

# РЕШЕНИЕ

№ 5304

гр. София, 08.08.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав,**  
в открито заседание на 05.07.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Красимира Милачкова**

при участието на секретаря Кристина Петрова, като разгледа дело номер **3449** по описа за **2023** 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) във вр. с чл.145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).  
Образувано е по жалба на СД „Трансграфика – Димитрови и с-ие“ против заповед № СОА23-РД40-23/17.01.2023г. на кмета на Столична община (СО), в частта на заповедта относно определеното обезщетение за отчуждаван имот. Ответникът чрез процесуалния си представител оспорва жалбата като неоснователна.

След като обсъди доводите на страните и представените по делото доказателства, съдът в настоящия състав приема следното от фактическа и правна страна.

Жалбата е допустима, като подадена в законоустановения за това срок от лице, което има правен интерес от оспорването. Разгледана по същество, тя е неоснователна.

С процесната заповед се отчуждава поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.512.250 (незастроен), с площ 432 кв. м, по КККР на район „С.“, одобрени със Заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК. ПИ попада публично мероприятие съгласно действащия подробен устройствен план (ПУП), одобрен със Заповед № РД50-510/24.06.2020 г. на главния архитект на СО и подлежи на отчуждаване за реализацията на обект: „УПИ I – „за училище“, кв.8-б, м. „ГГЦ - зона В17“.

В заповедта е отбелязано, че имотът е собственост на дружеството – жалбоподател и е определено парично обезщетение в размер на 169266,24 лв. Заповедта се оспорва в частта ѝ относно така определеното обезщетение.

Видно от приложените в административната преписка писмени доказателства, изготвянето на оценка за равностойното парично обезщетение (РПО) е възложено на 13.09.2022г. Следователно, релевантният период съобразно чл. §1, т.2 от Допълнителните разпоредби (ДР) на ЗОС е от 13.09.2021г. до 13.09.2022г. Датата на оценката е 21.11.2022г. и тъй като оспорената заповед е издадена на 17.01.2023г., е изпълнено изискването на чл.22, ал.10 ЗОС. Оценителят установил, че са налице осем аналози според критериите, посочени в чл.22, ал.5 и следващите от ЗОС, във връзка с §1, т.2 от ДР на ЗОС. Като взел предвид стойностите по тези сделки, подробно описани в представената оценка, определил РПО в горепосочения размер.

В производството пред съда не бяха представени доказателства за съществуването на обстоятелства, годни да обосноват изводи, различни от формираните от административния орган. Съгласно чл.22, ал.5 ЗОС, размерът на РПО 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 и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. В случая е приложима хипотезата на чл.22, ал.7 ЗОС, съгласно която конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен ПУП, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с ПУП, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост. Видно от данните за имота, изложени в доклада от 21.11.2022г., приложен в преписката (л.50-51 от делото), отреждането на имота съгласно заповеди от 1966г., 1978г. и 1987г. е за училище. С предхождащата ги заповед от 1953г. е бил отреден за УПИ ХХ-21 и VII-7. РПО в производството пред административния орган е определено като за имот, попадащ в „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм) с параметри на застрояване: максимална плътност на застрояване 40 %, максимален К. 1,3, минимална озеленена площ 40 %, максимална кота корниз 10 м; най-малко 50 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност. Предвид тези показатели, са определени 8 аналози, въз основа на които е приета осреднена цена за 1 кв. м. площ 391,82 лв.

Съгласно § 1, т.2 от ДР на ЗОС, "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. По смисъла на т.8 от § 1 на ДР на ЗОС, "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. Тъй като процесният имот не е бил отчужден съобразно предвижданията на предходните планове, а за УПИ ХХ-21 и VII-7 по плана от 1953 г. не е посочено предназначение, сравнението следва да се извършва спрямо установения начин на трайно ползване. Видно от представената скица № 15-562766/25.05.2022г., за отчуждавания имот е отбелязан начин на трайно ползване: незастроен имот за жилищни нужди.

В производството пред съда е прието заключение на съдебно-оценителна експертиза, което съдът в настоящия състав възприема като обективно, компетентно и съответно на обстоятелствата по делото в частта на фактическите констатации на вещото лице, съответстващи на критериите за определяне на РПО, установени в ЗОС, и не възприема заключението в останалата му част. Посочва се в заключението, че с представените нотариални актове (НА) вх. рег. № 34605/17.05.2022г., № 35817/20.05.2022г., № 79660/28.10.2021г., № 97578/17.12.2021г., № 70740/30.09.2021г. и № 47441/27.06.2022г. на Службата по вписванията (СВ) са сключени сделки с незастроени поземлени имоти, които попадат в една и съща ценова зона, както и отчуждаваният. За всеки от тях вещото лице е изчислило средноаритметичната стойност за 1 кв. м., която именно следва да бъде взета предвид за определяне на РПО, с оглед правилата на чл.22, ал.5-14 ЗОС във вр. с §1, т.2 от ДР на ЗОС. Наред с това, при избора на аналози вещото лице не е взело предвид устройствената зона, в която те попадат. Видно от представените извадки от информационната система на Г., изследваните от вещото лице аналози попадат в устройствени зони „Ц2“ и „Жс“, за които съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на СО е предвиден характер на застрояване съответно за първата зона – без посочена кота корниз, за втората - до 12, 15 и 20 м според вида сгради. Както беше посочено по-горе, за процесния имот РПО следва да се определи като за имот в устройствена зона „Жм“, с оглед липсата на указание за друго предназначение преди отреждането на имота за училище. Характерът на застрояване за тази зона е до 10 м кота корниз. Следователно, посочените устройствени зони се различават според характера на застрояване. Последният е определен в чл.23, ал.1 от Закона за устройство на територията и чл.16, т.1-3 и чл.19 от Наредба № 7/22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Ето защо, поради различния характер на застрояване за зоната, в която попадат имотите, предмет на горепосочените НА, не могат да бъдат преценявани като аналози. По изложените съображения, макар изброените НА вх. рег. № 34605/17.05.2022г., № 35817/20.05.2022г., № 79660/28.10.2021г., № 97578/17.12.2021г., № 70740/30.09.2021г. и № 47441/27.06.2022г. на СВ да обективират сделки в релевантния период и в ценовата зона на процесния имот, те не могат да послужат като аналози за определяне на РПО.

Предвид изложеното и като прецени изцяло законосъобразността на оспорения акт на основание чл.168, ал.1 АПК, съдът в настоящия състав приема, че заповедта е издадена от компетентен орган в установената форма; при това не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и тя е в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона. С оглед изхода на спора и на основание чл.143, ал.3 АПК разноските остават за жалбоподателя така,

както са направени и следва да бъде уважено своевременно направеното от страна на ответника искане за юрисконсултско възнаграждение. Последното съдът определя на 100 (сто) лева съобразно чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, съгласно чл.78, ал.8 от Гражданския процесуален кодекс. Сумата е дължима на СО, която е юридическо лице съгласно чл.14 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК, съдът

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на СД „Трансграфика – Димитрови и с-ие“, с ЕИК[ЕИК], против заповед № СОА23-РД40-23/17.01.2023г. на кмета на Столична община в частта на заповедта относно определеното обезщетение за отчуждаван имот.

ОСЪЖДА СД „Трансграфика – Димитрови и с-ие“, с ЕИК[ЕИК], да заплати на Столична община сумата 100 (сто) лева – юрисконсултско възнаграждение.

Решението е окончателно.

Съдия: