

# РЕШЕНИЕ

№ 1804

гр. София, 19.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, второ отделение 27 състав,**  
в публично заседание на 12.03.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Димитър Петров**

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **154** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27, ал.1 Закон за общинската собственост (ЗОС), вр. чл. 145 и сл. от АПК.

Образувано е по жалба подадена от К. К. И., чрез адв. Н. И., срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС № СОА23-РД40-180/30.11.2023г. на кмета на Столична община, с която на основание чл.25, ал.2, вр. чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 от ЗОС е отчужден поземлен имот ПИ с идентификатор 68134.2815.3281 (незастроен) с площ от 470 кв.м. по КККР одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011г. на Изп. Директор на АГКК, попадащ в публично мероприятие – улична регулация, съгласно действащия ПУП, а именно план за регулация на м. „ж.к. В.“, одобрен с Решение № 166 по Протокол № 79/26.03.2015г. на Столичен общински съвет и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „ул. Б. К. – участък, попадащ между о.т. 276 – о.т. 278“, район „връбница“, [населено място] – публична общинска собственост.

Жалбоподателят поддържа, че определеното парично обезщетение от 45 961,30 лв., не отговаря на реалната пазарна оценка на имоти със сходни характеристики и не е равностойно на пазарните цени. Обезщетението е занижено и не съответства на законоустановените критерии за определянето му. Прави искане за изменение на заповедта и определянето на по-висок размер на дължимото обезщетение.

Ответникът по жалбата – кметът на Столична община, чрез своя пълномощник оспорва жалбата.

След като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и взе предвид доводите на страните, съдът приема следното:

Видно от приложенияте по делото протокол за делба на недвижим имот и нотариален акт № 156, том IV, дело № 569 от 10.02.1989г., жалбоподателят е собственик на поземлен имот ПИ с идентификатор 68134.2815.3281 (незастроен) с площ от 470 кв.м. по КККР одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011г. на Изп. Директор на АГКК.

Съгласно действащия ПУП, а именно план за регулация на м. „ж.к. В.“, одобрен с Решение № 166 по Протокол № 79/26.03.2015г. на СОС, имотът попада в участък за отчуждаване във връзка с реализация на обект: „ул. Б. К. – участък, попадащ между о.т. 276 – о.т. 278“, район „В.“, [населено място] – публична общинска собственост.

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС от ответника е изготвено обявление до собствениците на поземлени имоти, отредени за обект – публична общинска собственост, за предстоящата процедура по принудително отчуждаване, което е публикувано във в. "24 часа", в „Днес“ и в "Труд". Обявлението е поставено на информационното табло на район "В." СО и на информационното табло на Столична община, за което са съставени съответните протоколи. Видно от обявлението, в него е включена информацията, изискваща се съгласно чл. 25, ал. 1 ЗОС - предназначение на имотите съобразно влезлия в сила, съответно одобрен подробен устройствен план по чл. 21, ал. 1; основание за отчуждаването; вид, местонахождение, размер и собственици на всеки от имотите, които следва да бъдат отчуждени; размерът на дължимото обезщетение.

С писмо изх. № СОА23-ГР94-4477/28.08.2023г. на ответника, в съответствие с разпоредбата на чл. 22, ал. 3 ЗОС и във връзка с провеждане на отчуждително производство по реда и при условията на Глава трета от ЗОС за поземлени имоти – частна собственост, попадащи в обхвата на процесния обект, на независим оценител е възложено определянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и сл. ЗОС във вр. с § 1 ДР ЗОС, на процесния имот с идентификатор 68134.2815.3281.

Видно от изготвената експертна оценка за отчуждавания ПИ с идентификатор идентификатор 68134.2815.3281, с площ 470 кв. м е предложена сумата 45 961,30 лв. или 97,79 лв./кв.м. Паричното обезщетение е определено, след като при изготвяне на оценката е съобразено предназначението на имота по стар РП на м. „Н., В. и Бакърена фабрика“, одобрен със Заповед № 315/14.10.1972г., съгласно който имотът попада в част от УПИ III-за жилищен комплекс и подземни гаражи и в част от улица. Така, при определяне размера на равностойното парично обезщетение по реда на чл.22, ал.5 от ЗОС, оценителят е изготвил оценката съобразявайки с устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване – „Жс““, с посочените устройствени параметри. Оценителят е посочил, че от представената информация от АВ обаче, не са установени аналози, които могат да бъдат ползвани за аналози от устройствена зона „Жс“. Ето защо, са ползвани аналози за сделки с имоти в зона „Жм“ – с преобладаващо малкоетажно застрояване“, като от 8 сделки е приет един аналог, при който продажната цена е в размер на 97,79 лв./кв.м.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е допусната и изслушана съдебно-оценителна експертиза. От заключението на вещото лице се установява следното:

Съгласно действащия ПУП на м. „ж.к. В.-2“, одобрен с Решение № 166 по Протокол № 79 от 26.003.2015г. на СОС, имотът предмет на отчуждаване попада в част от [улица].т.277. Съгласно ОУП на [населено място] приет с Решение № 697 от протокол

51/19.11.2009г. и решение № 960/16.12.2009г. на МС, имот с идентификатор 68134.2815.3281 (процесният) попада в устройствена зона: „Смф“-смесена многофункционална зона и „Жк- жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“.

Вещото лице е проследило и регулационния статут на отчуждавания имот, като е установило, че предходния ПУП от 1997г. имотът също попада в улична регулация, а с ПУП-ЗРП и КП на м. „С. Д.“ одобрен със Заповед № РД-50-09-293/25.09.1985г. на гл. архитект на С., попада изцяло в УПИ „за ОЖС, за ОДЗ и озеленяване“, кв.34. Съгласно предвижданията на този план, процесният имот попада с площ от 400 кв.м. в УПИ за комплексно жилищно застрояване, което се приравнява на устройствената „Жк“ (Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване) и 70 кв.м. попадат в терен за паркинг, което се приравнява към устройствените зони на градското стопанство.

За да определи размера на обезщетението вещото лице е ползвало, освен посоченото по-горе предходно отреждане на имота (400 кв.м. попадащи в УПИ с предвидено комплексно жилищно застрояване, с показатели на застрояване аналогични на устройствена зона Жк и част от 70 кв.м. попадаща в терен за паркинг, без предвидено застрояване), още и местоположението на имот – V ценова зона съгласно зониранието одобрено с Решение №2 от Протокол № 44/98г. на СОС, в урбанизирана територия; вписани сделки в СВ в периода от 28.08.2022г. – 28.08.2023г.; поне една от страните да е юридическо лице – търговец, както и сравнимите аналози да са с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5%.

Съобразявайки тези критерии, при определяне на обезщетението за частта от имота от 400 кв.м. попадащи по предходен ПУП от 1985г. в УПИ за комплексно жилищно застрояване, вещото лице е установило, че една от сделките – по НА № 53, Т. 207 от 10.11.2022г., отговаря на критериите по ЗОС, като въз основа на нея е определена цена от 694,76 лв./кв.м. или общо 277 904 лева за 400 кв.м.

По отношение площта от имота (70 кв.м.) попадаща съгласно предходния ПУП в терен без предвидено застрояване, вещото лице е установило, че отговарят на критериите по ЗОС пет броя акта – посочени в таблица на стр.8 от заключението. Въз основа на тях е определило средна цена за 1 кв.м. – 121,38 лева, както и общо за площта от 70 кв.м. – 8496,60 лв.

Заключението е прието в съдебно заседание без възражения от страните. По искане на пълномощника на ответника е допуснато изготвянето на допълнително заключение, при условия, че се представят други, различни аналози от тези въз основа на които е работило вещото лице по първоначалната експертиза. Това доказателствено искане е оттеглено от пълномощника на ответника в съдебното заседание на 12.03.2024г., тъй като такива аналози не са открити.

При така установената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, тъй като е подадена от надлежна страна и в срока по чл. 27, ал. 1 от ЗОС. Разгледана по същество е основателна по следните съображения:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган в кръга на предоставените му правомощия по чл. 25, ал. 2 ЗОС. Налице са доказателства за спазване на процедурата по чл. 25 ЗОС - публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник. Изпратено е и обявление до кмета на район "Триадица" за

поставянето му на определеното място в сградата на общината. Жалбоподателят не навежда твърдения за неспазване на процедурата по обявяването на отчуждаването.

Спазени са сроковете по чл. 25, ал. 2, изр. посл. и чл. 22, ал. 10 ЗОС.

Спорният по делото въпрос касае размера на определеното парично обезщетение за отчуждаването на имота на жалбоподателя.

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. Според чл. 22, ал. 6 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. В § 1, т. 2 ДР на ЗОС е дадена легална дефиниция на "Пазарни цени на имоти със сходни характеристики", а в § 1, т. 3, б. "а" – легална дефиниция на "Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот".

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на "равностойно парично обезщетение" по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОС и § 1, т. 1, 2 и 3 ДР на ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки /покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека и др. /, като поне една от страните по тях да е търговец; 2. сделките да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т. е. да попадат в една и съща ценова зона /за урбанизираните територии/; 3. да са сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота; 4. имотът, предмет на сделката, да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на ПУП, по който се прави отчуждаването.

Съдът при определяне размера на дължимото обезщетение за отчуждаване на имота на жалбоподателя кредитира заключението на приетата по делото съдебна оценителна експертиза. На първо място, в съответствие с изискването на цитираните по-горе разпоредби, вещното лице е установило конкретно предназначение на имота по предходния ПУП – а именно ПУП от 1985г., съгласно който голямата част от имота (400 кв.м.) попада в УПИ с параметри за застрояване приравняващи се на устройствената „Жк“ (Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване), а останалата част – в терен без застрояване. В тази връзка, неправилно в хода на административното производство е взето предвид отреждането на имота по по-стария ПУП от 1972г., тъй като не е съобразена разпоредбата на чл.22, ал.6 ЗОС, която изисква да се вземе предвид конкретното предназначение на имота определено с предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план за отчуждаването.

Вещното лице по съдебната експертиза е установило една сделка за частта от имота попадаща по предходен ПУП в устройствена зона „Жк“ и пет сделки за частта в терен без предвидено застрояване, които правилно са възприети за пазарни аналози – възмездни сделки, една от страните по тях е търговец; имат за предмет имоти, които

попадат в една и съща ценова зона с отчуждавания имот; сключени са в 12-месечния период преди възлагане на оценката и са вписани в Служба по вписванията [населено място], както и имотите имат устройствен статут и предназначение, съответстващи на тези на отчуждавания имот съгласно предходния ПУП одобрен със Заповед № РД-50-09-293/25.09.1985г. на гл. архитект на С.. Така, пазарната стойност на имота е определена въз основа на пазарни аналози, обективиращи сделки с "имоти със сходни характеристики" и е определено обезщетение за отчуждавания имот общо в размер на 286 400,60 лева (277 904 + 8496,60).

Въз основа на изложеното съдът намира, че равностойното парично обезщетение за ПИ с идентификатор с идентификатор 68134.2815.3281 следва да бъде определено в размер на 286 400,60 лева, при кредитиране заключението на вещото лице по съдебната оценителна експертиза. Доколкото оценката на отчуждавания имот е част от материалната законосъобразност на акта, съдът приема, че заповед № СОА23-РД40-180/30.11.2023г. на кмета на Столична община е постановена при неправилно приложение на материалния закон, в частта относно стойността на определеното обезщетение, поради което следва да бъде изменена в тази ѝ част и сумата на обезщетението следва бъде увеличена от 45 961,30 лв., на 286 400,60 лева.

При този изход на делото, право на разноски има жалбоподателят на основание чл.143, ал.1 АПК. Претендира общо 1770 лева, от които 20 лв. – платена държавна такса, 500 лв. – разноски за вещо лице и 1250 лева – адвокатско възнаграждение съгласно приложения договор за правна защита и съдействие от 12.07.2023г. Ответникът релевира възражение за прекомерност по чл.78, ал.5 ГПК, вр. чл.144 АПК, което съдът като съобрази действителната фактическа и правна сложност на делото, намира за неоснователно. Платеното адвокатско възнаграждение не е прекомерно високо с оглед конкретния предмет на делото и съответства на реално положение труд от упълномощения адвокат. По тези съображения, разноските следва да се присъдят в пълния размер.

Воден от горното, Административен съд София град, 27 състав

### Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ по жалба на К. К. И., Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС № СОА23-РД40-180/30.11.2023г. на кмета на Столична община, в частта за определеното парично обезщетение за поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.2815.3281 (незастроен) с площ от 470 кв.м. по КККР одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011г. на Изп. Директор на АГКК, като УВЕЛИЧАВА размера на равностойното парично обезщетение от 45 961,30 лева, на 286 400,60 лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на К. К. И. с ЕГН [ЕГН], на основание чл.143, ал.1 АПК, сумата 1770 лева, представляваща разноски по делото.

Решението е окончателно на основание чл.27, ал.6 от Закон за общинската собственост.

СЪДИЯ: