

# РЕШЕНИЕ

№ 4499

гр. София, 06.07.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,**  
в публично заседание на 29.06.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Весела Николова**

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **3163** 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 вр. с чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалба на Х. С. С., ЕГН [ЕГН], чрез процесуалния му представител адв. М. З. срещу Заповед № СОА21-РД40-44 от 13.02.2021г на кмета на Столична община, в частта относно размера на определеното паричното обезщетение от 179 406,30 лв. за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1007.2644 /застроен/, с площ от 955 кв. м. и сграда с проектен идентификатор 68134.1007.2644.1, с площ 98 кв.м., представляващи реална част от ПИ с идентификатор 68134.1007.75 по КККР, одобрени със Заповед № РД 18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор (ИД) на АГКК, във връзка с реализацията на обект: "Изграждане на [улица]в участъка от [улица]до [улица]- поетапно", съгласно действащ улично-регулационен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“ - IV ч., утвърден с Решение № 45 по Протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС и Решение № 147 по Протокол № 40/18.07.2002г за поправка на ЯФГ на СОС и м. „Ю. парк“, одобрен със Заповед № 209/30.06.1970г на Председателя на ИК на СГНС, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост.

В жалбата се релевират доводи за незаконосъобразност на оспорената заповед, в частта досежно определената сума на парично обезщетение, за което се твърди, че е занижено и несъответстващо на действителната пазарна цена на имота. Иска се от съда да измени заповедта в тази ѝ част и да увеличи стойността на обезщетението. Претендира присъждане на разноски.

Ответникът - Кмет на Столична община, чрез процесуалния си представител юрк. Ю. оспорва жалбата и счита, че същата е неоснователна и недоказана и следва да се отхвърли по съображения, изложени в писмено становище, депозирано при изпращане на административната преписка. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

СГП, редовно призована, не изразява становище.

Административен съд София-град, Второ отделение, 50-ти състав, като обсъди събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, съобрази доводите на страните и извърши цялостна проверка на оспорения акт във връзка с правомощията си по чл. 168 от АПК, намира за установено следното от фактическа страна:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор 68134.1007.2644 /застроен/, с площ от 955 кв. м. и сграда с проектен идентификатор 68134.1007.2644.1, с площ 98 кв.м., представляващи реална част от ПИ с идентификатор 68134.1007.75 по КККР, на АГКК – [населено място], съгласно Постановление за възлагане на недвижим имот изх. № С180022-091-000065 от 26.09.2018 г. на главен публичен изпълнител при ТД на НАП С., вписано под акт № 192, том С., дело № 50354 от 22.10.2018 г. на АВ-С. и скица на поземлен имот № 15-891383-29.11.2018 г. от СГКК – [населено място].

С атакувания административен акт – Заповед за отчуждаване на поземлен имот № СОА21-РД40-44 от 13.02.2021г., издадена на основание чл. 25, ал. 2 от ЗОС от кмета на Столична община е наредено отчуждаване на ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2644 /застроен/, с площ от 955 кв. м. и сграда с проектен идентификатор 68134.1007.2644.1, с площ 98 кв.м., представляващи реална част от ПИ с идентификатор 68134.1007.75 по КККР, одобрени със Заповед № РД 18-108/13.12.2016 г. на ИД на АГКК, във връзка с реализацията на обект "Изграждане на [улица]в участъка от [улица]до [улица]- поетапно", съгласно действащ улично-регулационен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“ - IV ч., утвърден с Решение № 45 по Протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС и Решение № 147 по Протокол № 40/18.07.2002г за поправка на ЯФГ на СОС и м. „Ю. парк“, одобрен със Заповед № 209/30.06.1970г на Председателя на ИК на СГНС, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост. На жалбоподателя е определено парично обезщетение в размер на 179 406,30 лева (сто седемдесет и девет хиляди четиристотин и шест лева и тридесет стотинки).

Производството по отчуждаване на ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2644 /застроен/, с площ от 955 кв. м. и сграда с проектен идентификатор 68134.1007.2644.1, с площ 98 кв.м., представляващи реална част от ПИ с идентификатор 68134.1007.75 по КККР, е извършено на основание глава III от ЗОС, въз основа на влязъл в сила ПУП, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост, за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин.

По възлагателно писмо от кмета на СО изх. № СОА20-ТД26-8889/18.09.2020 г., на основание чл. чл. 22, ал. 3 от ЗОС е изготвена експертна оценка от лицензиран оценител на недвижими имоти, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег. №[ЕИК] от 11.02.2015 г. от Камара на независимите оценители в България. Според отбелязаното върху самата оценка, тя е изготвена м. ноември 2020 г. (23.11.2020 г.), т. е. в рамките на тримесечния срок преди издаването на заповедта

за отчуждаване (13.02.2021 г.), при спазване на текста на по чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОС във връзка с § 1 от ДР на ЗОБС на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1007.2644 /застроен/, с площ от 955 кв. м. и сграда с проектен идентификатор 68134.1007.2644.1, с площ 98 кв.м., представляващи реална част от ПИ с идентификатор 68134.1007.75 по КККР, подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект "Изграждане на [улица]в участъка от [улица]до [улица]-поетапно". Лицензиращият експерт - оценител е определил стойността на обезщетението да е в общ размер на 179 406, 30 лв., като е приел, че за сградата не се дължи обезщетение съгласно чл. 22, ал. 14 от ЗОС, тъй като същата е без строителни книжа. От предоставените 85 бр. сключени сделки, е установено, че две сделки отговарят на императивно закрепените критерии посочени в ЗОС за годен аналог, а именно Нотариален акт № 82/23.07.2020 г. и Акт № 63/03.04.2020 г., като е определена средна цена на кв. м 187,86 лв.

С обявление изх. № СОА20-ВК08-16698/96/22.12.2020 г., публикувано в два централни и един местен ежедневник, и в Електронния портал на СО са били уведомени собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване в съответствие с чл. 25, ал. 1 от ЗОС. Същото, съгласно приложените към административната преписка доказателства е било поставено на определеното за това място.

За изясняване на делото от фактическа страна е допусната и приета по делото съдебно-техническа оценителна експертиза (СТОЕ), изготвена от вещото лице инж. А. А., от заключението на която се установява, че имота преди отреждането му за обществено мероприятие е бил неурегулиран. От анализирания представени от Службата по вписвания 85 броя актове /на диск/, и допълнително представена от СО още една сделка, вещото лице е констатирало още два акта /освен двата, установени от независимия експерт/ за сделки, които отговарят на изискванията на чл. 22, ал. 5 - ал.12 и § 1 от ДР на ЗОС, без предвидено застрояване по ОУП, тоест могат да служат като аналог. В първия акт № 82, дело 30167, служещ за аналог, административният орган е използвал само едната посочена сделка. Втората сделка обективизирана в акта, не е използвана от експерта при изготвяне на оценката, тъй като е с показатели на застрояване. Изследваните от вещото лице четири акта, обективизиращи сделки, приети за пазарни аналози, са посочени в табличен вид на л. 7 от експертизата. Съдът кредитира заключението, тъй като тези сделки съответстват на критериите за преценка съдържанието на понятията "пазарна цена на имоти с подобни характеристики" и "Имоти, намиращи се в близост до отчуждаващия се" по смисъла на § 1, т. 2 и т. 3 от ДР на ЗОС.

При това положение, вещото лице установява, че равностойното парично обезщетение за имота на жалбоподателя е 139 945,70 лв., т.е. 146,54 лв. на кв.м. (по-ниско от експертната оценка на лицензиращия оценител). Приема, че в отчуждавания имот има изградена едноетажна сграда с проектен идентификатор 68134.1007.2644.1, с площ 98 кв.м., която сграда не е отразена в ПУП от 2001 г., за нея няма строителни книжа и не е описана в документа за собственост – Постановление за възлагане на недвижим имот от 26.09.2018 г. Посочено е още в заключението, че останалата част от имота (имот с проектен идентификатор 68134.1007.75) е с площ от 432 кв.м. и има лице около 53 м. и отговаря на изискванията на чл. 19 от ЗУТ за обособяване на самостоятелен УПИ.

При така установената фактическа обстановка, след като извърши по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК цялостна проверка за законосъобразност на оспорения

административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, като подадена в срок, от активно легитимирано лице с правен интерес от оспорване, насочена срещу индивидуален административен акт, подлежащ на съдебен контрол.

Разгледана по същество, същата е неоснователна.

Съдът намира, че Заповед № СОА21-РД40-44 от 13.02.2021 г. е издадена от компетентен административен орган – кмета на Столична община, в кръга на правомощията му, съгласно чл. 25, ал. 2 ЗОС.

Спазена е и предвидената в закона форма. Заповедта съдържа реквизитите по чл. 25, ал. 2 от ЗОС, включително основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

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

Съгласно чл. 21, ал. 1 ЗОС имоти - собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост след предварително и равностойно парично обезщетение. При наличието на действащ ПУП, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост: "Изграждане на [улица]в участъка от [улица]до [улица]- поетапно", не може да се обсъжда налице ли е възможност за реализирането му без да се засяга имота на жалбоподателя.

Ал. 2 на чл. 21 ЗОС уточнява кои точно имоти могат да се отчуждават за изграждането и експлоатацията на обектите по ал. 1 от 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 отчуждаване за общински нужди се допуска само ако е налице влязъл в сила ПУП, който има предвиждане за изграждане на нов обект,

публична общинска собственост. При това положение, съдът обосновава извод, че е налице основната материалноправна предпоставка на закона, а именно: имотът на жалбоподателя е предвиден за изграждането и реализирането на обект - публична общинска собственост на територията на Столична община. С оглед изложеното процесната заповед в частта относно отчуждаването се явява законосъобразна. Жалбоподателят не навежда твърдения за неспазване на процедурата по обявяването на отчуждаването.

Спорният по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на обжалвания акт е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждавания имот. Оценката на имота, предмет на отчуждаването е елемент от материалната законосъобразност на адм. акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на адм. акт в частта относно размера на обезщетението. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с "равностойното парично обезщетение". В тази връзка, ЗОС установява начина на определяне на "равностойното парично обезщетение". Съгласно изричната разпоредба на чл. 22, ал. 5 от ЗОС, във връзка с § 1, т. 1, т. 2, т. 3 и т. 7 от ДР на ЗОС оценките се извършват по пазарни цени.

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 ал. 10 размерът на равностойното парично обезщетение се определя не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта по чл. 25, ал. 2. § 1, т. 1, т. 2, т. 3 и т. 7 от ДР на ЗОС дават определение на понятията "равностойно парично обезщетение", "пазарни цени на имоти със сходни характеристики" и "имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот" и "равностойни имоти".

Настоящият съдебен състав възприема становището, че съответствието на обжалваната в процеса заповед с материалния закон следва да бъде преценено с оглед на съдържанието на утвърдената с нея оценка за размера на обезщетението. Този извод се налага, с оглед обстоятелството, че правните последици от обжалваната заповед произтичат и от съдържанието на оценката, най-вече от определения с нея размер на обезщетението. Оценката, дадена от лицензиария оценител по чл. 22, ал. 3 ЗОС не подлежи на самостоятелно обжалване, тъй като е част от сложния фактически състав на производството по отчуждаване. Освен това процесната заповед е обжалвана единствено в тази си част.

Доколкото не се твърди и установява друго, датата на възлагане на оценката с възлагателното писмо е 18.09.2020 г., следователно, за релевантен период следва да се приемат 12-те месеца преди тази дата, а именно от 18.09.2019 г. до 18.09.2020 г.

Определената в обжалваната заповед оценка е извършена въз основа метода на сравнителните продажби, който се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти, като е използван и показател - местоположението на имота.

При цитираните по - горе разпоредби, даващи дефиниции на понятията "равностойно парично обезщетение", "пазарни цени на имоти със сходни характеристики", "имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот" и

"равностойни имоти" следва да се приеме, че за определяне на "равностойното парично обезщетение" по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОС и § 1, т. 1, т. 2, т. 3 и т. 7 от ДР на ЗОС 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 предназначението съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждаването.

Т. е. за да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози следва да отговарят на горните условия. По изложените по – горе подробни съображения като аналози за определяне пазарна стойност могат да служат установените от вещното лице сделки, обективирани в посочените на л. 7 в табличен вид от експертната актове. Тъй като по предходен ПУП от 1970г, който не е приложен, процесният имот попада частично в терен за обществено отреждане - плавателен канал и частично в неурегулирана територия, включен е в обхвата на урбанизирана територия по действащия ОУП 09г, съдът намира, че е приложим чл. 22, ал. 8 от ЗОС, тоест целият имот следва да се третира като имот без предвидено застрояване, като се съобрази установения траен начин на фактическото му ползване. Посочените сделки отговарят на тези изисквания, тоест съответстват на законоустановените критерии за пазарни аналози. В случая както се посочи, не всички сделки, установени от вещното лице са взети предвид от независимия оценител /с изключение на две от тях/. Въпреки това, последният е достигнал до извод за по-голям размер на обезщетение за целия имот, респ. за по-голям размер на обезщетението, полагащо се на жалбоподателя. Предвид общия принцип на правото да не се влошава положението на жалбоподателя, установен в чл. 271, ал. 1 ГПК, приложим на основание чл. 144 АПК, съдът не може да намали определения с оспорваната заповед размер на паричното обезщетение. Следва да се приеме размера на обезщетението определен от независимия оценител и възприет от административния орган в оспорената заповед. Както се посочи оценката на имота, предмет на отчуждаването е елемент

от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаване на административния акт, в частта относно размера на обезщетението. Определената в административното производство оценка за имота, в размер по- висок от този посочен в СТОЕ, изслушана и приета в съдебното производство, и предвид забраната за влошаване положението на жалбоподателя дава основание на настоящия състав да отхвърли жалбата като неоснователна, тъй като не се установи в хода на съдебното производство, че на оспорващия се дължи обезщетение в по-голям размер от определения в хода на административното производство.

При този изход на спора и на основание чл. 143, ал. 4 АПК основателно се явява своевременно направеното от процесуалния представител на ответника искане за присъждане на разноски. Съгласно чл. 143, ал. 4 АПК при отхвърляне на оспорването, жалбоподателят заплаща на ответника всички направени по делото разноски, включително минималното възнаграждение за един адвокат. Предвид това оспорващият следва да бъде осъден да заплати на Столична община разноски за юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 лева, определен по правилата на чл. 78, ал. 8 ГПК, вр. чл. 37 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ. При произнасяне на съда по актове на административни органи във връзка с отчуждаването и обезщетението на недвижими имоти и части от тях, на основание чл. 27, ал. 6 от ЗОС, решението не подлежи на касационен контрол по реда на чл. 208 и сл. от АПК.

Ръководен от изложените съображения, на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във вр. с чл. 27, ал. 6 от ЗОС, Административен съд София-град, Второ отделение, 50-ти състав,

### Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Х. С. С., ЕГН [ЕГН] срещу Заповед № СОА21-РД40-44 от 13.02.2021г на кмета на Столична община.

ОСЪЖДА Х. С. С., ЕГН [ЕГН] да заплати на Столична община сумата от 100 лв., представляваща юрисконсултско възнаграждение.

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

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

ЧЛЕНОВЕ: 1.

2.