

РЕШЕНИЕ

№ 3764

гр. София, 10.06.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 33 състав,
в публично заседание на 29.04.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Галин Несторов

при участието на секретаря Антонина Бикова, като разгледа дело номер **9093** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на [чл. 145](#) - [чл. 178](#) от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл. 32 и сл. от Закона за държавната собственост (ЗДС).

Образувано е по жалба на Л. Н. Н., чрез адв. Д. Д. – Бл.АК и И. Н. К., чрез адв. Т. Ц. Ц., срещу заповед № СОА20-РД40-51/01.08.2020 г. на кмета на Столична община (СО), в частта, с която е определен размер на паричното обезщетение за отчуждаваната, реална част от имот: поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.4339.9924 (незастроен), с площ 60 кв. м. по КККР, одобрени със заповед №18-51/15.57.2010 г. на ИД на АГКК и изменение със заповед № 18-10674/10.12.2018 г. на началник на СГКК - С., попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Изграждане на [улица]от [улица]до [улица], Район „О. купел“, [населено място], съгласно влязъл в сила подробен устройствен план - ЗРКП на м. „Кв. О. купел -актуализация“, одобрен с решение № 111 по протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС и решение № 24 по протокол № 36/15.04:2002 г. на СОС за поправка на ЯФГ, предвиждащ изграждането на обект – публична общинска собственост.

С процесният административен акт, в оспорваната му част, се отчуждава част от ПИ, с площ в размер на 60 кв.м. като е определена оценка за отчуждаваната част от ПИ, по отношение на жалбоподателите общо в размер на 2995,68 лв., разпределена на собствениците, както следва:

- Л. Н. Н. – 1/2 ид. ч. - 1 .497,84 лв.;

- И. Н. К. – 1/2 ид. ч. - 1 497,84 лв.

Имотът е собственост на жалбоподателите като този факт не се оспорва по делото.

Жалбоподателите, чрез процесуалните си представители адв. Д. и адв. Ц. твърдят, че процесната заповед, в оспорената ѝ част, а именно: по отношение на размера на определеното обезщетение, е незаконосъобразна, поради противоречие с материалния закон. Считат, че определеният с нея размер на парично обезщетение за отчуждения имот не отговаря на установеното в закона изискване за равностойност на обезщетяването по пазарни цени. Искат от съда да отмени заповедта в частта на определения размер на паричното обезщетение и да определи нов по-висок размер на дължимото обезщетение, съобразно приетите по делото доказателства, вкл. и по отношение на подобрения в имота, представляващи изградена от общината асфалтирана улица с бордюри. Претендират да бъдат възстановени сторените по делото разноски, съгласно приложени списъци.

Ответникът – кметът на СО, оспорва жалбата чрез юриск. Ж. и искат съда да я отхвърли като неоснователна. Претендира присъждане на юриск. възнаграждение.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Съдът приема за установено, а и не е спорно по делото, че производството по отчуждаване на процесноият УПИ е извършено на основание глава III от [ЗОБС](#) въз основа на влязъл в сила ПУП, одобрен с решение на Столичния общински съвет (СОС).

Оценката на отчуждаваната част от имота е изготвена от независим лицензиран оценител по реда на чл. 22, ал. 5 от З.ОБЩ.С. – за имоти в урбанизирани територии. Съгласно така изготвената оценка определената "пазарна цена" на отчуждаваната реална част от ПИ е в размер на 2995,68 лв., разпределена на собствениците, както следва:

- Л. Н. Н. – 1/2 ид. ч. - 1 .497,84 лв.;

- И. Н. К. – 1/2 ид. ч. - 1 497,84 лв.

Въз основа на така определения размер на парично обезщетение и влезлия в сила ПУП и на основание [чл. 25, ал. 2 ЗОБС](#), кметът на СО издава оспорената заповед, с предвиденото в закона съдържание.

За изясняване на делото от фактическа страна е допусната и приета съдебно-оценителна експертиза (СОЕ) и допълнителна СОЕ, изготвени, респ.: от инж. ЮЛ. П. и инж. АЛ. Ц.. Съдът приема за обективно и съответстващо на доказателствата по делото, поради което го кредитира във вариант 1 заключението по изготвената

допълнителна СОЕ от инж. Ц., като се обосновава, предвид на следното:

Съгласно основното заключение:

ПИ, с площ в размер на 60 кв.м. е с оценка за отчуждаваната част от ПИ, по отношение на жалбоподателите общо в размер на 2995,68 лв., като си приема, че липсват пазарни аналози, като се приема като аналог дан. оценка на съседния ПИ – за 1 кв.м. в размер на 49,93 лева.

По допълнителна СОЕ се приема следното заключение:

Процесният имот е частта от имот с пл. № 453 по арх. кадастралния план на С., к.л. №492 и попадащ в улица, предвидена за "Народен герой" до кв. 86б.

На л. 167 от делото е приложено удостоверение на главния архитект на Район „О. купел“-СО, съгласно което ПИ с идентификатор 68134.4339.9924 попада в улица по действащия ПУП и по ЗУЗСО на м. "О. купел", се намират в устройствена зона „Тти“ - терени отредени за транспортна инфраструктура - улици, пътища, летища, която е без параметри на застрояване.

Имот с пл. № 453, от който е част процесния имот (видно от заповед РД-57-158а/20.03.1998 г. за деактуване) по ОУП на [населено място], приет с решение № 697 от протокол 51/19.11.2009 г. и решение №960/16.12.2009 г. от Министерски съвет, поземлен имот с идентификатор 68134.4333.9924, предмет на отчуждаване попада преобладаващо в устройствена зона „Тти“ (терени за транспортна инфраструктура- улици, пътища, летища), която е без параметри на застрояване и частично в устройствена зона Жг* с максимални устройствени показатели: плътност 60%; К. 2,5; Кота корниз -14,50м.

Предходния план е одобрен със Заповед № 259 от 17.08.1977г. на началник управление-главен архитект на С.. Имота е идентичен с част от имот с пл. 1 и попада в уличната регулация между о.т. 223а-о.т.261 между кв. 78 , кв.77а и кв.86.

План на „К. село-К. (м.Б.-Д. дере) II-част утвърден със заповед №419/18.06.1959г попада в терен отреден за улична регулация.

Първия план за територията е одобрен с Указ №1885/22.08.1914г. на министъра на обществените сгради, пътища и благоустройство за дворищната регулация по който имота предмет на отчуждаване попада в УПИ ХІІІ-1403 от кв.86. Към този план не е представен по делото /ако има такъв / план за застрояване ,от който да е видно характера на застрояване и параметри.Поради което и не може да се определи вида/предназначението/ на застрояване.

Имотът попада в ІІІ ценова зона съгласно зонирването на [населено място] одобрено през 1998 г.

Възлагането на оценката за обезщетяване е от 26.02.2019 година, въз основа на възлагателно писмо на стр. 102 от делото. Следователно едногодишния период, за който следва да се анализират документи са вписани сделки от 26.02.2018 г. до 26.02.2019 г.

В материалите по делото е писмо изх. №1616/08.04.2020г., с което са предоставени нотариални актове - вписани сделки от Служба по вписванията.

Съгласно удостоверение № [ЕГН]/21.02.2020 г. на СО-ДПАМДТ приложена 172, данъчната оценка на ПИ с КИ 68134.4339.453, който е съседен за оценявания имот с декларирана площ от 711 кв.м. е в размер на 37498,80лв. - за 1м² е в размер на

49,93лв.

Отговор на задача 1:

След направен преглед на документите по делото, предоставените аналози от СО, както и допълнителни такива представени по делото според в.л. отговарящи на условия на ЗОС за аналог са:

N	документ		страни	предмет на сделката	площ	стойност	цена кв.м.	зона по ОГП	зона по ЗМДТ	изисквания по ЗОС	
					кв.м.	лв.					
	Акт№	дата								да/не	мотиви
1	Акт 134, том 35 „Покупко-продажба	19.3.2019г	ФЛ/ЮЛ	Проектен ПИ 68134.2045.3033-район Витоша -в.з Малинова -Бункера	73	28610.19	391.92	Тти	III	да	Отговаря на критериите на ЗОС за избор на аналози.
2	Договор за покупко-продажба на недвижими имоти № 103, том ССХХШ, рег. № 70423	28.10.2019г	ЮЛ/СО	ПИ 68134.2045.2855 - район Витоша „Симеоново	485	61204	126.19	Тти,Оз1,Смф1	III	да	Отговаря на критериите на ЗОС за избор на аналози.Преобладаващата част 68% е в Тти.
3	Акт №17, том СХСVI	28.11.2019г	ЮЛ/ЮЛ	ПИ 68134.1007.2391 , р-н „Триадица"	1140	93970	60.51	Тти	III	да	Отговаря на критериите на ЗОС за избор на аналози.
				ПИ 68134.1007.2393 , р-н „Триадица"	124						
				ПИ 68134.1007.2394 , р-н „Триадица"	289						
				Средноаритмет.			192.87	лв			

При така приетите по-горе аналози размерът на равностойното парично обезщетение за имот ПИ с идентификатор 68134.4339.9924 по КК на [населено място] с площ от 60 м²., предмет на процесната заповед е в размер на 11 572,40лв.

Отговор на задача 2:

Пазарна стойност на подобренията е 4054,85лв.

Отговор на задача 3:

След направен анализ на представените НА съгласно зададения критерий отчуждавания имот да е сравним с зона Жм², давам приетите сравнителни аналози в таблица:

№	документ	страни	предмет на сделката	площ	стойност	цена кв.м.	зона по ОГП	зона по ЗМДТ	изисквания по ЗОС	
	Акт№	дата		кв.м.	лв.				да/не	мотиви
1	Акт №152, том 14 „договорна ипотека	8.5.2019	ЮЛ/ЮЛ	ПИ 68134.1975.564 р-н „Витоша”, в.з Коноцентъра I	1020	270000	264.71	Жс2	III	
2	Акт 34, том I	31.1.2020	ФЛ/ЮЛ	ПИ 68134.1971.1770 р-н „Витоша”	1067	469399,2	439.92	Жм2	III	
	Покупко продажба									
3	Акт №50, том 216	18.12.2019	ЮЛ/ЮЛ	ПИ 68134.1971.3387, р-н „Витоша”	1525	283595,35	185.96	Жм2	III	
	Покупко продажба									
Средноар.						296.86				

Съгласно заложен критерий имотът да се оцени, като имот в зона Жм² определям размерът на равностойното парично обезщетение за имот ПИ с идентификатор 68134.4339.9924 по КК на [населено място] с площ от 60 м²., предмет на процесната

заповед в размер на 17 811,60 лева.

Действителната пазарна стойност на отчуждаваната част от процесния имот, в случая може да бъде определена по метода на пазарния аналог - действително реализирани сделки и предвид наличието на пазарни аналози, установени по делото от ДЗСОЕ със съответните нотариални актове и договори за продажба, в противоречие на установеното от адм. орган. Съдът кредитира заключението на вещото лице по ДСОЕ по вариант I, при който се използват за аналози единствено сделките, реализирани при пазарни аналози на ПИ без параметри на застрояване, попадащи преобладаващо в устройствена зона „Тти“ (терени за транспортна инфраструктура- улици, пътища, летища), понеже именно такъв е имота, собственост на жалбоподателите, съгласно ПУП и според заключението на вещото лице.

При така приетите по-горе аналози в ДЗСОЕ размерът на равностойното парично обезщетение за имот ПИ с идентификатор 68134.4339.9924 по КК на [населено място] с площ от 60 м²., предмет на процесната заповед е в размер на 11 572,40 като този размер се приема от съда за справедливо и съответстващо на отчуждената част.

Съдът не кредитира заключението по основната СОЕ, понеже вещото лице необосновано тълкува стеснително правната норма и приема за близки имоти единствено съседни имоти и такива, които се намират в същата или съседна зона. Точни критерии за [населено място] в закона за понятието „близки“ действително не съществува и в случая не може по субективен критерий /както се изразява вещото лице/ необосновано и в противоречие с правната норма да се ограничават правата на лицата, засегнати от отчуждаването.

Съдът също така не счита, че е допустимо да се произнесе по отношение размера на обезщетението на подобренията в ПИ, понеже същите са извършени от общината, а не от жалбоподателите, при реализиране на съответно мероприятие – „изграждане на улица“. В случая няма как да бъдат обезщетени подобрения, които не са собственост на жалбоподателите /улиците са публична общинска собственост по закон/ и не са направени от същите.

Съдът приема, че оценката, на основание, на която е издаден оспорвания административен акт, възложена от кмета на СО и изготвена от независим лицензиран оценител, не отговаря на условията за "равностойно парично обезщетение" по смисъла на [чл. 22, ал. 5, ал. 6 и ал. 7 ЗОБС](#) във вр. с [§ 1 ДР ЗОБС](#).

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е процесуално допустима.

Насочена е срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол, съгласно изричната разпоредба на [чл. 27, ал. 1 ЗОБС](#) и е подадена от легитимирани лица, с правен интерес. Жалбоподателят е редовно уведомен за постановяване на процесния административен акт и съдът приема, че жалбата е подадена в срок.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

С оглед заявените от жалбоподателя основания за незаконосъобразност и извършена в съответствие с [чл. 168, ал. 1 АПК](#) служебна проверка на процесната заповед, в оспорваната ѝ част, съдът установи следното:

Заповедта е издадена от компетентен по смисъла на [чл. 25, ал. 2 ЗОБС](#) административен орган – кметът на СО, в предписаната от закона форма - мотивирана писмена заповед. Съдът намира, че при издаване на процесния административен акт, в оспорваната му част, не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да съставляват отменително основание по смисъла на [чл. 146, т. 3 АПК](#).

Настоящият състав приема, че заповедта, в оспорваната ѝ част, не противоречи на материалноправните норми - [чл. 21, ал. 1](#) и [чл. 22, ал. 4 ЗОБС](#) и е съответна на целта на закона: ведно с осъществяване на мероприятиято с обществено значение, заради което се извършва отчуждаването, да бъдат равностойно парично обезщетени собствениците на принудително отчуждаваната част от имота.

В съответствие с разпоредбата на [чл. 202 ГПК](#), приложим на основание [чл. 144 АПК](#), съдът обсъди заключението на вещото лице по приетото и неоспорено заключение по изготвената СОЕ, заедно с другите приети по делото доказателства и приема следното:

Заключението на вещото лице по ДСОЕ е основано на предоставени му от службата по вписванията доказателства и наличните по делото нот. актове, вкл. и допълнително представени от страните, за реално сключени възмездни сделки с имоти и приетите по делото доказателства, поради което се кредитира в пълна степен във вариант № 1. Съгласно заключението по ДСОЕ, което се кредитира от съда, размерът на равностойното парично обезщетение за имот ПИ с идентификатор 68134.4339.9924 по КК на [населено място] с площ от 60 м²., предмет на процесната заповед е в размер на 11 572,40 като този размер се приема от съда за справедливо и съответстващо на отчуждената част.

Съгласно разпоредбата на [чл. 22, ал. 5 ЗОБС](#) (ДВ, бр.54/ 2008г.) 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. С разпоредбата на т. 2 на [§ 1 ДР ЗОБС](#) (ДВ, бр.54/ 2008г.) е дадено легално определение на понятието "пазарни цени на имоти с подобни характеристики" и това са: "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. 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.”

В процесният случай от приетите и неоспорени писмени доказателства съдът приема, че следва да се определи равностойно парично обезщетение на жалбоподателите според заключението на вещото лице при установените по делото пазарни аналози.

Предвид на изложените съображения, съдът намира, че оспорения административен акт кмета на Столична община (СО), в частта, относно определеното парично обезщетение на жалбоподателите е незаконосъобразно определена и следва да бъде отменен, а обезщетението определено в съответствие с гореустановеният действителен размер.

В процесния случай от приетите и неоспорени писмени доказателства съдът приема, че следва да се определи равностойно парично обезщетение на жалбоподателите, съгласно заключението по ДСОЕ в размер общо на 11 572,40 /единадесет хиляди петстотин седемдесет и два лева и четиридесет стотинки/ лева като този размер се приема от съда за справедливо и съответстващо на отчуждената част. В случая обезщетението за всяка от жалбоподателките следва да се определи по 1/2 от същото или по 5786,20 /пет хиляди седемстотин осемдесет и шест лева и двадесет стотинки/ лева.

Предвид на изложените съображения, съдът намира, че оспорения административен акт в частта, относно определеното парично обезщетение на жалбоподателя се явява незаконосъобразен, поради противоречието му с материалноправните норми и следва обезщетението да бъде изменено по посочения начин.

При този изход на спора и на основание [чл. 143, ал. 1 от АПК](#), на жалбоподателите в настоящото производство и своевременно направеното искане от проц. представители, следва да се присъдят разноски за адв. възнаграждение, СОЕ и д.т., съгласно приложен списък /л. 649 от д./, на проц. предст. на Л. Н. адв. Д. Д. в размер общо на 1910 лева. Адв. хонорар следва да се присъди общо в размер на 500 лева, като искането за присъждане на такъв за всяко отделно заседание е неоснователно и се отхвърля от съда. Всички разноски са заплащани от проц. представител, видно от прлат. нареждания и на него следва да се присъдят. На проц. представител адв. Т. Ц. следва да се присъдят 510 лева, от които адв. хонорар, на осн. чл. 38 от ЗА и 10 лева държ. такса. Следва да се отхвърли искането за присъждане на такъв за всяко отделно заседание като неоснователно.

Мотивиран от изложеното и на основание [чл. 172, ал.2 АПК](#), Административен съд София-град, второ отделение, 33-и състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ, по жалба на Л. Н. Н., чрез адв. Д. Д. – Бл.АК и И. Н. К., чрез адв. Т. Ц. Ц., заповед № СОА20-РД40-51/01.08.2020 г. на кмета на Столична община (СО), в частта, с която е определен размер на паричното обезщетение за отчуждаваната, реална част от имот: поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.4339.9924 (незастроен), с площ 60 кв. м. по КKKP, по отношение на жалбоподателите общо в размер на 2995,68 лв., разпределена на собствениците,

като

ОПРЕДЕЛЯ размера на дължимото обезщетение, както следва:

- Л. Н. Н. – 1/2 ид. ч. - 5786,20 /пет хиляди седемстотин осемдесет и шест лева и двадесет стотинки/ лева;

- И. Н. К. – 1/2 ид. ч. - 5786,20 /пет хиляди седемстотин осемдесет и шест лева и двадесет стотинки/ лева.

ОСЪЖДА СТОЛИЧНА ОБЩИНА да заплати на Д. Н. Д., ЕГН [ЕГН], разноски по делото в размер на 1910 /хиляда деветстотин и десет/ лева;

ОСЪЖДА СТОЛИЧНА ОБЩИНА да заплати на Т. Ц. Ц., ЕГН [ЕГН], разноски по делото, в размер на 510 /петстотин и десет/ лева;

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ: