

# РЕШЕНИЕ

№ 4468

гр. София, 30.06.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав,**  
в публично заседание на 22.06.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Миглена Недева**

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **4689** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/ и чл.145 и сл. от Административно – процесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба от З. А. К. и И. А. К. срещу Заповед № СОА22-РД40-30 / 28.03.2022 г. на Кмета на Столична община, с която на основание чл.25, ал.2, във връзка с чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 от ЗОбС се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 6134.2821.2631 / незастроен/, с площ от 86 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 6134.2821.923 по КККР, във връзка с реализацията на обект „ [улица] по плана на м. НПЗ „О.“ и съседни жилищни територии“, район „В.“, [населено място], съгласно действащ подробен устройствен план, одобрен със Заповед № РД-09-50-1179 / 02.10.2006 г. на Главния архитект на С., Решение № 40 по Протокол № 24 / 30.03.2001 г. на Столичен общински съвет и Решение № 147 по Протокол № 40 / 18.07.2002 г. за поправка на ЯФГ, предвиждащ изграждането на обект – публична общинска собственост, и се определя размер на обезщетение от 11 051,86 лв. или по 5 525,93 лв. за всеки съсобственик.

Жалбоподателите, чрез адв. Н., твърдят, че заповедта е незаконосъобразна в частта за определеното с нея обезщетение. Излагат се съображения за това, че имат съмнения, че отчуждаваната от техния имот част от 86 кв.м. ще послужи за улица, както и за занижен размер на обезщетението. Молят съда да определи по-висок размер на обезщетението, както и да присъди разноски по списък.

Ответникът по жалбата, чрез процесуален представител, юрк. Я., оспорва жалбата и я

смята за неоснователна. Твърди, че заповедта, вкл. в частта ѝ за определеното с нея обезщетение е законосъобразна и моли жалбата да бъде оставена без уважение. Прави възражение за прекомерност на платения адвокатски хонорар и моли за присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

По делото не е конституирана като заинтересована страна инвеститор на обекта, съгласно чл.27, ал.4 от ЗОБС, различен от ответника, доколкото такъв е именно Столична община, представлявана от кмета.

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител и не изразява становище по жалбата.

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу подлежащ на съдебен контрол административен акт, съгласно изричната разпоредба на чл.27, ал.1 ЗОБС, от активно легитимирано лице, адресат на акта, и в срок.

Разгледана по същество, жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Административен съд София – град, II а.о., 35 състав, като взе предвид доводите на страните и прецени доказателствата по делото, с оглед заявените в жалбата основания за незаконосъобразност и извършена на основание чл.168, ал.1 АПК служебна проверка на процесния административен акт приема за установено от ФАКТИЧЕСКА и ПРАВНА СТРАНА следното:

В конкретното административно производство се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 6134.2821.2631 / незастроен/, с площ от 86 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 6134.2821.923 по КККР, във връзка с реализацията на обект „ [улица] по плана на м. НПЗ „О.“ и съседни жилищни територии“, район „В.“, [населено място], съгласно действащ подробен устройствен план, одобрен със Заповед № РД-09-50-1179 / 02.10.2006 г. на Главния архитект на С., Решение № 40 по Протокол № 24 / 30.03.2001 г. на Столичен общински съвет и Решение № 147 по Протокол № 40 / 18.07.2002 г. за поправка на ЯФГ, предвиждащ изграждането на обект – публична общинска собственост

Със заповедта се определя и размер на обезщетение от 11 051,86 лв. или по 5 525,93 лв. за всеки съсобственик.

Заповедта е издадена от компетентен административен орган – Кметът на Столична община, съгласно изричната норма на чл.25, ал.2 ЗОБС.

Актът е в предписаната от закона форма – мотивирана писмена заповед. Фактическите и правни основания за издаването са коректно посочени в акта, съответно в административната преписка, която предхожда издаването му.

Предвид горното, съдът счита, че не са налице основания за отмяна / обявяване на нищожност на заповедта по чл.146, т.1 и т.2 от АПК.

При наличието на влязъл в сила устройствен план, който предвижда изграждането на улица в отчуждаваната част от имота се приема, че става въпрос за отчуждаване за осъществяване на обект публична общинска собственост за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин, тъй като това са обстоятелства, които са изследвани, или поне е следвало да бъдат изследвани на етапа на одобряване на самия ПУП, а не към настоящия момент.

С оспорената заповед е определено равностойно парично обезщетение за отчуждаваната част от имота от 86 кв.м. в размер на 11 051,86 лв. или по 5 525,93 лв. за всеки съсобственик.

Оценката на отчуждаваната част от имота е изготвена от оценителска фирма

[фирма], [населено място] притежаваша сертификат за оценителска правоспособност от КНОБ за недвижими имоти.

Тя е направена въз основа на възлагателно писмо № СОА21-ТД26-144965 от 02.02.2021 г. от Кмета на СО, съгласно чл.22, ал.3 от ЗОбс и договор за възлагане на оценката от същата дата.

Оценката е изготвена на 05.01.2022 г., т.е. при спазване на тримесечния срок преди издаването на заповедта за отчуждаване по чл.22, ал.10 от ЗОбс.

По отношение на размера на определеното парично обезщетение, съдът прави следните изводи:

Целта на закона, при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди, е собствениците да бъдат компенсирани с „равностойното парично обезщетение”.

В тази връзка, ЗОбс установява начина на определяне на „равностойното парично обезщетение”.

Съгласно изричните разпоредби на чл.22, ал.4, ал.5 и ал.6 от ЗОбс, във връзка с §1, т.1, т.2 и т.3 от ДР на ЗОбс ( в редакция с последно изменение с ДВ, бр.15 от 2011 г., т.е. към извършване на оценката, одобрена с процесната заповед) оценките се извършват по пазарни цени.

Изключение се допуска, само когато пазарната оценка на имота е по-ниска от данъчната и когато не могат да се определят пазарните цени на имоти с подобни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията /чл.22, ал.6 от ЗОбс/. Доколкото законът казва „липса”, т.е. нито една сделка, отговаряща на законовите изисквания, съдът приема, че оценка по предвидения в закона ред по метода на пазарните аналози би могла да се направи и при наличието само на един такъв аналог.

„Равностойното парично обезщетение” се определя „в съответствие с предназначението на имотите преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждението”, въз основа на пазарните цени на имоти с „подобни характеристики”, намиращи се „в близост до отчуждавания” / чл.22, ал.5 от ЗОбс/.

Според §1, т.1 от ДР на ЗОбс „равностойно” ще е паричното обезщетение, когато цената на отчуждавания имот или на съответната част от него е определена именно по реда на този закон, т.е. ако спазени критериите за определянето му, посочени в закона. Законът дава легална дефиниция и на това, какво разбира под „пазарни цени на имоти с подобни характеристики” / §1, т.2 от ДР на ЗОбс/. За такива се приемат осреднените цени от сделки с имоти, 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.

Имоти, „намиращи се в близост до отчуждавания имот” в урбанизираните територии /§1, т.2 от ДР на ЗОБС/ са „имотите, които се намират в една и съща ценова зона с него“.

Съгласно §1, т.8 от ДР на ЗОБС "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.

При горните дефиниции следва да се приеме, че за определяне на „равностойното парично обезщетение” по реда на чл.22, ал.5 от ЗОБС и §1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики:

- възмездни сделки – посочени са 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, но след като е налице и добавката „други възмездни сделки”, значи изброяването не е изчерпателно;
- те да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. в урбанизираните територии в една и съща ценова зона;
- да са сключени между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните да е търговец, т.е. изключени са сделки, по които нито една от страните не е търговец;
- да са извършени в определен период – в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката;
- да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота;
- имотът, предмет на сделката да е с устройствен статут и предназначение съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждението.
- пазарните аналози следва да имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение с отчуждавания имот, да притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване, /т.е. с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 % и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот.

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, за който се извършва отчуждаването. Конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план, за който се извършва отчуждаването, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост. Размерът на равностойното парично обезщетение за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия

съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване. /чл.22, ал.6, 7 и 8 от ЗОБС/.

Т.е. за да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози следва да отговарят на горните условия.

За пълнота следва да се отбележи, че разпоредбата на § 1, т.7, б. „б“ от ДР на ЗОБС е неотнормирана към уредбата на „равностойното парично обезщетение“. Законът не изисква използваните пазарни аналози за представляват „равностойни имоти“ с оценявания. Допълнителните разпоредби на закона дават легални дефиниции на термини, използвани в самия закон. Определението за „равностойни имоти“ в § 1, т.7, б. „б“ от ДР на ЗОБС не касае по никакъв начин реда за определяне на равностойното парично обезщетение по чл.22 от ЗОБС. Това определение касае поясняване на текстове, в които се среща термина „равностойно имот“ и това са само чл.21, ал.4 и чл.23, ал.1 от ЗОБС.

За определяне на оценка, съобразно законовите изисквания, съдът е назначил и изслушал оценителна експертиза от в.л. инж. А. А. – независим оценител със сертификат от КНОБ за недвижими имоти.

Заклучението на експерта е прието в о.з. на 22.06.2022 г.

Вещото лице изследва всички предоставени му от Агенцията по вписвания сделки по посочените критерии, като след обстоен преглед на всяка една от тях достига до извод, различен от този в административното производство, а именно, че нито една сделка не може да служи за пазарен аналог, съгласно предвидените в закона критерии. Въз основа на горното, вещото лице изчислява размера на равностойното парично обезщетение по реда на чл.22, ал.12 от ЗОБС, по Приложение № 2 към чл.20 на ЗМДТ въз основа на данъчната оценка на имота и го определя на 1957,36 лв. или по 978,68 лв. за всеки от жалбоподателите.

Съдът, счита, че заключението на вещото лице по изслушаната експертиза е правилно. Действително в административното производство оценителят е използвал за пазарни аналози два акта, които не могат да служат за такива.

И двата аналога са в устройствена зона Жс, което е „жилищна зона за средноетажно застрояване“.

По делото е безспорно, прието е от оценителят в административното производство и се потвърждава от експертизата, че предходното отреждане за имота е с „производствено предназначение“, и съответно за него следва да са приложими показателите на застрояване на устройствени зони Пп -“производствена зона“ – с плътност на застрояване 60 % и Пс – „смесена производствена зона“ с плътност на застрояване 55 %.

Цитираните по-горе от съда условия на закона за това какви актове могат да бъдат ползвани за пазарни аналози включва следните изисквания – имотът, предмет на сделката, да е с устройствен статут и предназначение съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждението, като пазарните аналози следва да имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение с отчуждавания имот, да притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване, /т.е. с еднакъв характер на застрояване, при които разликата

в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 % и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот.

Т.е. освен, че следва да имат „същите или близки / с разлика не повече от 5 % показатели на застрояване“, те следва да имат и „еднакво конкретно или преобладаващо предназначение с отчуждавания имот“.

В случая аналозите, използвани в административното производство са с близки показатели на застрояване – плътност 55% при устройствена зона Пс и 50 % при устройствена зона Жс, но нямат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение с отчуждавания имот, тъй като той е „с производствено предназначение“, а аналозите – „с жилищно предназначение“.

Отделно от горното, правилен е изводът на вещото лице, че единият от аналозите не може да бъде ползван като такъв и на друго основание, тъй като по него нито една от страните не е търговец, а представлява договор между Столична община и физически лица.

По отношение на наличието на подобрения в имота, оценката се потвърждава и от вещото лице, което сочи че е извършило оглед и няма никакви такива. Имотът не е ограден, а от едната страна ползва оградата на съседната производствена база и в него няма нищо реализирано.

По изложените съображения, съдът счита, че определеното в административното производство равностойно парично обезщетение е незаконосъобразно, тъй като се базира на сделки, които не могат да служат за пазарни аналози съгласно изискванията на закона.

Следователно, правилно при липсата на пазарни аналози, вещото лице е определил равностойното парично обезщетение по реда на чл.22, ал.12, т.1 от ЗОБС, а именно по Приложение № 2 към чл.20 от ЗМДТ – за имоти в урбанизирани територии.

Разликата между определеното парично обезщетение от административния орган в заповедта за отчуждаваната част от имота от 86 кв.м. / в размер на 11 051,86 лв. или по 5 525,93 лв. за всеки съсобственик / и обезщетението, определено от експертизата по делото / в размер на 1957,36 лв. или по 978,68 лв. за всеки от жалбоподателите/ е съществена, като размерът, установен по делото е по-нисък. Предвид правилото да не бъде влошавано положението на оспорващия при обжалване, съдът следва да остави в сила заповедта, макар и незаконосъобразна в оспорената ѝ част, доколкото е по-благоприятна за жалбоподателите.

Жалбата, като неоснователна, следва да бъде оставена без уважение.

С оглед изхода на делото и при направените от страните искания, съдът, с решението следва да се произнесе и по въпроса за разноските по делото. Съгласно чл.143, ал.3 от АПК, когато съдът отхвърли оспорването, страната, за която административният акт е благоприятен, има право на разноски.

Такива са своевременно поискани от ответника, предвид което съдът следва да му присъди разноски за юрисконсултско възнаграждение в минимален размер на 100 лв.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, чл.173, ал.2 от АПК, и чл.27 от ЗОБС, Административен съд София – град, II а.о., 35 състав,

## **Р Е Ш И :**

ОТХВЪРЛЯ жалбата на З. А. К. и И. А. К. срещу Заповед № СОА22-РД40-30 / 28.03.2022 г. на Кмета на Столична община, в обжалваната ѝ част за определеното с нея обезщетение.

ОСЪЖДА З. А. К. и И. А. К., солидарно, да заплатят на Столична община разноски за юрисконсултско възнаграждение, в размер на 100 /сто/ лв.

Решението е окончателно и не подлежи на касационно обжалване.

Препис да се изпрати на страните.

## **С Ъ Д И Я:**