

# РЕШЕНИЕ

№ 5791

гр. София, 12.09.2013 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,**  
в публично заседание на 05.09.2013 г. в следния състав:

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Луиза Христова**

при участието на секретаря М. Велева, като разгледа дело номер **1848** по описа за **2013** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството по реда на чл. 145-178 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС). Образувано е по жалба на С. Р. Н. като пълномощник на З. В. Н, П. Ц. Г. и В. Ц. Н срещу заповед № СО-РД-40-6/15.01.13г. на кмета на Столична община в частта относно размера на определеното парично обезщетение. С молба от 04.03.2013г. жалбоподателките З. В. Н, П. Ц. Г. и В. Ц. Н заявяват, че поддържат жалбата.

Съдържащите се в жалбата твърдения за незаконосъобразност на административния акт могат да бъдат отнесени към основанието за оспорване по чл. 146 т. 4 от АПК - неправилно приложение на материалния закон. Според жалбоподателките определеният размер на дължимото им парично обезщетение несъответства на реалните пазарни цени за подобни имоти в близост до техния имот. Оспорват компетентността на ангажирания в административното производство независим оценител, както и твърдят, че размерът на обезщетението не съответства на предназначението, което имотът им е имал преди одобряването на ПУП. Възразяват за неспазване на срока по чл. 22, ал.10 от ЗОБС. Претендират от съда да отмени оспорената заповед в частта относно размера на паричното обезщетение, да определи по-висок размер на дължимото обезщетение съобразно посоченото от мнозинството от тройната СТЕ и присъди направените по делото разноски. Подробни съображения по основателността на подадената жалба са изложени в писмено становище, в което се сочи, че не е изяснен регулационния статут на имота; не е определен траен начин на фактическо ползване на процесния имот и на използвания пазарен аналог.

Ответникът – Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител юрк. Б. изразява становище за неоснователност на жалбата, като доводи за законосъобразността на акта са представени в придружителното писмо, с което е изпратена административната преписка от 22.02.2013г., както и изложени в писмени бележки. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

СОФИЙСКА ГРАДСКА ПРОКУРАТУРА не изпраща представител, който да даде заключение по основателността на жалбата.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, след като прецени доводите на страните и събраните по делото и обсъди писмените доказателства по см. на чл.235 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателките З. В. Н, П. Ц. Г. и В. Ц. Н са наследници на А. С. Н. съгласно удостоверение за наследници на л. 61 от делото. По силата на нотариален акт № 42, том Ік, рег. № 5535, дело 700 от 2000г., вписан в служба по вписванията под № 173, том XVIII, са придобили правото на собственост върху поземлен имот, придобит по ЗСПЗЗ, съставляващ празно място, находящо се в землището на П., местност „Г.” в [населено място] с площ по решение на Поземлената комисия от 1169 кв.м., а по скица – 1245 кв.м. – имот с пл.сн.№ 1256, нанесен в кадастрални листове № 273 и 274 по неодобрения кадастрален план на С. за местност „Сухата река – І-ва част”.

С оспорената в настоящото производство ЗАПОВЕД № СО-РД-40-6/15.01.13г. кметът на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал.1 и чл. 25, ал. 1 от Закона за общинската собственост, е наредил отчуждаването на целия поземлен имот № 1256 с площ от 1160 кв.м. по кадастрален и регулационен план, одобрен със заповед № РД-09-50-44/04.03.1996г. на главния архитект на [населено място], който попада изцяло в обект: „Разширение на гробищен парк „М.”,

кв.9, м. „Гробищен парк „М.“, район „П.“, съгласно влязъл в сила ПУП-И., одобрен с Решение № 655 по Протокол № 49/15.10.2009г. на СОС. Цитираният обект е публична общинска собственост. Издателят на заповедта, въз основа на изготвена в административното производство оценка на имота, възложена на 30.10.2012г. на А. Ж. А., е определил парично обезщетение на жалбоподателките в размер общо на 39 557,20 лв. По делото е представено извлечение от ПУП, одобрен с Решение № 655 по Протокол № 49/15.10.2009г. на СОС, от който е видно, че процесният имот, ограничен в зелено, попада в разширение към гробищен парк. Представено е и извлечение от регулационния план, одобрен със заповед № РД-09-50-44/04.03.1996г. на гл. архитект на С., от което е видно, че планът обхваща сините и червените линии, цифри и текст с корекциите в зелен цвят на м. Гробищен парк М. в граници Н. „Х. Д.“, ж.п. линия, промишлена зона „Л. – север“ като собствения на жалбоподателките имот пл. № 1256 е извън посочените линии и граници.

По делото е прието експертно заключение на вещото лице инж. Г. Д. Г.. Според данните от него процесният имот е обект на изменение на ОУП на С., прието с решение № 960 на МС от 16.12.2009г. Съобразно този ОУП имот пл. № 1256 попада в устройствена зона Пмс – зона за производство в малки и средни предприятия и занаятчийски услуги с параметри: мах плътност на застрояване – 50%, мах кинт – 1,5; мин озеленена площ – 35%, а по ПУП, одобрен с решение № 655 по протокол № 49 от 15.10.2009г. – в разширение на гробищен парк. Съобразно критериите за оценка, установени с чл. 22, ал. 5 във връзка с § 1, т. 1, 2 и 3 от ДР на ЗОС, е отчужден имот с площ от 1160 кв.м., чиято оценка според вещото лице е 36 632,80лв. или 31.58 лв. за 1 кв.м. Вещото лице е определило оценката на основата на направена справка в дирекция „Инвестиционно отчуждаване“ към СО за сключени сделки със съпоставими имоти, намиращи се в района на процесния, и със

сравними характеристики. Съгласно представеното по делото удостоверение за данъчна оценка от 31.01.2013г. (л. 13 по делото) последната е 39 557,20лв. Поради това и на основание чл. 22, ал.11 от ЗОБС експертът е посочил като краен размер на паричното обезщетение за отчуждаване сумата от 39 557,20лв.

По делото е прието и експертно заключение на вещо лице инж. Ю. Я. П., който е извършил справка в Службата по вписванията – [населено място]. Според заключението процесният имот попада в IV устройствена зона съгласно зонирването на [населено място]. Вещото лице констатира извършени продажби на имоти в процесния период, попадащи в същата зона, като видно от допълнително становище от 23.05.2013г., тези имоти попадат в друго землище, а именно на [населено място] и [населено място]. С писмо на Агенцията по вписванията от 19.05.2013г. са приложени нотариалните актове, удостоверяващи сделките с тези имоти.

По делото е изслушана и приета тройна съдебно-техническа експертиза с особено мнение от вл С.. Според вещите лица А. и В. за собствения на жалбоподателите имот има предходна регулация, утвърдена със заповед № РД-09-50-44/04.03.1996г. на СОС, следователно имотът е в урбанизирана територия. Съгласно изменението на ОУП, приет с решение № 960 на МС от 16.12.2009г. ПИ 1256 от кв.9 попада в устройствена зона Пмс с мах плътност на застрояване 50 %, мах К. – 1,5 и мин озеленена площ 35%. Вещите лица посочват пет пазарни аналога на процесния имот, попадащи в V-та зона съгласно зонирването, одобрено с Решение №2 от Протокол № 44/98 на СОС по ЗМДТ в урбанизиран територии като въз основа на тяхната стойност определят равностойно парично обезщетение за имот пл. № 1256 в размер на 200 316, 05лв. в сз на 05.09.2013г. заявяват, че не са запознати с графичната част на регулационния план към заповедта от 1996г. и не откриват имота на извадката от него. Освен това посочват предназначението и

показателите за плътност и застрояване на посочените в заключението им пазарни аналози като уточняват, че за имотите по т.І от заключението приемат, че стойността им е равна на стойността на банковия кредит, за отпускането на който са ипотекирани, а за имотите по т. IV и V – че приемат СО като търговец по смисъла на ЗОС. Не могат да отговорят кога процесният имот е станал с предназначение за гробищен парк.

Според особеното мнение на вл С. по предходния план имотът е бил неурегулирана територия и ПУП, по силата на който се извършва отчуждаването, е първи за имота. Отчуждава се целия имот, като цената на имота по пазарни аналози е 36 627,31лв., а по данъчна оценка – 39 557,20лв. В сз на 05.09.2013г. вл уточнява, че към 1996г. няма дворищна регулация на имота, а само кадастрална единица и улична регулация; че няма нормативна база на ценови зони в С.; че няма данни договорите за имотите по т. IV и V от заключението на вл А. и В. да са вписани в Агенцията по вписванията.

При така установената фактическа обстановка, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град достига до следните правни изводи:

Жалбата е допустима – подадена е от надлежна страна и в предвидения от чл. 27, ал. 1 от ЗОС 14-дневен преклузивен срок за обжалване от обнародването на заповедта в ДВ. бр. 8 от 29.01.2013г.

Разгледана по същество, жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед Кметът на Столична община е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 от ЗОС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост, а именно: „Разширение на гробищен парк „М.“, кв.9, м. „Гробищен парк „М.“, район „П.“, съгласно влязъл в сила ПУП-И., одобрен с Решение № 655 по Протокол № 49/15.10.2009г. на СОС. В постановеният административен акт-

ЗАПОВЕД № СО РД-40-6/15.01.2013г. е посочено основанието за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението на имота, неговия собственик, размера на обезщетението и датата, на която започва изплащането му по сметката на правоимащите физически лица.

Съгласно чл. 21, ал. 1 от ЗОС имоти - собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително 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 след предварително и равностойно парично обезщетение. Следващата алинея уточнява кои точно имоти могат да се отчуждават за изграждането и експлоатацията на обектите по ал. 1 от чл. 21 от ЗОС - тези, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство или които стават негодни за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност. Идеята на законодателя е, че отчуждаване за общински нужди се допуска само ако е налице влязъл в сила ПУП, който има предвиждане за изграждане на нов обект публична общинска собственост. При това положение, съдът обосновава извод, че е налице главната материално-правна предпоставка на закона, а именно: имотът на жалбоподателките е предвиден за изграждането и реализирането обект публична общинска собственост на територията на Столична община. Между страните по делото не съществува спор относно законосъобразността на предвиденото отчуждаване на терена, като възникналия спор се свежда само до размера на предвиденото обезщетение за това от 39 557,20 лева, което според жалбоподателя е занижено.

Оспорената ЗАПОВЕД № СО РД-40-6/15.01.2013г. на Кмета на Столична община е материално-правно законосъобразна

в оспорената част относно размера на определеното парично обезщетение.

С възлагателно писмо изх. № 1124-00-268/90 от 30.10.2012г. е възложено изготвянето на оценка по пазарни цени по реда и условията на чл.22, ал.5 и сл. от ЗОБС на собствения на жалбоподателките имот на независим оценител А. Ж. А.. Същата притежава сертификат за оценителска правоспособност рег. №[ЕИК] от 14.12.2009г., издаден от камарата на независимите оценители в РБългария за оценка на недвижими имоти и лиценз № 5285/21.02.1997г. от Агенцията за приватизация, представени по делото. Поради това съдът приема, че същата представлява „независим оценител” по смисъла на чл. 22, ал.1 от ЗОБС, тъй като отговаря на изискванията на чл.7, т.3 от Закона за независимите оценители.

Оценителят е изготвил експертна оценка за определяне размера на равностойното парично обезщетение на собствения на жалбоподателките имот при спазване на чл. 22, ал.5 във връзка с §1 от ДР на ЗОБС. Видно от негова оценка от 07.11.2012г. на л.37 от делото размерът на обезщетението е 39 557,20лв.

Кметът на СО е публикувал обявление за предстоящото отчуждаване № 1124-00-268/06.12.2012г. във вестниците „24 часа” и „Труд” на 12.12.2012г. (л. 32 и 33 по делото). Оспорената заповед е обнародвана в ДВ, бр. 8/2013г. и във вестниците „24 часа” и „Труд” на 05.02.2013г. (л. 22 и 23 по делото)

Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаването на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Съгласно чл.22 ал.5 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 ПУП по чл.21, ал.1 от Закона и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. . Съгласно чл.22, ал.8 от ЗОБС 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. Разпоредбата на §1 т.2 от ДР на ЗОС дефинира понятието „пазарни цени на имоти с подобни характеристики”, като 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. При анализ на това определение и относимо към предмета на настоящото дело релевантния период който трябва да се изследва е 30.10.2011г.-30.10.2012г. Определената с атакуваната заповед оценка от 39 557,20 лева е извършена като е отчетено конкретното

предназначение, което процесният имот е имал преди влизане в сила на ПУП. Видно от нея, от становище на гл. архитект на район „П.” на л. 49 от делото, от нотариалния акт за собственост на имота, от регулационния план, одобрен през 1996г. и този от 2009г., и от приетите по делото две единични СТЕ и особено мнение към тройна СТЕ е, че преди влизането в сила на ПУП, одобрен с решение № 655 по Протокол № 49/15.10.2009г. на СОС, процесният имот е попадал в неурегулирана територия, съответно без предназначение, зона и параметри за застрояване. Следователно размерът на обезщетението следва да се съобрази с установения траен начин на ползване на отчуждения имот - в случая като неурегулиран имот. Съдът не кредитира заключението на мнозинството от тройната експертиза, тъй като същото не се подкрепя от събрания по делото доказателствен материал, както и защото вещите лица не са се запознали с регулационния план към заповедта на гл. архитект на С. от 04.03.1996г., не могат да посочат предназначение и параметри на устройство и застрояване на имота според този план и излагат противоречиви устни обяснения към заключението в съдебно заседание. Освен това три от посочените от тях пазарни аналози не отговарят на цитираната по-горе разпоредбата на §1 т.2 от ДР на ЗОС, тъй като за имотите по т. I липсва стойност на същите, а за имотите по т. IV и V не са приложени договорите за продажба и няма данни дали същите са вписани в Агенцията по вписванията. Що се отнася до имота по т. III от заключението, предназначението на същия е различно от това, което процесният имот е имал преди ПУП, с който се предвижда отчуждаването му.

На следващо място определената с атакуваната заповед оценка от 39 557,20 лева е извършена въз основа на пазарни цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Неоснователен е доводът на жалбоподателя, че оценката, извършена от експерт на административния орган е

следвало да се базира на аналози – имоти със същия начин на трайно ползване, тъй като видно от нотариалния акт, с който имотът е продаден на л.141, той е със същото предназначение като процесния, а съгласно единичната СТЕ на вл Г. е неурегулиран ПИ.

В съответствие с §1, т.3 от ДР на ЗОБС са отчетени пазарните цени на имоти с близки показатели на застрояване по ОУП и начин на трайно ползване и намиращи се в близост до отчуждавания имот. В случая съгласно §1, т.3 от ДР на ЗОБС това са имоти в едно и също землище с отчуждавания имот с оглед това, че процесният имот не е бил в урбанизирана територия. Съдът не кредитира изслушаните и приети единична СТЕ на вл П. и на мнозинството от тройната СТЕ относно близки до отчуждавания имот имоти, намиращи се в една и съща ценова зона с него. Това е така, защото този критерий за „близост“ на имотите се прилага при условие, че същите са били урегулирани за застрояване преди влизане в сила на ПУП, вследствие на който са отчуждени. В случая това не е така, защото за процесният имот регулацията с този ПУП е първа и преди това същият е бил неурегулиран. Следователно имоти със сходни характеристики могат да бъдат само такива, които имат еднакво предназначение преди влизане в сила на ПУП (като земеделска земя), еднакъв характера на застрояване (по ОУП) и еднакъв начин на трайно ползване с отчуждавания имот. По отношение близостта това следва да бъдат имоти в едно и също землище с отчуждавания имот. Изхождайки от тези критерии вещите лица са извършили справки при ответника и в Службата по вписванията – [населено място] и са установили само една сделка по нот. Акт № 36, т.І, рег.№ 2616, д. №31 от 05.04.2012г. относно прехвърляне на право на собственост

върху ПИ 1356 с площ от 2458 кв.м., находящ се в м. „Гробищен парк” М.”. Имотът е продаден на пазарна цена от 77612лв., т.е. 31,58 лв. за кв.м. Имотът отстои на около 140 м. в северозападна посока от процесния, има еднакви показатели на застрояване и е в същото землище. Сделката е сключена и вписана в СВ в рамките на 12 месеца преди възлагането на оценката като едната страна е търговец. Поради това и при същата цена за кв.м, размерът на равностойното парично обезщетение за отчуждаване на имота на жалбоподателките е определен правилно при съобразяване на чл. 22, ал.11 от ЗОБС.

Този извод не се оборва от изложеният в жалбата довод за нарушен срок по чл. 22, ал.10 от ЗОБС. Размерът на равностойното парично обезщетение е определен с оценка на независим оценител на 07.11.2012г., а оспорената заповед е издадена на 15.01.2013г., т.е. в рамките на 3-месечния срок по цитираната разпоредба. Неоснователен е и доводът на жалбоподателите, че имотът е бил регулиран със заповедта от 1996г. на гл. архитект на С., тъй като в нея липсва изрично изключване на имоти от обхвата й. Вярно е, че такова изключване няма, но в заповедта са очертани границите на обхвата й и процесният имот е извън тях. Изложеното дава основание на съда да приеме, че обжалваният акт е издаден при спазване на административнопроизводствените правила и в съответствие с материалния закон, а жалбата срещу него – неоснователна.

Предвид изхода на делото и направеното от ответника искане за присъждане на разноси, жалбоподателите следва да бъдат осъдени да заплатят сумата от 150 лева юрисконсултско възнаграждение.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27 от

ЗОбС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-  
град, II-ро отделение, 41 състав

**Р Е Ш И :**

**ОТХВЪРЛЯ** жалбата на З. В. Н, П. Ц. Г. и В. Ц. Н срещу заповед № СО-РД-40-6/15.01.13г. на кмета на Столична община в частта относно размера на определеното парично обезщетение в размер на 39 557,20 лева.

**ОСЪЖДА** З. В. Н, П. Ц. Г. и В. Ц. Н да заплатят на Столична община сумата от 150 лева на основание чл.143 АПК.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл.27 ал.6 ЗОС.

ПРЕДСЕДАТЕЛ: