

# РЕШЕНИЕ

№ 2099

гр. София, 29.03.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,**  
в публично заседание на 08.03.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Цветанка Паунова**

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **12808** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалба на [фирма], представлявано от управителя Ц. П., чрез пълномощник адв. Т., против заповед № СОА21-РД40-161/18.11.2021г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.618.9042 /незастроен/, с площ 811 кв.м, представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.618.1131 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-4/09.03.2016г. на ИД на АГКК, във връзка с реализацията на обект: „Разширение на метрото в [населено място], Трета метролиния – [улица]– [улица]- Централна градска част -[жк], трети етап – от км 1+280,00 до км 4+340,00 с три метростанции – по [улица]с прилежащи територии в участъка между МС-5 III и МС-2 III, район „П.“, [населено място], съгласно одобрен с Решение № 833 по Протокол № 73/18.12.2014г. на СОС специализиран ПУП за изграждане на метрополитен с метростанции за обект „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“ и изменение на специализиран ПУП – И. за обект „Трети метродиаметър“, одобрен с Решение № 296 по Протокол № 17/09.07.2020г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост, като е определена сумата на парично обезщетение в размер на 30 387,32 лв.

Заповедта се обжалва в частта относно определеното парично обезщетение, като се сочи, че същото е крайно занижено и несъответстващо на пазарните цени в района.

Претендира се изменение на заповедта в тази ѝ част и увеличаване стойността на обезщетението.

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. Ч., която поддържа жалбата на заявените основания.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез процесуален представител юрк. Я., оспорва жалбата като неоснователна и моли да бъде отхвърлена.

Административен съд София-град, като прецени събраните по делото доказателства и доводите на страните, намира за установено следното:

Видно от нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 195, том V, рег. № 6363, дело № 869/2016г. жалбоподателят е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.618.1131 по КККР на [населено място], одобрени със заповед № РД-18-4/09.03.2016г. на ИД на АГКК, с площ 4110 кв.м.

Съгласно ПУП – изменение на специализиран ПУП – И. от 2020г. имот с проектен идентификатор 68134.618.9042 попада частично в уличната регулация между о.т. 189 и о.т. 188 и частично в [улица]под надлез Ч..

На основание чл. 25, ал. 1 от ЗОС от ответника е изготвено обявление до собствениците на поземлени имоти, отредени за обект – публична общинска собственост, за предстоящата процедура по принудително отчуждаване, което е публикувано във в. „Днес“, „24 часа“ и „Софийски вестник“. На 07.10.2021г. обявлението е поставено на информационното табло на район „П.“ СО, а на 08.10.2021г. – на информационното табло на Столична община, за което са съставени съответните протоколи. Видно от обявлението, в него е включена информацията, изискваща се съгласно чл. 25, ал. 1 от ЗОС - предназначение на имотите съобразно влезлия в сила, съответно одобрен подробен устройствен план по чл. 21, ал. 1; основание за отчуждаването; вид, местонахождение, размер и собственици на всеки от имотите, които следва да бъдат отчуждени; размерът на дължимото обезщетение.

С писмо изх. № СОА21-ГД26-6985/15.06.2021г. на ответника, в съответствие с разпоредбата на чл. 22, ал. 3 от ЗОС и във връзка с провеждане на отчуждително производство по реда и при условията на Глава трета от ЗОС за поземлени имоти – частна собственост, попадащи в обхвата на процесния обект, на [фирма] е възложено определянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОС във вр. с § 1 ДР ЗОС, на поземлени имоти, съгласно скици и скици-проекти за изменение на КККР – незастроени ПИ с посочени идентификатори и проектни идентификатори, предвидени за отчуждаване, вкл. процесния с проектен идентификатор 68134.618.9042.

Видно от изготвената експертна оценка за отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 68134.618.9042, с площ 811 кв.м е предложена сумата 30 387,32 или 37,47 лв./кв.м. Равностойното парично обезщетение е определено по реда на чл. 22, ал. 12, т. 1 – по данъчна оценка на имота, съгласно удостоверение за данъчна оценка изх. № [ЕГН]/02.06.2021г. на отдел „Общински приходи“ – П., поради липса на годни пазарни аналози, отговарящи на изискванията на ЗОС.

Въз основа на изготвената експертна оценка от ответника е издадена оспорената в настоящото производство заповед.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото са допуснати и изслушани основна и допълнителна съдебно-оценителна експертиза, неоспорени от страните. От заключението на вещото лице се установява следното:

Има влязъл в сила специализиран подробен устройствен план /СПУП/ за изграждане

на метрополитен с метростанции за обект „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“, одобрен с Решение № 833 по Протокол № 73/18.12.2014г. на СОС и изменение на специализиран ПУП – И. за обект „Трети метродиаметър“, одобрен с Решение № 296 по Протокол № 17/09.07.2020г. на СОС. Предвиждането на този план засяга ПИ с проектен идентификатор 68134.618.9042, като същият е предвиден за улична регулация, в т.ч. трасе на метрополитен. Частта, която попада в терен за улична регулация, в т.ч. трасе на метрополитен, е 811 кв.м.

Преди влизането в сила на специализирания подробен устройствен план /СПУП/, с който е предвидено мероприятиято, за което се отчуждава процесния имот, последният е попадал в обхвата на ПУП-ЗРКП, одобрен със Заповед № 50-09-136/11.04.1983г. на главния архитект на С.. Съгласно ПУП от 1983г. част от имот с проектен идентификатор 68134.618.9042 с площ от 163 кв.м. са попадали в УПИ I „за О. и битови услуги“ от кв. 364а, м. Л.“, а останалите 648 кв.м. са попадали в улична регулация.

Експертната е установила две сделки с имоти, отговарящи на изискванията на ЗОС, които могат да служат за пазарни аналози. Това е сделката с имот, описан в т. II от Договор за прехвърляне на собственост по реда на ЗУТ /рег. инд. № СОА20-ДГ61-54/05.11.2020г., вписан в СВ с вх. рег. № 67978, Акт № 107, том CLXXI, дело № 52056/. Имотът представлява ПИ с идентификатор 68134.1372.2069, попадащ в уличната регулация на [улица]/т.е. без показатели на застрояване/, една от страните по сделката е търговец и имотът попада в V-та ценова зона. Този аналог е използван за определяне на равностойно парично обезщетение за отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 68134.618.9042, в частта му /648 кв.м/, която по предходния ПУП от 1983г. е попадала в улична регулация. За тази част е определена стойност на обезщетението 70 042,32 лв.

Другата сделка, издирена от експертната, е обективирана в нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот, вписан в СВ с вх. рег. № 466/08.01.2021г., Акт № 23, том I, дело № 248/2021. Имотът, предмет на сделката, попада в V-та ценова зона и в устройствена зона СМФ 2, една от страните е търговец, сключена е в 12-месечния период преди възлагането. Този аналог е използван за определяне на равностойно парично обезщетение за отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 68134.618.9042, в частта му /163 кв.м/, която по предходния ПУП от 1983г. е попадала в УПИ I „за О. и битови услуги“ от кв. 364а, м. „Л.“. За тази част е определена стойност на обезщетението 18 510,35 лв.

В експертната е дадена оценка на извършените в имота подобрения: насип от баластра, като теренът е уплътнен и подравнен, които са оценени на 6 928,91 лв.

При така установената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, тъй като е подадена от надлежна страна и в срока по чл. 27, ал. 1 от ЗОС.

Разгледана по същество е основателна по следните съображения:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган в кръга на предоставените му правомощия по чл. 25, ал. 2 от ЗОС. Налице са доказателства за спазване на процедурата по чл. 25 от ЗОС - публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник. Изпратено е и обявление до кмета на район „П.“ за поставянето му на определеното място в сградата на общината. Жалбоподателят не навежда твърдения за неспазване на процедурата по обявяването на отчуждаването.

Спазени са сроковете по чл. 25, ал. 2, изр. посл. и чл. 22, ал. 10 от ЗОС.

Спорният по делото въпрос касае размера на определеното парично обезщетение за отчуждаваната реална част от имота на жалбоподателя, както и наличието на подобрения.

Съгласно чл. 22, ал. 5 от ЗОС 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 от ЗОС 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 ЗОС 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 от ЗОС и § 1, т. 1, 2 и 3 от ДР на ЗОС 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.

В случая равностойното парично обезщетение е определено от лицензирания оценител по реда на чл. 22, ал. 12, т. 1 от ЗОС – по данъчна оценка на имота, предвид липсата на установени годни пазарни аналози. Приетата по делото съдебно-оценителна експертиза обаче е установила две сделки, отговарящи на изискванията на ЗОС, които могат да се ползват като пазарни аналози. Касае се за възмездни сделки, една от страните по които е търговец; имат за предмет имоти, които попадат в една и съща ценова зона с отчуждавания имот; сключени са в 12-месечния период преди възлагане на оценката и са вписани в Служба по вписванията С.; имотите имат устройствен статут и предназначение, съответстващи на тези на отчуждавания имот съгласно ПУП от 1983г. По този план част от ПИ с проектен идентификатор 68134.618.9042 /163 кв.м/ е попадал в УПИ I „за О. и битови услуги“ от кв. 364а, м. „Л.“, а останалите 648 кв.м са попадали в улична регулация. Установените сделки касаят имот с отреждане за улица, т.е. без показатели на застрояване, и имот, попадащ в устройствена зона СМФ 2. Отреждането на част от процесния имот по ПУП от 1983г. е „за О. и битови услуги“, което може да се приравни на устройствена зона СМФ2 с плътност на застрояване 40% и с многофункционално предназначение – за обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт и атракции. Така пазарната стойност на имота

е определена въз основа на два пазарни аналога, обективиращи сделки с „имоти със сходни характеристики“. При изготвяне на оценката е съобразено, че по предходния ПУП от 1983г. част от имота /648 кв.м/ е попадала в улична регулация и за тази част е използвана сделката с имот с отреждане за улица, а другата част /163 кв.м/ е попадала в УПИ I „за О. и битови услуги“ от кв. 364а, м. „Л.“, като за тази част е използвана сделката с имот в устройствена зона СМФ2. За частта от 648 кв.м е определена стойност на обезщетението в размер на 108,09 лв./кв.м или 70 042,32, а за частта от 163 кв.м – 113,56 лв./кв.м или 18 510, 35 лв. или общо 88 552, 67лв.

В допълнение са оценени и извършените подобрения в имота, представляващи насип от баластра, като теренът е уплътнен и подравнен, като оценката възлиза на 6 928, 91 лв.

Въз основа на изложеното съдът намира, че равностойното парично обезщетение за ПИ с проектен идентификатор 68134.618.9042 следва да бъде определено в размер на 95 481,58 лв. /88 552, 67 + 6 928,91/, включващо цената на земята ведно с подобренията. Доколкото оценката на отчуждавания имот е част от материалната законосъобразност на акта, съдът приема, че заповед № СОА21-РД40-161/18.11.2021г. на кмета на Столична община е постановена при неправилно приложение на материалния закон, в частта относно стойността на определеното обезщетение, поради което следва да бъде изменена в тази й част и сумата на обезщетението следва бъде увеличена от 30 387, 32 лв. на 95 481, 58 лв.

При този изход на спора основателна е претенцията на жалбоподателя за присъждане на направените по делото разноски съгласно списък на л. 152 от делото, представляващи внесена държавна такса от 50 лв., заплатено възнаграждение на вещото лице за основата и допълнителна СОЕ – 884 лв., както и заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 4 000 лв. Съдът намира за неоснователно възражението на ответника за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение. Същото се изчислява по реда на чл. 8, ал. 1, т. 4 от Наредба № 1/2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. В случая заплатеното възнаграждение за адвокат е близко до минимално установения размер за този вид дела съобразно конкретния материален интерес. По делото са проведени три съдебни заседания с участието на процесуалния представител на жалбоподателя и са изслушани основна и допълнителна СОЕ, което води до извод за по-висока фактическа и правна сложност на делото. Ето защо не са налице основание за редуцирането на размера на адвокатското възнаграждение.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, 27-ми състав

#### РЕШИ:

ИЗМЕНЯ заповед № СОА21-РД40-161/18.11.2021г. на кмета на Столична община, в частта за определеното парично обезщетение за поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.618.9042 /незастроен/, с площ 811 кв.м, представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.618.1131 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-4/09.03.2016г. на ИД на АГКК, собственост на [фирма], като УВЕЛИЧАВА размера на равностойното парично обезщетение от 30 387, 32 /тридесет хиляди триста

осемдесет и седем лева и тридесет и две стотинки/ на 95 481, 58 /деветдесет и пет хиляди четиристотин осемдесет и един лева и петдесет и осем стотинки/.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на [фирма] ЕИК[ЕИК] сумата 4934 /четири хиляди деветстотин тридесет и четири лева/, представляваща разноски по делото.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: