

# РЕШЕНИЕ

№ 4435

гр. София, 03.07.2013 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 34 състав,**  
в публично заседание на 05.02.2013 г. в следния състав:

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Мартин Аврамов**

при участието на секретаря Ася Атанасова, като разгледа дело номер **10830** по описа за **2012** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 1 от ЗОБС.

А. В. Т., В. Р. Т. – Я., С. Р. К., В. К. М., Е. К. Д., Л. В. Д., Л. Г. Д. и В. Т. Д., всички чрез адв. М. К. от САК, обжалват Заповед № РД-40-79/05.10.2012 г. на зам.-кмета на Столична община в частта относно размера на определеното парично обезщетение за отчуждения поземлен имот на оспорващите. Съдържащите се в жалбата твърдения за незаконосъобразност на административния акт могат да бъдат отнесени към основанията за оспорване по чл. 146, т. 3 и 4 от АПК. Претендират се и направените по делото разноски.

Ответникът – кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата, като иска и присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

### От фактическа страна.

Жалбоподателите са съсобственици при съответни идеални части на поземлен имот с № 1167, кв. 9, м. „Гробищен парк М.”, с площ от 5070 кв.м. (нотариален акт за собственост върху недвижим имот, възстановен по ЗСПЗЗ с № 166, том VI, нот. дело № 1258 от 1995 г.). С оспорената в настоящото производство заповед зам.-кметът на Столична община, действащ при условията на заместване, на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 от ЗОБС, е наредил отчуждаването на имота, попадащ в обект: „Разширение на гробищен парк „М.”, кв. 9, УПИ I – „за гробищен

парк”, съгласно влязъл в сила ПУП (утвърден със Заповед № РД-09-50-44/04.03.1996 г. и Решение № 655 по Протокол № 49 от 15.10.2009 г. на СОС), предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост, за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин. Издателят на заповедта е определил парично обезщетение в общ размер от 189 968 лв., разпределен между собствениците в съответствие с техните квоти. Размерът на обезщетението е съобразен с оценката на имота, възложена с писмо на кмета на общината от 17.08.2012 г. и осъществена от лицензиран оценител. Паричното обезщетение за имота е получено чрез сравнителен метод от представен нотариален акт № 116/2012 г., том 29, за продажба на недвижим имот, отговарящ на изискванията по § 1 от ДР на ЗОС. Предмет на сделката, използвана като пазарен аналог, е поземлен имот, попадащ в една и съща ценова зона – подзона „О., М.”. Тъй като стойността на сделката е по-ниска от данъчната оценка за отчуждения имот, обезщетението е определено по приложение № 2 към чл. 20 от ЗМДТ, т.е. по данъчна оценка и на основание чл. 22, ал. 11 от ЗОБС.

По делото са приети основна и допълнителна съдебно-технически експертизи, изготвени от инж. Ю. П.. Според заключението на първата от тях размерът на обезщетението поради липсата на реално сключени сделки за имоти с подобни характеристики следва да бъде в размер на данъчната оценка за имота – 189 967.8 лв. Експертът, освен използвания в административната фаза нотариален акт, е изследвал и представени от жалбоподателите 7 акта, удостоверяващи сделки с имоти, находящи се в район „Л.”, землището на Ф.. При констатацията за сходство в характеристиките на имотите, съпоставяни с процесния (представляващ неурегулирано празно място, бивша нива) посочените сделки не са взети предвид при изчисляването на обезщетението поради обстоятелството, че сравняваните имоти се намират на сериозно отстояние от отчуждения. С допълнителното заключение е направено изчисление на стойността на имота с използването на приложените пазарни свидетелства, отнасящи се до сделките с имоти, попадащи в IV зона според Приложение № 1 на Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, като в зависимост от това дали за аналог се приемат всички сделки или само тези, които са на стойност над данъчната оценка, са предложени възможни стойности на отчуждения имот съответно от 690 665 лв. и 995 954 лв.

#### От правна страна.

Жалбата е допустима – подадена е от надлежни страни и в предвидения от чл. 27, ал. 1 от ЗОБС 14-дневен преклузивен срок за оспорване от обнародването на заповедта в „Държавен вестник”.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

1. Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОБС. С издаването на оспорената заповед административният орган е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 от ЗОС да разпорежи отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост съгласно ПУП. Спорният по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на обжалвания акт, е свързан с размера на определеното за отчуждения поземлен имот парично обезщетение и в частност – кои пазарни аналози е допустимо да бъдат ценени при изчисляването на неговата стойност. Според чл. 22, ал. 5 от ЗОС оценките на имотите, предмет на отчуждаване,

зависят от конкретното им предназначение, което са имали преди влизането в сила, респ. преди одобряването на ПУП по чл. 21, ал. 1 от закона, като размерът на равностойното парично обезщетение е обвързано от изследването на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания.

2. а. Противно на основния довод в подкрепа на тезата на оспорващите за незаконосъобразност на заповедта, сделките с имоти на територията на район „Л.” не могат да послужат като пазарни аналози за стойността на отчуждения имот поради липсата на „близост” между имотите. Тази предпоставка е принципно установена в чл. 22, ал. 5 и изрично дефинирана в § 1, т. 3 от ДР на ЗОБС. Имоти в близост до отчуждавания в урбанизираните територии, както е в случая, са намиращите се в една и съща ценова зона – б. „а” на § 1, т. 3 от ДР на ЗОБС. Обяснението от закона на близостта чрез идентичността в ценовата зона не изключва изначално като критерий фактическата, териториална отдалеченост между сравняваните имоти. Близостта е основно условие, предпоставящо и последващата преценка дали имотите попадат в една ценова зона – в противен случай законът не би интерпретирал допълнително понятието „близост”, а би уредил пряко в чл. 22, ал. 5 като изискване тъждеството в ценовата зона. От тълкуването на чл. 22, ал. 5 във връзка с § 1, т. 3, б. „а” от ДР на ЗОБС следва извода, че близостта включва два кумулативни елемента – териториална близост между имотите и принадлежността им към една ценова зона. Подобно тълкуване съответства както на смисъла на закона, така и на методологията, използвана от експертите – оценители (вж. и становището на вещото лице в съдебно заседание на 05.02.2013 г., според което се използват аналози в рамките на района на СО или ако имота се намира в гранична зона – части от съседния район; то е аналогично и на подхода на оценителя в административното производство).

б. Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община е по принцип неприложима в отчуждителните производства – по аргумент от чл. 2, ал. 2 от наредбата и предвид на установените от ЗОБС специални правила за оценка. Понятието „ценова зона” не е легално дефинирано нито в закона, нито в наредбата. Действително, с приложение № 1 на наредбата са определени границите на зоните и подзоните в Столична община и населените места на нейна територия и категориите на вилните зони. Правното значение на обособяването на зоните се свежда до съобразяването с тях на оценките, извършени по нарочно уредена в наредбата методика – вж. чл. 3, ал. 6 от наредбата, т.е. зонирането и установените в приложението корекционни коефициенти за всяка от зоните са допълнителни елементи при формирането на оценката на имотите на СО според правилата на наредбата и за обхванатите от нея хипотези на сделки с имоти. Поради това съвсем не е безспорна допустимостта на изолираното прилагане на наредбата по повод на производствата по отчуждаване. Дори и съществуващата празнота в закона при идентифицирането на ценовите зони да бъде преодоляна с прилагането на наредбата в тази ѝ част, липсва нормативно основание за поставяне на знак за тъждество между съответната зона по наредбата и ценовата зона по смисъла на § 1, т. 3, б. „а” от ДР на ЗОБС. Всяка от зоните по приложението е разделена на подзони със самостоятелни корекционни коефициенти, явно отчитащи отликите между имотите, включени в отделните подзони. В този смисъл обхвата на ценовата зона, съотнесена към зонирането в приложение № 1 на наредбата, би следвало да съвпада по-скоро със съответната подзона като най-малката пределна, структурно обособена единица. На правилността на този извод не може да се противопостави и употребата в закона и в

наредбата на термина „зона” – на същото основание от формална гледна точка наредбата не използва изрично и прилагателното „ценова” като родово за всички зони. Част от имотите, сделките с които са релевирани от жалбоподателите като пазарни аналози, както и процесния, попадат в зона IV от приложението, която е разделена на 8 подзони. Възприемането на съответната зона по наредбата като ценова зона би разширило нейния обхват до изследването на сделки на територията на всички подзони, а прилагането на този подход не може да бъде обоснован с аргументи, черпени от ЗОБС.

3. Зоната представлява пространство, територия, отличаваща се с някакъв общ признак. Ценовата зона, освен териториално, притежава и финансово измерение, изразено във възможните минимални и максимални предели на цените на имотите. По хипотеза и при равни други условия (сходството в характеристиките на съпоставяните имоти, констатирано от експертизата) стойността на отчуждения имот и на пазарните аналози не би следвало да се различава съществено. В случая, ако се вземе предвид осреднената цена от сделките за предложените аналози в Л., стойността на имота, предмет на атакуваната заповед, би се завишила от почти 4 до над 5 пъти (в зависимост от избора на възможните варианти за изчисляване, посочени от вещото лице). Съществуването на подобна значителна ценова разлика е допълнителен аргумент в полза на непринадлежността на отчуждения и съпоставяните имоти към една ценова зона. Косвено, основание в потвърждение на този извод може да се изведе и от дефиницията на § 1, т. 5, б. „б” от ДР на ЗОБС за „равностойни имоти” в урбанизираните територии – равностойността е налице при разлика в стойностите на имотите не повече от 10 на сто. В конкретния казус, съпоставката между отчуждения и намиращите в другата подзона имоти изключва както териториалната, така и ценовата им близост, а това пречатства квалифицирането им като отговарящи на критерия по § 1, т. 3, б. „а” от ДР на ЗОБС, чийто осреднени пазарни цени биха послужили като аналози при формирането на оценката на отчуждения имот.

4. Изясняването на въпроса за кръга от допустимите източници на данни при прилагането на сравнителния метод за оценка на стойността на имота определя и заключението за процесуалната и материална законосъобразност на административния акт в оспорената му част. След като стойността на единствената установима сделка, използвана като пазарен аналог в административното производство, е по-ниска от данъчната оценка на имота на оспорващите, правомерно сумата на паричното обезщетение е определена според относимото към тези случаи правило по чл. 22, ал. 11 от ЗОБС, т.е. в размера, съответстващ на данъчната оценка.

Изложеното мотивира съда да отхвърли жалбата. Предвид изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 4 от АПК следва да бъде уважено искането на ответната страна за присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 6 от ЗОС, Административен съд – София-град

**Р Е Ш И :**

ОТХВЪРЛЯ жалбата на А. В. Т., В. Р. Т. – Я., С. Р. К., В. К. М., Е. К. Д., Л. В. Д., Л. Г. Д. и В. Т. Д. срещу Заповед № РД-40-79/05.10.2012 г. на зам.-кмета на Столична община в частта относно размера на определеното парично обезщетение за отчуждаване на притежавания в съсобственост от оспорващите поземлен имот № 1167, кв. 9, м. „Гробищен парк М.“.

ОСЪЖДА А. В. Т., В. Р. Т. – Я., С. Р. К., В. К. М., Е. К. Д., Л. В. Д., Л. Г. Д. и В. Т. Д. да заплатят на Столична община общо сумата от 150 (сто и петдесет) лева за юрисконсултско възнаграждение.

Решението е окончателно.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: