

# РЕШЕНИЕ

№ 4836

гр. София, 20.07.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,**  
в публично заседание на 27.05.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Снежанка Кьосева**

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **74** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по четири жалби, подадени от Д. Т. К., Н. А. Т., С. Н. К., Г. М. П., Л. К. Я., Р. К. В., Б. Н. П., В. Б. Т., Р. Б. М. срещу Заповед №СОА20-РД40-107/04.12.2020г., издадена от кмета на Столичната община /СО/, с искане да бъде изменена в частта на определеното с нея парично обезщетение - 63998,88 лева за отчуждаваният съсобствен на жалбоподателите ПИ с идентификатор 68134.2818.2254, с площ от 3036 кв.м., във връзка с реализация на обект: "Детска градина" в УПИ I-за ОДЗ, кв.38а, м."ж.к.О. 1", район „В.“, съгласно действащ ПУП на м."ж.к.О.-1", одобрен с Решение №492 по Протокол №25/27.09.2012г. на Столичния общински съвет, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост.

В съдебно заседание жалбоподателите, лично или чрез процесуалните си представители поддържат жалбите и молят за уважаването им, както и за присъждането на разноските за съдебното производство.

Ответникът - кметът на Столична община се представлява от юрисконсулт Л., която оспорва жалбата и моли за отхвърлянето ѝ.Предлага заключението на вещото лице Н. Р. да не се кредитира, поради това, че е изготвено в противоречие с императивните разпоредби на ЗОС. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение и оспорва размера на адвокатските хонорари, като прекомерен.

С. градска прокуратура не участва в производството.

Съдът като взе предвид събраните по делото доказателства, прие за установено

следното от фактическа страна:

Жалбите са процесуално допустими. Подадени са от надлежно легитимирани лица, срещу подлежащ на оспорване административен акт и в законоустановения срок.

Разгледани по същество, жалбите са основателни.

Обжалваната заповед е издадена от компетентен орган - кмета на Столична община. Компетентността на органа произтича от разпоредбата на чл.25, ал.2 от приложимия ЗОС.

Спазено е и изискването за форма на административния акт - на чл.25, ал.2 от ЗОС и на чл.59 от АПК. В заповедта са посочени основанията за отчуждаване - въз основа на влязъл в сила ПУП, предназначението на имота, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост, видът на имота - поземлен имот - незастроен, с подробно визирани индивидуализиращи признаци, собствениците, размерът на равностойното парично обезщетение и датата на изплащането. Заповедта е в писмена форма, посочено е наименованието на органа, който я издава, наименованието на акта, адресатите му, изложени са фактическите и правни основания, послужили за издаването му. За част от мотивите на органа, съответно на трайната съдебна практика, се приемат и съображенията, съдържащи се в документите от преписката по издаването на акта, както и предвижданията на ПУП, към който актът препраща.

Не са допуснати и съществени нарушения на административно-производствените правила. Предвидената в чл.25 от ЗОС процедура по обявяване е спазена. В случая обявлението за предстоящото отчуждаване е публикувано, при спазване на закона в два централни /"Днес" и "24 часа"/ и един местен ежедневник - „Софийски вестник“. Копие от обявлението за предстоящото отчуждаване е изпратено до кмета на район „В.“, на чиято територия се намира имотът - предмет на отчуждаване. Обявлението на кмета на СО за уведомяване на собствениците за предстоящо отчуждаване е поставено и на информационното табло в административната сграда на СО за срок от 30 дни. Обявлението е публикувано и на интернет страницата на Столична община и на таблото за обяви в административната сграда на район „В.“.

С Възлагателно писмо изх. № СОА20-ТД26-7271/30.07.2020г. кметът на Столична община е възложил на лицензиран оценител - [фирма], отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, определянето на равностойно парично обезщетение за подлежащите на отчуждаване поземлени имоти, сред които е и процесният.

За изясняване на обстоятелствата по делото съдът прие заключението на изпълнената от вещото лице Н. Р. съдебно техническа експертиза, според което видно от предлаганите оферти, пазарът на УПИ в О. 1 и О. 2 е в диапазон от 80 до 320В/м<sup>2</sup> в зависимост от локация. излаз на главен път. проектна документация към ПИ /виза. РС/. технически параметри на застрояване.

Вещото лице е предоставило определена ПС /пазарна стойност/ на УПИ въз основа на наличните оферти, като е прецизирано ПС с коефициента за локация. излаз на главен път. проектна документация към ПИ /виза. РС/и технически параметри на застрояване. Подборът е на оферти с аналогични характеристики на УПИ 68134.2818.2254 с площ 3036 м<sup>2</sup>. р-н В.. кв.38а. м. ж.к"О. I", заключен между две улици с наличен трафопост и автобусна спирка, равен, с технически параметри на застрояване К.=0.6 до 2 и застроеност ] 30 до 40%:. Кк до 10 м. Определена е ПС на

УПИ 68134.2818.2254 с площ 3036 м2. р-н В.. кв.38а. м. ж.к"О. 1 в размер на 86,43Е/м2 или 262 395Е за 3036м2 /513200лв. или 169.04лв/м2/ по метод на пазарните сравнения/анализи/.

Разработен е и втори метод: остатъчен метод, приложен за информация. О. метод определя ПС па УПИ на база технически параметри на застрояване, съгласно действащия регулационен план. като е развит за конкретен обект - ОДЗ. О. метод е метод на развитието и определя остатъчната стойност на УПИ след приспадане на всички разходи по бъдещото строителство на детската градина. Получената ПС по този метод е 524 870 лв. или 172.88 лв/м2. /88.39Н/м2 или 268 362 лв.

Заклучението е, че и при двата пазарни метода се получава ПС около 87Г./м2, което потвърждава коректно достигната ПС на имота, предмет на съдебен спор с пазарен подход.

Вещото лице е изготвило заключението си въз основа на пазарни методи по българското законодателство: Българските стандарти за оценка/БСО/ на недвижими имоти /НИ/, влезли в сила от 01.06.2018г. и приети от легитимен орган КНОБ. БСО са съобразени с европейските стандарти за оценка на НИ(ЕУ8) ТЕОоуа. Според заключението европейските стандарти за оценка на НИ не препоръчват използването на нормативни методи при определяне на пазарна стойност на имоти с наличен и активен пазар в региона на обекта, предмет на оценка. Такива били специалните изисквания и препоръки на 1С)К на Европейската банка за възстановяване и развитие и БНБ при проверка на водещи банки в страната ни в края на 2019г.. Съгласно БСО при определяне на ПС водещи следва да бъдат единствено условията на свободен пазар. БСО и ЕУ8 допускат становището за стойност да се сформира по едни или няколко метода по преценка на независим оценител.

Заклучението на вещото лице Н.Р. беше оспорено от ответника и по негово искане съдът допусна и прие съдебно оценителна експертиза, изпълнена от вещото лице А. А.. Със заключението се установява следното: Съгласно действащия ПУП - на м. "жк. О.-1", одобрен с Решение № 491 по Протокол № 25/27.09.2012г. на СОС, ПИ с идентификатор 68134.2818.2254, с площ от 3036 кв.м. предмет на отчуждаване попада в УПИ I -за ОДЗ от кв.38А, м. „жк.О.-1“. Със Заповед РД-18-39 от 20.07.2011г. на Изпълнителния Директор на АГКК е одобрена действащата кадастрална карта за района. Имотът на жалбоподателите е нанесен в КККР като ПИ с идентификатор 68134.2818.2254 с площ от 3036 кв.м. Съгласно действащия ОУП на [населено място], приет с Решение №697 от протокол 51/19.11.2009г. на СОС и Решение №960/16.12.2009г. от Министерски съвет, поземлен имот с идентификатор 68134.2818.2254, предмет на отчуждаване попада в устройствена зона „Жк“- жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване, която по ОУП е с максимални показатели на застрояване както следва: Плътност – 40% ; К.- 3,0; озеленяване- минимум 40% с висока дървесна растителност.

Съгласно предходния ПУП - на м.“жк. О.-1“ одобрен със Заповед № 50-09-300/19.05.1986г. на главния архитект на С. ; ЧИЗРП одобрено със Заповед №09-50-300/10.07.1996г. на главния архитект на С. и ИПРЗ, одобрено със Заповед № РД-09-50-65/17.01.2005г. на главния архитект на С., ПИ с идентификатор 68134.2818.2254, предмет на отчуждаване попада в част от УПИ III - „за Обединено Детско Заведение“ от кв.38А.

По предходен ПУП - на м.“жк. О.-1“ одобрен със Заповед № 382/20.09.1982г. на главния архитект на С., ПИ с проектен идентификатор 68134.2818.2254, предмет

на отчуждаване попада в част от УПИ I - „за Обществено жилищно строителство“ от кв.40 и в улична регулация от о.т. 172-о.т.173, от о.т. 160-о.т.161 и от о.т.160-о.т.172.

По стар ПУП НЯМА данни, а по данни на техническата служба в СО-район „В.“ процесният имот преди отреждането му за обществено мероприятие е бил неурегулиран - нива.

От анализа на действащия и предходните регулационни планове, както и на действащия и предходните общи устройствени планове вещото лице е установило, че преди влизане в сила на регулационен план, предвиждащ отреждане за ОДЗ (обединено детско заведение) по регулационния план от 1982г. процесният имот е попадал частично в отреждане за улица и в отреждане за жилищно застрояване. Съгласно ОУП от 1982г., процесният имот е попадал в зона с отреждане за жилищно застрояване, предвидено за реконструкция. По последващия ОПП-Правилник за прилагане на Закона за одобрение и приложение на Общия градоустройствен план на С. от 26.04.2002г. (ПМС на Министерски съвет № 80/15.04.2002г.) имотът попада в предимно жилищна устройствена зона с преобладаващо индивидуално застрояване, означена като (Жи), с плътност на застрояване 40% , К. 1,5, озел. 40%, Кк 10м.

Въз основа на предходните ПУП-1982г. и ОУП- 1982г. и 2002г. , вещото лице е определило параметрите на отреждането на имота по предходния устройствен план както следва: частично за отреждане без застрояване – за частта, която попада в отреждане за [улица] г.- без параметри на застрояване с обща площ от ок. 391кв.м. (по графични изчисления). Преди отреждането за улица тази част от имота е била неурегулирана. И за жилищно застрояване - зона Жм или Жк – за частта с пл. ок. 2645кв.м. (по графични изчисления), която попада в отреждане за жилищно строителство с плътност на застрояване максимално 40%.

При направените проверки експертът установил един акт, които отговаря на изискванията на ЗОС за имот без показатели на застрояване каквато е частта попадаща в [улица]., а именно: Договор за покупко - продажба СОА19-ДГ69-27/19.09.2019г. за имоти ПИ 68134.1369.2225, ПИ 68134.1369.2229 и ПИ 68134.1369.2228, вписан в СВ в том СЛ , акт №93, рег.61287 от 19.9.2019. Сделката е сключена между продавач: юридическо лице и купувач: Столична община, като копие от акта е приложено към заключението. Имотите, предмет на продажбата попадат изцяло с отреждане за улична регулация по действащ регулационен план и в V -та ценова зона, съгласно зониранието по ЗМДТ и са в близост (4,5 км. по права линия). Средната пазарната цена по този аналог включващ три имота е 76.68 лева за 1 кв.м. При направените от СТОЕ проверки в Службата по вписванията е установен един акт, които отговаря на изискванията на ЗОС за имот с предназначение за жилищно строителство съгласно по ПУП от 1982г. и с максимална плътност на застрояване 40% каквото е допустимо по ОУП от 2002г. и 2009г. а именно: Нотариален акт за покупко-продажба на ПИ 68134.2818.982 №169 том 183, рег.74748 от 12.11.2019. Сделката е сключена между юридическо и физическо лице, като копие от акта е приложено към експертизата. Имотът, предмет на продажбата попада изцяло в зона Жк, в каквато зона попада и оценявания имот. Имотът, предмет на сделката попада в зона V по ЗМДТ. Изчислената цена по този аналог е 142.53 лева за 1 кв.м.

Съдът кредитира изцяло като компетентно, обосновано и неоспорено от страните по делото заключението на вещото лице А.. Заключението на вещото лице Н. Р. не е изготвено в съответствие с изискванията на ЗОС и съдът не го кредитира.

Предложените от Н.Р. европейски стандарти за оценка на недвижимите имоти, които не препоръчват използването на нормативни методи при определяне на пазарна стойност на имоти с наличен и активен пазар в региона на обекта, предмет на оценка, съобразно специалните изисквания и препоръки на ИС)К на Европейската банка за възстановяване и развитие и БНБ при проверка на водещи банки в страната ни в края на 2019г. не са заложиени в ЗОС и в случая са неприложими.

Видно от събраните по делото доказателства, само две сделки отговарят на изискванията на чл.22 от ЗОС и §1 от ДР на ЗОС по отношение на ценова зона, предназначение, характер на застрояване и показатели на устройство и застрояване.

1.Договор за покупко продажба № СОА19-ДГ69-27/19.09.2019г., вписан в Служба по вписванията, акт № 93 том 150, дело № 46792 от 20.09.2019г., сключен между СО и юридическо лице, за ПИ 68134.1369.2225, в м. И.-промишлена зона,, с площ от 1439 кв.м., на стойност 110336 лв., с цена на кв.м. -76,68 лв., зона по ОГП - Тти и малко ПС по ПУП - улица, и зона по ЗМДТ - V, за ПИ68134.1369.2229, в м. И.-промишлена зона, с площ от 1346 кв.м., на стойност 103212 лв., с цена на кв.м. -76,68 лв., зона по ОГП - ПС по ПУП - улица, и зона по ЗМДТ - V и за ПИ 68134.1369.2228, в м. И.-промишлена зона, с площ от 25 кв.м., на стойност 1917 лв., с цена на кв.м. -76,68 лв., зона по ОГП - Тти и ПС по ПУП - улица, и зона по ЗМДТ - V. Средна пазарна цена по този аналог за 1кв.м. е 76,68 лв. За площта на отчуждавания имот без показатели на застрояване, собственост на жалбоподателите - 391 кв.м. обезщетението е в размер на 29 981,88 лв.

2.Акт №169, том 183, рег. № 74748, за Покупко-продажба на недвижим имот от 12.11.2019г., сключен между юридическо лице и физическо лице, за ПИ 68134.2818.982, в м. И.-промишлена зона,, с площ от 247 кв.м., на стойност 35204,94 лв., с цена на кв.м. - 142,53 лв., зона по ОГП - Жк с пл.40% , и зона по ЗМДТ - V. Средната пазарна цена по този аналог за 1кв.м. е 142,53 лв. Площа на отчуждавания имот с отреждане на жилищно застрояване по ПУП от 1982г., собственост на жалбоподателите е 2645 кв.м. и обезщетението за тази част от имота - 376 991,85 лв.

Обща стойност на обезщетението според заключението на в.л. А.А. е 406 973,73 лв.

Съгласно удостоверение на СО-ДПАМДТ (л.82) , данъчната оценка на ПИ с пл.№ 68134.2818.2254 , с площ от 3037кв.м. е в размер на 64004,80лв. т.е. ДО на 1кв.м. е в размер на 21,075лв.

Предложените аналози от вещото лице А.А. отговарят на заложените в ЗОС критерии за определяне на оценката на отчуждавания имот, а именно: Местоположение - една и съща ценова зона. И процесният имот и имотите, предмет на сделките попадат в пета ценова зона, съгласно зонирването, одобрено с Решение №2 от Протокол № 44/98г. на СОС по ЗМДТ, в урбанизирана територия. Предходно отреждане /преди отреждането му за ОДЗ/ – поземленият имот е в урбанизирана територия и попада частично в отреждане за улица, а преди това е неурегулиран поземлен имот, където не е допустимо застрояване и частично в УПИ с отреждане за жилищно строителство. По действащия ОУП процесния имот попада в устройствена зона „Жк“ - жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване, която по ОУП е с максимални показатели на застрояване.Сделките са вписани в Служба по вписванията в периода от 30.07.2019г.до 30.07.2020г. Едната от страните е юридическо лице- търговец; Сравнимите аналози са с еднакъв характер на

застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 %;

Следователно равностойното парично обезщетение, определено по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОС, във връзка с § 1от ДР на ЗОС на недвижими имот ПИ с идентификатор 68134.2818.2254 - незастроен, с площ от 3036 кв.м., съгласно скица по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011г. на ИД на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „Детска градина в УПИ I – за ОДЗ, кв. 38а, м. „ж.к. „О. 1“, р-н „В.“, съгласно действащ ПУП на м. „ж.к. О. 1“, одобрен с Решение № 492 по Протокол №25/27.09.2012г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост следва да се определи по заключението на вещото лице А.А. - в размер на 406973,73лв.. Стойността на обезщетението следва да се разпредели съгласно посочените в оспорената заповед права на всеки от съсобствениците.

Определеното с оспорената заповед обезщетение е в противоречие с приложимите материалноправни разпоредби /чл.146, т.4 от АПК/ и следва да се измени. Жалбата е основателна.

При това решение на спора правото на разноски е възникнало за жалбоподателите.

Жалбоподателите Д. Т. К. и Н. А. Т. са представили доказателства за внесена държавна такса в размер на по 10,00 лв. и адвокатски хонорар в размер на по 800лв., а К. и 200,00 лв. за хонорар за вещо лице Ответникът е оспорил размера на адвокатския хонорар. Съдът като взе предвид фактическата и правна сложност на делото намира, че ответникът следва да заплати на Д. Т. К. сума в размер на 710,00лв. и на Н. А. Т. сума в размер на 510,00 лв., от които 500,00 лв. за адвокатски хонорар.

Ответникът следва да заплати на С. Н. К. сумата 110,00 лв. и на Л. К. Я. сумата 310 разноски за внесена държавна такса и за възнаграждение на вещо лице.

На жалбоподателите В. Б. Т. и Р. Б. М., които са представили доказателства за внесена държавна такса в размер на 20 лв. и за внесен адвокатски хонорар в размер на 500лв., ответникът следва за заплати сумата 520,00 лв. разноски по делото. Размерът на този адвокатски хонорар също е оспорен, но тъй като е в минимално предвидения в чл.8, ал.3 от Наредбата № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения не следва да се редуцира.

Тъй като съдът не кредитира заключението на вещото лице Р. разноските остават за сметка на лицата, които са ги направили.

Жалбоподателите Г. М. П., Р. К. В., Б. Н. П. не са внесли дължимата държавна такса и следва да бъдат осъдени да внесат такава в размер на по 10,00 лв.

Жалбоподателите до момента не са внесли разликата между

внесения и присъдения хонорар в размер на 174,00 лв. за вещото лице Р., поради което следва да бъдат осъдени да заплатят посочената сума.

Предвид изхода на делото направените от ответника разноси остават за негова сметка.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 от АПК и чл.143, ал.1 АПК, СЪДЪТ

### Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА20-РД40-107/04.12.2020г., издадена от кмета на Столичната община, КАТО УВЕЛИЧАВА определеното с нея парично обезщетение от 63 998,88 лева на 406 973,73лв. за отчуждавания съсобствен на жалбоподателите Д. Т. К., Н. А. Т., С. Н. К., Г. М. П., Л. К. Я., Р. К. В., Б. Н. П., В. Б. Т., Р. Б. М. - ПИ с идентификатор 68134.2818.2254, с площ от 3036 кв.м., във връзка с реализация на обект: “Детска градина“ в УПИ I-за ОДЗ, кв.38а, м.“ж.к.О. 1“, район „В.“, съгласно действащ ПУП на м.“ж.к.О.-1“, одобрен с Решение №492 по Протокол №25/27.09.2012г. на Столичния общински съвет, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост, РАЗПРЕДЕЛЕНО, КАКТО СЛЕДВА:

За В. Б. Т., собственик на една осма идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.2818.2254 /незастроен/, с площ 3 036 кв.м – 50 871,72 лева;

За Р. Б. М., собственик на една осма идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.2818.2254 /незастроен/, с площ 3 036 кв.м –50 871,72 лева;

За Н. А. Т., собственик на една осма идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.2818.2254 /незастроен/, с площ 3 036 кв.м – 50 871,72 лева;

За Д. Т. К., собственик на една осма идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.2818.2254 /незастроен/, с площ 3 036 кв.м – 50 871,72 лева;

За С. Н. К., собственик на една четвърта идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.2818.2254 /незастроен/, с площ 3 036 кв.м – 101 743,43 лева;

За Р. К. В., собственик на една двадесет и четвърта идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.2818.2254 /незастроен/, с площ 3 036 кв.м – 16 957,24 лева;

За Л. К. Я., собственик на една двадесет и четвърта идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.2818.2254 /незастроен/, с площ 3

036 кв.м – 16 957,24 лева;

За Г. М. П., собственик на една двадесет и четвърта идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.2818.2254 /незастроен/, с площ 3 036 кв.м – 16 957,24 лева;

За Б. Н. П., собственик на една осма идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.2818.2254 /незастроен/, с площ 3 036 кв.м – 50 871,72 лева;

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Д. Т. К. сума в размер на 710,00 лв. и на Н. А. Т. сума в размер на 510,00 лв., разноси по делото.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на С. Н. К. сумата 110,00 лв. и на Л. К. Я. сумата 310,00 лв. разноси по делото.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на В. Б. Т. и Р. Б. М. сумата 520,00 лв. разноси по делото.

ОСЪЖДА Г. М. П., Р. К. В. и Б. Н. П. да заплатят **поотделно** по сметка на Административен съд - София град сумата от 10,00 лв. - държавна такса.

ОСЪЖДА Д. Т. К., Н. А. Т., С. Н. К., Г. М. П., Л. К. Я., Р. К. В., Б. Н. П., В. Б. Т., Р. Б. М. да заплатят по сметка на АССГ общо сумата 174,00лв. - възнаграждение за вещото лице Н.Р..

Решението е окончателно.

**СЪДИЯ:**