

# РЕШЕНИЕ

№ 782

гр. София, 10.02.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 33 състав,**  
в публично заседание на 30.01.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Галин Несторов**

при участието на секретаря Антонина Бикова, като разгледа дело номер **12499** 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 Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл. 32 и сл. от Закона за държавната собственост (ЗДС).

Образувано е по жалба на [фирма] , с адрес: [населено място], ЕИК[ЕИК], чрез адв.КР. С. – САК, срещу заповед № СОА19-РД40-182/07.10.2019 г. на кмета на Столична община, на кмета на Столична община (СО), в частта, с която е определен размер на паричното обезщетение за отчуждаването, реална част от поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1006.1544 (незастроен), с площ от 1851 кв. м. по КККР, одобрена със заповед № Р Д-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК, находящ се в [населено място], район „Т.“, попадащ в улица, във с реализацията на обект „Изграждане на инженерна инфраструктура на манастирски ливади - изток“, I - етап (в карето между [улица], [улица], [улица](г), [улица], район „Т.“), [населено място], подлежащ на отчуждаване, съгласно действащ подробен устройствен план на м. „М. ливади - изток“ - ЧЗРКП за кв. 57 и кв. 58А, одобрен със заповед № РД-09-50-486/27.08.1998 г. на главния архитект на СО, потвърдена с решение № 85 по протокол № 56 от 06.08.2003 г. на СОС, ЧЗРКП за кв. 58, [улица], одобрен с решение № 53 по протокол № 24/30.03.2001 г. и ЧИПРЗ, с което отпада [улица] между кв. 34 и кв. 35, одобрено със заповед № РД-09-50-1034/13.10.2005 г. на главния архитект на СО, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост, за задоволяване на общинска нужда.

С процесният административен акт, в оспорваната му част, се отчуждава целият парцел с площ в размер на 1851 кв.м. като е определена оценка за отчуждаваната част от ПИ, по отношение на жалбоподателя [фирма], общо в размер на 97 621,74 лв. (деветдесет и седем хиляди шестстотин двадесет и един лева и седемдесет и четири стотинки), на собственика [фирма]

Имотът е собственост на [фирма], с адрес: [населено място] като този факт не се оспорва по делото.

Жалбоподателят, чрез процесуалния си представител адв. В. твърди, че процесната заповед, в оспорената ѝ част, а именно: по отношение на размера на определеното обезщетение е незаконосъобразна, поради противоречие с материалния закон. Счита, че определеният с нея размер на парично обезщетение за отчуждения имот не отговаря на установеното в закона изискване за равностойност на обезщетяването по пазарни цени. Иска от съда да отмени заповедта в частта на определения размер на паричното обезщетение и да определи нов по-висок размер на дължимото обезщетение, съобразно приетите по делото доказателства. Претендира да бъдат възстановени сторените по делото разноси съгласно приложен списък.

Ответникът – кметът на СО, оспорва жалбата чрез юриск. М. и иска съда да я отхвърли като неоснователна. Претендира присъждане на юриск. възнаграждение.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Съдът приема за установено, а и не е спорно по делото, че производството по отчуждаване на процесноият УПИ е извършено на основание глава III от [ЗОбС](#) въз основа на влязъл в сила ПУП, одобрен с решение на Столичния общински съвет (СОС).

Оценката на отчуждаваната част от имота е изготвена от независим лицензиран оценител по реда на чл. 22, ал. 5 от З.ОБЩ.С. – за имоти в урбанизирани територии. Съгласно така изготвената оценка определената "пазарна цена" на отчуждаваната реална част от ПИ е в размер на 97 621,74 лв. (деветдесет и седем хиляди шестстотин двадесет и един лева и седемдесет и четири стотинки).

Въз основа на така определения размер на парично обезщетение и влезлия в сила ПУП и на основание [чл. 25, ал. 2 ЗОбС](#), кметът на СО издава оспорената заповед, с предвиденото в закона съдържание.

За изясняване на делото от фактическа страна е допусната и приета съдебно-оценителна експертиза (СОЕ) и допълнителна СОЕ, изготвена от инж. ЮЛ. П.. Съдът приема за обективно и съответстващо на доказателствата по делото неоспореното от страните заключение по изготвената СОЕ.

Съгласно основното заключение:

В заключение на базата на анализ на приложените документи по делото и данните от

извършените справки експертът дава следното заключение по поставените задачи:  
Размерът на равностойното парично обезщетение за от имота ПИ с идентификатор 68134.1006.1544 с площ от 1851 кв.метра - попадащ в улична регулация, предмет на процесната заповед е разработен в два варианта

Вариант 1 - при включване на всички актове за имоти без предвидено застрояване по действащия ПУП

ПИ	Площ	Стойност на кв. м	С о
68134.1006.1550	1851 м2	128,55 лева.	
Размер на обезщетението			

Вариант 2 - изключени са двете постановления за възлагане които са на стойности под данъчна оценка

ПИ	Отчуждаена площ	Стойност на кв. м по вар 2	С о
68134.1006.1550	1851 м2	159,04 лева.	
Размер на обезщетението			

Действителната пазарна стойност на отчуждаваната част от процесния имот, в случая може да бъде определена по метода на пазарния аналог - действително реализирани сделки и предвид наличието на пазарни аналози, установени по делото със съответните нотариални актове и договори за продажба, в противоречие с установеното от адм. орган. Съдът кредитира заключението на вещото лице и то по вариант II, при който се използват за аналози сделките без тези под данъчна оценка като размерът на равностойното обезщетение е в размер на 294383.04 лв.

Експертизата е извършена в съответствие с императивните норми, установени в [чл. 22, ал. 5, ал. 6 и ал. 7 ЗОБС](#) във вр. с [§ 1 ДР ЗОБС](#).

Съдът приема, че оценката, на основание на която е издаден оспорвания административен акт, възложена от кмета на СО и изготвена от независим лицензиран оценител, но не отговаря на условията за "равностойно парично обезщетение" по смисъла на [чл. 22, ал. 5, ал. 6 и ал. 7 ЗОБС](#) във вр. с [§ 1 ДР ЗОБС](#).

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е процесуално допустима.

Насочена е срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол, съгласно изричната разпоредба на [чл. 27, ал. 1 ЗОБС](#) и е подадена от легитимирани лица, с правен интерес. Жалбоподателят е редовно уведомен за постановяване на процесния административен акт и съдът приема, че жалбата е подадена в срок.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

С оглед заявените от жалбоподателя основания за незаконосъобразност и извършена в съответствие с [чл. 168, ал. 1 АПК](#) служебна проверка на процесната заповед, в оспорваната ѝ част, съдът установи следното:

Заповедта е издадена от компетентен по смисъла на [чл. 25, ал. 2 ЗОБС](#) административен орган – кметът на СО, в предписаната от закона форма - мотивирана писмена заповед. Съдът намира, че при издаване на процесния административен акт, в оспорваната му част, не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да съставляват отменително основание по смисъла на [чл. 146, т. 3 АПК](#).

Настоящият състав приема, че заповедта, в оспорваната ѝ част, противоречи на материалноправните норми - [чл. 21, ал.1](#) и [чл. 22, ал. 4 ЗОБС](#).

В съответствие с разпоредбата на [чл. 202 ГПК](#), приложим на основание [чл. 144 АПК](#), съдът обсъди заключението на вещото лице по приетото и неоспорено заключение по изготвената СОЕ, заедно с другите приети по делото доказателства и приема следното:

Съдът кредитира изцяло заключението на вещото лице в частта, с която е определена оценка на отчуждаваната част от процесния ПИ. Съгласно заключението размерът на оценката е 294 383.04 лева. Това заключение на вещото лице е основано на предоставени му от службата по вписванията доказателства за реално сключени възмездни сделки с имоти и приетите по делото доказателства.

Съгласно разпоредбата на [чл. 22, ал. 5 ЗОБС](#) (ДВ, бр.54/ 2008г.) 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. С разпоредбата на т. 2 на [§ 1 ДР ЗОБС](#) (ДВ, бр.54/ 2008г.) е дадено легално определение на понятието "пазарни цени на имоти с подобни характеристики" и това са: "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. 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.”

В процесният случай от приетите и неоспорени писмени доказателства съдът приема, че следва да се определи равностойно парично обезщетение на жалбоподателя според заключението на вещото лице по вариант II, предвид предвид на установените по делото пазарни аналози като следва да се изключат сделките под данъчна оценка. На първо място, тези сделки подлежат на оспораване по граждански ред, понеже не отговарят на стойността на имотите, определена по реда на данъчното облагане. На следващо място, на основание чл. 22, ал. 11 от ЗОС, в случаите когато се определя по – нисък размер на на обезщ. от дан. оценка, то се прилага размера на същата. Т.е. законодателят е приел подход, че за критерий, в случаите, когато няма други аналози се приема размера на имота по данъчна оценка и това именно е минималният размер, по който се определя неговата стойност. Сделки, сключени под този размер, настоящият съдебен състав намира за негодни да послучат като пазарен аналог.

Предвид на изложените съображения, съдът намира, че оспорения административен акт кмета на Столична община (СО), в частта, относно определеното парично обезщетение на жалбоподателя в размер на 97 621,74 лева е незаконосъобразно определена и следва да бъде отменен, а обезщетението определено в съответствие с гореустановеният действителен размер.

В процесният случай от приетите и неоспорени писмени доказателства съдът приема, че следва да се определи равностойно парично обезщетение на жалбоподателя, съгласно заключението по СОЕ в размер общо на 294383.04 /двеста деветдесет и четири хиляди триста осемдесет и три лева и четири стотинки/ лева.

Предвид на изложените съображения, съдът намира, че оспорения административен акт в частта, относно определеното парично обезщетение на жалбоподателя се явява незаконосъобразен, поради противоречието му с материалноправните норми и следва обезщетението да бъде изменено посочения начин.

При този изход на спора и на основание [чл. 143, ал. 1 от АПК](#) на жалбоподателя в настоящото производство и съвременно направеното искане от проц. представител, следва да се присъдят разноски за адв. възнаграждение, СОЕ и д.т., съгласно приложен списък /л. 184 от д./ в размер на 4630 лева. Възражение за прекомерност на адв. хонорар не е направено от проц. представител на ответника.

Мотивиран от изложеното и на основание [чл. 172, ал.2 АПК](#), Административен съд София-град, второ отделение, 33-и състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ, по жалба на [фирма] , с адрес: [населено място], ЕИК[ЕИК], чрез адв.КР. С. – САК,

ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-182/07.10.2019 г. на кмета на Столична община, на кмета на Столична община (СО), в частта, с която е определен размер на паричното обезщетение за отчуждаваната, реална част от поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1006.1544 (незастроен), с площ от 1851 кв. м. по КККР, в размер на 97 621,74 лева

като

ОПРЕДЕЛЯ размера на дължимото обезщетение на 294 383.04 /двеста деветдесет и четири хиляди триста осемдесет и три лева и четири стотинки/ лева.

ОСЪЖДА СТОЛИЧНА ОБЩИНА да заплати на [фирма], с адрес: [населено място], ЕИК[ЕИК], разноси по делото в размер на 4630 (четири хиляди шестстотин и тридесет) лева разноси по делото.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ: