

# РЕШЕНИЕ

№ 4901

гр. София, 18.07.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 82 състав,**  
в публично заседание на 10.07.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Вената Кабурова**

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **5754** 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 Административно-процесуалния кодекс (АПК) вр. чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Делото е образувано по жалба на Т. С. З., чрез адв. Г. М. – САК, срещу Заповед № СОА23-РД40-78/21.04.2023 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1970.4373 (незастроен), с площ от 750 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-3/11.01.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК и последно изменение със Заповед № 18-12499/01.10.2014 г. на началника на СГКК-С., във връзка с реализацията на обект „Прилагане на улична регулация на [улица]от о.м.9 - о.м.10 - о.м.11- о.м.12 - о.м.107- о.м.99 - о.м.998 - о.м.94е и безименна улица от о.м.99- о.м.100 - о.м.101- о.м.102 - о.м.103 - о.м.142 - о.м.104а - о.м.106б, между кв. 7, кв. 8 и кв. 9, м. Ботаническа градина, район „В.“, съгласно влезли в сила подробни устройствени планове на м. „Ботаническа градина“: ПРЗ за кв. 7 и кв. 8, одобрен със Заповед № РД-09-50-234/14.04.2004 г. на главния архитект на [населено място], ПРЗ за кв. 1,33,34,35,36,37, одобрен с Решение № 739 от протокол № 25/27.11.2008 г. на СОС, ПРЗ за кв. 9, одобрен с решение № 631 по протокол № 77/18.11.2010 г. на СОС, предвиждащи изграждане на обект – публична общинска собственост и е определена сумата на паричното обезщетение в размер на 99 015 лева.

В жалбата се навеждат твърдения, че заповедта е нищожна, тъй като не е издадена от компетентен орган. Претендира се и нейната незаконосъобразност, като

издадена при неспазване на установената форма - без да са посочени фактическите и правните основания за това, предвидени в чл. 25, ал. 2 ЗОС, при неправилно приложение на материалния закон – при неправилно определено парично обезщетение за отчуждения имот. В писмени бележки по делото жалбоподателят посочва, че равностойното парично обезщетение за процесния имот не е следвало да бъде определяно по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОС, а по реда на чл. 22, ал. 9 от същия закон, тъй като жалбоподателят притежава и съседния имот на предвидения за отчуждаване, който е урегулиран за жилищно строителство, а преди тяхното урегулиране двата имота са представлявали един общ такъв.

Ответникът – кметът на Столична община чрез процесуалния представител юрк. Л. оспорва жалбата и моли съда да остави в сила обжалваната заповед. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованите страни - „Сирио Реал“ ЕООД, „Диадид“ ЕООД, А. Т.“ ЕАД, „Ем Продъкшънс“ ООД в съдебно заседание се представляват от адв. М.. Изразяват становище за правилност на обжалвания административен акт и за неоснователност на жалбата. Претендират разноски. Заинтересованата страна „Ботстайл“ ЕООД, редовно призована, не изпраща представител и не взема становище по делото.

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не изпраща представител.

Административен съд София-град, след като обсъди доводите на страните и прецени приетите по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Жалбоподателят е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1970.4373 с площ от 750 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-3/11.01.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК и последно изменени със Заповед № 18-12499/01.10.2014 г. на началника на СГКК-С., находящ се в [населено място], р-н В., м. „Ботаническа градина“, за което прилага нотариален акт за покупко-продажба № 176, том II, рег. № 3890, дело № 324/2005 г.

С обявление рег. № СОА23-ВК66-2605/8.03.2023 г., кметът на СО е уведомил собствениците на поземлени имоти, отредени за обект, публична общинска собственост, съгласно влезли в сила подробни устройствени планове на м. „Ботаническа градина“, за предстояща процедура по принудително отчуждаване за реализацията на обект „Прилагане на улична регулация на [улица]от о.т 9-10-11-12-107-99-99в-94е и безименна [улица]-101-102-103-142-104а-106б, между кв. 7, кв.8 и кв.9 м. „Ботаническа градина“, район В., в които се включва и процесният имот. Обявлението е публикувано в два централни /24 часа и Труд/ и един местен /Днес / 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 15.03.2023 г. и в сградата на район В., видно от протокол от 15.03.2023г.

С писмо изх. № СОА22-ГД26-15225/16.11.2022 г., кметът на Столична община е възложил определяне на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 ЗОС във вр с § 1 от ДР на ЗОС на лицензиран оценител относно ПИ, засегнати от реализацията на процесния обект, между които и имота на жалбоподателя.

Изготвена била експертна оценка от лицензиран оценител. Въз основа на извършени справки в Агенцията по вписванията за вписани сделки, сключени със Столична община с имоти в периода 14.11.2021 г. – 14.11.2022 г., експертът селектирал 2 от тях, които отговарят на основните критерии по ЗОС за аналог – акт № 33, том

249/13.12.2021 с предмет ПИ 68134.1006.2036 и акт № 85, том 269 от 30.12.2021 г с предмет ПИ 68134.1006.1453 и ПИ 68134.1006.1451. Поради това е определил оценката по чл. 22, ал. 5 от ЗОС въз основа на осреднена цена на 1 кв.м. от 132,02 лв., и е предложил обезщетение за отчуждаваните 750 кв.м. в размер на 99015 лв. Същото е по-високо от данъчната оценка на имота съгласно удостоверение на л. 37, която е 45030 лв.

Предвид така извършената оценка и на основание чл. 25, ал. 2 вр. чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 2 от ЗОС кметът на Столична община издал обжалваната в настоящото производство Заповед № СОА23-РД40-78/21.04.2023 г.

При така установените факти, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, като подадена от надлежна страна в законоустановения срок срещу подлежащ на оспорване административен акт.

Разгледана по същество жалбата е частично основателна.

Административният акт е издаден от компетентен орган. Съгласно чл. 25, ал. 2 от ЗОС кметът на общината издава заповедта за отчуждаване. Видно от приложената към административната преписка Заповед № СОА23-РД40-78/21.04.2023 г., същата е издадена от кмета на Столична община. Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт, предвидени в чл. 59, ал. 2 и ал. 3 от АПК и чл. 25, ал. 2 ЗОС, като е посочен издателят на заповедта, причината, поради която имота се отчуждава, размерът на обезщетението, индивидуализиран е имота, за отчуждаването на който ще бъде изплатено обезщетението, както е посочена и площта на имота, който се отчуждава. Изложени са фактическите и правни основания за издаването ѝ. Не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са самостоятелно основание за 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.

Основният спорен въпрос е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждавания поземлен имот с идентификатор 68134.1970.4373 /незастроен/ с площ 750 кв.м. 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 акта в частта относно размера на обезщетението. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с "равностойното парично обезщетение". В тази връзка, ЗОС установява начина на определяне на "равностойното парично обезщетение". Съгласно изричната разпоредба на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС, във връзка с § 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. Според ал.10 размерът на равностойното парично обезщетение се определя не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта по чл. 25, ал. 2. § 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“.

Настоящият съдебен състав възприема становището, че съответствието на обжалваната в процеса заповед с материалния закон следва да бъде преценено с оглед на съдържанието на утвърдената с нея оценка за размера на обезщетението. Този извод се налага, с оглед обстоятелството, че правните последици от обжалваната заповед произтичат и от съдържанието на оценката, най-вече от определения с нея размер на обезщетението. Оценката, дадена от лицензиария оценител по чл. 22, ал. 3 ЗОС не подлежи на самостоятелно обжалване, тъй като е част от сложния фактически състав на производството по отчуждаване.

Доколкото не се твърди и установява друго, съдът приема, че датата на възлагане на оценката е посочената в доклада на лицензиария оценител дата на възлагателното писмо – 16.11.2022г.; следователно, за релевантен период следва да се приемат 12-те месеца преди тази дата, а именно от 16.11.2021 г. до 16.11.2022 г.

При цитираните по-горе разпоредби, даващи дефиниции 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", значи 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 предназначението съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждаването.

За да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози следва да отговарят на горните условия.

Преди всичко съдът намира, че двата акта които са взети предвид от лицензиария оценител отговарят на изискванията за аналози по критериите на чл. 22, ал. 5 –ал. 12 и § 1 от ДР на ЗОС, тоест използваните от независимия оценител сделки /посочени по-горе/ могат да служат като аналози. Вещното лице е установило още 4 броя акта, които отговарят на посочените критерии по ЗОС. Установените допълнително 4 броя акта, водят /обулавят/ друг размер на обезщетението, различен от този, възприет в оспорения акт, опорочават процесната заповед в частта ѝ относно размера на обезщетението. Също така, обективирания в оценителския доклад размер на обезщетението е препоръчителен.

По делото е прието заключение на съдебно-техническа и оценителна експертиза,

чието заключение съдът кредитира като обективно и компетентно дадено. От същото се установява, че процесният имот попада в обхвата на два подробни устройствени планове, а именно: действащ ПУП-ПРЗ на м. Ботаническа градина, кв. 7 и 8 и улици от о.к.99 до о.к. 12; от о.к. 18 до о.к. 99 - одобрен със заповед РД-09-50-235/14.04.2004 г. на главния архитект на С. и действащ ПРЗ на м. „Ботаническа градина“ за кв. 1,33,34,35,36 и 37 и улична регуалция на улици о.к.94д-94в до о.к.99, от о.к. 99 през 139-138а - одобрен с Решение № 739 по Протокол № 25 от 27.11.2008 г. на СОС. Имотът е с отреждане за улична регуалция. Предходен ПУП няма, поради което имотът е бил неурегулиран, без параметри за застрояване. Целият поземлен имот е отреден за улична регуалция и се засяга от мероприятиято, за което се извършва отчуждаването. Съгласно общ устройствен план (ОУП) на СО, приет с решение № 697 от протокол 51/19.11.2009 г. и решение № 960/16.12.2009 г. на МС, имотът попада в устройствена зона „ЖмЗ“ (жилищна зона с малкоетажно застрояване, с ограничени параметри).

От анализирания, представени от Агенцията по вписвания актове, както и направени от вещото лице проучвания, същото е установило, че използваните от независимия оценител сделки, могат да служат като аналози. Вещото лице е установило, че отговарящи на критериите по чл. 22 ал. 5-12 ЗОС вр с § 1 от ДР на ЗОС са общо 6 бр. акта /два от които използвани и от независимия оценител/. Въз основа на тях вещото лице е определило обезщетение за 1 кв.м. в размер на 155 лв., а за отчуждавания имот с площ от 750 кв.м – в размер на 116250 лв.

Съдът кредитира заключението на вещото лице, тъй като използваните сделки съответстват на критериите за преценка съдържанието на понятията “пазарна цена на имоти със сходни характеристики” и “имоти, намиращи се в близост до отчуждавания” по смисъла на § 1, т. 2 и т. 3 от ДР на ЗОС. При определяне оценката не следва да се използват аналози за сделки, относими към устройствена зона ЖмЗ, в която попада процесният имот съгласно ОУП, тъй като трайният начин на фактическо ползване на имота е за улица, имотът не е бил урегулиран и в него не е било допустимо застрояване.

Неоснователни са доводите на жалбоподателя, че обезщетението е следвало да бъде определено по реда на чл. 22, ал. 9 от ЗОС. Съгласно посочената разпоредба - извън случаите по чл. 16 от Закона за устройство на територията, когато с план по чл. 21, ал. 1 се предвижда отчуждаване на част от неурегулиран поземлен имот, а останалата от имота част се урегулира и в нея се предвижда застрояване, размерът на равностойното парично обезщетение се определя като разлика между цената на отчуждаваната част от имота и повишената стойност на урегулираната част от имота. В случая, обаче, не се отчуждава „част“ от поземления имот, а целият имот от 750 кв. се отрежда за изграждане на обект – публична общинска собственост. В действителност, както е посочило и вещото лице, със Заповед № РА50-72/06.02.2017 г. на кмета на район „В.“ е одобрен ПУП-ИПРЗ за УПИ I за озеленяване от кв. 9, като е обособен УПИ XIV-4371 за жилищно строителство. С този план не се засяга уличната регуалция и процесния имот. Последният се регулира с горепосочените подробни устройствени планове. Устройствовите показатели за имота на жалбоподателя, за който е предвидено застрояване, са неприложими към отчуждавания имот и жалбоподателят не може да се позовава на тях.

Както се посочи - 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. Несъответствието между оценката за имота, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство и възприетата от съда по реда на чл. 22 от ЗОС във връзка с §1 от ДР на ЗОС дава основание на настоящия състав да приеме, че оспорената част от процесната заповед с оглед естеството на акта и за привеждането му в съответствие с горепосочените изисквания следва да се измени относно определеното равностойно парично обезщетение съобразно установената по делото негова стойност, а именно в размер на 116250 лв.

При този изход на спора и на основание чл. 143 ал.1 АПК, след като размерът на обезщетението по оспорената заповед се увеличава, то на жалбоподателя следва да се присъдят сторените разноски, поискани своевременно от процесуалния му представител, а на ответника и на заинтересованите страни, не се дължат разноски по арт. от чл. 143 ал. 4 АПК. Ето защо, в полза на жалбоподателя следва да се присъдят направени по делото разноски – 10 лв. внесена държавна такса и 700 лева внесен депозит за вещо лице.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

#### РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА23-РД40-78/21.04.2023 г. на Кмета на Столична община, в ЧАСТТА относно определения размер обезщетение за ПИ с идентификатор 68134.1970.4373 /незастроен/, с площ от 750 кв. м по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-3/11.01.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК и последно изменение със Заповед № 18-12499/01.10.2014 г. на началника на СГКК-С., във връзка с реализацията на обект „Прилагане на улична регулация на [улица]от о.м.9 - о.м.10 - о.м.11- о.м.12 - о.м.107- о.м.99 - о.м.998 - о.м.94е и безименна улица от о.м.99- о.м.100 - о.м.101- о.м.102 - о.м.103 - о.м.142 - о.м.104а - о.м.106б, между кв. 7, кв. 8 и кв. 9, м. Ботаническа градина, район „В.“, съгласно влезли в сила подробни устройствени планове на м. „Ботаническа градина“: ПРЗ за кв. 7 и кв. 8, одобрен със Заповед № РД-09-50-234/14.04.2004 г. на главния архитект на [населено място], ПРЗ за кв. 1,33,34,35,36,37, одобрен с Решение № 739 от протокол № 25/27.11.2008 г. на СОС, ПРЗ за кв. 9, одобрен с решение № 631 по протокол № 77/18.11.2010 г. на СОС, предвиждащи изграждане на обект – публична общинска собственост, като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение по същата заповед от 99015 лв. на **116250** /сто и шестнадесет хиляди двеста и петдесет/ лева.

**ОСЪЖДА** Столична община да заплати на Т. С. З., ЕГН: [ЕГН] разноски в общ размер на 710 /седемстотин и десет/ лв.

Решението на основание чл. 27, ал. 6 от Закона за общинската собственост е окончателно.

Препис от решението да се изпрати на страните.

**СЪДИЯ:**

