

# РЕШЕНИЕ

№ 8006

гр. София, 19.12.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,**  
в публично заседание на 13.12.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Мария Ситнилска**

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **4496** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и сл. от Административно процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.  
Образувано е по жалбата на „МОНТЕРЕЙ БЪЛГАРИЯ“ЕООД, ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя П. П. против заповед за отчуждаване на поземлен имот №СОА23-РД40-70/11.04.2023 г., издадена от кмета на Столична община, с която на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 от ЗОбС се отчуждава поземлен имот с идентификатор 68134.905.4545 (незастроен), с площ 499 кв.м. по КККР, одобрени със заповед №РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК във връзка с реализацията на обект: „Етапно изграждане на транспортна инфраструктура и инженерни мрежи по улици в м. „В.-ВЕЦ С.“, район „Л.“ -поетапно отчуждаване на карето в обхват: [улица]- от ул. „Проф. В. А.; (о.т.443а) до о.т. 345 на [улица], през о.т. 57 (кръстовището на [улица], [улица]и [улица]-към „С. шосе“ о.т. 727), по [улица](о.т. 57 до о.т. 45а), по [улица](от. 45а до о.т. 398), новопроектирана улица (прилежаща в източна посока на кв. 126) от о.т.398 до о.т. 662 (кръстовище с [улица]) и по [улица]до [улица], заедно с продължението на [улица]от о.т. 57а през о.т. 45а до връзката с [улица]и продължението на [улица]от [улица]до о.т. 357 (кръстовище с [улица]), включително прилежащите улици, съгласно влязъл в сила ПУП на м. „В. - ВЕЦ С.“, одобрен с решение № 44 т. 2 по протокол №24/30.03.2001 г. на СОС и заповед №РД-09-1944/16.10.2002 г. за поправка на ЯФГ на кмета на Столична община. Обосновават се съображения за незаконосъобразност на оспорения административен акт, поради противоречие с материално правните разпоредби и

несъответствие с целта на закона. Конкретно се посочва, че при определяне на размера на обезщетението не са съобразени нормите на §1, т. 1 и т. 2 от ДР на ЗОБС. Обезщетението е силно занижено и не отговаря на реалните стойности за средни пазарни цени на имотите в района. Претендира се отмяна на оспорената заповед в частта, с която е определен размера на равностойното парично обезщетение и присъждане на направените по делото разноски, съобразно списък по чл. 80 от ГПК. Ответникът - Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата. Счита, че в допълнителното заключение вещото лице неправилно е изключило сделките по т. 6, тъй като същите са под данъчната оценка, като се позовава на нормата на чл. 22, ал. 11 от ЗОБС. Намира за неправилно използването от вещото лице като аналог на сделката под № 12, доколкото същата е обективизирана в Постановление за възлагане на недвижим имот между ЧСИ и ФЛ, като нито една от двете страни не е търговец по смисъла на § 1 от ДР на ЗОБС. Изразява становище, че при определяне на размера на равностойното парично обезщетение следва да бъдат включени сделките по т. 6 и изключена сделката по т. 12. Моли съда да постанови решение, с което да потвърди оспорената заповед. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение.

Настоящият съдебен състав, след като се запозна с доказателствата по делото, прецени доводите на страните и съобрази приложимите правни норми, намира жалбата за ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като подадена от надлежна страна-адресат на оспорения индивидуален административен акт, в рамките на преклузивния срок по чл. 27, ал. 1 от ЗОБС.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

Приетият като доказателство по делото нотариален акт № 84, том IV, рег. № 3151, дело № 627 от 15.06.2005 г. легитимира „МОНТЕРЕЙ БЪЛГАРИЯ“ЕООД като собственик на УПИ VII-1282 по плана на [населено място], м. „В. ВЕЦ С.“ с площ 1645 кв.м. Видно от скица на поземлен имот № 15-670937-22.06.2021 г., издадена от СГКК-С., имот с идентификатор 68134.905.4545 е с площ 499 кв.м., с начин на трайно ползване: за второстепенна улица.

С оспорената в настоящото производство заповед, кметът на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21 и чл. 25, ал. 1 от ЗОБС е наредил отчуждаването на поземлен имот с идентификатор 68134.905.4545 (незастроен), с площ 499 кв.м. по КККР, одобрени със заповед №РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК и е определил парично обезщетение в размер на 72 849.01 лв. на собственика „МОНТЕРЕЙ БЪЛГАРИЯ“ЕООД.

Размерът на паричното обезщетение, посочен в оспорената заповед, е определен въз основа на Експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител, възложена с писмо изх. № СОА22-ГР-94-6713 от 29.12.2022 г. Пазарната стойност на отчуждавания имот по експертната оценка е определена на основание чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОБС във връзка с § 1 от ДР на ЗОБС. Използваните критерии при избор на сделки са следните: Съгласно действащия план за регулация на м. „В. ВЕЦ С.“, одобрен с решение № 44 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, заповед № РД-09-1944/16.10.2002 г. на кмета на Столична община за поправка на ЯФГ, имотът попада в част от [улица]-от.440-о.т. 333. Според Общия устройствен план на Столична община, одобрен с решение на МС №960/16.12.2009 г. имот с идентификатор 68134.905.4545 попада в устройствен зона: терени за транспортна инфраструктура -улицы, пътища, летища - „Тти“ без параметри

за застрояване. Съгласно решение № 2 по протокол № 44/08.06.1998 г. на СОС относно ценовото зонироване на [населено място] имотът попада в III ценова зона. Предвид липсата на предходна регулация и на основание чл. 22, ал. 8 от ЗОБС определянето на равностойното парично обезщетение е като за имот без предвидено застрояване, попадащ в устройствена зона без параметри на застрояване. От общо разгледаните сделки са селектирани 19, сключени в периода 29.12.2021 г. - 29.12.2022 г., като от тях 12 бр. са приети за аналози. Имотите попадат в устройствена зона по ОУП „Гти“ и “Зп“ и в III-та ценова зона. Определената средна цена на кв. м. въз основа на тези сделки е 145.99 лв., а получената пазарна стойност на равностойното парично обезщетение, дължимо на собственика е в размер на 72 849.01 лв.

По делото е изслушано заключение от съдебно-оценителна експертиза, от което се установяват следните релевантни за спора факти и обстоятелства:

Със заповед № РД-09-50-55/09.02.1998 г., потвърдена с решение № 85 по протокол №56/06.08.2003 г. на СОС е приет частичен застроителен, регулационен и кадастрален план на кв. 82, като видно от графичната ѝ част, част от имот с пл. № 1282 е отреден за УПИ VII-1282, кв. 82, а останалата част от имота попада в улица. Със заповед № РД-09-040/11.02.2010 г. е одобрено изменение на ПРЗ, изразяващо се в разделяне на УПИ VII-1282, кв. 82 на два нови УПИ VII-1282 и УПИ XV-1282, кв. 82. Частта от имот с пл. № 1282, която попада в [улица] г. не се променя.

Преди ЧРЗКП, одобрен със заповед №ПД-09-50-55/09.02.1998 г. за кв. 82 в който попада и отчуждавания имот, територията е била неурегулирана.

Съгласно ОУП имот с идентификатор 68134.905.4545 попада в устройствен зона: терени за транспортна инфраструктура -улицы, пътища, летища - „Гти“ без параметри за застрояване.

При извършен оглед на място вещото лице е установило наличието на масивна плътна ограда с височина около 2 м. по [улица]и [улица], за която по делото не са представени одобрени строителни книжа, поради което същата не е включена в оценката.

Съгласно решение № 2 по протокол № 44/08.06.1998 г. на СОС относно ценовото зонироване на [населено място] имотът попада в III ценова зона.

При определяне на пазарната стойност на отчуждавания имот вещото лице е използвало за критерии сделки с празни дворни места, отредени за „Гти“, ЗП и ЖМ, като е приело, че 20 бр. документи за сделки могат да се използват като аналози съобразно установените в закона критерии. Въз основа на тях е определило цена на кв.м. 170.97 лв., респ. размер на равностойното парично обезщетение - 85314.03 лв.

По делото е прието заключение и от допълнителна съдебно-техническа експертиза, при която вещото лице е изключило трите сделки под № 6 в таблицата към основното заключение и три сделки под номера 19 и 20. Така от 20 бр. сделки в период двадесет месеца назад от дата на възлагане вещото лице е получило средна стойност за кв.м. 184.42 лв., респ. размер на равностойното парично обезщетение - 92025.58 лв.

По отношение на изградената масивна плътна ограда с височина около 2 м. по [улица]и [улица]вещото лице е посочило, че Акт за узаконяване № 43/06.12.1999 г. се отнася за парцел VII-1282, кв. 82. Тази ограда се различава по местонахождение от съществуващата към момента ограда, която изляло попада в улица. Описаната в Акта за узаконяване плътна ограда не се засяга от отчуждителното мероприятие.

Въз основа на изложеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОБС. С оспорената заповед кметът на Столична община е упражнил правомощието по чл. 25, ал. 2 от ЗОБС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект-публична общинска собственост, съгласно одобрен и влязъл в сила ПУП. Същата е подробно мотивирана, като съобразно разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС са посочени основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която се внася обезщетението, и датата, след която започва изплащане на обезщетението по сметката на правоимащите.

В хода на административното производство по издаване на оспорената заповед не са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила. Оценката на отчуждаваната част от имота е изготвена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти, притежаващ сертификати за оценителска правоспособност от КНОБ за недвижими имоти, въз основа на възлагателно писмо изх. № СОА22-ГР-94-6713 от 29.12.2022 г. от кмета на Столична община, съгласно чл. 22, ал. 3 от ЗОБС и договор за възлагане на оценката. Оценката е изготвена на 27.01.2023 г., т.е. при спазване на тримесечния срок преди издаването на заповедта за отчуждаване по чл. 22, ал.1 от ЗОБС. Изготвено е обявление за уведомяване на собствениците на поземлени имоти-частна собственост, публикувано на интернет страницата на Столична община, в сградата на общинската администрация и в два централни ежедневника.

Основният спорен по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на оспорения акт е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждения имот.

Законодателно въведените в чл. 22 от ЗОБС критерии при определяне на равностойното парично обезщетение държат сметка за предназначението на отчуждаваните имоти по ЗОБС преди влизане в сила на подробния устройствен план и пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот /ал. 5/. Съобразно съдържащата се в § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС легална дефиниция "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.

Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по ЗОБС за избор на аналози, като е отчетено предназначението на имота, характера на предвиденото застрояване, както и ценовата зона, в която същият попада, които са съпоставени с показателите на имотите, предмет на сделките, вписани в Агенцията по вписванията през релевантния период и отговарящи на заложените в закона критерии.

Същите критерии са използвани и при изготвяне на заключението от основната и допълнителна съдебно оценителни експертизи. Съгласно § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС, 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. С оглед на това, настоящият съдебен състав намира, че следва да бъде кредитирано заключението от допълнителната съдебно-оценителна експертиза, което е изготвено от вещото лице съобразно изискването на § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС въз основа на последните вписани двадесет сделки. С оглед на това, дължимото се парично обезщетение за процесния имот следва да бъде определено в размер на 92 025.58 лв. (499 x 184.42 лв. = 92 025.58 лв. ).

Предвид липсата на доказателства за законност на изградената масивна плътна ограда с височина около 2 м. по [улица]и [улица]същата не подлежи на обезщетяване съобразно правилото на чл. 22, ал. 14 от ЗОБС.

Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката, определена в административното производство и размера на обезщетението, установен по делото води до извода за материалноправна незаконосъобразност на оспорената заповед - отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК.

Изложеното дава основание на настоящият състав да приеме, че оспорената заповед следва да бъде отменена в частта ѝ относно размера на определеното парично обезщетение, за да се постигне нейното съответствие с материално правните норми.

При този изход на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, на оспорващия се дължи присъждане на разноски. Претендираните разноски съобразно приложения списък по чл. 80 от ГПК са както следва: адвокатско възнаграждение - 7000 лв., платено в брой, 50 лева - държавна такса и депозит за изготвяне на СОЕ - 1000 лв. Разноските за държавна такса и депозит за възнаграждение на вещото лице следва да бъдат възстановени в пълен размер. Разноските за адвокатско възнаграждение, с оглед възражението по чл. 78, ал. 5 от ГПК и предвид липсата на фактическа и правна сложност на делото следва да бъдат редуцирани до минимално установения размер по чл. 8, ал. 1 във връзка с чл. 7, ал. 2, т. 3 от Наредбата за минималните адвокатски възнаграждения.

Предвид изложените съображения, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав, на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 6 от ЗОБС

### Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ по жалбата на „МОНТЕРЕЙ БЪЛГАРИЯ“ЕООД, ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя П. П. заповед № СОА23-РД40-70/11.04.2023 г. на кмета на Столична община, в частта ѝ, с която е определен размерът на паричното обезщетение за отчужден поземлен имот с идентификатор 68134.905.4545 (незастроен), с площ от 499 кв.м. по КККР, одобрени със заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

ОПРЕДЕЛЯ парично обезщетение в размер на 92 025.58 лв. (деветдесет и две хиляди и двадесет и пет и 58 ст.) на „МОНТЕРЕЙ БЪЛГАРИЯ“ЕООД, ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя П. П. за отчужден поземлен имот с идентификатор 68134.905.4545 (незастроен), с площ от 499 кв.м. по КККР, одобрени със заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директора на Агенцията по геодезия, картография и кадастър.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „МОНТЕРЕЙ БЪЛГАРИЯ“ЕООД, ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя П. П. разноски по делото в размер на 3 175.84 лв. (три хиляди сто седемдесет и пет и 84 ст.)

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: