

РЕШЕНИЕ

№ 739

гр. София, 10.02.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,
в публично заседание на 14.01.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **6534** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на [фирма], ЕИК[ЕИК], представлявано от Д. В. А., срещу ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-68/16.05.2019г. на зам.-кмета на Столична община, В ЧАСТТА, с която е определен размер на дължимото обезщетение за отчужден недвижим имот с проектен идентификатор № 68134.1369.2239 и площ от 808 кв. м. в размер на сумата от 65 367.20 лева.

Жалбоподателят оспорва заповедта като незаконосъобразна, постановена в противоречие с материалния закон. Твърди се, че определеното парично обезщетение не съответства на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот, поради което и същото не било справедливо и равностойно по смисъла на чл. 21, ал. 1 ЗОС на пазарната стойност на отчуждаваната реална част от процесния имот. Оценката на имота била извършена през януари 2019 г. и обхващала сделки със сходни характеристики за периода януари – декември 2018 г., а самата заповед била издадена на 16.05.2019 г. Съгласно разпоредбата на чл. 22, ал. 10 ЗОС равностойното обезщетение е следвало да бъде съобразено към период не по-рано от 16.02.2019 г. Неправилно административният орган не е съобразил данните за още 22 сделки за имоти със сходни характеристики, за които били представени от Агенцията по вписванията документи за собственост. Не се съдържа информация в кой район се намират тези имоти, каква е тяхната пазарна цена, какъв е точно техният

характер и изобщо дали тези имоти са със сходни характеристики, вкл. и дали се намират в близост до отчуждавания имот или не. Твърди се, че цените на седемте имота, ползвани при определяне размера на обезщетението по оспорената заповед, били значително занижени.

В проведените съдебни заседания жалбоподателят [фирма], редовно уведомен, чрез процесуалния си представител адв. К., поддържа жалбата, а в хода на устните състезания моли заповедта да бъде изменена в частта относно размера на обезщетението. Акцентира върху обстоятелството, че има разлика по ЗДС и ЗОС относно дефиницията на понятието „пазарни цени“, доколкото през 2014 г. от ЗДС действително били изключени като аналози имотите, върху които е учредена ипотека, и пазарната стойност не е свързана с покупката на имоти. Подобна разпоредба не съществувала в ЗОС. Претендира разноси по списък по чл. 80 ГПК. Приложени са по делото писмени бележки, в които сочи, че при преценката за относимост на сделката следва да се има предвид отреждането на имота по ПУП, а не това в коя устройствена зона попада според ОУП. Преобладаващото предназначение на отчуждавания имот преди одобряването на ПУП е устройствена зона „Пс“ - смесена производствена зона. Следователно, пазарни аналози са единствено имоти от същата устройствена зона /постановление за възлагане на ПИ с идентификатор 68134.506.937/, както и договор за покупко-продажба от 01.06.2018 г., доколкото само отчуждаваната по него част е с предназначение Тти, но преобладаващото предназначение на целия имот преди това е „Пс“ – смесена производствена зона. Аналози не са сделките – предмет на договора от 21.12.2017 г., нотариален акт № 66 /ПИ с идентификатор 68134.1372.2044/, нотариален акт № 37 /ПИ с идентификатор 68134.505.2006/, като от последния би се определило обезщетение „очевидно и драматично по-ниско в сравнение със справедливата пазарна цена“. Използването на този договор като пазарен аналог би довело до определяне на равностойно парично обезщетение в размер на 70 957.00 съгласно експертизата. Формира се искане паричното обезщетение да бъде определено и въз основа на сделките под № 9 и под № 10 от експертизата.

Ответникът – кмета на Столична община, редовно призован, чрез процесуалните си представители юрк. Ж. и юрк. И., и по съображенията, изложени в становище по чл. 152, ал. 2 АПК, моли жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна. Посочва, че сделката от 31.07.2018 г. /нотариален акт № 132/, касаеща учредяване на договорна ипотека, не може да бъде използвана като аналог, тъй като в цената са включени всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения на имота, както и разрешението за строеж. Сделката по нотариалния акт от 01.06.2018 г. също не следвала да се ползва като аналог, тъй като имотът попадал в улична регулация. В противен случай като сделка аналог трябвало да се приеме и договорът от 21.12.2017 г., в който вещото лице е посочило наличието на отделна сума за земята. Претендира присъждане на юрисконсулстко възнаграждение. Моли да бъде възстановена сумата в размер на 78 лева, за която бил задължен да плати на експерта. В заседанието от 24.07.2020 г. оспорва дължимостта на адвокатския хонорар, доколкото само заплатените от страната разноси подлежат на възмездяване. В писмени бележки акцентира, че сделката, обективирана в нотариален акт № 132 – учредяване на договорна ипотека, т.е. обезпечава се инвестиционен кредит, не следвало да бъде използвана за годин аналог. Имотът попадал в друга устройствена зона – Смф2, с показател за застрояване – 40 %, за него е издадено разрешение за строеж и е реализирани триетажно строителство. Твърди, че за аналози се възприемат реално

сключени сделки с имоти, за които могат да бъдат определени точни цени, осреднени по законов ред. При използването на имоти, които попадат в устройствена зона Тти, се определя самостоятелна оценка на земята, като е без значение наличието или липсата на сгради. В заключение посочва, че обезщетението, определено в заповедта, е по-благоприятно като размер спрямо определеното и от двете експертизи.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Административен съд София-град, като обсъди релеванните с жалбата доводи и прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 235, ал.2 ГПК във връзка с чл. 144 АПК, намира за установено следното от фактическа страна:

ПИ с проектен идентификатор 68134.1369.2239 /незастроен/, с площ 808 кв. м., съгласно скица-проект на КККР /л. 79-80/, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1369.2019 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, е собственост на дружеството жалбоподател - [фирма], представлявано от Д. В. А.. Съгласно приложената справка за ПИ с идентификатор 68134.1369.2019 по КККР трайното предназначение на територията е урбанизирана, а начинът на трайно ползване – за друг вид застрояване /л. 28; л. 157/.

Възложена е от зам.-кмета на Столична община, направление „Социални дейности и интеграция на хора с увреждания“, изпълняващ правомощията на кмета на СО по заповед за заместване за периода от 19.12.2018 г. до 21.12.2018 г., експертна оценка на недвижим имот /л. 78; л. 135/.

Такава е представена на 05.03.2019 г., изготвена от [фирма] при използване на сравнителен /аналогов/ метод въз основа на сделки, извършени в периода 20.12.2017 г. – 20.12.2018 г., с която се определя сумата в размер на 65 367.20 лева, представляваща равностойното парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 във връзка с § 1 ДР ЗОС на имот с проектен идентификатор 68134.1369.2239 /незастроен/, с площ 808 кв. м. /л. 68-76/.

Посочено е, че имотът – обект на оценката, е разположен в м. НПЗ „И.-запад“, район „Н.“, [населено място]. Съгласно ПУП на местността, одобрен със заповед № РД-09-50-251/13.09.1989 г. на главния архитект на С., ИПРЗ за м. „И. – запад II част“, одобрен с Решение № 542 по протокол № 86/23.07.2015 г. на СОС, ПИ с идентификатор 68134.1369.2019, кв. 8, попада в УПИ V-219, с отреждане за производство, складове и администрация. Една част от ПИ с идентификатор 68134.1369.2019 остава в улична регулация /трасе на [улица]/. Съгласно предходен регулационен план на м. „И. – запад II част“, одобрен със заповед № 5988/08.11.1955г., действал преди влизането на ПУП, имотът попада в терени на СГНС – ремонтна база на градския транспорт. Като се имало предвид предназначението, характера на застрояването към онзи момент, допустимото застрояване следва да се приравни като за устройствена зона „Пс“ – за застрояване с производствени, складови, административни и обслужващи сгради, с устройствени параметри – макс. плътност на застрояване – 55 %, К. макс. – 1,5 %, минимален % на озеленяване – 25 %. Съгласно ОУП на С. за 2009 г. ПИ с идентификатор 68134.1369.2019 попада в две зони – преобладаващата част от имота в „Смесена производствена зона“ – Пс, с параметри на застрояване: макс. плътност на застрояване – 55 %, К. макс. – 1,5 %, минимален % на озеленяване – 25 %, а останалата част – в

зона „Тти“ – терени за транспортна инфраструктура, с отреждане за улица, пътища, летища. Като основни критерии по ЗОС за избор на аналози са посочени – местоположение на сравнимите аналози /да са в близост и в една и съща ценова зона – пета/; предходно отреждане – устройствена зона „Пс“ - за застрояване с производствени, складови, административни и обслужващи сгради; сделките да са вписани в Агенция по вписванията в периода 20.12.2017 г. – 20.12.2018 г.; поне една от страните по тях да е ЮЛ – търговец; сравнимите аналози да са с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване да е не повече от 5 %. По тези критерии оценителят е посочил наличието на 7 сделки, въз основа на които е определил пазарна стойност на равностойното парично обезщетение на ПИ с проектен идентификатор 68134.1369.2239, с площ 808 кв. м. в размер на сумата от 65 367.20 лева.

Приложено е по делото на л. 418 писмо от Столична община, с което се изискват копия от нотариални актове за вписани сделки за поземлени имоти, находящи се на територията на район „Н.“, м. НПЗ „И. – запад“, м. „И. – запад II част“ и м. „И.“, за периода 20.12.2017 г. – 20.12.2018 г. Приложени са по делото писмо за определяне размера на данъчната оценка на ПИ с идентификатор 68134.1369.2019, становище за параметрите на застрояването по ПУП и ОУП, писмо от Агенцията по вписванията с информация за 29 броя сделки на ПИ, находящи се на територията на район „Н.“, м. НПЗ „И. – запад“, м. „И. – запад II част“ и м. „И.“, за периода 20.12.2017 г. – 20.12.2018 г. /л. 84; л. 86; л. 101-132; л.177-295/.

Копие от обявлението от дата 22.03.2019 г. е приложено по делото /л. 60-66/. Същото се съдържа и в раздел „Обявления“ на интернет-страницата на СО от 25.03.2019 г., /л. 54-59/. За периода 22.03.2019 г. – 24.03.2019 г. правомощията на кмет на СО се предоставят в условията на заместване на заместник-кмета на СО на направление „Финанси и стопанска дейност“ съгласно заповед № СОА19-РД15-3504/21.03.2019 г. на кмета на СО /л. 53/.

На 26.03.2019 г. на информационното табло на СО е поставено обявлението за уведомяване на собствениците на поземлени имоти, отредени за улица – публична общинска собственост, за предстоящата процедура по принудително отчуждаване на основание Глава III от ЗОС, във връзка с реализиране на обект: „Изграждане на пробив [улица], район „Н.“, [населено място], сред които е и ПИ с проектен идентификатор 68134.1369.2239 /констативен протокол – л. 39/. Обявлението е свалено на 30.04.2019 г. /л. 41-42/.

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС обявлението, с което уведомяват собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване, е публикувано в два централни и един местен ежедневник: вестник „Днес“ - 28.03.2019 г., вестник „Софийски вестник“ – 28.03.-03.04.2019 г., вестник „24 часа“ – 28.03.2019 г. /л. 46-48/. Представени са констативен протокол от 25.03.2019 г., видно от който обявлението е публикувано в електронния портал на СО, и протокол от 26.03.2019 г. за поставяне на обявлението на информационното табло на СО, район „Н.“ /л. 49-50; л. 52/.

На основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 ЗОС със ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-68/16.05.2019 г. на зам.-кмета на Столична община, направление „Социални дейности и интеграция на хора с увреждания“, изпълняващ правомощията на кмета на СО по заповед за заместване № СОА19-РД15-5511/15.05.2019 г. /л. 38/, се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 68134.1369.2239 /незастроен/, с площ 808 кв. м., съгласно скица-проект на КККР,

представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1369.2019 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-48/12.10.2011г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Изграждане на пробив [улица], район „Н.“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. НПЗ „И. – запад“, одобрен със заповед № РД-09-50-251/13.09.1989 г. на главния архитект на [населено място] /л. 173/, ИПРЗ за м. „И. – запад II част“, одобрен с решение № 542 по протокол № 86/23.07.2015 г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост /л. 160-169/.

Приложен е по делото констативен протокол от 23.05.2019 г. за публикуване в електронния портал на СО на 26 броя заповеди за отчуждаване на поземлени имоти, сред които и процесната, връчена лично на управител на дружеството жалбоподател /л. 44; л. 18-гръб/.

По делото е изслушана съдебно-техническа оценителна експертиза, изготвена обективно и в съответствие със събрания писмен доказателствен материал от вещото лице инж. А. А.. От данните по същата се установяват следните релевантни за предмета на спора обстоятелства:

Съгласно ПУП – ПР на м. НПЗ „И. – запад“, одобрен със заповед № РД-09-50-251/13.09.1989 г. на главния архитект на [населено място], имот с проектен идентификатор 68134.1369.2239, съставлява част от ПИ с пл. № 544, която част по отреждане попада изцяло в уличната регулация по о. т. 70- о. т. 71 – о. т. 181 – о. т. 72 и [улица]- о. т. 67. Съгласно ПУП – ЗРКП, одобрен със заповед № РД-50-324/03.05.1995 г. на главния архитект на С., потвърдена с решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС имот с проектен идентификатор 68134.1369.2239, предмет на отчуждаване, попада изцяло в уличната регулация по о. т. 7 – о. т. 47. Съгласно ПУП - ИПРЗ за м. „И. – запад“ и [жк], одобрен с решение № 542 по протокол № 86/23.07.2015 г. на СОС, в обхвата на [улица]от ж.п. линия „Б.-В.“ до „С. скоростна тангента“, имот с проектен идентификатор 68134.1369.2239, попада изцяло в уличната регулация по о. т. 70- о. т. 71 – о. т. 181 – о. т. 72 и [улица]- о. т. 67. С ПУП от 1989 г. и 1995 г. – частта от имот с проектен идентификатор 68134.1369.2239 попада изцяло в уличната регулация. С изменението от 2015 г. уличната регулационна линия в северната част на имот с идентификатор 68134.1369.2019 /стар пл. № 544/ е изместена в западна посока, като по този начин е увеличена площта на УПИ V-2019, кв. 8, м. НПЗ „И. – запад“. Съгласно стар ПУП от 1955 г. имот с проектен идентификатор 68134.1369.2239, съставлява част от имот пл. № 90 /стар пл. номер по к. л. 86 – емисия преди 1956 г./, който терен е отреден за [улица]- о. т. 22- о. т. 23 и терен за отреждане за УПИ III – „СГНС главна ремонтна база на градския транспорт“ от кв. 22, м. „И.“.

Съгласно ОУП на [населено място] от 2009 г., ПИ с проектен идентификатор 68134.1369.2239, реална част от ПИ с идентификатор 68134.1369.2019 по КККР, предмет на отчуждаване, попада в устройствена зона „Тти“ – терен за транспортна инфраструктура, без параметри за застрояване, а останалата част от имота, която е с проектен идентификатор 68134.1369.2240, попада в устройствена зона „Тти“ – терен за транспортна инфраструктура, без параметри за застрояване, и „Пс“ – смесена производствена зона, която по ЗУЗСО е максимални показатели, както следва: макс. плътност на застрояването – 55 %, кинт – 1,5, мин. озеленена площ – 30 %. За определяне на справедливото пазарно обезщетение е изследвано предназначението на имота преди това с действащия ПУП по чл. 21, ал. 1 ЗОС, т.е. по всички предходни

ПУП. Използвани са следните критерии – сделки, вписани в Агенцията по вписванията в периода 20.12.2017 г. – 20.18.2018 г., поне една от страните да е юридическо лице – търговец, местоположение – V-а ценова зона, предходно отреждане - имот с проектен идентификатор 68134.1369.2239, преди действащия ПУП, е с отреждане малка част за [улица]- о. т. 22- о. т. 23 и преобладаващо в незастроен терен с отреждане за УПИ III – „СГНС главна ремонтна база на градския транспорт“ от кв. 22, м. „И.“, който съгласно ОУП от 2009 г. попада в устройствена зона „Пс“ с плътност на застрояване – 55 %. По действащия ОУП имотът, предмет на отчуждаване, попада в терен, отреден за транспортна инфраструктура – устройствена зона „Тти“, без параметри за застрояване; сравнимите аналози да са с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 %.

От Агенцията по вписванията са представени 29 броя актове за вписани сделки с имоти, находящи се в [населено място], район „Н.“, м. „НПЗ И.-запад“, м. „И.-запад II част“ и м. „И.“, от които само две отговарят на изискванията по чл. 22 ЗОС и § 1 ДР на ЗОС по отношение на предназначение, характер на застрояване и показатели на устройство и застрояване. Данъчната оценка на имот с идентификатор 68134.1369.2019 с площ 3612 кв. м. е 69 424.10 лв. /19.22 лв./кв. м./.

Въз основа на горното е обективизирано становище, че равностойното парично обезщетение на недвижимия имот, отчужден с оспорената заповед, възлиза в размер на 55 905. 85 лева.

В открито съдебно производство инж. А. А. уточнява, че за пазарни аналози могат да бъдат използвани сделките под № 3 и № 4 от приложението към експертизата. Вписани са и причините, поради които другите сделки не се приемат за аналози. В административното производство пред СО е вписан аналог № 4, имотът е в близост до отчуждавания, от двете страни на [улица]и в същата ценова зона съгласно ЗМДТ, отговаря на изискванията на закона, без да е изследвано наличието на разрешение за строеж, изследването е направено единствено от съдържанието на нотариалния акт. Уточнява, че представеното за имот № 4 разрешение за строеж няма да окаже влияние при оценката му. Аналог № 3 също е използван в административното производство. Сделките под № 9 и № 10 не са използвани като аналози при изготвяне на заключението, тъй като се касае за незастроени недвижими имоти, но с издадени строителни книжа и документи за бъдещо строителство. В нотариалните актове за тези два имота е посочено, че цената се отнася за всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения на имота, вкл. и заедно с предвидената за построяване в имота сграда. Конкретизира, че при оценяването имот, предвиден за отчуждаване, се взема неговото конкретно предназначение, което в случая е УПИ, като не може да се установи каква точно част/площ попада под улица.

Изготвена е допълнителна съдебно-техническа и оценителна

експертиза, в съответствие и с новопредставените писмени доказателства. Нотариален акт № 37, том 22 за учредяване на договорна ипотека удостоверява сделка аналог, сключена между две юридически лица за имот, който попада в зона „Пс“, пета ценова категория. На база трите сделки № 3, № 4 и № 30 се определя равностойно парично обезщетение на процесния недвижим имот в размер на 52 565.91 лв. /65.06 лв./кв. м./. При изключване на пазарен аналог № 4, само въз основа на № 3 и № 30, се определя равностойно парично обезщетение на процесния недвижим имот в размер на 68 485.22 лв. /84.76 лв./кв. м./. При включване на всички пазарни аналози - № 3, № 4, № 30, и въпреки че не отговарят на критериите на ЗОС - № 9 и № 10, определя равностойно парично обезщетение на процесния недвижим имот в размер на 305 714.22 лв. /378.36 лв./кв. м./.

По отношение на влязлото в сила разрешение за строеж от 25.07.2018 г. на главния архитект на СО, район „Н.“, за УПИ ХХХІ-400, кв. 21, м. „Кв. И.“, идентичен с имот с идентификатор 68134.1372.2044 по КККР, същото не е отразено в представения нотариален акт. Няма данни строителните книжа и РС да са предмет на сделката за този имот. Имотът под № 4, с идентификатор 68134.1372.2044, се намира в строителните граници на [населено място], попада в V-а ценова зона съгласно ЗМДТ. Съгласно представената комбинирана скица за пълна и частична идентичност на имот с идентификатор 68134.1369.2019, частта от имота, попадаща в [улица]- о. т. 22- о. т. 23 по предходен РП на м. „И.“, одобрен 1955 г., е 233 кв. м., а останалата част с площ 575 кв. м., предмет на отчуждаване, е попадала в УПИ III – „СГНС главна ремонтна база на градския транспорт“ от кв. 22, м. „И.“. Видно от анализа, направен в експертизата, нито един от 29 бр. пазарни аналози не отговаря на изискванията на чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОС във връзка с § 1 ДР на ЗОС за съпоставимост по отношение на предназначение, характер на застрояване и показатели на устройство и застрояване, с частта на имота, попадаща в устройствена зона „Тти“. Пазарната стойност на 233 кв. м. от имот с проектен идентификатор 68134.1369.2239, попадаща в улица, е в размер на 4 478.26 лева. При съобразяване с общата площ, предназначена за отчуждаване, пазарната стойност и тази по ЗМДТ с оглед разграничението на зоната, в която попада съответната част от имота, се определя равностойно парично обезщетение за 808 кв. м., както следва: при сделки аналози № 3, № 4 и № 30 – 41 887.76 лв., при сделки аналози № 3 и № 30 – 53 215.26 лв., при сделки аналози № 3, № 4, № 9, № 10 и № 30 – 222 035.26 лв., при сделки аналози № 9 и № 10 – 492 256.51 лв. /табл. 1/. Само въз основа на пазарната стойност на 808 кв. м. по пазарни

аналози и средна пазарна цена се определя равностойно парично обезщетение, както следва: при сделки аналози № 3, № 4 и № 30 – 52 568.478 лв., при сделки аналози № 3 и № 30 – 68 486.08 лв., при сделки аналози № 3, № 4, № 9, № 10 и № 30 – 305 714.88 лв., при сделки аналози № 9 и № 10 – 685 434.48 лв. /табл. 2/.

В откритото съдебно заседание инж. А. уточнява, че оценяването на имота следва да се извърши въз основа на преобладаващото му предназначение, а именно за УПИ, т.е. от табл. № 2, вариант № 1. Допълва, че когато се продава имот заедно с издаденото разрешение за строеж, следва да се има предвид, че се касае за една добавена стойност към стойността на поземления терен, която включва проектиране, строителен надзор, допълнителни такси и други.

Изслушано е и второ експертно заключение, изготвено от вещото лице инж. А. Р., от данните по което се установяват следните относими към предмета на спора факти:

Въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот, чиито сделки да сключени в периода 20.12.2017 г. – 20.12.2018 г., се определя равностойно парично обезщетение за отчуждаваната част от недвижим имот – ПИ с проектен идентификатор 68134.1369.2239 /незастроен/ с площ 808 кв. м., както следва: при сделки аналози № 3, № 4 и № 30 – 52 564.91 лв. /таблицата преди отговор на въпрос 1 от експертната – л. 448/, при сделки аналози № 3 и № 30 – 68 485.22 лв. /таблица към въпрос 1 от експертната – л. 448/, при сделки аналози № 3, № 4, № 9, № 10 и № 30 – 305 714.22 лв. /таблица към въпрос 2 от експертната – л. 449/. Посочва се изрично, че за имот под № 4 - УПИ XXXI-400, кв. 21, м. „кв. И.“, идентичен с имот с идентификатор 68134.1372.2044 по КККР, е издадено разрешение за строеж, влязло в сила на 09.08.2018 г., като предмет на сделката е единствено ПИ без одобрен проект и разрешение за строеж. Същият този имот се намира в строителните граници на [населено място], попада в V-а ценова зона съгласно зонирването на ЗМДТ. Съгласно представената от 01.07.2020 г. комбинирана скица за пълна и частична идентичност на имот с идентификатор 68134.1369.2019, част от имота с площ от 233 кв.м. попада в [улица]- о. т. 22- о. т. 23 по предходен РП на м. „И.“, одобрен 1955 г., а останалата част е с площ 575 кв. м. Частта от имота с отреждане за улица съответства на устройствена зона „Тти“ съгласно ЗУЗСО без показатели на застрояване. Не се установяват пазарни аналози, отговарящи на изискванията на чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОС във връзка с § 1 ДР ЗОС за съпоставимост по отношение на предназначение, характер на застрояване и показатели на устройство и застрояване, с

частта от имота, попадаща в устройствена зона „Тти“. Съобразена е данъчната оценка на имот с идентификатор 68134.1369.2019 – 19.22 лв/кв.м., поради което се определя и пазарна стойност на 233 кв.м. от имот с идентификатор 68134.1369.2239 – 4 478.26 лева.

В таблицата на стр. 7 от експертизата /л. 450 от делото/ е посочено следното:

1. равностойно парично обезщетение на имота с обща площ 808 кв.м. при устройствена зона „Пс“ – при сделки аналози № 3, № 4 и № 30 – 52 564.91 лв., при сделки аналози № 3 и № 30 – 68 485.22 лв., при сделки аналози № 3, № 4, № 9, № 10 и № 30 – 305 714.22 лв.

2. равностойно парично обезщетение на имота при съобразяване на данните, че 575 кв.м. от неговата площ попадат в устройствена зона „Пс“, а останалите 233 кв.м. в устройствена зона „Тти“ по ЗМДТ – при сделки аналози № 3, № 4 и № 30 – 41 885.22 лв., при сделки аналози № 3 и № 30 – 53 214.65 лв., при сделки аналози № 3, № 4, № 9, № 10 и № 30 – 222 034.79 лева.

В открито съдебно заседание вещото лице уточнява, че посоченият под № 30 в таблицата от заключението нотариален акт от 11.07.2018 г. се съдържа по делото. По отношение на нотариален акт под № 4 в таблицата – от 28.09.2018 г., твърди, че може да използва като аналог. Конкретизира, че могат да бъдат използвани аналозите от таблица 1, въз основа на които се формира обща цена 52 564.91 лв. Включени били нотариалните актове под № 9 и № 10, но сделките, обективирани в тях, не отговаряли на изискванията на ЗОС, а в кадастралната карта нямало отразени сгради по отношение на имотите под № 9 и № 10.

Изготвено е допълнително експертно заключение въз основа на представен договор за покупко-продажба на недвижими имот от 01.06.2018 г. /л. 463-465/. Предмет на сделката е реална част от ПИ 68134.1372.2008, находящ се в [населено място], район „Н.“, [улица], м. „НПЗ И.-запад“, попадащ изцяло в улична регулация. Определя се равностойно парично обезщетение за отчуждаваната част от недвижим имот – ПИ с проектен идентификатор 68134.1369.2239 /незастроен/ с площ 808 кв. м., както следва: при сделки аналози № 3, № 4, № 30 и допълнителната от 01.06.2018 г. – 58 398.84 /таблицата преди отговор на въпрос 1 от експертизата – л. 487/, при сделки аналози № 3, № 30 и допълнителната от 01.06.2018 г. – 70 957.00 лв. /таблица към въпрос 1 от експертизата – л. 487/, при сделки аналози № 3, № 4, № 9, № 10, № 30 и допълнителната от 01.06.2018 г. – 267 412.00 лв. /таблица към въпрос 2 от експертизата – л. 488/. Посочено е също в таблицата на л. 489 следното: равностойно парично обезщетение на имота при съобразяване на данните,

че 575 кв.м. от неговата площ попадат в устройствена зона „Пс“, а останалите 233 кв.м. в устройствена зона „Тти“ по ЗМДТ – при сделки аналози № 3, № 4, № 30 и допълнителната от 01.06.2018 г. – 46 036.84 лв., при сделки аналози № 3, № 30 и допълнителната от 01.06.2018 г. – 54 973.67 лв., при сделки аналози № 3, № 4, № 9, № 10, № 30 и допълнителната от 01.06.2018 г. – 194 777.61 лева.

В открито съдебно заседание инж. А. Р. уточнява, че нотариален акт под № 4 се използвал, тъй като имотът попадал в устройствена зона „Пмс“ с несъществено отклонение по показатели от устройствена зона „Пс“ – 5 %. Уточнява, че процесният недвижим имот попада в устройствена зона „Пс“ с плътност 55 % застрояване, а съгласно § 1, т. 8 ДР ЗОС се вземат предвид и аналози от 50 % до 60 % плътност на застрояване. Нотариалният акт от 31.07.2018 г. по т. 9 представлява договор за ипотека, което е акт за осъществяване на инвестиция.

Прието е и допълнително експертно заключение въз основа на представен договор за покупко-продажба на недвижими имот от 21.12.2017 г. /л. 473-477/. Предмет на сделката е реална част от недвижим имот 68134.1369.11, съставляващ ПИ с идентификатор 68134.1369.2191, попадащ изцяло в територията на транспорта по ОУП на СО и път от републиканската пътна мрежа. С същия имот били разположени части от сгради, обозначени със съответните им идентификатори. Имотът попада в устройствена зона „Тти“ без показатели на застрояване, без предвиден коефициент за застрояване К. – 0. Формиран е извод, че същият този имот не отговаря на изискванията за пазарен аналог, поради което и договорът, който обективира сделка с него от 21.12.2017 г., не се вземал предвид при определяне на равностойното парично обезщетение.

В открито съдебно заседание инж. А. Р. уточнява, че имотът, предмет на договора от 21.12.2017 г., представлява поземлен имот със застроени сгради, който попада в друга устройствена зона – предназначена за пътна инфраструктура без параметри на застрояване. Самостоятелна цена на земята по този договор била дадена. Имотът, предмет на договора от 01.06.2018 г., не следвало да бъде приет като аналог, тъй като попадал в улична регулация.

При така установеното от фактическа страна, *Административен съд София-град* обуславя следните правни изводи:

Жалбата е допустима - насочена е срещу индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21, ал. 1 от АПК, подлежащ на съдебен контрол, подадена е в преклузивния 14-дневен срок за оспорване по чл. 27, ал. 1 от ЗОС и от активно легитимирано лице - адресат на акта.

Разгледана по същество, жалбата е **НЕОСНОВАТЕЛНА**.

Като извърши проверка за законосъобразност на оспорения административен акт на основанията, сочени от оспорващия, и служебно на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема следното:

На първо място, следва да се посочи, че **ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-68/16.05.2019** г. е издадена от компетентен административен орган – от заместник-кмета на СО, направление „Социални дейности и интеграция на хора с увреждания“ при условията на заместване на кмета на СО /чл. 25, ал. 2 ЗОС; л. 38/, поради което не е налице основанието за обявяване на нищожността ѝ по смисъла на чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 1 АПК /вж. и мотивите на ТР № 4 от 22.04.2004 г. по адм. дело № ТР-4/2002 г., ОСС на ВАС, задължително за съдилищата по смисъла на чл. 130, ал. 2 ЗСВ/.

На второ място, актът е издаден в предписаната форма съгласно чл. 25, ал. 2 ЗОС във връзка с чл. 59, ал. 2 от АПК. В постановения административен акт - **ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-68/16.05.2019** г., са посочени: основанието за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица, както и началната дата, от която ще започне изплащането му. Съгласно Постановление № 4/1976г. на Пленума на ВС и ТР № 4/22.04.2004г. по дело № ТР-4/2002г. ОСС на ВАС административният акт или отказът да бъде издаден такъв акт трябва да бъде мотивиран, включително и когато административният орган е овластен да реши въпроса по свободна преценка, което изискване в случая е спазено.

На трето място, 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. Следващата алинея уточнява кои точно имоти могат да се отчуждават за изграждането и експлоатацията на обектите по ал. 1 на чл. 21 ЗОС – 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 отчуждаването 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 се обосновава

извод, че е налице главната материално-правна предпоставка на закона, а именно - реална част от ПИ с идентификатор 68134.1369.2019 по КККР и с проектен идентификатор 68134.1369.2239 /незастроен/, с площ 808 кв. м., е предвиден за изграждането и реализирането на обект публична общинска собственост - улица. Между страните по делото не съществува спор относно законосъобразността на предвиденото отчуждаване на терена.

Спазена е процедурата по глава трета от ЗОС – „Принудително отчуждаване на имоти – частна собственост, за общински нужди“, като при постановяване на обжалвания административен акт не са допуснати нарушения на административно-производствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и които да мотивират неговата отмяна /чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 3 АПК/.

Съгласно чл. 25, ал. 1 ЗОС „Кметът на общината публикува обявление в два централни и един местен ежедневник, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и изпраща копие от него до кметовете на райони или кметства или до кметските наместници, на чиято територия се намират имотите или части от имотите - частна собственост, предмет на отчуждаване. Кметовете или кметските наместници поставят обявлението на определените места в сградата на общината, на района, на кметството или в населеното място, на чиято територия се намират имотите, предмет на отчуждаването. Обявлението се публикува и на интернет страницата на общината“. В разпоредбата е разписано и задължителното съдържание на обявлението. Същото съдържа и размера на обезщетението, определено по смисъла на чл. 22, ал. 3 ЗОС от независим оценител.

На четвърто място, обстоятелството дали правилно е определен размерът на равностойното на имота парично обезщетение се изследва при преценката за съответствие на акта с материалния закон и неговата цел. Оценката на частта от имота, предмет на отчуждаване, е елемент от материалната законосъобразност на заповедта, тъй като обуславя фактическите основания – предпоставка за издаването ѝ, в частта относно размера на обезщетението /чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 4 АПК/.

Законодателното решение свързано с принудителното отчуждаване на недвижими имоти за държавни или общински нужди е собствениците на тези имоти да получат „равностойно парично обезщетение“. Конституцията на Република България обявява частната собственост за неприкосновена /чл. 17, ал. 3 от Конституцията/, като тази неприкосновеност включва забраната други лица да владеят, да ползват или да се разпореждат с нея без съгласието или въпреки несъгласието на

собственика. Държавата следва да зачита и гарантира тази неприкосновеност. Единственото изключение от това правило представлява възможността за принудително отчуждаване на частна собственост, предвидена в чл. 17, ал. 5 от Конституцията на Република България. 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 вещь обезщетение; това обезщетение да е предварително изплатено на собственика* /Решение № 6 от 15.07.2013г. на КС на РБ, постановено по к. д. № 5/2013г./. Чисто пазарният принцип за установяване равностойността на един имот би могъл 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 на съответно конкретно посочени законови основания, предлагането на пазара по понятни причини не може да бъде осъществено. Това налага адекватната обезвреда /равностойното парично обезщетение/ да се определя по законов ред. Тази уредба несъмнено, трябва да има предвид пазарната цена, която собственикът би получил от продажбата на имота на свободния пазар /Решение № 6 от 04.07.2006 г. на КС на РБ по к. д. № 5/2006 г. /.

Съгласно чл. 22, ал. 5 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“. Разпоредбата на § 1, т. 2 ДР на ЗОС дефинира понятието „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“, а нормата на § 1, т. 3, б. „а“ ДР на ЗОС определя параметрите на понятието „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“, като при съобразяване със същите и относимо към предмета на настоящото дело релевантният период, който трябва да се изследва е една година преди датата на възлагане на оценката - 20.12.2017 г. – 20.12.2018 г. Видно от датата на изготвяне на оценката – 05.03.2019 г., и датата на издаване на заповедта – 16.05.2019 г., е спазена разпоредбата на чл. 22, ал. 10 ЗОС, противно на твърденията на

жалбоподателя.

Съгласно § 1, т. 2 ДР на ЗОС „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“. Изключение се допуска по смисъла на чл. 22, ал. 12 ЗОС, съгласно която разпоредба: „в случай че не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията, равностойното парично обезщетение се определя по реда на: 1. приложение № 2 към чл. 20 от Закона за местните данъци и такси - за имоти в урбанизираните територии“.

При тълкуване на сочените по-горе норми се обуславя извод, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл. 22, ал. 5 ЗОС във връзка с § 1, т. 1 и т. 2 ДР на ЗОС чрез пазарни аналози като такива могат да служат само сделки, отговарящи на следните характеристики – възмездни сделки /доколкото изброяването не е изчерпателно – „други възмездни сделки“, вкл. и ипотека/, които се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, да са сключени между физически или юридически лица, по които една от страните да е търговец, да са извършени в определен период от време 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 предназначение /конкретно или преобладаващо/ или статут, който съответства на този на отчуждения имот, но преди влизането в сила на ПУП, във връзка с който се извършва отчуждаване. За да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, послужили за пазарни аналози, следва да отговарят на посочените по-горе условия. При извършването на оценката могат да бъдат включени и сделки с „имоти с близки показатели на устройство и застрояване“, представляващи имоти с еднакъв характер на застрояване, при които

разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 на сто /§ 1, т. 8 ДР на ЗОС/.

В мотивите на Тълкувателно решение № 3/23.03.2015г. по т. д. № 6/2014г. на ОСС ВАС на РБ по прилагането на чл. 32, ал. 2 от ЗДС, която разпоредба е аналогична на чл. 22, ал. 5 от ЗОС е прието, че „при определяне на имотите с подобни /сходни/ характеристики сравнителният анализ се прави въз основа на имоти, чиито начин на трайно ползване и предназначение са сходни с тези на отчуждавания недвижим имот. Този критерий изисква да се сравнят пазарните цени на други имоти, различни от отчуждавания, но със сходни характеристики и начин на трайно ползване, за да бъде оценката на подлежащия на отчуждаване имот актуална и съответна на цените на свободния пазар, което означава, че срещу получената в обезщетение сума лицето, чийто имот или част от имот се отчуждава, ще има възможност, ако реши, в същия момент /на отчуждаването/, на същия географски пазар, да закупи аналогичен имот за задоволяване на потребностите, които е задоволявал и с отчуждения“.

Съгласно чл. 22, ал. 6, 7 и 8 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. 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 по чл. 21, ал. 1, 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 по ал. 5 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“.

Съобразно цитираните разпоредби на изследване подлежи конкретното предназначение на ПИ с проектен идентификатор 68134.1369.2239, /представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1369.2019/, съгласно чл. 22, ал. 6-7 ЗОС, предвижданията на ОУП за имота и установения траен начин на фактическото му ползване, съгласно чл. 22,

ал. 8 ЗОС. Тук е мястото да се посочи, че за определяне на равностойното парично обезщетение се изследва конкретното предназначение на отчуждавания имот, като се използват пазарните цени на сделки с имоти, които имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение с това на имота по смисъла § 1, т. 2 ДР на ЗОС.

По делото се установи, че имотът, предмет на отчуждаване, не е урегулиран за застрояване по смисъла на чл. 22, ал. 6 ЗОС, както и, че неговото предвиждане съгласно предходните ПУП е улична регулация, вкл. и по стар ПУП от 1955 г. като част от имот с пл. № 90 – отреден за улица и „СГНС главна ремонтна база на градския транспорт“ /чл. 22, ал. 7 ЗОС/. Независимо че се касае за поземлен имот, включен в обхвата на урбанизираната територия съгласно ОУП на СО от 2009 г., неурегулиран за застрояване, същият не е отчужден, поради което и приложение ще намери разпоредбата на чл. 22, ал. 7 ЗОС. Равностойното парично обезщетение ще се определи съобразно устройствената зона, в която попада имотът - „Пс“ /преобладаващо/ или „Тти“, отчитайки и спецификата на казуса, че 233 кв. м. от него попада в улица, а останалата част с площ 575 кв. м. – смесена производствена зона, т.е. съобразно предназначението, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост. Този извод се обуславя от утвърденото в съдебната практика, че съпоставката с аналози не се прави по показателите от ОУП /в случая имотът, подлежащ на отчуждаване, изцяло попада в устройствена зона „Тти“/, а по показателите от предходен ПУП, като при липсата на предвидено застрояване равностойното парично обезщетение се определя като за имоти без застрояване и съобразно установения начин на тяхното фактическо ползване. В случая, обаче, не е спорно, че предвид предназначението, характера на застрояването от плана от 1955 г., допустимото застрояване в част от процесния имот следва да се приравни като за устройствена зона „Пс“ – за застрояване с производствени, складови, административни и обслужващи сгради, което от една страна, изключва приложението на чл. 22, ал. 8 ЗОС, но от друга, то изцяло е съответно на установения начин на фактическото му ползване.

Основните заключения на назначените двама експерти са изготвени изцяло при съобразяване с преобладаващото предназначение на имота, предмет на отчуждаване. Анализирани са всички 29 сделки, за които първоначално са представени документи за собственост от Агенцията по вписванията, както и приложения от ответника допълнително нотариален акт от 11.07.2018г. Относими за определяне размера на паричното

обезщетение са трите сделки, вписани под № 3, № 4 и № 30. И трите имота са аналогични на отреждане и предназначение с оценявания имот, попадат в V-а ценова зона, сделките са сключени в релевантния период и страна по сделката е търговец/или е придобита собственост след публична продажба, с което те отговарят на изискванията на чл. 22, ал. 5 ЗОС във връзка с § 1, т. 2 и т. 3 ДР на ЗОС.

Ирелевантно в случая е твърдението, че сделката под № 4 не представлява аналог, тъй като в нейната стойност била включена и тази за издаденото разрешение за строеж. Доказателства в тази посока не са представени по делото, нито се съдържа подобна клауза в нотариалния акт за покупко-продажба. Това се потвърждава и от изслушаното експертно заключение. Неотнормирани към спора са и възраженията на жалбоподателя, че сделката е сключена между „свързани лица“ по смисъла на § 1, т. 1 ДР на Търговския закон, при това на продажна цена, малко по-висока от данъчната оценка. За същия имот, посочен под № 4, е уточнено, че се намира в друга устройствена зона с близко предназначение и показатели на застрояване /§ 1, т. 7 ДР на ЗОС/.

Формира се извод, че размерът на равностойното парично обезщетение на недвижимия имот, отчужден с оспорената заповед, е 52 565.91 лв., при използване на сделки аналози под № 3, № 4 и № 30 и средна пазарна цена 65.06 лв/кв.м. Размерът на равностойното парично обезщетение на отчуждения поземлен имот е по-малък от определения в оспорената заповед - 65 367.20 лева. Несъответствието между оценката на имота, подлежаща на отчуждаване, определена в административното производство, и неговата пазарна стойност, установена от приетото по делото и кредитирано от съда експертно заключение, в конкретния случай не обуславя извод за отмяна на заповедта като незаконосъобразна, тъй като положението на оспорвания не следва да се влошава следствие на подадената от него жалба.

При извършване на оценката и впоследствие възприето от административния орган е, че сделки под № 9 и № 10 не представляват сделки аналози, тъй като видно представените документи, в цената им са включени всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения на имота, вкл. и заедно с предвидената за построяване в имота сграда, съгласно архитектурни проекти, одобрени на 22.06.2018 г., и разрешение за строеж, издадено на същата дата от главния архитект на СО – район „Н.“. Не би могло да се направи извод каква е цената на земята и размерът на разходваните средства във връзка с одобряването на архитектурните проекти и издаването на разрешението за строеж. Ирелевантни са обстоятелствата дали в съответния имот е реализирано строителство, по

аргумент от чл. 153, ал. 2 ЗУТ, че по отношение на тези два имота няма нанесени и отразени сгради в кадастралната карта, както и, че една от сделките, под № 10, е била възприета като сделка аналог от оценителя в хода на административното производство. Тези сделки, под № 9 и под № 10, не попадат в приложното поле на чл. 22, ал. 5 ЗОС във връзка с § 1, т. 2 и т. 3, б. „а“ ДР на ЗОС.

Съгласно представената комбинирана скица за пълна и частична идентичност на имот с идентификатор 68134.1369.2019, частта от имота, попадаща в [улица]- о. т. 22- о. т. 23 по предходен РП на м. „И.“, одобрен 1955 г., е 233 кв. м., а останалата част с площ 575 кв. м., предмет на отчуждаване, е попадала в УПИ Ш – „СГНС главна ремонтна база на градския транспорт“ от кв. 22, м. „И.“. Съгласно ОУП на [населено място] от 2009 г., ПИ с проектен идентификатор 68134.1369.2239, реална част от ПИ с идентификатор 68134.1369.2019 по КККР, предмет на отчуждаване, попада в устройствена зона „Тти“ – терен за транспортна инфраструктура, без параметри за застрояване, а останалата част от имота, която е с проектен идентификатор 68134.1369.2240, попада в устройствена зона „Тти“ – терен за транспортна инфраструктура, без параметри за застрояване, и „Пс“ – смесена производствена зона. Тук е мястото да се посочи, че на изследване подлежи обстоятелството какво е отреждането на ПИ с проектен идентификатор 68134.1369.2239, реална част от ПИ с идентификатор 68134.1369.2019 по КККР, а не на ПИ с идентификатор 68134.1369.2019, както и, че се търсят и съпоставят аналози не за целия имот с идентификатор 68134.1369.2019, а само с отчуждаваната от него част - с проектен идентификатор 68134.1369.2239. В този смисъл инж. А. А. е посочила, че нито една от сделките, за които са представени от Агенцията по вписванията документи, не отговаря на изискванията на чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОС във връзка с § 1 ДР на ЗОС за съпоставимост по отношение на предназначение, характер на застрояване и показатели на устройство и застрояване, с частта на имота, попадаща в устройствена зона „Тти“. Поради това първият, назначен по делото експерт, на основание чл. 22, ал. 12, т. 1 ЗОС определя пазарната стойност на частта от 233 кв.м. от имота с проектен идентификатор 68134.1369.2239 - 4 478.26 лева. С оглед разграничението на зоната, в която попада съответната част от имота – „Тти“ и „Пс“, и при съобразяване на гореизложеното за сделките аналози № 3, № 4 и № 30, се получава равностойно обезщетение в размер на 41 887.76 лв., по-малко от определения в оспорената заповед - 65 367.20 лева.

Впоследствие са изготвени от вещото лице инж. Р. две допълнителни заключения, в които са направени съответните математически изчисления

въз основа на представените от страните по делото договори за покупко-продажба на недвижим имот от 01.06.2018 г. и 21.12.2017 г. Действително тези два договора са сключени между търговци и Столична община на основание чл. 34, ал. 1 и ал. 2 и чл. 21, ал. 4 ЗОС, но това не е основание да бъдат изключени от кръга на пазарните аналози, доколкото имотите – предмет на покупко-продажбите са аналогични по отреждане и предназначение със съответна част от оценявания имот, попадат в същата ценова зона, сключени са в релевантния период.

В първото от двете допълнителни заключения експертът приема, че имотът предмет на сделка от 01.06.2018 г. отговаря на изискванията за избор на аналози, въпреки че попада в зона по ОУП – улична регулация, като изчислява средна пазарна цена 93.94 лв/кв.м. В края на заключението, обаче, сочи липсата на аналог и възпроизвежда стойностите от становището на инж.А. /4 478.26 лева – за 233 кв.м./. Във второто от двете допълнителни заключения вещото лице Р. приема, че имотът – предмет на сделка от 21.12.2017 г., не отговаря на изискванията за избор на аналози, само защото попада в зона по ОУП – „Тти“. В съдебно заседание експертът уточнява, че самостоятелната цена на земята по договора от 21.12.2017 г. е дадена. В този смисъл имотите, по отношение на които са сключени обективизираните в двата договора сделки, са пазарни аналози, и съдът, воден от принципа за служебното начало, и без да се изискват специални знания, ще направи съответните математически изчисления. За частта от имота, подлежащ на отчуждаване, с площ 233 кв. м. следва да бъде определено обезщетение по формулата – площта, умножена по средната пазарна цена за кв. м., определена като средно аритметично число между пазарните цени за кв. м. за двата имота – предмет на сделките от 01.06.2018 г. и 21.12.2017 г. Цената за кв. м. по договора от 01.06.2018 г. е 93.94 лв/кв.м., а тази по договора от 21.12.2017 г. – 65.20 лв/кв.м., т.е. средната пазарна цена за кв.м. е 79.57 лв/кв.м. Следователно – за площта на имота 233 кв. м. следва да бъде определено равностойно парично обезщетение в размер на 18 539.81 лева.

При изчисляване на равностойното парично обезщетение се ползва конкретното предназначение на имота, който подлежи на отчуждаване, алтернативно – преобладаващото му предназначение /чл. 22, ал. 5 ЗОС във връзка с § 1, т. 2 ДР на ЗОС/. Установена е практиката, че при имоти, чиито части имат различно предназначение, обезщетението се изчислява съобразно преобладаващото им предназначение. С оглед спецификите на всеки отделен казус и при спазване на „теста за справедлив баланс“ се извежда и следната особеност, че не винаги при съобразяване с

преобладаващото предназначение на имота ще се определи равностойно парично обезщетение, което да е справедливо и равностойно. Това е така, тъй като нито собственикът на имота е длъжен да търпи имуществени вреди от по-ниската цена, въз основа на която е определено обезщетението на подлежащия на отчуждаване имот, нито Столична община следва да плати обезщетение, несъразмерно и по-високо спрямо сходни случаи. Пример за подобна дискриминационна практика е, когато преобладаващото предназначение на имота е с параметри без застрояване, предпоставка средната пазарна цена за кв. м. да е в по-нисък размер, и обратното – преобладаващото предназначение за имота да е с параметри на застрояване, което ще увеличи значително средната пазарна цена за кв. м.

Предвид тези съждения, се формира в заключение, че при изготвяне на оценката и обезщетяването на собствениците на имота, подлежащ на отчуждаване, следва да се оценят двете части на имота поотделно, всяка съобразно нейното предназначение. За всяка от двете части на имота с обща площ – 808 кв. м., се установяват сделки с имоти със сходни характеристики, т.е. представляващи пазарни аналози. За всяка от двете части следва да бъде определено равностойното парично обезщетение, сборът от които ще определи и размерът на равностойното парично обезщетение за целия имот. За частта от имота, подлежащ на отчуждаване, с площ – 575 кв.м., се определя равностойно парично обезщетение в размер на 37 409.50 лева при средна пазарна цена за кв.м. така, както е посочено от вещото лице А. и в основното заключение на вещото лице Р. /с незначителна грешка в изчислението/. За частта от имота, подлежащ на отчуждаване, с площ – 233 кв.м., се определя равностойно парично обезщетение в размер на 18 539.81 лева при средна пазарна цена за кв.м. така, без това да е посочено от двете вещи. Определя се размер на равностойното парично обезщетение за целия имот – **55 949.31 лв.**, по-малък от посочения в оспорената заповед - 65 367.20 лева.

Предвид изложеното съдът заключава, че **ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-68/16.05.2019г.** на зам.-кмета на Столична община, изпълняващ правомощията на кмета на СО по заповед за заместване, В ЧАСТТА, с която е определен размер на дължимото обезщетение за отчужден недвижим имот с проектен идентификатор № 68134.1369.2239 и площ от 808 кв. м. в размер на сумата от 65 367.20 лева, е законосъобразен административен акт, защото е постановен в съответствие с материалния закон и неговата цел /чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 4-5 и чл. 6 от АПК/ и като такъв, не подлежи на отмяна, а подадената срещу него жалба следва да бъде отхвърлена като

неоснователна.

С оглед изхода от спора, на основание чл. 143, ал. 3 АПК във връзка с чл. 37 ЗПП и чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ в полза на ответника следва да бъдат присъдени разноски в размер на 178.00 /сто седемдесет и осем/ лева, представляващи юрисконсултско възнаграждение и заплатено възнаграждение за вещо лице.

Мотивиран от горното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, *Административен съд София-град*, II-ро отделение, 22-и състав,

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на [фирма], ЕИК[ЕИК], представлявано от Д. В. А., срещу **ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-68/16.05.2019г.** на зам.-кмета на Столична община, изпълняващ правомощията на кмета на СО по заповед за заместване, В ЧАСТТА, с която е определен размер на дължимото обезщетение за отчужден недвижим имот с проектен идентификатор № 68134.1369.2239 и площ от 808 кв. м. в размер на сумата от 65 367.20 лева.

ОСЪЖДА [фирма], ЕИК[ЕИК], представлявано от Д. В. А., със седалище и адрес на управление: [населено място], район „О.“, [улица], ет.4 да заплати на Столична община със съдебен адрес: [населено място], [улица] сумата в размер на 178.00 /сто седемдесет и осем/ лева на основание чл.143, ал.3 от АПК.

РЕШЕНИЕТО е окончателно на основание чл. 27, ал. 6 ЗОС.

РЕШЕНИЕТО да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл. 138, ал. 3 във връзка с чл. 137 АПК.

Съдия: