

# РЕШЕНИЕ

№ 6804

гр. София, 09.11.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав,**  
в публично заседание на 18.10.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Силвия Димитрова**

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **3069** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. АПК, вр. чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.  
Образувано е на основание изпратена от Столична община постъпила жалба от „ГРИЙН СИТИ – 2004“ ООД, [населено място] срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС №СОА23-РД40-37/08.03.2023 г. на Кмета на СО, с която е отчужден ПИ с идентификатор 68134.2815.29 с площ от 1571 кв. м по КККР, одобрени със Заповед №РА-18-39/20.07.2011 г. на ИД на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „Част от урегулиран поземлен имот УПИ IV – ЗА ОДЗ, кв.30 по действащ план за регулация на[жк], съгласно действащ регулационен план на[жк], одобрен с Решение №166 по Протокол №79/26.03.2015 г. на СОС, и е определено парично обезщетение на собственика в размер на 510005,80 лева. В жалбата са изложени доводи за неспазване на установената форма на административния акт, допуснати съществени нарушения на процесуалните правила и материална незаконосъобразност. В тази връзка се твърди, че в оспорената заповед не са изложени фактическите основания за издаването ѝ, при което е налице липса на мотиви и следователно не е спазено изискването на чл.59, ал.2, т.4, предл. второ от АПК. Освен това не може да бъде преценено дали отчуждаването е извършено за задоволяване на общинска нужда по смисъла на чл.21, ал.1 ЗОбС. Твърди се също, че неправилно е определен размерът на паричното обезщетение, като същото е чувствително занижено спрямо пазарната оценка на имота. По тези съображения, подробно мотивирани в жалбата, поддържани от процесуалния представител адв. Я.

Н. в хода на процеса и доразвити в представени писмена защита, се иска отмяна на заповедта, а при условията на евентуалност – същата да бъде изменена, като се увеличи размерът на дължимото парично обезщетение за предвидения за отчуждаване имот. Претендира се присъждане на направените по делото разноски по приложен списък.

Ответникът Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител юрисконсулт К. Л. изразява становище за неоснователност на жалбата.

По делото са събрани писмени и веществени доказателства. Приложено е заверено копие от образуваната преписка. Назначена е и приета съдебно-оценителна експертиза, заключенията по която са оспорени от процесуалния представител на оспорващото дружество относно дадената оценка на отчуждавания имот.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено от фактическа страна следното:

Не се спори по делото, а това се установява и от приложените към административната преписка доказателства, че оспорващото дружество е собственик на имота, който се отчуждава с процесната заповед, на основание НА за продажба на недвижим имот №172, том IV, рег. №5946, дело №654 от 20.12.2007 г. Този имот е нанесен в КККР, одобрени със Заповед №ЗД-18-39/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК като ПИ с идентификатор 68134.2815.29 с площ от 1571 кв. м.

Съгласно действащия ПУП на м. „жк В.-2“, одобрен с Решение №166 по Протокол №79/26.03.2015 г. на СОС, ПИ с идентификатор 68134.2815.29 с площ от 1571 кв. м., предмет на отчуждаване, попада в УПИ IV, отреден за ОДЗ, кв.30.

С писмо от 08.11.2022 г. на Кмета на СО е възложено определяне на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл.22, ал.5 ЗОБС, вр §1 от ДР на ЗОС на лицензиран оценител относно ПИ с идентификатор 68134.2815.29 с площ от 1571 кв. м. В съответствие с изискването на чл.22, ал.3 ЗОБС е извършена оценка за определяне на размера на равностойното парично обезщетение на недвижимия имот на жалбоподателя, предмет на отчуждаването. Оценката на процесния имот е изготвена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти инж. Г. Т. от „Аванс“ ООД. Оценката е определена в размер на 510005,80 лева, определена по метода на сравнимите продажби, при избор на аналози, отговарящи на основните критерии по ЗОБС, като са използвани конкретно посочени две предоставена от Агенция по вписванията сделки със имоти със сходни характеристики, вписани в Службата по вписвания за периода 08.11.2021 г. – 08.11.2022 г., които отговарят на изискванията на ЗОБС за аналог.

С обявление от 18.01.2023 г., Кмета на СО е уведомил собственика на ПИ, отреден за обект – публична общинска собственост, съгласно действащ регулационен план на м. „жк В.-2“, одобрен с Решение №166 по Протокол №79/26.03.2015 г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект-публична общинска собственост за предстояща процедура по принудително отчуждаване във връзка с реализацията на обект „Част от урегулиран поземлен имот (УПИ) IV – за ОДЗ, кв.30 по действащ план за регулация на местността[жк]. Обявлението е публикувано в ежедневниците „Днес“, „Софийски вестник“ и „24 часа“, както и на интернет страницата на СО. Копие от обявлението е поставено на определеното за това място в сградата на СО, видно от протокол от 26.01.2023 г. Процесната заповед е издадена на 08.03.2023 г, т.е. не по-рано от един месец след публикуването на обявлението в средствата за масова информация.

Въз основа на определения размер на паричното обезщетение и влезлия в сила ПУП и на основание чл.25, ал.2 ЗОБС Кмета на Столична община е издал оспорената в настоящото производство Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС №СОА23-РД40-37/08.03.2023 г. с посоченото по-горе съдържание.

За изясняване на делото от фактическа страна е приета съдебно-оценителна експертиза.

Въз основа на заключението на вещото лице инж. А. А. съдът приема за установени следните релевантни за спора факти: Действащият подробен устройствен план (ПУП) за територията, в обхвата на която попада имотът на жалбоподателя с идентификатор 68134.2815.29, е одобрен с Решение №166 по Протокол №79/26.03.2015 г. на СОС. Съгласно този ПУП имотът попада в УПИ IV, отреден за ОДЗ, кв.30 и малка част в улична регулация на [улица] и о.т. 271. Съгласно ОУП на [населено място], приет с Решение № 697 по протокол № 51/19.11.2009 г. и Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, ПИ с идентификатор 68134.2815.29, предмет на отчуждаване, попада в устройствена зона „Оо“ – зона за общественообслужващи дейности, която е с максимални показатели на застрояване както следва: Плътност 30% (за детски заведения) и за озеленяване – минимум 20%.

Вещото лице е описало и предходните ПУП, както следва: ПУП – ИПРЗ, одобрен със Заповед №РД-09-105/08.04.2008 г. на Кмета на Район „В.“, съгласно който имотът, предмет на отчуждаване, попада в УПИ III-28 за ОДЗ от кв.30 и малка част в улична регулация на [улица] - о.т. 173 – о.т. 174. Съгласно ОУП на [населено място], одобрен с Решение № 147/2006 г. на Министерски съвет, ПИ с идентификатор 68134.2815.29, предмет на отчуждаване, попада в устройствена зона „Жк“ – жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване с посочени максимални показатели на застрояване.

По-предходен ПУП е ПУП-ПРЗ на м „бул. Л. шосе“, одобрен с Решение №13 по Протокол №23/19.03.2001 г. на СОС. Съгласно същия имотът попада в УПИ без номер с отреждане Детска градина, кв.30 и малка част в улична регулация на [улица] и о.т. 172. Действащ към този период е ОУП на [населено място], одобрен с Решение № 147/2006 г. на Министерски съвет. По-предходен е ПУП-ЗРП и КП на м. „С. Д.“, одобрен със Заповед №РД-50-09-293/25.09.1985 г. на Гл. архитект на С. и ЧИЗП на кв.29 и кв.23 и изменение на улична регулация между кв.29, 23 и 34, одобрено със Заповед №РД-50-09-118/17.02.1996 г. на Гл. архитект на С.. Съгласно този ПУП имотът е част от УПИ за О., за ОДЗ и озеленяване, кв.34 и малка част попада в улична регулация на [улица] – о.т. 273 – о.т. 272. Предходния ПУП е ПУП – ЗРП и КП на м. „С. Д.“, одобрен със Заповед №348/09.08.1976 г. на Гл. архитект на С. и ЧИЗП на кв.23 и изменение на уличната регулация на кв.23, одобрено със Заповед №205/14.05.1982 г. на Гл. архитект на С.. Съгласно този ПУП имотът е част от УПИ за комплексно жилищно строителство от кв.24 и [улица] – о.т.49. С ЧИЗРП за кв.23 и изменение на улична регулация от 1982 г. отреждането по отношение на процесния имот не се засяга. Съгласно ОГП на [населено място], утвърден със закон, приет на 02.11.1961 г., частично изменение със Заповед №4979/25.10.1969 г., имотът попада в жилищна зона с предимно многоетажно застрояване.

Вещото лице е изготвило оценка на имота, като е приело, че не са налице други сделки, освен двете, използвани при изготвяне на оценката в административното производство. Изчислило е размера на обезщетението в два варианта: Вариант №1 – на база площта на аналозите по КККР – 138 кв.м и Вариант №2 – на база площта на

аналозите по документ за собственост – 129 кв. м. При първия вариант средната цена за кв. м е 324,70 лева, при което обезщетението възлиза на 510 103, 70 лева. При втория вариант средната цена на кв. м е 347,26 лева, при което обезщетението възлиза на 545545,46 лева.

С оглед допълнително представени от оспорващия сделки с твърдение, че същите следва да бъдат използвани като аналози при изчисляване на дължимото обезщетение е назначена допълнителна експертиза. След като е изследвало всички новопредставени сделки, вещото лице е дало заключение, че нито една от тях не отговаря на критериите за аналог. Заключение е оспорено от процесуалния представител на оспорващия с искане за назначаване на повторна експертиза, която да провери сделките и да даде заключение дали същите отговарят на изискванията за аналози за определяне на справедливото обезщетение и съответно да определи размера му. Това искане е отхвърлено от съда с мотиви, че от една страна не възниква съмнение в обективността и компетентността на вещото лице, а от друга страна дали една сделка може да бъде ползвана като аналог или не е правна преценка, на която съдът ще отговори и за което не са му необходими други специални знания, след като сделките са представени по делото и описани в заключението. Т.е. верността на заключението може да бъде проверена от съда.

В тази връзка съдът, като извърши проверка на представените от оспорващото дружество 55 сделки, подробно описани в приложението към заключението на допълнителната експертиза, приема, че нито една от тях не отговаря на критериите за аналог при определяне на процесното обезщетение. По отношение на 14 от сделките е видно, че имотите в тях са в друга ценова зона. Процесния имот е в V ценова зона. Две от сделките са извън 12-месечния срок, тъй като същите са от 10.11.2022 г. Представената молба за заличаване на договорна ипотека не е сделка. 22 от сделките касаят имоти с други устройствени показатели. В 16 от сделките касаят или само СОС или имоти и СОС и подобрения, без да може да се направи разграничение каква е цената на имота. Следователно, само посочените от вещото лице в първото заключение две сделки могат да бъдат използвани като аналози при определяне размера на обезщетението. Съдът възприема първия вариант на заключението, тъй като в нотариалните актове, в които са обективирани сделките, изрично е посочено, че предмет на продажба са съответните идеални части от ПИ с идентификатор 68134.2818.935 по КККР и конкретно посочени в кв. м площи на имота съответно 138 кв. м. Следователно, именно 18/42 ид. части от ПИ с идентификатор 68134.2818.935 с площ от 138 кв. м., равностойни на 59,14 кв.м от имота по едната сделка и съответно 6/42 ид. части от същия имот с площ от 138 кв. м, равностойни на 19,71 кв. м, са били предмет на продажба с тези две сделки. Средната цена на кв. метър, както е определена от вещото лице, възлиза на 324,70 лева, при което равностойното парично обезщетение за процесния имот следва да е 510103,70 лева.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи: Жалбата е подадена в предвидения в разпоредбата на чл.27 ЗОБС срок, доколкото оспорващият е уведомен за издадената заповед на 13.03.2023 г., а жалбата е подадена на 24.03.2023 г. За оспорващият, като адресат на акта, е налице правен интерес от оспорването му, поради което е процесуално ДОПУСТИМА. Разгледана по същество, настоящият съдебен състав счита, че същата е частично ОСНОВАТЕЛНА само относно размера на определеното обезщетение.

Съгласно изричната разпоредба на чл.168, ал.1 АПК съдът не се ограничава само с

обсъждане на основанията, посочени от оспорващия, а е длъжен, въз основа на представените от страните доказателства да провери законосъобразността на оспорения административен акт, на всички основания по чл.146 АПК, като съгласно ал.2 на същия член съдът обявява нищожността на акта, дори да липсва искане за това.

Съдът счита, че Заповед №СОА23-РД40-37/08.03.2023 г. е издадена от компетентен административен орган – Кмета на Столична община, в кръга на правомощията му, съгласно чл.25, ал.2 ЗОБС. Следователно същата не е нищожна.

Противно на доводите на оспорващия, съдът счита, че е спазена предвидената в закона форма. Заповедта съдържа реквизитите по чл.25, ал.2 от ЗОБС, включително основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащото лице и за началната дата, от която ще започне изплащането му. За мотиви на акта следва да се възприемат и доказателствата за всички извършени в хода на административното производство процесуални действия, представляващи част от административната преписка – в случая наличието на ПУП, предвиждащ отчуждаване на имота на жалбоподателя за изграждане на обект – публична общинска собственост, както и изготвената оценка за размера на обезщетението за отчуждавания имот.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед Кмета на Столична община е упражнил правомощието си по чл.25, ал.2 ЗОС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост съгласно ПУП, одобрен с влязъл в сила административен акт. В хода му не са нарушени предвидените в ЗОБС административнопроизводствени правила. Кмета на общината е възложил определянето на равностойното парично обезщетение за предвидения за отчуждаване имот на оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители. Кмета на СО е изпълнил задължението си да публикува обявление, с което уведомява собственика на имота за предстоящото отчуждаване и копия от него е изпратил за публикуване на посочените в разпоредбата на чл.25, ал.1 ЗОБС места. Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл.25, ал.1 ЗОБС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението в средствата за масова информация – 26.01.2023 г. Следователно не са налице основания за отмяна на оспорения акт по чл.146, т.2 и т.3 АПК.

Съгласно чл.21, ал.1 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. При наличието на действащ ПУП, предвиждащ изграждане на ОДЗ в имота на жалбоподателя, не може да се обсъжда налице ли е възможност за това без да се засяга този имот. При действащ ПУП, единственият начин за изграждане на ОДЗ е този, предвиден в него.

Ал.2 на чл.21 ЗОБС уточнява кои точно имоти могат да се отчуждават за изграждането и експлоатацията на обектите по ал.1 от чл. 21 ЗОБС - 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 основната материалноправна предпоставка на закона, а именно: в имота на жалбоподателя е предвидено изграждането и реализирането обект - публична общинска собственост на територията на Столична община. С оглед изложеното процесната заповед в частта относно отчуждаването се явява законосъобразна.

Съгласно чл.22, ал.5 ЗОБС 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. Според чл.22, ал.6 ЗОБС конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, е предназначението им, определено с предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл.21, ал.1. В §1, т.2 от ДР на ЗОБС е дадена легална дефиниция на „Пазарни цени на имоти със сходни характеристики“, а в §1, т.3, б. „а“ – легална дефиниция на „Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“.

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на „равностойно парично обезщетение“ по реда на чл.22, ал.5 ЗОБС и § 1, т. 1, 2 и 3 от ДР на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки /покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека и др./, като поне една от страните по тях да е търговец; 2. сделките да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. да попадат в една и съща ценова зона /за урбанизираните територии/; 3. да са сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота; 4. имотът, предмет на сделката, да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на ПУП, по който се прави отчуждаването.

Настоящият решаващ състав, приема, че при определяне на оценката на ПИ с идентификатор 68134.2815.29 – незастроен, с площ от 1571 кв. по КККР, подлежащ на отчуждаване, административният орган не е допуснал нарушение на приложимите разпоредби на чл.22 ЗОБС и §1 ДР на ЗОБС. Обосновано и законосъобразно в експертната оценка, въз основа на което е изготвена оспорената заповед, е прието, че посочените две сделки отговарят на критериите да бъдат използвани за аналози при определяне на равностойното парично обезщетение за отчуждаването. Наличието на други сделки, които биха могли да бъдат използвани за аналози, не се установи в хода на съдебното производство. Предвид това съдът приема, че правилно именно тези две сделки са използвани при определяне размера на равностойното парично обезщетение. Неоснователни е твърдението на

оспорващия, че доколкото същите се отнасят за един и същи имот и са сключени на една дата, то те са недостатъчни, за да обосноват определяне на обезщетението само въз основа на тях. В ЗОБС не е въведено изискване относно минималния брой необходими сделки за това. Предвид това съдът приема, че дори наличието на една сделка, отговаряща на изискванията за аналог, е достатъчно за определяне на равностойното парично обезщетение. Съдът приема обаче, че в хода на административното производство неправилно е изчислен размерът на обезщетението. В тази връзка съдът възприема заключението на вещото лице в първия му вариант, съгласно който средната цена на квадратен метър е 324,70 лева, при което обезщетението за процесния имот възлиза на 510103,70 лева.

По изложените съображения, съдът приема, че общият размерът на равностойното парично обезщетение следва да бъде изменен, като се увеличи от на 510005,80 лв. (петстотин и десет хиляди и пет лева и 80 стотинки) на 510103,70 лв. (петстотин и десет хиляди и сто и три лева и 70 стотинки).

При този изход на делото неоснователно се явява своевременно направеното от процесуалния представител на оспорващия искане за присъждане на направените от него разноски. Не е налице нито една от хипотезите на чл.143 АПК, уреждащи възстановяване на направените от оспорващата разноски, доколкото оспореният акт не е отменен /ал.1/ или оттеглен /ал.2/. Същият е изменен и то частично и незначително (с 97,90 лева), в която хипотеза възстановяване на разноските от ответника не е предвидено.

Водим от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2 АПК1 вр. чл.27, ал.6 ЗОБС, Административен съд - София-град, Второ отделение, 52 състав

## **Р Е Ш И :**

**ИЗМЕНЯ** Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС №СОА23-РД40-37/08.03.2023 г. на Кмета на СО **В ЧАСТТА**, в която е определена сумата на паричното обезщетение в размер на 510005,80 лева на собственика „ГРИЙН СИТИ – 2004“ ООД, [населено място] за ПИ с идентификатор 68134.2815.29 (незастроен), като:

**УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение от 510005,80 лв. (петстотин и десет хиляди и пет лева и 80 стотинки) на 510103,70 лв. (петстотин и десет хиляди и сто и три лева и 70 стотинки).

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл.27, ал.6 ЗОБС.

**СЪДИЯ:**