

# РЕШЕНИЕ

№ 1471

гр. София, 28.02.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,**  
в публично заседание на 28.01.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Цветанка Паунова**

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **12252** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалба на [фирма], ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление [населено място], район „Н.“, [улица], представлявано от управителя А. Е. М., против заповед № СОА19-РД40-185/07.10.2019г. на кмета на Столична община, в частта, в която за поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.1006.1448 /незастроен/, с площ 1 251 кв.м. по КККР, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на изпълнителния директор на АГКК, находящ се в [населено място], р-н „Т.“, попадащ в улица, във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на инженерна инфраструктура на м. „М. ливади – изток“, I – етап (в карето между [улица], [улица], [улица](г), [улица], район „Т.“), [населено място], подлежащ на отчуждаване съгласно действащ Подробен устройствен план за местност „М. ливади – изток“, одобрен с Решение № 50 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост, за задоволяване на общинска нужда, е определено парично обезщетение в размер на 70 366.20 лв. на собственика [фирма].

В жалбата са наведени доводи за незаконосъобразност на оспорената заповед в частта досежно определената сума на паричното обезщетение, за което се твърди, че е крайно занижено и несъответстващо на действителната пазарна цена на имота. Претендира се изменение на заповедта в тази ѝ част и увеличаване стойността на

обезщетението.

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. К., който поддържа жалбата на заявените основания.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез процесуален представител юрк. М., в съдебно заседание и с представени писмени бележки оспорва жалбата като неоснователна и моли да бъде отхвърлена.

Административен съд София-град, като прецени събраните по делото доказателства и доводите на страните, намира за установено следното:

Жалбоподателят [фирма] се легитимира като собственик на недвижим имот, представляващ незастроен поземлен имот, находящ се в [населено място], район Т., кв. М. ливади, целият с площ от 5080 кв.м., съставляващ имот с пл. № 368 от кв. 39, бивши кв. № 8 и № 9 по плана на [населено място], м. „М. ливади – Изток“, бивша м. „М. ливади – Крива“ /съгласно нотариален акт за продажба и замяна на недвижим имот № 139, том I, рег. № 5155, дело № 131/2007г./.

С оспорената заповед се отчуждава поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.1006.1448 /незастроен/, с площ 1 251 кв.м. по КККР, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на ИД на АГКК. Съгласно скица на поземлен имот № 15-711457/04.10.2018г. ПИ с идентификатор 68134.1006.1448 е с площ 1251 кв.м. и е собственост на [фирма]. В заповедта е посочено, че имотът е собственост на [фирма], като на собственика е определено парично обезщетение в размер на 70 366.20 лв.

Размерът на паричното обезщетение е определен въз основа на изготвена експертна оценка от лицензиран оценител, възложена с възлагателно писмо изх. № СИС18-ППОО-7(87)/28.02.2019г. на кмета на Столична община. В експертната оценка е посочено, че ПИ с идентификатор 68134.1006.1448 е идентичен с част от имот с пл. № 368 в к.л. 568 от КП с площ 5 080 кв.м. Според действащия регулационен план на м. „М. ливади – изток“ имотът попада изцяло в уличната регулация на [улица]от о.т. 412-о.т.411а-о.т.411 между кв. 39 и кв. 56, м. „М. ливади – изток“, одобрена с Решение № 50 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС. Според стар регулационен план на[жк], одобрен със заповед № 247/29.06.1979г. на Гл. арх. на С., който е първи и няма предходни преди него, и ЧИРП, одобрено със заповед № РД-50-09-373/12.11.1985г. на Гл. арх. на С. ПИ с ид. 68134.1006.1448 попада в част от УПИ I „за общ. жил. стр., хидрофор и др.“ от кв. 8 /61 кв.м./, в част от УПИ III „за озеленяване“ от кв. 9, в част от УПИ VI „за представителен градски тенис комплекс“ от кв. 9 /830 кв.м./ и в част от [улица].т. 116 /360 кв.м./.

Съгласно ЗУЗСО и ОУП на Столична община /приет с решение № 697 по протокол № 51/19.11.2009г. на СОС и решение № 960/16.12.2009г. на МС/ имотът попада в устройствена категория: За транспортна инфраструктура – улици, пътища, летища „Тти“. Имотът попада в трета ценова зона. За кварталите, в които попадат отчуждаемите имоти, не са посочени параметри на застрояване в стар регулационен план на[жк], одобрен със заповед № 247/29.06.1979г. на Гл. арх. на С. и не са одобрявани параметри на застрояване с действащия тогава ОУП на С., одобрен със закон от 02.11.1961г., и според неговите предвиждания кв. 7 и кв. 8 от ПРЗ на м. „М. ливади“, одобрен със заповед № 247/29.06.1979г., попадат в „Жилищна зона за предимно многоетажно застрояване“, отговарящо на действащия ОУП на С. – „Жг“, преобладаващо жил. застрояване с височина на застрояване над 15 м., или „Жк“, с преобладаващо комплексно застрояване с височина к.к. до 26 м. за жилищно строителство.

Лицензиращият оценител е определил размера на паричното обезщетение на основание чл. 22, ал. 12 от ЗОС, като е приел, че за частта от имота, попадаща в УПИ, не са открити годни пазарни аналози, а за частта от имота, попадаща в улица, осреднената стойност на установените три вписани сделки /52.74 лв./ е по-малка от данъчната оценка /56.25 лв./. При този метод на оценка лицензиращият оценител е предложил равностойно парично обезщетение за имота в размер на данъчната му оценка – 70 366.20 лв.

По делото е допусната и изслушана съдебно-оценителна експертиза, от която се установява следното:

Процесният имот представлява част от бивш ПИ 368 от кв. 39, представлявал неурегулиран и незастроен поземлен имот към момента на закупуването му от жалбоподателя през 2007 г. Процесният имот представлява частта от бивш ПИ 368, която по действащия регулационен план попада изцяло в обхвата на улици.

По действащия общ устройствен план на [населено място] имот с идентификатор 68134.1006.1448 попада в зона Жс – жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване с параметри на застрояване, както следва: максимална плътност на застрояване – 50%, Максимален К. 2.3 и минимално озеленяване 35%. и в зона Тти (без параметри за застрояване).

Действащият към момента регулационен план, въз основа на който се извършва отчуждаването на процесния имот, е одобрен с Решение № 50 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС.

Предходният регулационен план за района, в който попада процесният имот, е регулационният план за м. „М. ливади“, одобрен със Заповед № 247 от 29.06.1979 г. Имотът, предмет на делото, представлява част от имот, възстановен по реда на ЗСПЗЗ. Този имот е нанасян върху регулационния план, но няма отреден по плана УПИ за него, тъй като нанасянето е след одобряването на плана. Нанесеният в плана имот попада в част от кв. 8 „за общ.жилищно строителство“, върху част от улица и върху част от УПИ III от кв. 9 „за озеленяване“ и в УПИ VI от кв. 9 – „за представителен градски тенис комплекс“. Планът не е реализиран. За терена, в който попада процесният имот, няма налични предходни регулационни планове преди този от 1979 г.

От анализа на експертната оценка се установява, че два от трите ползвани акта са на сума под данъчната оценка на процесния имот. СТОЕ счита, че такива аналози не следва да се вземат предвид, тъй като явно не отразяват пазарната стойност на имотите. Освен това вещото лице е установило и други аналози, отговарящи на критериите по ЗОС.

От направените от СТОЕ проверки за регулационните планове, в които попада имотът, е установено, че до момента не е бил прилаган регулационен план за имота. Въз основа на това и в съответствие с чл. 22, ал. 8 от ЗОС, при неприложен план регулационен план предназначението на имота следва да се приеме в съответствие с действителния начин на трайно ползване на имота. В случая, тъй като имотът е без застрояване и не се е ползвал като застроен имот, а изградените в близост сгради са съгласно последния действащ регулационен план, въз основа на който се извършва отчуждаването, СТОЕ е приела, че имотът следва да бъде оценяван в съответствие с аналози, за които няма предвидено застрояване (Зони Тти, Тзв, Тбз и други).

От направените от СТОЕ проверки за ценовата зона по ЗМДТ, в която попада отчуждаваният имот, се установява, че същият попада в трета ценова зона.

При направената проверка и анализ на приложения по делото диск с информация от Служба по вписванията за землището на [населено място], район Т., местност М. ливади, както и от допълнително издирени вписани актове за относимия период 28.02.2018г.-28.02.2019г., са установени 111 вписани акта.

От анализа на вписаните 111 акта, направен в Таблица 1 към СТЕ, се установява, че в зони без предвидено застрояване попадат осем акта, в които са описани девет имота, които могат да се ползват за аналози. Тези актове са описани и анализирани в Таблица 2 към СТЕ.

За два от актовете СТЕ е констатирала, че цената за кв.м. е под данъчната оценка на земята за кв.м. Порази тази причина вещото лице е приело, че тези актове не следва да се вземат предвид като аналози. Експертизата е изготвила два варианта на оценка, като във втория вариант са включени като аналози и тези двата акта.

Размерът на равностойното парично обезщетение е изчислен в два варианта: според Вариант 1 пазарната оценка за ПИ 68134.1006.1448 е определена в размер на 259 617.21 лева или 207.53 лева за кв.м.; според Вариант 2 пазарната оценка за ПИ 68134.1006.1448 е определена в размер на 212 260.74 лева или 169.67 лева за кв.м.

При така установената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, тъй като е подадена от надлежна страна и в срока по чл. 27, ал. 1 от ЗОС.

Разгледана по същество е основателна по следните съображения:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган в кръга на предоставените му правомощия по чл. 25, ал. 2 от ЗОС. Актът е в предписаната от закона форма, като при постановяването му не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила. Налице са доказателства за спазване на процедурата по чл. 25 от ЗОС - публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник. Изпратено е и обявление до кмета на район „Т.“ за поставянето му на определеното място в сградата на общината. Жалбоподателят не навежда твърдения за неспазване на процедурата по обявяването на отчуждаването. Спазени са сроковете по чл. 25, ал. 2, изр. посл. и чл. 22, ал. 10 от ЗОС.

Спорният по делото въпрос касае размера на определеното парично обезщетение за отчуждаваната реална част от имота на жалбоподателя.

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 чл. 22, ал. 6 от ЗОС 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. В § 1, т. 2 от ДР на ЗОС е дадена легална дефиниция на „Пазарни цени на имоти със сходни характеристики“, а в § 1, т. 3, б. „а“ – легална дефиниция на „Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“.

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на „равностойно парично обезщетение“ по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОС и § 1, т. 1, 2 и 3 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи

на следните характеристики: 1. възмездни сделки /покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека и др./, 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 /за урбанизираните територии/; 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.

Съдът счита, че е налице несъответствие между равностойното парично обезщетение, определено от административния орган, и дължимата стойност, установена от приетата по делото съдебно-оценителна експертиза, по следните съображения:

На първо място следва да се посочи, че лицензираният оценител неправилно е определял размер на равностойно парично обезщетение, разделяйки имота на две части. Съответно е определил обезщетение за частта от имота, попадаща в УПИ, и за частта от имота, попадаща в улица. В резултат на това неправилно е проучвал вписани сделки за имоти, попадащи в зони „Жг“ или „Жк“. Експертната оценка в тази част е изготвена на база на неправилно определен градоустройствен статут на имота. Съдът приема заключението на СТОЕ, съгласно което за имота няма приложен регулационен план. Планът, по който се извършва отчуждаването, се явява първа регулация за имота. Вещото лице изрично е посочило, че в регулационния план, предхождащ плана по чл. 21, ал. 1 от ЗОС, а именно ПУП от 1979г., на който план се е позовал лицензираният оценител, за имота няма отреждане, т.е. няма обособен УПИ, иначе казано, имотът не е урегулиран за застрояване. Последното обстоятелство е посочено и в приложено на л. 96 от делото удостоверение на гл. архитект на район Т. СО, а именно че имот пл. № 368 /част от който е отчуждаваният ПИ 68134.1006.1448 / е неурегулиран поземлен имот.

Следователно в случая е налице хипотезата на чл. 22, ал. 8 от ЗОС, съгласно която размерът на равностойното парично обезщетение по ал. 5 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.

В случая правилно вещото лице се е позовало на чл. 22, ал. 8 от ЗОС, като е изследвало действителния начин на трайно ползване на имота. Процесният имот е без застрояване и не се е ползвал като застроен имот, а изградените в близост сгради са съгласно последния действащ регулационен план, въз основа на който се извършва отчуждаването, поради което имотът следва да бъде оценяван в съответствие с аналози, за които няма предвидено застрояване (Зони Тти, Тзв, Тбз и други).

Вещото лице е установило още пет вписани сделки, описани в Таблица 2 към СТОЕ, които е приело за годни пазарни аналози. Съдът приема, че три от сделките, посочени от вещото лице, не отговарят на изискванията на ЗОС: 1. НА № 194 от 23.11.2018г. има за предмет два имота – ПИ с идентификатор 68134.1006.441 попада в устройствена зона „Оз1“, П = 30%, начин на трайно ползване – „ниско застрояване /до 10 метра/“, а имот с идентификатор 68134.1006.440 е за „друг вид застрояване“, следователно не се касае за имоти с близки показатели на устройство и застрояване по

смисъла на § 1, т. 8 от ДР на ЗОС, тъй като за такива в случая се приемат имоти без показатели на застрояване; 2. НА № 64 от 08.10.2018г. – имотът попада в зони „Смф“ и „Тти“, в р-н „В.“ и е с обща цена, поради което не може да се приеме за пазарен аналог; 3. НА № 125 от 27.09.2018г. – имотът попада в зона „Смф“ и „Тзв“ /1/2 в улица и Тзв – корекция на река/ и отново е с обща цена, поради което не може да се приеме за пазарен аналог.

За останалите сделки: 1. Акт № 138 от 18.09.2018г. – имотът попада в устройствена зона „Тти“, като се намира в р-н „В.“, между кв. 32 и кв. 34 в местността „М. ливади – запад“. Съдът не приема възражението на ответника, че имотът попада в друга местност – „М. ливади – запад“, докато отчуждаваният имот е в „М. ливади – изток“. Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот са имотите, които попадат в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - § 1, т. 3 от ДР на ЗОС. Ответникът не е ангажирал доказателства, че имотът, описан по Акт № 138 от 18.09.2018г., попада в друга ценова зона, поради което е неотнормимо обстоятелството, че попада в друга местност; 2. Акт № 155 от 27.12.2018г. – предмет на сделката е имот с идентификатор 68134.1006.1297, който изцяло попада в улична регулация и може да се използва за пазарен аналог. Касае се за договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на основание чл. 199, ал. 1 от ЗУТ, т.е. възмездна сделка, която попада в приложното поле на § 1, т. 2 от ДР на ЗОС и наведените в тази насока доводи от ответника са неоснователни.

По сделките, използвани като пазарни аналози от лицензиария оценител:

Съдът счита, че същите отговарят на критериите по ЗОС. Действително в два от актовете /Акт № 50 и Акт № 38/ цената за кв.м. е под данъчната оценка на земята за кв.м. Това обаче не означава, че същите не отговарят на критериите по § 1, т. 2 от ЗОС. Съгласно чл. 22, ал. 11 от ЗОС релевантна е общата осреднена пазарна стойност за кв.м. на базата на всички сумирани аналози, която следва да е не по-малка от данъчната оценка за кв.м.

В обобщение размерът на равностойното парично обезщетение следва да се определи съобразно пазарните аналози, описани в Таблица 2 към СТОЕ, с поредни номера 15, 16, 62 и допълнително установения от вещото лице пазарен аналог, приложен на л. 153-155 по делото. При това положение средната пазарна цена на кв.м. възлиза на 136.10 лв.  $(34.73+39.63+215+97.79+293.37)/5 = 136.10$  лв./ или 170 266.10 лв. за отчуждаваните 1 251 кв.м.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, 27-ми състав,

#### РЕШИ:

ИЗМЕНЯ по жалба на [фирма], ЕИК[ЕИК], заповед № СОА19-РД40-185/07.10.2019г. на кмета на Столична община, в частта за определеното парично обезщетение, като УВЕЛИЧАВА размера на равностойното парично обезщетение от 70 366.20 лв. (седемдесет хиляди триста шестдесет и шест лева и двадесет стотинки) на 170 266.10 лв. (сто и седемдесет хиляди двеста шестдесет и шест лева и десет стотинки).

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: