

# РЕШЕНИЕ

№ 7575

гр. София, 31.12.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав,**  
в публично заседание на 16.12.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Миглена Недева**

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **7541** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/ и чл.145 и сл. от Административно – процесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба от И. Д. И. и Б. И. И. срещу Заповед № СОА19-РД40-45 / 16.07.2020 г. на Кмета на Столична община, с която на основание чл.25, ал.2, във връзка с чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 от ЗОБС се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 6134.1007.2321, с площ от 45 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 6134.1007.1085 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108 / 13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект „Трасе на Главен канализационен колектор – клон 2 по [улица]до ул. „д-р Б. В.“, район „Т.“, съгласно действащ подробен устройствен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк – 4 част“, одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24 / 30.03.2001 г. на Столичен общински съвет и Решение № 147 по Протокол № 40 / 18.07.2002 г. за поправка на ЯФГ, както и ИПР, одобрено със Заповед № РА50-759 / 16.11.2017 г. на главния архитект на Столична община, предвиждащ изграждането на обект – публична общинска собственост, и се определя размер на обезщетение от 2 531.25 лв. или по 1 265,62 лв. за всеки съсобственик.

След оттегляне на жалбата в частта относно материалната ѝ незаконосъобразност и нищожност, освен в частта за определеното с нея обезщетение, и влязло в сила протоколно определение на съда от 18.11.2020 г., заповедта се обжалва ЧАСТИЧНО, само относно определеното с нея обезщетение.

Жалбоподателите, чрез адв. К., твърдят, че заповедта е незаконосъобразна в обжалваната ѝ част. Излагат се съображения и за занижен размер на обезщетението. Молят съда да определи по-висок размер на обезщетението, както и да присъди разноски по списък.

Ответникът по жалбата, чрез процесуални представители, юрк. Ж. и юрк. Я., оспорва жалбата и я смята за неоснователна. Твърди, че заповедта, вкл. в частта ѝ за определеното с нея обезщетение е законосъобразна и моли жалбата да бъде оставена без уважение. Прави възражение за прекомерност на платения адвокатски хонорар и моли за присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

По делото не е конституирана като заинтересована страна инвеститор на обекта, съгласно чл.27, ал.4 от ЗОБС, различен от ответника, доколкото такъв е именно Столична община, представлявана от кмета.

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител и не изразява становище по жалбата.

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу подлежащ на съдебен контрол административен акт, съгласно изричната разпоредба на чл.27, ал.1 ЗОБС, от активно легитимирано лице, адресат на акта, и в срок.

Разгледана по същество, жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Административен съд София – град, II а.о., 35 състав, като взе предвид доводите на страните и прецени доказателствата по делото, с оглед заявените в жалбата основания за незаконосъобразност и извършена на основание чл.168, ал.1 АПК служебна проверка на процесния административен акт приема за установено от ФАКТИЧЕСКА и ПРАВНА СТРАНА следното:

В конкретното административно производство се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 6134.1007.2321, с площ от 45 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 6134.1007.1085 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108 / 13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект „Трасе на Главен канализационен колектор – клон 2 по [улица]до ул. „д-р Б. В.“, район „Т.“, съгласно действащ подробен устройствен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк – 4 част“, одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24 / 30.03.2001 г. на Столичен общински съвет и Решение № 147 по Протокол № 40 / 18.07.2002 г. за поправка на ЯФГ, както и ИПР, одобрено със Заповед № РА50-759 / 16.11.2017 г. на главния архитект на Столична община, предвиждащ изграждането на обект – публична общинска собственост, и се определя размер на обезщетение от 2 531.25 лв. или по 1 265,62 лв. за всеки съсобственик.

Заповедта е издадена от компетентен административен орган – Кметът на Столична община, съгласно изричната норма на чл.25, ал.2 ЗОБС.

Актът е в предписаната от закона форма – мотивирана писмена заповед. Фактическите и правни основания за издаването са коректно посочени в акта, съответно в административната преписка, която предхожда издаването му.

Предвид горното, съдът счита, че не са налице основания за отмяна / обявяване на нищожност на заповедта по чл.146, т.1 и т.2 от АПК.

Между страните не е налице спор относно обстоятелството, че отчуждаването е във връзка с реализацията на обект „Трасе на Главен канализационен колектор – клон 2 по [улица]до ул. „д-р Б. В.“, район „Т.“, съгласно действащ подробен устройствен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк – 4 част“, одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24 /

30.03.2001 г. на Столичен общински съвет и Решение № 147 по Протокол № 40 / 18.07.2002 г. за поправка на ЯФГ, както и ИПР, одобрено със Заповед № РА50-759 / 16.11.2017 г. на главния архитект на Столична община.

При наличието на горния устройствен план се приема, че става въпрос за отчуждаване за осъществяване на обект публична общинска собственост за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин, тъй като това са обстоятелства, които са изследвани, или поне е следвало да бъдат изследвани на етапа на одобряване на самия ПУП, а не към настоящия момент.

С оспорената заповед е определено равностойно парично обезщетение за отчуждаваната част от имота от 45 кв.м. в размер на 2 531.25 лв. или по 1 265,62 лв. за всеки съсобственик, определен въз основа на данъчната оценка на имота по реда на чл.22, ал.12, т.1 от ЗОБС, а именно по Приложение № 2 към чл.20 от ЗМДТ – за имоти в урбанизирани територии.

Оценката на отчуждаваната част от имота е изготвена от оценителска фирма [фирма], [населено място] притежаваща сертификат за оценителска правоспособност от КНОБ за недвижими имоти.

Тя е направена въз основа на възлагателно писмо № СИС16-ПП00-5-/680/ от 10.01.2020 г. от Кмета на СО, съгласно чл.22, ал.3 от ЗОБС и договор за възлагане на оценката от същата дата.

Оценката е изготвена на 27.04.2020 г., т.е. при спазване на тримесечния срок преди издаването на заповедта за отчуждаване по чл.22, ал.10 от ЗОБС.

По отношение на размера на определеното парично обезщетение, съдът прави следните изводи:

Целта на закона, при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди, е собствениците да бъдат компенсирани с „равностойното парично обезщетение”.

В тази връзка, ЗОБС установява начина на определяне на „равностойното парично обезщетение”.

Съгласно изричните разпоредби на чл.22, ал.4, ал.5 и ал.6 от ЗОБС, във връзка с §1, т.1, т.2 и т.3 от ДР на ЗОБС ( в редакция с последно изменение с ДВ, бр.15 от 2011 г., т.е. към извършване на оценката, одобрена с процесната заповед) оценките се извършват по пазарни цени.

Изключение се допуска, само когато пазарната оценка на имота е по-ниска от данъчната и когато не могат да се определят пазарните цени на имоти с подобни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията /чл.22, ал.6 от ЗОБС/. Доколкото законът казва „липса”, т.е. нито една сделка, отговаряща на законовите изисквания, съдът приема, че оценка по предвидения в закона ред по метода на пазарните аналози би могла да се направи и при наличието само на един такъв аналог.

„Равностойното парично обезщетение” се определя „в съответствие с предназначението на имотите преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждението”, въз основа на пазарните цени на имоти с „подобни характеристики”, намиращи се „в близост до отчуждавания” / чл.22, ал.5 от ЗОБС/.

Според §1, т.1 от ДР на ЗОБС „равностойно” ще е паричното обезщетение, когато цената на отчуждавания имот или на съответната част от него е определена именно по реда на този закон, т.е. ако спазени критериите за определянето му, посочени в закона.

Законът дава легална дефиниция и на това, какво разбира под „пазарни цени на имоти с подобни характеристики” / §1, т.2 от ДР на ЗОБС/. За такива се приемат осреднените цени от сделки с имоти, 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.

Имоти, „намиращи се в близост до отчуждавания имот” в урбанизираните територии /§1, т.2 от ДР на ЗОБС/ са „имотите, които се намират в една и съща ценова зона с него“.

Съгласно §1, т.8 от ДР на ЗОБС "имоти с близки показатели на устройство и застрояване" са имотите с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 на сто.

При горните дефиниции следва да се приеме, че за определяне на „равностойното парично обезщетение” по реда на чл.22, ал.5 от ЗОБС и §1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОБС 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 предназначение съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждението.
- пазарните аналози следва да имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение с отчуждавания имот, да притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване, /т.е. с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване

е не повече от 5 % и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот. 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, за който се извършва отчуждаването. 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, за който се извършва отчуждаването, 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. Размерът на равностойното парично обезщетение за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване. / чл.22, ал.6, 7 и 8 от ЗОБС/.

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

За пълнота следва да се отбележи, че разпоредбата на § 1, т.7, б. „б” от ДР на ЗОБС е неотнормирана към уредбата на „равностойното парично обезщетение”. Законът не изисква използваните пазарни аналози за представляват „равностойни имоти“ с оценявания. Допълнителните разпоредби на закона дават легални дефиниции на термини, използвани в самия закон. Определението за „равностойни имоти“ в § 1, т.7, б. „б” от ДР на ЗОБС не касае по никакъв начин реда за определяне на равностойното парично обезщетение по чл.22 от ЗОБС. Това определение касае поясняване на текстове, в които се среща термина „равностойен имот“ и това са само чл.21, ал.4 и чл.23, ал.1 от ЗОБС.

За определяне на оценка, съобразно законовите изисквания, съдът е назначил и изслушал оценителна експертиза от в.л. инж. А. А. – независим оценител със сертификат от КНОБ за недвижими имоти.

Заклучението на експерта е прието в о.з. на 16.12.2020 г.

Вещото лице изследва всички предоставени му от Агенцията по вписвания сделки по посочените критерии, като след обстоен преглед на всяка една от тях достига следните изводи:

Градоустройственият статут на имота е следният:

Имотът попада в урбанизирана територия.

Действащият план за улична регулация е одобрен с решение № 45 по протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС, поправено с решение № 147 по протокол № 40 от 18.07.2002 г. на СОС за ЯФГ.

Съгласно цифровия модел на ГИС С., имот с планоснимачен № 1264 по одобрения кадастрален план е с площ 510 кв.м., а по скица от район „Т.” и документ за собственост от 2006 г. е 500 кв.м.

Кадастралната карта и кадастралните регистри за територията са одобрени със Заповед № Р Д-18-108 / 13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК и Заповед за изменение на КККР № 18-410-10.01.2019 / 10.01.2019 г. на Началник СГКК - С..

Съгласно скица проект № 15-385821 от 12.05.2020г. на АГКК- [населено място] за изменение на КК, от имот с идентификатор 68134.1007.1085 с площ от 497 кв.м. се образуват два нови имота с проектни идентификатори :

- 68134.1007.2321 с площ от 45 кв.м., попадащ изцяло в терен предвиден за улица (пътно платно с тротоари) -публична общинска собственост, в уличната регулация на [улица]между о.т. 292 -о.т.576- о.т. 577.

- 68134.1007.2320 с площ от 451 кв.м., попадащ изцяло в обхвата на кв.56 по ПУП.

Съгласно ОУП на [населено място] приет с Решение № 697 от протокол 51 / 19.11.2009г. и Решение № 960 / 16.12.2009г. от Министерски съвет, реалната част от имот с пл.№ 2200, предмет на отчуждаване попада в устройствена зона „Тти" (терени за транспортна инфраструктура- улици, пътища, летища), която е без параметри на застрояване.

Предходен ПУП няма и имотът е бил неурегулиран.

Показателите на застрояване, когато има предходна регулация по предходни подробни устройствени планове, съпоставката с аналозите се прави не по показателите по общия устройствен план, а на подробния устройствен план, като при положение, че и по предходен ПУП имотът е отреден за обект – публична общинска собственост, то се взема предвид установения начин на фактическото им ползване.

Като се имат предвид разпоредбите на чл.22, ал.6, ал.7 и ал.8 от ЗУТ, то следва да се съобрази „установеният траен начин на фактическото ползване“.

Аналозите обаче следва да се съпоставят не с целия имот, а само с отчуждаваната част от него, предвид което правилно административният орган, а и експертът в настоящото производство, е определил същия именно като незастроен и без показатели за застрояване, тъй като по фактическо ползване на имота проектен идентификатор 68134.1007.2321 с площ от 45 кв.м., попадащ изцяло в терен предвиден за улица (пътно платно с тротоари) - публична общинска собственост, в уличната регулация на [улица]между о.т. 292 -о.т.576- о.т. 577 е незастроен.

Имотът попада извън в трета ценова зона, съгласно зониранието, одоберно с Решение № 2 от Протокол № 44/98 на СОС по ЗМДТ.

Вещото лице е разгледало подробно всички нотариални актове, представени от Агенцията по вписвания, подробно описани в приложена към експертизата таблица. В същото са описани освен показателите на същите и причините, поради които същите се изключват от оценката, като несъответстващи на горните критерии, или съответно се взимат предвид в нея.

Съдът счита, че правилно вещото лице е изключило всички нотариални актове, по отношение на които експертът е отбелязал липса на съответствие с предвидените законови критерии.

Правилно са изключени тези нотариални актове, които не обективират сделки, както и тези, които са сключени само между физически лица, т.е. без страна търговец.

Правилно са изключени и сделките за имоти в със застрояване или с параметри за застрояване, какъвто процесният не е.

Следователно, правилно при липсата на пазарни аналози, административният орган е определил равностойното парично обезщетение по реда на чл.22, ал.12, т.1 от ЗОБС, а именно по Приложение № 2 към чл.20 от ЗМДТ – за имоти в

урбанизирани територии.

Разликата между оценката на експерта / 2 531,16 лв./ и обезщетението, определено по заповедта / 2 531,25 лв./ е в стотинки, и се дължи само на начина на закръгляне.

Доколкото и съдът достига до извода, до който е достигнал и административният орган, че при липсата на пазарни аналози равностойното парично обезщетение следва да се определи по реда на чл.22, ал.12, т.1 от ЗОБС, а именно по Приложение № 2 към чл.20 от ЗМДТ – за имоти в урбанизирани територии, паричното обезщетение в оспорения административен акт, като законосъобразно не следва да бъде изменяно.

Жалбата, като неоснователна, следва да бъде оставена без уважение.

С оглед изхода на делото и при направените от страните искания, съдът, с решението следва да се произнесе и по въпроса за разноските по делото. Съгласно чл.143, ал.3 от АПК, когато съдът отхвърли оспорването, страната, за която административният акт е благоприятен, има право на разноски.

Такива са своевременно поискани от ответника, предвид което съдът следва да му присъди разноски за юрисконсултско възнаграждение в минимален размер на 100 лв.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, чл.173, ал.2 от АПК, и чл.27 от ЗОБС, Административен съд София – град, II а.о., 35 състав,

### **Р Е Ш И :**

ОТХВЪРЛЯ жалбата на И. Д. И. и Б. И. И. срещу Заповед № СОА19-РД40-45 / 16.07.2020 г. на Кмета на Столична община, в обжалваната ѝ част за определеното с нея обезщетение.

ОСЪЖДА И. Д. И. и Б. И. И., солидарно, да заплатят на Столична община разноски за юрисконсултско възнаграждение, в размер на 100 /сто/ лв.

Решението е окончателно и не подлежи на касационно обжалване.

Препис да се изпрати на страните.

### **С Ъ Д И Я:**