

# РЕШЕНИЕ

№ 2627

гр. София, 18.04.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 76 състав,**  
в публично заседание на 05.04.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Пламен Панайотов**

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **437** по описа за **2023** 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 С. В. В. срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС №СОА22-РД40-145/17.11.2022 г. на Кмета на СО. С оспорената заповед е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 02659.2198.95/незастроен/, с площ от 208кв.м.,представляващ реална част от имот с идентификатор 02659.2198.468 по КККР, действащ ПУП на [населено място], одобрен със Заповед № 4200/26.07.1977г. на Председателя на комитета по архитектура и благоустройство, ЧИРП за кв.63,одобрено със Заповед №123/1.04.1982г. на Главен архитект на С. ,ЧИЗРП за кв.16,60,63, одобрен със Заповед № РД-50-09-287/6.07.1993г. на Главен архитект на [населено място], ПУП на [населено място] – център, одобрен с Решение №64 по протокол №24/30.03.2001г. на СОС, във връзка с реализиране на обект „Етапно изграждане на ВИК инфраструктура на територията на [населено място] по програма „Околна среда“ – 2021 – 2027г. Със същата заповед е определена сумата на парично обезщетение за поземлен имот с проектен идентификатор 02659.2198.95/незастроен/,с площ 208кв.м.,представляващ реална част от имот с идентификатор 02659.2198.468 по КККР в размер на 2 683,20 (две хиляди шестотин осемдесет и три лева и двадесет стотинки) лева, която да бъде заплатена на собственика С. В. В..

Жалбоподателят твърди, че издадената заповед е нищожна, издадена в нарушение на процедурата поради липсата на основание за откриване на отчуждително

производство. На следващо място жалбоподателите твърдят, че оспорената заповед е постановена при противоречие с чл.208 , ал.2 от ЗУТ и административният орган неправилно е определил размера на определеното парично обезщетение . Жалбоподателят С. В. чрез адв. Д. оспорва издадената заповед и настоява за нейната отмяна в частта, с която е определено обезщетението за отчуждения имот , съответно в решението да се съобрази заключението на вещото лице . Претендира направените по делото разноски.

Ответникът – кметът на Столична община , чрез процесуалният си представител, изразява становище за неоснователност на жалбата. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. В съдебно заседание, юрк.Ю. счита, че административният орган е издал законосъобразен акт при стриктно спазване на изискванията на ЗОС , излага подробни мотиви в които оспорва твърденията на жалбоподателите . Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София-град, в настоящия съдебен 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:

Жалбата е подадена в предвидения за това преклузивен процесуален срок и при наличието на правен интерес, поради което се явява ДОПУСТИМА.

Жалбоподателят се легитимира като собственик на отчуждения имот - имот с проектен идентификатор 02659.2198.95/незастроен/ , с площ от 208кв.м.,представляващ реална част от имот с идентификатор 02659.2198.468 по КККР съгласно представените по делото нотариален акт /НА/ № 166, том I, дело № 154/2003г. по описа на нотариус С. П. ,нотариус в района на Районен съд [населено място], вписан в регистъра на Нотариалната камара с №045.

Предмет на обжалване е заповед№СОА22-РД40-145/17.11.2022 г. на Кмета на СО.С оспорената заповед е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 02659.2198.95/незастроен/,с площ 208кв.м.,представляващ реална част от имот с идентификатор 02659.2198.468 по КККР , действащ ПУП на [населено място] , одобрен със Заповед № 4200/26.07.1977г. на Председателя на комитета по архитектура и благоустройство , ЧИРП за кв.63 , одобрено със Заповед №123/1.04.1982г. на Главен архитект на С. ,ЧИЗРП за кв.16,60,63 , одобрен със Заповед № РД-50-09-287/6.07.1993г. на Главен архитект на [населено място], ПУП на [населено място] – център, одобрен с Решение №64 по протокол №24/30.03.2001г. на СОС , във връзка с реализиране на обект „Етапно изграждане на ВИК инфраструктура на територията на [населено място] по програма „Околна среда“ – 2021 – 2027г., предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост, която не може да бъде задоволена по друг начин. По делото са приложени доказателства, че кметът на СО е уведомил собственика на ПИ с проектен идентификатор 02659.2198.95/незастроен/ , с площ от 208кв.м.,представляващ реална част от имот с идентификатор 02659.2198.468 по КККР , действащ ПУП на [населено място] , съгласно скица-проект за изменение на КККР чрез изпращане на съобщение с обратна разписка , което е получено от собственика на 7.12.2022г. /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.

За нуждите на отчуждаването кметът на общината е възложил определянето на равностойното парично обезщетение за предвидения за отчуждаване имот на

оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители. Представен е договор за възлагане от 29.07.2022 г., по силата на който кмета на Столична община е възложил на независимия оценител В. Г. Д. да изготви оценка за определяне размера на равностойното парично обезщетение по реда на чл. 22 във връзка с § 1 от ДР на ЗОС. По делото е приложен и Сертификат за оценителска правоспособност на К. на независимите оценители в България.

При определяне на обезщетението е използван метода на сравнителната стойност /на аналога/, като са установени реални сделки - аналози съобразно изискванията на чл. 22 във връзка с § 1 от ДР на ЗОС.

Равностойното парично обезщетение по реда на чл. 22 във връзка с § 1 от ДР на ЗОС, който независимият оценител е определил за поземлен имот с проектен идентификатор 02659.2198.95/незастроен/, с площ от 208кв.м.,представляващ реална част от имот с идентификатор 02659.2198.468 по КККР в размер на 2 683,20 (две хиляди шестотин осемдесет и три лева и двадесет стотинки) лева .

Размерът на равностойното парично обезщетение е определен не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта.

В хода на съдебното производство е приета съдебно техническа и оценителна експертиза , изготвена от вещото лице А. Ж. А..

Видно от заключението на вещото лице Поземлен имот с проектен идентификатор 02659.2198.95/незастроен/,с площ 208кв.м.,представляващ реална част от имот с идентификатор 02659.2198.468 по КККР , действащ ПУП на [населено място] , одобрен със Заповед № 4200/26.07.1977г. на Председателя на комитета по архитектура и благоустройство , ЧИРП за кв.63 , одобрено със Заповед №123/1.04.1982г. на Главен архитект на С. ,ЧИЗРП за кв.16,60,63 , одобрен със Заповед № РД-50-09-287/6.07.1993г. на Главен архитект на [населено място], ПУП на [населено място] – център, одобрен с Решение №64 по протокол №24/30.03.2001г. на СОС , във връзка с реализиране на обект „Етапно изграждане на ВИК инфраструктура на територията на [населено място] по програма „Околна среда“ – 2021 – 2027г. Имот с проектен идентификатор 02659.2198.95 , предмет на отчуждаване , попада в уличната регулация.ПУП – а от 1993г. , одобрен със Заповед № РД-50-09-287/6.07.1993г. на Главен архитект на [населено място] , по отношение на уличната регулация не е приложен.

Съгласно приложените в делото документи, удостоверяващи собствеността на отчуждаваният имот, собственик на ПИ с проектен идентификатор 02659.2198.95/незастроен/,с площ 208кв.м.,представляващ реална част от имот с идентификатор 02659.2198.468 е С. В. В.. Вещото лице е определила справедливата равностойното парично обезщетение за ПИ с проектен идентификатор02659.2198.95/незастроен/,с площ от 208кв.м.,представляващ реална част от имот с идентификатор 02659.2198.468 като е взела за аналог всички налични по делото сделки . Стойността на земята е определена по сравнителния метод. По делото е приложено удостоверение от СО – Дирекция „Общински приходи“ , отдел Б. , видно от което данъчната оценка на ПИ 468 ,кв.63 /част от който е отчуждавания/ с площ 3305кв.м е в размер на 42634.5 лева или 12,80 лева за 1 кв.м.

При изготвяне на оценката вещото лице е използвало 20 пазарни аналога – сделки , описани в приложение №1 към заключението. Тези сделки , по които определената цена на 1 кв.м. земя от ПИ, попадащ в същата ценова зона, с близки параметри на отреждане и предназначение, както с параметри, съответстващи на зоната на

застрояване, касаеща оценяваният имот, която е на стойност от 129.21 лв. или общо 26 876,45 лева /двадесет и шест хиляди осемстотин седемдесет и шест лева и четиридесет и пет стотинки/.

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, 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

По възражението в жалбата за изтекла давност по чл.208 ЗУТ , съдът приема следното : Към момента на стартиране на процедурата с възлагателно писмо № СОА21-ТД26-10067/29.07.2022г. /л.20 от делото/ 15 годишния давностен срок не е изтекъл. Съгласно чл. 208 от ЗУТ, в редакцията на закона, приложима към момента на влизане в сила на ПУП, т.е. преди изменение от ДВ, бр. 13 от 2017г. „срокуът за започване на отчуждителните процедури по Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост на недвижими имоти, определени по подробните устройствени планове за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, е пет години от влизане в сила на планове и десет години от влизането в сила на подробните устройствени планове за изграждане на елементи на

техническата инфраструктура по чл. 64 - публична собственост на държавата и общините. След изтичане на този срок собствениците на недвижимите имоти имат правата по чл. 134, ал. 2, т. 1.“ С Тълкувателно решение № 4 от 02.11.2016 г. на ВАС на РБ по т. д. № 6/2015 г. ОСС, I и II колегия се реши противоречието, което съществуваше в съдебната практика относно характера на този срок, като се прие, че същият има преклузивен характер и изтичането му е пречка за реализиране на отчуждителна процедура по Закона за общинската собственост или по Закона за държавната собственост. В случая обаче е приложим не чл. 208 ЗУТ, а специалната разпоредба на чл. 17, ал. 1, т. 1 от Закона за устройство и застрояване на Столична община /ЗУЗСО/. Съгласно чл. 17, ал. 1, т. 1 ЗУЗСО /ДВ, бр. 106 от 27.12.2006г./ срокът за започване на отчуждителни процедури за изграждане на обекти - публична общинска или публична държавна собственост, на територията на Столичната община за обекти на техническата инфраструктура, сред които и първостепенна улична мрежа, е 15 години, който срок съгласно чл. 17, ал. 2 с. 3. започва да тече от влизане в сила на ЗУЗСО, т.е. от 28.01.2007г., съответно изтекъл на 28.01.2022 г. Чл. 17 е отменен – ДВ, бр. 31 от 10 Април 2018 г. Въпреки това, той е приложим на основание § 23 на ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, съгласно който: „сроковете по отменения чл. 17 за започване на отчуждителни процедури за изграждане на обекти - публична общинска или публична държавна собственост, на територията на Столичната община по отношение на подробни устройствени планове, влезли в сила до влизането в сила на Закона за устройството и застрояването на Столичната община, тежат от влизането в сила на закона - 28 януари 2007 г. След изтичане на сроковете по ал. 1, както и по отношение на подробните устройствени планове, влезли в сила след влизането в сила на Закона за устройството и застрояването на Столичната община, се прилагат правилата на чл. 208 от Закона за устройство на територията.“ В случая отчуждаването е с цел реализиране на първостепенна улична мрежа, като към момента на издаване на процесната заповед срокът за провеждане на отчуждителните процедури не е изтекъл.

Доказана е отчуждителната нужда , а именно прилагане на уличната регулация. Конкретната процедура е съобразена стриктно с изискването на чл.17,ал.5 от КРБ и на ЕКЗПЧОС. Държавата има право да приеме закони свързани с отчуждаването в обществен интерес. Единственото изискване е това да е при стриктно спазване на приетите правила и след предварително съразмерно обезщетение.

Съгласно чл. 22, ал. 5 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 чл. 22, ал. 6 ЗОБС 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 поземлените имоти се определя с подробния устройствен план - чл. 8 ЗУТ.

В § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС е дадено определение на понятието пазарни цени на имоти със сходни характеристики - това 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. В § 1, т. 3, б. "а" се съдържа определение на понятието имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот- това са имоти в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл. 22, ал. 5 и § 1, т. 1, 2 и 3 ДР на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки , като поне една от страните по тях да е търговец; 2. сделките да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. да попадат в една и съща ценова зона; 3. да са сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота; 4. имотът, предмет на сделката, да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на ПУП, по който се прави отчуждаването. Определеният от законодателя метод на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. За да е законосъобразна оценката по посочения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози, следва да отговарят на горните условия.

Вещите лица по експертизата, възложена от СО и по СТОЕ са се придържали към законовите критерии. Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по чл. 22, ал. 5 от ЗОБС. В нея е посочена , че е валидна до 07.03.2023г. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с "равностойното парично обезщетение". Съдът счита , че приетата в хода на съдебното производство СТОЕ е съобразена с това изискване на закона . Вещото лице е взело реални пазарни аналози и е обосновала изводите си.

В експертната оценка , изготвена по възлагане от Столична община ,

процесния имот е оценен по данъчна оценка, на база отреждането по ПУП от 1960 г. Разликата между двете оценки се дължи на приложените различни корекционни коефициенти от двете вещи лица. Съдът приема, че оценката на в.л. А. отговаря в пълна степен на изискването на чл. 22, ал. 5 ЗОС. Тази оценка отговаря в пълна степен на изискването за 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 от ЗОС.

По изложените доводи съдът приема, че жалбата е основателна по отношение на размера на присъденото обезщетение за имота и са налице основания за изменение на определения от административния орган размер на парично обезщетение.

Предвид изхода от делото, искането на жалбоподателите за присъждане на разноси по делото е основателно по см. на чл. 143 ал.1 от АПК. Следва на С. В. В. да се присъдят разноси в общ размер на 2735лв /10лв дър. такса, 1000лв договорен и внесен адв. хонорар, 1725 лева за съдебно - оценителна експертиза /. Размерът на адвокатското възнаграждение е съобразен с чл. 8, ал. 1, т. 4 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27 от ЗОС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, II-ро отделение, 76-ти състав

### **РЕШИ:**

**ИЗМЕНЯ** по жалба на С. В. В. Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС №СОА22-РД40-145/17.11.2022 г. на Кмета на СО, В ЧАСТТА относно размера на определеното парично обезщетение както следва :

за отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 02659.2198.95/незастроен/, с площ от 208кв.м., представляващ реална част от имот с идентификатор 02659.2198.468 по КККР, действащ ПУП на [населено място], като го увеличава от 2 683,20 (две хиляди шестотин осемдесет и три лева и двадесет стотинки) лева на сума от 26 876,45 лева /двадесет и шест хиляди осемстотин седемдесет и шест лева и четиридесет и пет стотинки/.

**ОСЪЖДА** Столична Община да заплати на С. В. В. от [населено място], общо сумата от 2735 лева /две хиляди седемстотин тридесет и пет лева / - разноси по делото .

Решението е окончателно.

Препис от решението да се връчи на страните.

СЪДИЯ: