

# РЕШЕНИЕ

№ 4009

гр. София, 15.06.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,**  
в публично заседание на 08.06.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Мария Ситнилка**

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **183** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и сл. от Административно процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/.  
Образувано е по жалбата на К. А. П. против заповед № СОА21-РД40-151/18.11.2021 г. на кмета на Столична община (определение от 14.01.2022 г.), с която на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 от ЗОБС се отчуждава поземлен имот с идентификатор 68134.619.1185 (незастроен), с площ 16 кв.м. по КККР, одобрени със заповед №РД-18-4/09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК във връзка с реализацията на обект: „Разширение на метрото в [населено място], Трета метролиния- [улица]- [улица]-Централна градска част-ж.к. „О. купел“, трети етап.от км. 1+280.00 до км. 4+34.00 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 № 73/18.12.2014 г. 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 №17/09.07.2020 г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост. Обосновават се съображения за незаконосъобразност на оспорения административен акт, поради противоречие с материално правните разпоредби. Конкретно се посочва, че при определяне на размера на обезщетението не са съобразени с нормите на §1, т. 1 и т. 2 от ДР на ЗОБС, като същото, освен че е извън всички реални стойности за средни пазарни цени за района, не обхваща и вложените средства като покупна цена и

разноски за придобиване. Претендира се отмяна на оспорената заповед и присъждане на направените по делото разноски, съобразно списък по чл. 80 от ГПК.

Отвeтникът - Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата. Моли съда да постанови решение, с което да потвърди оспорената заповед. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Настоящият съдебен състав, след като се запозна с доказателствата по делото, прецени доводите на страните и съобрази приложимите правни норми, намира жалбата за ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като подадена от надлежна страна-адресат на оспорения индивидуален административен акт, в рамките на преклузивния срок по чл. 27, ал. 1 от ЗОБС.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

Приетият като доказателство по делото нотариален акт № 48, том II, рег. № 21924, дело № 24 от 29.08.2017 г. легитимира К. А. П. като собственик на поземлен имот 68134.619.1185 с площ 16 кв.м., находящо се в [населено място], район „П.“, [улица]. Видно от скица на поземлен имот № 15-522915-18.05.2021 г., издадена от СГКК-С., имот с идентификатор 68134.619.1185 е с площ 16 кв.м., с начин на трайно ползване: за друг вид застрояване.

С оспорената в настоящото производство заповед, кметът на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21 и чл. 25, ал. 1 от ЗОБС е наредил отчуждаването на поземлен имот с идентификатор 68134.619.1185 (незастроен), с площ 16 кв.м. по КККР, одобрени със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на изпълнителния директора на Агенцията по геодезия, картография и кадастър и е определил парично обезщетение в размер на 559.09 лв. на собственика К. А. П.

Размерът на паричното обезщетение, посочен в оспорената заповед, е определен въз основа на Експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител, възложена с писмо изх. № СОА21-ТД26-6985 от 15.06.2021 г. Пазарната стойност на отчуждавания имот по експертната оценка е определена на основание чл. 22, ал. 12 от ЗОБС въз основа на данъчната оценка, предвид липсата на реално извършени сделки с имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания през релевантния период (15.06.2021 г. - 15.06.2020 г.) - чл. 22, ал. 5 и сл. във връзка с § 1 от ДР на ЗОБС. Като основание за стартиране на отчуждителното производство е посочен действащ ПУП на м. „Л. -зона „В“, одобрен с решение № 121 по протокол № 24/30.03.2021 г. на Столичния общински съвет. По този план имот с идентификатор 68134.619.1185 с площ 16 кв.м. попада в част от [улица]. Съгласно предходен ПУП, одобрен със заповед №382/16.09.1982 г. на главния архитект на С., имотът попада в част от УПИ II за озеленяване, кв. 9, район „П.“.

Отчетените основни критерии по ЗОБС за подбор на аналози са следните: предходно отреждане „за озеленяване“ (без устройствени параметри), Пета ценова зона съгласно зонирването, одобрено с решение № 2 по протокол № 44 от 1998 г. на Столичния общински съвет по ЗМДТ в урбанизирана територия; по ОУП на С. имотът попада в устройствена зона „Тти“ (зона за транспортна инфраструктура). От Агенцията по вписванията е предоставена информация за вписвания на 194 бр. сделки с поземлени имоти за периода 15.06.2020 г. до 15.06.2021 г., които обаче не отговарят на основните критерии по ЗОБС за избор на аналози, според лицензиария оценител.

По делото е изслушано заключение от съдебно-техническа експертиза, от което се установяват следните релевантни за спора факти и обстоятелства:

Относно регулационния статут на имота:

Имот с идентификатор 68134.619.1185 (незастроен) по регулационния план, одобрен с решение № 833/18.12.2014 г. на Столичния общински съвет попада в УПИ I- за обществено обслужване от кв. 15. По действащия специализиран ПУП, одобрен с решение № 296/09.07.2020 г. на Столичния общински съвет имотът попада в улична регулация между кв. 1а и кв. 15, без устройствени показатели. Съгласно зонирването, одобрено с решение № 2 по протокол № 44 от 1998 г. на Столичния общински съвет по ЗМДТ имотът попада в Пета ценова зона.

При определяне на пазарната стойност на отчуждавания имот вещото лице е използвало за критерии сделки с празни дворни места, отредени за „Тти“ или „Оз“ и „Оо“, като от представените 173 бр. Сделки, според него само 7 бр. се отнасят за празни дворни места. Същите обаче не могат да бъдат използвани като аналози, тъй като отреждането им не е за „Тти“. С оглед на това вещото лице е заключило, че размерът на обезщетението следва да се определи съгласно чл. 22, ал. 12 от ЗОБС в размер на данъчната оценка.

Така изготвеното заключение е оспорено от пълномощника на оспорващия, в резултат на което е изготвено допълнително заключение от съдебно-оценителна експертиза. При него също размерът на дължимото се парично обезщетение е определен съгласно чл. 22, ал. 12 от ЗОБС. Като доказателство по делото е приет договор за прехвърляне на собственост по реда на ЗУТ вх. №67978, акт № 107 от 19.11.2020 г., в който е обективизирано прехвърлянето на право на собственост върху незастроен поземлен имот с идентификатор 68134.1371.2069 с площ 173 кв.м, попадащ в [улица].т.104-о.т.105, находящ се в [населено място], м. „И.“. Цената на прехвърлителната сделка е 18 700 лв. Въз основа на тази сделка от вещото лице е изготвено допълване на съдебно-оценителната експертиза, в което е извършен анализ на имот 68134.1371.2069 относно възможността за използването му като пазарен аналог. При този анализ вещото лице е установило, че имотът съгласно действащия ОУП на СО попада в „Смесена многофункционална зона 1“ - Смф1 с устройствени показатели: мах. пл. -40%, К.-2.00 и Кк-26м. Начина на трайно ползване според КК, одобрена със заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. е за първостепенна улица. Площта на имота е 173 кв.м. Според вещото лице имотът попада в Четвърта ценова зона.

По делото е приложено Удостоверение за данъчна оценка за имот с идентификатор 68134.619.1185 г. изх. № [ЕГН]/13.04.2022 г., съгласно което данъчната оценка на имота е в размер на 599.50 лв.

Въз основа на изложеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОБС. С оспорената заповед кметът на Столична община е упражнил правомощието по чл. 25, ал. 2 от ЗОБС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект-публична общинска собственост, съгласно одобрен и влязъл в сила ПУП. Същата е подробно мотивирана, като съобразно разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС са посочени основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която се внася обезщетението, и датата, след която започва изплащане на обезщетението по сметката на правоимащите.

В хода на административното производство по издаване на оспорената заповед не са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила. Оценката на

отчуждаваната част от имота е изготвена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти, притежаващ сертификати за оценителска правоспособност от КНОБ за недвижими имоти, въз основа на възлагателно писмо № СОА21-ТД26-6985 от 15.06.2021 г. от кмета на Столична община, съгласно чл. 22, ал. 3 от ЗОБС и договор за възлагане на оценката. Оценката е изготвена на 09.09.2021 г., т.е. при спазване на тримесечния срок преди издаването на заповедта за отчуждаване по чл. 22, ал.1 от ЗОБС. Изготвено е обявление за уведомяване на собствениците на поземлени имоти-частна собственост, публикувано на интернет страницата на Столична община, в сградата на общинската администрация и в два централни ежедневника.

Основният спорен по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на оспорения акт е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждения имот.

Законодателно въведените в чл. 22 от ЗОБС критерии при определяне на равностойното парично обезщетение държат сметка за предназначението на отчуждаваните имоти по ЗОБС преди влизане в сила на подробния устройствен план и пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот /ал. 5/. Съобразно съдържащата се в § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС легална дефиниция "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.

Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по ЗОБС за избор на аналози, като е отчетено предназначението на имота, характера на предвиденото застрояване, както и ценовата зона, в която същият попада, които са съпоставени с показателите на имотите, предмет на сделките, вписани в Агенцията по вписванията през релевантния период и отговарящи на заложените в закона критерии. Липсата им е наложила определянето на дължимото се обезщетение по правилото на чл. 22, ал. 12, т. 1 от ЗОБС. Изводът за липсата на аналози, отговарящи на въведените с чл. 22, ал. 5 - ал. 11 от ЗОБС изисквания се потвърждава от приетите заключения от съдебно-оценителни експертизи.

Настоящият съдебен състав намира, че не следва да бъдат кредитирани заключенията от съдебно-техническите експертизи в частта им относно липсата на пазарни аналози, налагащи определянето на обезщетението съгласно чл. 22, ал. 12 от ЗОБС.

Като доказателство по делото е приет договор за прехвърляне на собственост по реда на ЗУТ вх. №67978, акт № 107 от 19.11.2020 г., в който е обективизирано прехвърлянето на право на собственост върху незастроен поземлен имот с идентификатор 68134.1371.2069 с площ 173 кв.м, попадащ в [улица].т.104-о.т.105, находящ се в [населено място], м. „И.“. Цената на прехвърлителната сделка е 18 700 лв. Сделката

попада в релевантния период 15.06.2021 г.-15.06.2020 г.

При съпоставка между двата имота вещото лице в допълването на съдебно-оценителната експертиза е приело, че имот с идентификатор 68134.1372.2069 попада в Четвърта ценова зона съгласно зонирването, одобрено с решение № 2 по протокол № 44 от 1998 г. на Столичния общински съвет по ЗМДТ, докато имот с идентификатор 68134.619.1185 попада в Пета ценова зона. Тази констатация на вещото лице се опровергава от приетото по делото писмо рег. № ДНД22-ДИ11-197/02.06.2022 г. на началника на отдел „Общински приходи“-Н.- В., в който изрично е посочено, че имот с идентификатор 68134.1372.2069 попада в Пета ценова зона. На следващо място, вещото лице е посочило, че този имот попада в зона Смф1 с устройствени показатели: мах. пл. -40%, К.-2.00 и Кк-26м. Имот с идентификатор 68134.619.1185 (незастроен) по регулационния план, одобрен с решение № 833/18.12.2014 г. на Столичния общински съвет попада в УПИ I- за обществено обслужване от кв. 15 с мах. пл. - 40%.

Предвид изложеното, настоящият съдебен състав намира, че размерът на дължимото се равностойно парично обезщетение следва да бъде определено въз основа на данните от договор за прехвърляне на собственост по реда на ЗУТ вх. №67978, акт № 107 от 19.11.2020 г., за имот с идентификатор 68134.1371.2069 с площ 173 кв.м. Стойността на сделката е 18 700 лв., респ. цената на кв.м. е 108.09 лв. С оглед на това, дължимото се парично обезщетение за процесния имот следва да бъде определено в размер на 1 729.44 лв. (16 x 108.09 лв. = 1 729.44 лв. ).

Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката, определена в административното производство и размера на обезщетението, установен по делото води до извода за материалноправна незаконосъобразност на оспорената заповед - отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК.

Изложеното дава основание на настоящият състав да приеме, че оспорената заповед следва да бъде отменена в частта ѝ относно размера на определеното парично обезщетение, за да се постигне нейното съответствие с материално правните норми.

При този изход на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, на оспорващия се дължи присъждане на разноски, които в случая са в претендиран размер 560 лв., от които 550 лева - възнаграждение на вещо лице и 10 лева - държавна такса.

Предвид изложените съображения, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав, на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 6 от ЗОБС

### Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ заповед № СОА21-РД40-151/18.11.2021 г. на кмета на Столична община, в частта ѝ, с която е определен размерът на паричното обезщетение за отчужден поземлен имот с идентификатор 68134.619.1185 (незастроен), с площ от 16 кв.м. по КККР, одобрени със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

ОПРЕДЕЛЯ парично обезщетение в размер на 1 729.44 лв. (хиляда седемстотин двадесет и девет и 44 ст.) на К. А. П. за отчужден поземлен имот с идентификатор

68134.619.1185 (незастроен), с площ от 16 кв.м. по КККР, одобрени със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на изпълнителния директора на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на К. А. П. разноски по делото в размер на 560 (петстотин и шестдесет) лева.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: