

# РЕШЕНИЕ

№ 1552

гр. София, 10.03.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,**  
в публично заседание на 02.03.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Мария Ситнилска**

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **10759** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и сл. от Административно процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.  
Образувано е по жалбата на В. Ц. М. против заповед № СОА21-РД40-139/29.09.2021 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава 1/2 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 68134.1500.1684 (незастроен), с площ 970 кв.м. по КККР, одобрени със заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (изменение за имота от 29.04.2014 г.), попадащ в УПИ за детска градина и в обхвата на обект: „Разширение на „108“ ДГ - филиал, кв. 39, УПИ I ЗА ОДЗ, м. ж.к. „Д. 1-I и II част“, район „Искър“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. „ж.к. „Д. 1 - I и II част“, одобрен с решение № 555 по протокол № 19/28.07.2016 г. на Столичния общински съвет, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост и е определена стойността на паричното обезщетение. Обосновават се съображения за незаконосъобразност на оспорения административен акт, поради противоречие с материално правните разпоредби. Конкретно се посочва, че размерът на обезщетението не съответства на действителната пазарна стойност на имота. Това твърдение се подкрепя с приложена пазарна оценка, изготвена от [фирма], по възлагане на оспорващата. Подробни съображения за незаконосъобразност на оспорената заповед са изложени и в депозираните по делото писмени бележки. Претендира се отмяна на оспорената заповед и присъждане на направените по делото разноски, съобразно списък по чл. 80 от ГПК.

Ответникът - Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата. Моли съда да постанови решение, с което да потвърди оспорената заповед. Подробни съображения излага в депозираните по делото писмени бележки. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение.

Настоящият съдебен състав, след като се запозна с доказателствата по делото, прецени доводите на страните и съобрази приложимите правни норми, намира жалбата за ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като подадена от надлежна страна-адресат на оспорения индивидуален административен акт, в рамките на преклузивния срок по чл. 27, ал. 1 от ЗОБС.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

Приетият като доказателство по делото нотариален акт № 142, том II, рег. № 16215, дело №250/02.11.2006 г. легитимира В. Ц. М. като собственик на S ид.ч. от празно място, цялото с площ от 970 кв.м., находящо се в [населено място], район „Искър“, съставляващо имот № 1684, кв. 39 по регулационния план на [населено място], м. „ж.к. „Д. - 1ч“. Видно от скица на поземлен имот № 15-1050416-09.11.2020 г., издадена от СГКК-С., имот с идентификатор 68134.1500.1684 е с площ 970 кв.м., с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване. В кадастралния регистър като собственик на имота е вписана: В. Ц. М. (1/2 ид.ч.).

С оспорената в настоящото производство заповед, кметът на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21 и чл. 25, ал. 1 от ЗОБС е наредил отчуждаването на 1/2 ид. ч. от поземлен имот с идентификатор 68134.1500.1684 (незастроен), с обща площ 970 кв.м. по КККР, одобрени със заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директора на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (изменение за имота от 29.04.2014 г.) и е определил размер на паричното обезщетение за отчуждаваната част от недвижимия имот в размер на 18 172.45 лв. на собственика В. Ц. М..

Размерът на паричното обезщетение, посочен в оспорената заповед, е определен въз основа на Експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител, възложена с писмо изх. № СОА21-ГР94-395 от 26.01.2021 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 (26.01.2021 г. - 26.01.2020 г.) - чл. 22, ал. 5 и сл. във връзка с § 1 от ДР на ЗОБС. Като основание за стартиране на отчуждителното производство е посочен действащ ПУП на м. „ж.к. „Д. 1 - I и II част“, одобрен с решение № 555 по протокол № 19/28.07.2016 г. на Столичния общински съвет. По този план имот с идентификатор 68134.1500.1684 с площ 970 кв.м. попада в част от УПИ I ЗА ОДЗ, кв. 39, м. ж.к. „Д. 1-I и II част“, район „Искър“. Съгласно предходен ПУП, одобрен със заповед №РД-09-50-185/19.06.1989 г. на главния архитект на С., имотът попада в кв. 39, УПИ I -“за целодневна детска градина“. По стар РП на м. „Гара Искър“, одобрен със заповед № 1914/11.07.1964 г. на заместник-председателя на Държавния комитет по строителство и архитектура, ЧИРП, одобрено със заповед № 301/18.10.1967 г. на главния архитект на С. имотът попада в парцел I - за детски дом и детски ясли. По РП на Индустриална зона „Гара Искър“ – I, II, III, IV част, одобрен със заповед № 380/07.10.1959 г. на председателя на ИК на СГНС имотът попада в парцел I- за

жилищен комплекс и парк от кв. 4.

Отчетените основни критерии по ЗОБС за подбор на аналози са следните: предходно отреждане „за имоти с право на застрояване „Жк“ (плътност 40%, К. 3 и озеленяване – 40 %), съгласно регулационния план на Индустриална зона „Гара Искър“ – I, II, III, IV част, одобрен със заповед № 380/07.10.1959 г. на председателя на ИК на СГНС, Четвърта ценова зона съгласно зонирването, одобрено с решение № 2 по протокол № 44 от 1998 г. на Столичния общински съвет по ЗМДТ в урбанизирана територия; по ОУП на С. имотът попада в устройствена зона „Оо“ (зона за обществено обслужващи дейности). От Агенцията по вписванията е предоставена информация за вписвания на 222 бр. сделки с поземлени имоти за периода 26.01.2020 г. до 26.01.2021 г., които обаче не отговарят на основните критерии по ЗОБС за избор на аналози, според лицензиращия оценител.

По делото е изслушано заключение от съдебно-техническа експертиза, от което се установяват следните релевантни за спора факти и обстоятелства:

Относно регулационния статут на имота:

Имот с идентификатор 68134.1500.1684 (незастроен) по регулационния план на Индустриална зона „Гара Искър“ - I, II, III, IV част, одобрен със заповед № 380/07.10.1959 г. на председателя на ИК на СГНС попада в парцел I- за жилищен комплекс и парк от кв. 4. Съгласно последващият регулационен план на м. „Гара Искър“, одобрен със заповед № 1914/11.07.1964 г. на заместник-председателя на Държавния комитет по строителство и архитектура (ЧИРП, одобрено със заповед № 301/18.10.1967 г. на главния архитект на С.) имотът попада в парцел I - за детски дом и детски ясли. С последващ ПУП, одобрен със заповед №РД-09-50-185/19.06.1989 г. на главния архитект на С., имотът попада в кв. 39, УПИ I -“за целодневна детска градина“. Действащият ПУП на м. „ж.к. „Д. 1 - I и II част“, по който се извършва отчуждаването, е одобрен решение № 555 по протокол № 19/28.07.2016 г. на Столичния общински съвет. По този план имот с идентификатор 68134.1500.1684 с площ 970 кв.м. попада в част от УПИ I ЗА ОДЗ, кв. 39, м. ж.к. „Д. 1-I и II част“, район „Искър“. По ОУП на С., имотът попада в зона Оо -обществено обслужване.

Позовавайки се на чл. 21, ал. 2 от ЗОБС вещото лице е определило, че отреждането на имота следва да бъде определено по най-стария предходен план (регулационния план на Индустриална зона „Гара Искър“ – I, II, III, IV част, одобрен със заповед № 380/07.10.1959 г. на председателя на ИК на СГНС), доколкото с него не е предвидено изграждането в имота на обекти-публична общинска собственост.

При определяне на пазарната стойност на отчуждавания имот вещото лице е използвало за критерии сделки с недвижими имоти попадащи в зона „Жк“, тъй като такова е предназначението на имота и по предходен РП, одобрен със заповед № 380/07.10.1959, по който имотът е отреден „за жилищен комплекс и парк“. По приложение № 1 към решение №2 по протокол № 14/08.06.1998 г. оценяваният имот попада във Четвърта ценова зона. Размерът на определеното парично обезщетение е изчислен в три варианта, съобразно избраните аналози. Първият вариант е изготвен въз основа на предоставените от Агенцията по вписванията сделки. При него размерът на паричното обезщетение на целия имот е 116217.80 лв., съответно стойността на 1/2 ид.ч. е 58 108.90 лв. Вторият вариант е изготвен въз основа на приетите по делото сделки. При него размерът на паричното обезщетение за цял имот е 339 500 лв., съответно на 1/2 ид.ч. е 169750 лв. Третият вариант е изготвен въз основа на сделките, предоставени от Агенцията по вписвания и сделките, приети като доказателство по

делото. При него размерът на обезщетението за целия имот е изчислен на 125 890.63 лв., съответно на 1/2 ид.ч. - 62 945.32 лв. В приложение № 1 към заключението са описани използваните от вещото лице сделки, предоставени от Агенцията по вписванията. В приложение № 2 към заключението е посочена една сделка, обективирана в нотариален акт за учредяване на договорна ипотека вх. № 51106 от 20.07.2021 г., приет като доказателство по делото (л. 213 и сл.) и послужил при изготвяне на вариант № 2 от заключението. В приложение № 3 са описани подробно използваните сделки от приложение № 1 и № 2. При разпитът на вещото лице в съдебно заседание на 02.02.2022 г. е установено, че използваните от него сделки предоставени от Агенцията по вписванията се отнасят за застроени имоти, като в цената на сделката е включена и цената на сградите. Така изготвеното заключение е оспорено от страните, в резултат на което е изготвено допълнително заключение от съдебно-оценителна експертиза. При не го също размерът на дължимото се парично обезщетение е определен в три варианта, въз основа на използваните от вещото лице сделки. Първият вариант е изчислен въз основа на сделки, сключени в периода 26.01.2021 г. - 26.01.2020 г. относно имоти попадащи в зона „Оо“. При него размерът на обезщетението за целия имот е 350 011.74 лв., респ. за 1/2 ид.ч. е 175 011.74 лв. Вторият вариант е изчислен въз основа на сделки, сключени в периода 29.09.2021 г. - 29.09.2020 г., за имоти попадащи в зона „Оо“. При него размерът на равностойното парично обезщетение за целия имот е 371 527.22, респ. за 1/2 ид.ч. е 185 763.61 лв. Третият вариант е изчислен въз основа на сделки, попадащи в периода 29.09.2021 г. - 29.09.2020 г., за имоти попадащи в зона Жк. При него размерът на равностойното парично обезщетение за целия имот е 328 880.26 лв., респ. за 1/2 ид.ч. е 164 440.13 лв. И тук използваните от вещото лице сделки са подробно описани в Приложения № 1, № 2 и № 3 към заключението.

Въз основа на изложеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОБС. С оспорената заповед кметът на Столична община е упражнил правомощието по чл. 25, ал. 2 от ЗОБС 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 ЗОБС 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.

В хода на административното производство по издаване на оспорената заповед не са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила. Оценката на отчуждаваната част от имота е изготвена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти, притежаващ сертификати за оценителска правоспособност от КНОБ за недвижими имоти, въз основа на възлагателно писмо № № СОА21-ГР94-395 от 26.01.2021 г. от кмета на Столична община, съгласно чл. 22, ал. 3 от ЗОБС и договор за възлагане на оценката от същата дата. Оценката е изготвена на 21.07.2021 г., т.е. при спазване на тримесечния срок преди издаването на заповедта за отчуждаване по чл. 22, ал.1 от ЗОБС. Изготвено е обявление за уведомяване на собствениците на поземлени имоти-частна собственост, публикувано на интернет страницата на Столична община, в сградата на общинската администрация и в два

централни ежедневника.

Основният спорен по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на оспорения акт е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждения имот.

Законодателно въведените в чл. 22 от ЗОБС критерии при определяне на равностойното парично обезщетение държат сметка за предназначението на отчуждаваните имоти по ЗОБС преди влизане в сила на подробния устройствен план и пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот /ал. 5/. 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.

Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по ЗОБС за избор на аналози, като е отчетено предназначението на имота, характера на предвиденото застрояване, както и ценовата зона, в която същият 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, т. 1 от ЗОБС. Изводът за липсата на аналози, отговарящи на въведените с чл. 22, ал. 5 - ал. 11 от ЗОБС изисквания не се потвърждава от приетите заключения от съдебно-оценителни експертизи.

Настоящият съдебен състав намира, че не следва да бъде кредитирано заключението от основната съдебно-техническа експертиза, доколкото при изготвянето му не са съобразени установените в закона критерии. В тази насока е и изявлението на вещото лице в съдебно заседание, в което изрично е посочило, че не е съобразило релевантния период по §11 т. 2 от ДР на ЗОБС и обстоятелството, че отчуждаваният имот е незастроен.

Не следва да бъде кредитирано в цялост и заключението от допълнителната съдебно-техническа експертиза, доколкото при изготвяне на вариант № 1 вещото лице не е съобразило устройствената зона, в която попадат имотите, сделките с които са използвани като аналози. При вариант № 2 вещото лице не е съобразило релевантния период, а при вариант № 3 вещото лице също не е съобразило устройствената зона, в която попадат част от имотите, сделките с които са използвани като аналози.

Редът, по който се определя отреждането на имота, подлежащ на отчуждаване е указан в чл. 22, ал. 5 от ЗОБС. В същия текст императивно е посочено, че размерът на паричното обезщетение се определя съобразно конкретното предназначение на имотите, което са имали преди влизане в

сила, респ. преди одобряване на ПУП по чл. 21, ал. 1 от ЗОБС и въз основа на пазарни цени на имоти със сходни характеристики. Съгласно нормата на чл. 22, ал. 6 от ЗОБС конкретно предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, е предназначението им, определено с предходния устройствен план, действал преди влизане в сила, съответно преди одобряване на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1 от ЗОБС. В нормата на ал. 7 на чл. 22 от ЗОБС е посочено още, че когато по предходен ПУП имотът отново е бил отреден за публично мероприятие, но има по-предходен план, който е имал отреждане различно от това публично мероприятие, предназначението на имота се определя по този предходен ПУП. В случая е налице именно визираната хипотеза на чл. 22, ал. 7 от ЗОБС, поради което и отчуждаваният имот следва да бъде оценен съобразно регулационния план на Индустриална зона „Гара Искър“ – I, II, III, IV част, одобрен със заповед № 380/07.10.1959 г. на председателя на ИК на СГНС, по който имот с идентификатор 68134.1500.1684 попада в парцел I-за жилищен комплекс и парк от кв. 4. При съобразяване с действащата нормативна уредба това отреждане следва да бъде приравнено към устройствена зона Жк (жилищно комплексно застрояване) с 40% плътност на застрояване, кота корниз 26м. и макс. К.-3. Съобразно изискванията на закона, при избора на аналози следва да се държи сметка, че сделките следва да се отнасят до имоти за жилищно застрояване с разлика в максималната плътност на застрояване не повече от 5%. По аргумент от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, такива устройствени зони са Жк, Жм, Смф1 и Смф2.

Видно от приложенията към допълнителното заключение такава сделка е единствено покупко-продажба на недвижим имот, обективирана в нотариален акт №168/02.06.2020 г. относно имот с идентификатор 68134.1500.1139, попадащ в устройствена зона Жк с площ 1805 кв.м. на обща стойност 623 824.00 лв. Настоящият съдебен състав намира за неоснователни възраженията на пълномощника на ответника, че тази сделка само привидно отговоря на изискванията на закона за избор на аналози, тъй като преди изповядване на сделката за имота има учредена суперфиция с дъщерно дружество на купувача, както и изготвен и депозиран инвестиционен проект и вази за проектиране, на по-късен етап и издадено разрешение за строеж. В тази връзка следва се отбележи, че видно от приетите по делото виза за проучване и проектиране от 07.07.2021 г. и разрешение за строеж от 15.12.2021, същите са издадени след сключване на сделката на 02.06.2020 г., поради което и същите са неотнормисими при извършване на дължимата се по закон преценка.

Останалите използвани от вещото лице сделки при изготвяне на вариант № 3 от заключението съдът намира за неприложими, поради следното:

Сделката, посочена под № 1 във приложение № 3 представляваща договор за покупко-продажба, обективирана в нотариален акт № 73/21.02.2020 г., за имот с идентификатор 68134.1500.455 не може да служи за аналог, съгласно изискванията на закона, доколкото имотът попада в устройствена зона ЗП.

Сделката, посочена под № 3 във приложение № 3 представляваща договор за покупко-продажба, обективирана в нотариален акт № 34/16.10.2020 г., за имот с идентификатор 68134.1506.441 не може да служи за аналог, съгласно изискванията на закона, доколкото имотът попада в устройствена зона Пмс - с различно предназначение и без еднакъв характер на застрояване.

Предвид изложеното, настоящият съдебен състав намира, че размерът на дължимото се равностойно парично обезщетение за отчуждаване на 1/2 ид.ч. от имот с идентификатор 68134.1500.1684 следва да бъде определено въз основа на данните от договор за покупко-продажба на недвижим имот, обективиран в нотариален акт №168/02.06.2020 г., за имот с идентификатор 68134.1500.1139, попадащ в устройствена зона Жк, с площ 1805 кв.м. Стойността на сделката е 623 824.00 лв., респ. цената на кв.м. е 345.61 лв. С оглед на това, дължимото се парично обезщетение за процесния имот следва да бъде определено в размер на 335 241.70 лв. (970 x 345.61лв. = 335 241.70 лв. ), респ. на дължимата се 1/2 ид.ч. на В. Ц. М. - 167 620.85 лв.

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. 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.

Изложеното дава основание на настоящият състав да приеме, че оспорената заповед следва да бъде отменена в частта ѝ относно размера на определеното парично обезщетение, за да се постигне нейното съответствие с материално правните норми.

При този изход на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, на оспорващия се дължи присъждане на разноски, които в случая са в претендиран размер 4710 лв., от които 4300 лева - адвокатско

възнаграждение, съобразно договор за правна защита и съдействие от 27.10.2021 г., 400 лева - възнаграждение на вещо лице и 10 лева - държавна такса. С оглед своевременното възражение на процесуалния представител на ответника по чл. 78, ал. 5 от АПК и предвид липсата на фактическа и правна сложност на делото, настоящият съдебен състав намира, че неговият размер следва да бъде намален до минимално установения в Наредбата за минималните адвокатски възнаграждения размер по чл. 8, ал. 3.

Предвид изложените съображения, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав, на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 6 от ЗОБС

### Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ заповед № СОА21-РД40-139/29.09.2021 г. на кмета на Столична община, в частта ѝ, с която е определен размерът на паричното обезщетение за отчуждена 1/2 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 68134.1500.1684 (незастроен), с площ от 970 кв.м. по КККР, одобрени със заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

ОПРЕДЕЛЯ парично обезщетение в размер на 167 620.85 лв. (сто шестдесет и седем хиляди шестстотин и двадесет лева) лева на В. Ц. М. за отчуждена 1/2 ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 68134.1500.1684 (незастроен), с площ от 970 кв.м. по КККР, одобрени със заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директора на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на В. Ц. М. разноски по делото в размер на 910 (деветстотин и десет) лева.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: