление не отговаря на изискването от т. 1 от § 1 на ДР на ЗОБС, където в т. 3 е дадено определението за "Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот" са имотите, които се намират: в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии. Видно от легалното определение, не се съдържа ограничение само и единствено до територията на района, в който се намира имота. Определението по § 1, т. 3 от ДР на ЗОБС се различава от определението по § 1, т. 4 от ДР на ЗДС, като релевантен за случая е Закона за общинската собственост, предвид, че именно по този ред се осъществява отчуждаването, а прилагане по аналогия (и доколкото е по-изгоден за оспорващите) закон за държавната собственост е недопустимо.

Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението.

Принципно, несъответствието между оценката, определена в административното производство и размера на обезщетението, установен по делото води до извода за материалноправна незаконосъобразност на оспорената заповед - отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК. Доколкото обаче в хода на съдебното производство се установи, че цената за квадратен метър е 119,09 лева, което е по-ниско от определената от Столична община 135,52 лева в Заповед № СОА22-РД40-84/19.05.2022г. на кмета на Столична община, то се налага извода, че в случая правилно е приложен материалният закон, доколкото целта е постигане на равностойно парично обезщетение. Макар оценката на отчуждавания имот да е извършена в нарушение на закона в частта относно подобренията, това нарушение не може да бъде отстранено в съдебната фаза на производството именно поради императивната забрана да се влошава положението на жалбоподателя. Съдът не може да намали определения с оспорваната заповед общ размер на паричното обезщетение, въпреки установената по-ниска пазарна цена на имота.

На последно място съдът приема, че заповедта е издадена в съответствие с целта на закона, а именно собствениците на отчуждения имот да бъдат компенсирани с "равностойното парично обезщетение", което следва да се съобрази пазарните 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.

По изложените доводи съдът приема, че жалбата е неоснователна и не са налице основания за отмяна на оспорената заповедта, както и за изменение на определения от административния орган размер на парично обезщетение.

При този изход на спора разноските са в тежест на жалбоподателите.

Жалбоподателите дължат на ответника възнаграждение за процесуален представител в размер на 100 лева, определено на основание чл.25, ал.1 от Наредбата за заплащането на правната помощ във връзка с чл.143, ал.3 от АПК.

Водим от горното, Административен съд София град 28-ми състав

#### РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ, като неоснователни жалбите на К. Л. Я., С. К. С., В. К. Я. и Б. Л. Я. срещу Заповед № СОА22-РД40-84/19.05.2022г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот проектен идентификатор

68134.4083.56 – незстроен, с площ от 290 кв.м.

ОСЪЖДА К. Л. Я., С. К. С., В. К. Я. и Б. Л. Я. да заплатят солидарно на Столична община сумата от 100 (сто) лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

Решението е окончателно.

Препис от решението да се връчи на страните.

СЪДИЯ: