

# РЕШЕНИЕ

№ 656

гр. София, 29.01.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,**  
в публично заседание на 22.01.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Калина Пецова**

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **10325** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Жалбата по настоящото дело е срещу Заповед № СОА22-РД-40-128/07.09.2023 г. на Кмета на Столична община, с която се отчуждава част от имот на „АП Билд Лозенец“ ООД, със седалище глад С. с проектен идентификатор от КККР 68134.904.3657 с площ от 48 кв.м., представляващ реална част от ПИ 68134.904.473, целият с площ от 500 кв.м.

С жалбата се иска отмяна на оспорената заповед в частта ѝ относно размера на определеното обезщетение, при следните съображения: Намира, че заповедта е издадена в противоречие с нормата на чл. 22, ал.5 от ЗОС. Счита, че определеното обезщетение в размер от 159.45 лева за квадратен метър, не кореспондира с пазарните цени на имотите в периметъра. Сочи, че имотът е придобит през 2019г. от дружеството на стойност 140 000 евро или 280 евро за квадратен метър, което се равнява на 547.63 лев за кв.м. Сочи, че преди закупуването на имота е направена пазарна оценка от независим лицензиран оценител, съгласно която на имота е 244 550 лева или 489.10 лева за кв.м. Моли за отмяна на заповедта по посочените съображения.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. П. с редовно пълномощно, която поддържа жалбата, като моли съдът да измени определеното със заповедта обезщетение, позовавайки се на вариант №2, възприет в приетата по делото СТЕ. Претендира разносните по делото по списък, който представя.

Ответникът Кмет на Столична община се представлява от юрк Ю.,

която оспорва жалбата. Моли, в случай, че съдът възприеме тезата, че заповедта подлежи на изменение в частта ѝ относно размера на определеното обезщетение, да възприеме вариант №1 от СТЕ. Прави възражение за прекомерност на договорения адвокатски хонорар и претендира юрисконсултско възнаграждение.

Съдът, на база данните по делото, становищата на страните и въз основа на закона, намира следното:

Жалбата е допустима за разглеждане, като подадена от лице с правен интерес и в срок.

Разгледана по същество, същата се явява частично основателна.

По фактите се установява:

Собствеността на жалбоподателя върху имота за жалбоподателя е възникнала през 2019 година, когато той е закупил от физически лица имот с площ от 500 кв.м., представляващ имот с идентификатор от КККР 68134.904.473 , съставляващ пл.№ 473, попадащ в кв.42 по регулационния план на [населено място], м. „К. вада“, съгласно нотариален акт на л.16 по делото. Към момента на покупката по възлагане на купувача (жалбоподател по делото) е изготвена оценка на имота, която е приложена на л. 18 –л.36 по делото, съгласно която стойността на имота е 244 550 лева /за целия имот/.

Възлагането на оценката за обезщетяване е извършено с писмо на СО № СОА 23-ГР94-2843 от 30.05.2023 г., от което следва, че съгласно ЗОБС, едногодишният период, за който следва да се анализират документи за вписани сделки, е периодът 30.05.2022 – 30.05.2023 г.

Производството при органа е започнало с възлагателно писмо № СОА23-ГР94-2843/30.05.2023г. за възлагане на лицензиран оценител извършването на оценка. Същата е изготвена на основание чл. 22, ал.5 от ЗОС във връзка с §1 от ДР на ЗОС. Преценено е отреждането на имотите, което са имали преди процесният ПУП, който е предпоставка за отчуждаването по чл. 21, ал.1 от ЗОС. Съгласно действащия ПУП, имотът попада в отреждане „за улична регулация“. Този план се явява първи за имота, тъй като преди това същият не е бил урегулиран.

Тези обстоятелства са установени и от вещото лице по назначената и приета съдебно-оценителна експертиза.

Процесният по делото имот попада изцяло в улична регулация по действащия регулационен план за м. К. вада и м. Ю. парк - IV -та част, утвърден с Решение 45 по Протокол №24 от 30.03.2021 г. и Решение №147 по Протокол №40 от 18.07.2002 г. за поправка на ЯФГ и Решение №294 по Протокол №53 от 17.05.2018 г.

Копие от Решение 45 по Протокол №24 от 30.03.2021 г. е приложено на л. 131 по делото, копие от Решение №147 по Протокол №40 от 18.07.2002 г. е приложено на л. 132 по делото, копие от Решение №294 по Протокол №53 от 17.05.2018 г. е приложено на л. 133 по делото, а копие от графичната част на плана – на л. 137 по делото. Съгласно този план, процесният по делото имот попада в отреждане за [улица], о.т.653г, о.т.653в и о.т.653а.

Не са установени предходни регулационни планове за имота. От анализа на предходни кадастрални планове се установява, че процесният имот е бил част от ПИ 473, обозначен като овощна градина при попълването на кадастралния план през 1987

г. ПИ 473 е бил разделен на два имота – източен с пл.№473 и западен с пл.№1702. В кадастралните планове, предхождащи КК, както и в КК, няма нанесени сгради в ПИ №473 от кадастрален лист 596, част от който имот е процесният.

От приложеното на л. 138 по делото Решение №691 на СОС от 29.09.2016 г. се установява, че с Възражение от 2015 година собствениците на ПИ 473 и ПИ 1702 са приложили мотивирано предложение за обособяване на УПИ за техните имоти, но и към момента на изготвяне на СТОЕ, за ПИ с идентификатор 68134.904.473, част от който е процесния по делото имот, няма отреден УПИ.

Така направените констатации от СТОЕ се потвърждават от приложената на л. 130 по делото комбинирана скица, изготвена от Г. С. и приложеното към нея удостоверение – л. 128 по делото.

По действащият ОУП на [населено място], одобрен с Решение № 697 по Протокол 51 на СОС от 19.11.2009 г. и Решение на МС № 960 от 16.12.2009 г., процесният имот попада преобладаващо в зона Тти – зона за транспортна инфраструктура без предвиждане за застрояване, а 5 кв.м. попадат в зона Жс.

В материалите по делото е приложена преписката по отчуждаването, част от която е и оценката, изработена по възлагане от СО (л.57– л.65 по делото). Към преписката са приложени и част от нотариалните актове, въз основа на които е изготвена оценката (л.66 – л.123). Актовете, които не са налични по делото, са представени на експерта в електронен вариант.

На л. 152 по делото е приложена данъчна оценка за имота на жалбоподателя, издадена от СО – ДОП отдел ОП Л. от 22.05.2023 г. От нея се установява, че данъчната оценка за кв.м. от процесния имот е 63.20 лева.

В материалите по делото на л.38 на диск е приложена екселска таблица с данни за актовете, предоставени от СВ по задание на СО. На диска е налична само една таблица с актове, сключени за периода 30.5.2022 г. – 30.5.2023 г. за имоти, които се намират в м.В. – ВЕЦ С..

Вещото лице е приело, че тази местност не изчерпва попадащите в трета зона местности в С., поради което СТОЕ е анализирала и други актове, получени от СВ с цел да се установи наличието на допълнителни вписани актове, отговарящи на условията на ЗОбС.

Оценителите от СО в изготвената от тях оценка за стойността на процесния имот са използвали 16 аналога за имоти, попадащи в зони без предвидено застрояване. Тези актове са описани в таблицата от оценката на л.63 и л.64 по делото. При анализа на тези актове СТОЕ е констатирала следното:

Освен 16-те използвани аналога, описани в таблицата към оценката, в материалите по делото са приложени и актове, които не са използвани при оценката, а друга част са допълнително предоставени на вещото лице по електронен път. Част от тези актове са възприети от СТОЕ като актове между свързани лица. Допълнително е установен още един акт за два имота, попадащи в трета зона, предвидени да попадат в улица по действащ регулационен план.

По тези съображения, вещото лице е изготвило два варианта за оценяване на имота.

В първият вариант са описани всички установени аналози, като средната цена за кв.м. в този вариант е 174.04 лева. Определената цена за процесния по делото имот с

проектен идентификатор 68134.904.3657 с площ от 48 кв.м. в този вариант е определена на 8354.15 лева.

Във втория вариант са описани само установените аналози, страните по които не са свързани лица, като средната цена за кв.м. в този вариант е 194.15 лева. Определената цена за процесния по делото имот с проектен идентификатор 68134.904.3657 с площ от 48 кв.м. в този вариант е определена на 9319.22 лева.

При така установеното по фактите, от правна страна съдът приема:

Актът е издаден от компетентен орган Кмета на Столична община.

Същият е в предвидената от закона форма, доколкото съдържа подробни мотиви и следващ се от тях диспозитив.

Не са допуснати съществени процесуални нарушения. Спазено е задължението за обявяване на проведената процедура, изготвено е възлагателно писмо до лицендиран оценител.

Основното възражение в жалбата е свързано с разликата, която се получава при оценяването от пазарната оценка, изготвена за имота към момента на неговото закупуване и тази, определена от оценителя, на когото е възложил оценяване органът. Съдът приема това възражение за неоснователно. Процедурата по чл. 21 и следващи от ЗОС не изисква изготвяне на пазарна цена, аналогична на тази на свободния пазар на имоти. Налице е специфична процедура, съгласно която следва да бъде съобразена разпоредбата на чл. 22, ал.5 от ЗОС във връзка с §1 от ДР на ЗОС. Съгласно тази норма, размерът на равностойното парично обезщетение се определя съобразно конкретното им предназначение, което са имали преди влизане на плана в сила, съответно преди одобряване на ПУП по чл. 21, ал.1 от ЗОС и въз основа на пазарни цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждения имот.

С оглед това, основен критерий за оценяването по реда на §1 от ДР на ЗОС се явява отрждането на имота по плана, който е действал преди този, на база който се налага неговото отчуждаване. За процесния случай се установява, че отчуждителният план е първи за имота. Не се установяват предходни регулационни планове за имота. От анализа на предходни кадастрални планове се установява, че процесният имот е бил част от ПИ 473, обозначен като овощна градина при попълването на кадастралния план през 1987 г. ПИ 473 е бил разделен на два имота – източен с пл.№473 и западен с пл.№1702. В кадастралните планове, предхождащи КК, както и в КК няма нанесени сгради в ПИ №473 от кадастрален лист 596, част от който имот е процесният. Не е завършена процедурата по урегулиране на имота, внесена от собствениците през 2015г. Поради това, ползваните аналози са съответни на установените по делото факти.

Съдът обаче споделя изложеното в приетата съдебно-оценителна акспертиза относно наличието на още сделки, извън съобразените от оценителя при органа, като освен 16-те използвани аналога, описани в таблицата към оценката, следва да бъдат съобразени и приложените в материалите по делото актове, които не са използвани при оценката, а друга част са допълнително предоставени на вещото лице по електронен път. Част от тези актове са установени от СТОЕ като актове между свързани лица, поради което са изключени.

В тази връзка е направено възражение в о.с.з от процесуалния представител на ответника, че в ЗОБС не е налице предвидена нормативна пречка за ползване на сделки между „свързани лица“. По този повод, съдът съобрази следното:

Единственото изключение от правилото за неприкосновеност на частната собственост представлява възможността за принудително отчуждаване на частна собственост, предвидена в чл. 17, ал. 5 от Конституцията. То е свързано с даване на предимство на публичния пред частния интерес на собственика на вещта. За осъществяване на принудително отчуждаване на частна собственост Конституцията поставя като условия спазването на няколко кумулативно дадени изисквания: отчуждаването да се извършва единствено въз основа на закон, и то само за държавни или общински нужди; тези нужди да не могат да бъдат задоволени по никакъв друг начин; да бъде определено равностойно на отнеманата вещ обезщетение; това обезщетение да е предварително изплатено на собственика. /Решение № 6 от 15.07.2013 г. на КС по к. д. № 5/2013 г. /

Чисто пазарният принцип за установяване равностойността на един имот би могло да бъде постигнат само ако този имот бъде предложен за продажба на свободния пазар. В случаите на принудително отчуждаване на частни имоти за държавни и общински нужди, т. е на отнемане на частна собственост от държавата иби оцината на съответно конкретно посочени законови основания, предлагането на пазара не може да бъде осъществено. Това налага адекватното обезщетяване /равностойното парично обезщетение/ да се определя по законов ред. Тази уредба трябва да има предвид пазарната цена, която собственикът би получил от продажбата на имота на свободния пазар. / Решение № 6 от 4.07.2006 г. на КС на РБ по конст. д. № 5/2006 г. /

По изложените съображения, съдът приема, че "сделките между свързани лица" не могат да се квалифицират като сделки при нормални пазарни условия, като сделки на свободния пазар, защото липсва същностен елемент на пазара - да е безпристрастен. Сделката между страни, които имат особена или специална връзка може да направи ценовото равнище нетипично за пазара-занижено /в случая/ или завишено, поради елемент на специална дейност. Допускането на използването на такива сделки като аналози, когато цената по тях се отличава значително от сделките при нормални пазарни условия, нарушава принципа на "адекватно обезщетение /равностойното парично обезщетение/", както по ЗДС, така и по ЗОС.

Формално по ЗОС също няма пречка сделка между свързани лица да се използва за аналог за определяне на обезщетение за отчуждаване на имот за общински нужди. По см. на § 1, т. 13 от ДР на ЗППЦК, "Свързани лица" са лицата по смисъла на § 1, т. 13 от ДР на Закона за публичното предлагане на ценни книжа: а) /изм. - ДВ, бр. 39 от 2005 г. / лицата, едното от които контролира другото лице или негово дъщерно дружество, както е в процесния случай; б) лицата, чиято дейност се контролира от трето лице; в) лицата, които съвместно контролират трето лице; г) (изм. - ДВ, бр. 39 от 2005 г.) съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по съребрена линия до четвърта степен включително и роднините по сватовство до четвърта степен включително. В ДВ. бр. 13/07.12.2017 г. е обнародвана нова разпоредба на § 1а т. 6 от ДР на ЗДС, съгласно която за целите на ЗДС "свързани лица" са лицата по § 1, т. 13 от ДР на ЗППЦК.

Сделките, сключени между "свързани лица" не са изрично изключени от обхвата, както на ЗДС- § 1а, т. 1, т. 1а, т. 2, т. 2а, т. 3 и т. 4 ЗДС ДР на ЗДС, така и на § 1, т. 2 от

ДР на ЗОС.

С оглед на изложеното, съдът споделя категоричното становище, че и в ЗДС и в ЗОС е налице непълнота, която на основание чл. 46, ал. 2 ЗНА се преодолява чрез прилагане на основните принципи на правото, които съответстват на целта на закона-да се получи равностойно парично обезщетение, а това е пазарната цена, която собственикът би получил от продажбата на имота на свободния пазар, което изключва сделките между "свързани лица", когато договорената между тях цена се различава значително от цената, договорена между несвързани лица, и при спазване на всички останали изисквания, които са изрично уредени в ЗОС и ЗДС. Това разрешение е в съответствие и с трайната практика на ЕСПЧ, която изисква преценка за пропорционалност във всеки конкретен случай, както и с чл. 6 АПК, който гарантира прилагането на закона по разумен и справедлив начин. Защитата на правото на собственост по чл. 1 от Протокол № 1 към ЕКПЧ действително не гарантира експлицитно заплащането на обезщетение в случаите на лишаване от право на собственост, но определянето на обезщетение е съществено при преценката за постигането на справедлив баланс между предприетата мярка и преследваната цел. Лишаването от собственост без заплащане на справедливо обезщетение би могло да представлява непропорционална намеса.

От СТОЕ е допълнително установен още един акт за два имота, попадащи в трета зона, предвидени да попадат в улица по действащ регулационен план.

По тези съображения, съдът приема изготвената СТОЕ във втория ѝ вариант, а именно - определена оценка от 194.15 лева на квадратен метър или определената цена за процесния по делото имот с проектен идентификатор 68134.904.3657 с площ от 48 кв.м. в този вариант е определена на 9319.22 лева, съгласно изчисленията, показани в Таблица 2 към СТОЕ.

Последното е основание за изменение на Заповед № СОА23-РД40-128 от 07.09.2023г.

При този изход на спора, в полза на жалбоподателя следва да бъдат присъдени сторените разноси, които следва да бъдат възложени на ответника. Съдът приема възражението на процесуалния представител на ответника за липса на фактическа и правна сложност на делото, поради което договореният адвокатски хонорар следва да бъде уважен до минималния размер по Наредбата №1/2004г. за размера на минималните адвокатски възнаграждения, която определя минимум от 1000 лева. Предвид, че видно от фактурата, приложена на лист 193 по делото за заплащане на хонорара, същият е изплатен с ДДС, размерът следва да бъде уважен до 1200 лева.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал.2, предл. 4 от АПК, съдът  
РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА23-РД40-128 от 07.09.2023г. на Кмета на Столична община, като определя размер на справедливо обезщетение за отчуждената част от имот с проектен идентификатор № 68134.904.473 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-739/21.11.2017г. на ИД на АГКК, последно изменение със Заповед № 18-2050/24.02.2022г. на Началника на СГКК за сумата от 9319.22 лева / девет хиляди триста и деветнадесет/ лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати в полза на „АП Билд Лозенец“ ООД сумата от 1200 / хиляда и двеста лева – признат адвокатски хонорар, 50 / петдесет/ лева държавна такса и 600 / шестстотин/ лева зъплатен депозит за СТОЕ.

Решението е окончателно.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: