

# РЕШЕНИЕ

№ 767

гр. София, 09.02.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 33 състав,**  
в публично заседание на 26.01.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Галин Несторов**

при участието на секретаря Антонина Бикова, като разгледа дело номер **5639** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК, вр. чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.

Образувано е по жалба на С. К. С.; В. К. Я.; Б. Л. Я., тримата от [населено място], чрез адв. ПЛ. П. и К. Л. Я. от [населено място], чрез адв. Р., срещу Заповед № СОА22-РД40-68/19.05.2022 г. на кмета на Столична община /СО/, с която се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4092.82 (незастроен) с площ от 1 577 кв. м. , съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4092.4184 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-35/06.06.2011г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Изграждане на [улица]от [улица]до връзката с [улица]( [улица]), район М.“, [населено място], съгласно влязъл в сила регулационен план на м. „Трамвайно трасе от гара Искър до ж.к. М.“, одобрен със Заповед № РД-50-09-467/28.07.1986г. на Главния архитект на С., ЧЗРКП на м.“Ц. шосе 7-11км.“, кв. 11,12,13“, одобрено с Решение №8 по Протокол № 14/24.07.2000г. на СОС и И. на м. „К.“, одобрено с Решение № 819 по Протокол № 66/06.12.2018 г. на СОС предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост, в частта на определеното парично обезщетение.

Със същата заповед е определена сумата на парично обезщетение както следва:

- С. К. С. - 3/12ид.части - 53 428,76 лева;
- В. К. Я. - 3/12ид.части - 53 428,76 лева;
- Б. Л. Я. - 3/12ид.части - 53 428,76 лева;

- К. Л. Я. - 3/12ид.части - 53 428,76 лева.

Навеждат се твърдения, че определеното обезщетение е занижено и не отговаря на реалните пазарни цени на недвижимите имоти в този район. Иска се изменение на определеното обезщетение. В съдебно заседание, жалбоподателите, редовно уведомени, се представляват от процес. представители, които поддържат жалбите, изразяват становище и претендират разноски по делото.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез процесуалните юриск. Л. и юриск. И., считат жалбите за неоснователни, претендират присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София град, 33-и с-в, като обсъди становищата на страните и доказателствата по делото, прие следното от фактическа страна:

От представените по делото н.а. № 144, том I, рег. № 14173, дело № 115/2014 г., се установява, че имот ПИ с идентификатор 68134.4092.4184 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-35/06.06.2011г. на ИД на АГКК, е собственост на жалбоподателите, като по отношение на припадащите се квоти на съсобствениците е по 3/12 ид. ч. за всеки от тях.

От заключенията на вещото лице инж. А. А. по основната и ДСОЕ, което се кредитира изцяло като компетентно и обективно от съда и от обясненията, дадени в съдебно заседание, се установява следното:

Стойността на земята е определена по сравнителния метод.

След направен анализ на описаните сделки в справките представени от СВ, се констатира, че отговарящи на критериите на чл.22, ал.5-ал.12 и §1 от ДР на ЗОС са само 6 бр. акта (12бр. имота), съгласно Табл. № 1. Посочва се размер на равностойното парично обезщетение на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4092.82 (незастроен) с площ от 1 577 кв. м., съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4092.4184 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-35/06.06.2011г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Изграждане на [улица]от [улица]до връзката с [улица]([улица]), район М.“, [населено място], съгласно влязъл в сила регулационен план на м. „Трамвайно трасе от гара Искър до ж.к. М.“, одобрен със Заповед № РД-50-09-467/28.07.1986 г. на главния архитект на С., ЧЗРКП на м.„Ц. шосе 7-11км.“, кв. 11,12,13“, одобрено с Решение №8 по Протокол № 14/24.07.2000г. на СОС и И. на м. „К.“, одобрено с Решение № 819 по Протокол № 66/06.12.2018 г. на СОС предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост, в размер на 188309,57 лева.

Представен е и ВАРИАНТ-2 при който в изчисленията е включена и сделката за Поземлен имот 68134.4093.9399 по КККР, като е определен размер на обезщетение 218 319,88 лева.

Сочи се, че в отчуждавания имот няма налични подобрения.

Посоченият Поземлен имот № 68134.4093.9399 по действащия ПУП, одобрен със Заповед № 173/30.03.1974г. е част от УПИ с отреждане – „за КОМИТЕТ ЗА НАУКА, ТЕХНИЧЕСКИ ПРОГРЕС И ВИСШЕ ОБРАЗОВАНИЕ, ЗА ИНСТИТУТ ЗА ЧУЖДЕСТРАННИ СТУДЕНТИ „Г. А. Н.“. Съгласно действащия ОУП от 2009 г.

поземлен имот 68134.4093.9399 попада в устройствена зона „Зона на градски паркове и градини“(Зп), която съгласно т. 32 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО е с устройствени показатели: плътност 1%, което като показатели отговаря на изискванията на ЗОС.

Приема се окончателно в заключението размер на равностойното парично обезщетение на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4092.82 (незастроен) с площ от 1 577 кв. м. , съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4092.4184 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-35/06.06.2011г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Изграждане на [улица]от [улица]до връзката с [улица]( [улица]), район М.“, [населено място], съгласно влязъл в сила регулационен план на м. „Трамвайно трасе от гара Искър до ж.к. М.“, одобрен със Заповед № РД-50-09-467/28.07.1986 г. на главния архитект на С., ЧЗРКП на м.“Ц. шосе 7-11км.“, кв. 11,12,13“ , одобрено с Решение №8 по Протокол № 14/24.07.2000г. на СОС и И. на м. „К.“, одобрено с Решение № 819 по Протокол № 66/06.12.2018 г. на СОС предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост, в размер на 188309,57 лева.

Определената сума по този ред в ДСОЕ на парично обезщетение, разпределена между съсобствениците е както следва:

- С. К. С. - 3/12ид.части - 47 077,39 лв.;
- В. К. Я. - 3/12ид.части - 47 077,39 лв.;
- Б. Л. Я. - 3/12ид.части - 47 077,39 лв.;
- К. Л. Я. - 3/12ид.части - 47 077,40 лв.

При ВАРИАНТ 2 на ДСОЕ размерът на равностойното парично обезщетение е в размер на 218 319,88лв., разпределена между съсобствениците е както следва:

- С. К. С. - 3/12ид.части -54 579,97лв.
- В. К. Я. - 3/12ид.части -54 579,97лв..
- Б. Л. Я. - 3/12ид.части -54 579,97лв..
- К. Л. Я. - 3/12ид.части -54 579,97лв.

Разгледана по същество, съдът намира жалбата за неоснователна.

Съобразно изричната разпоредба на чл.145 ал.1 от АПК от компетентността на съда е да се произнесе единствено по законосъобразността на оспорения административен акт, като проверява дали е издаден от компетентен орган и спазена ли е установената форма, спазени ли са процесуалноправните и материално-правните разпоредби по издаването му и съответства ли на целта на закона. Съдът извършва цялостна проверка относно законосъобразността на оспорения акт, като не се ограничава само до проверка на направените в жалбата твърдения за незаконосъобразност на акта. При извършваната цялостна служебна проверка от съда по законосъобразността на акта в обжалваната му част, намира следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган - кмета на Столична община, в кръга на правомощията ме, нормативно предвидени с разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС. Съгласно тази норма отчуждаването на имоти - частна собственост, предназначени 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, или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, се отчуждават със заповед на кмета на общината, в която се посочват

основанието за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, а при имотно обезщетение - вида, местонахождението, размера, начина на трайно ползване и стойността на имота, предоставян в обезщетение, както и размерът на паричното обезщетение за доплащане при разлика в стойностите на имотите, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

Спазена е формата по чл. 59, ал. 1 от АПК, като заповедта съдържа необходимите реквизити, а именно: издател, адресат, както и фактически и правни основания за издаването ѝ. В хода на административното производство не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила от категорията на съществени, които да са ограничили правото на защита на оспорващите. Съгласно трайно установената практика на Върховен административен съд, съществено е това нарушение, при наличието на което да се повлияе върху съдържанието на акта в такава степен, ако това нарушение да не е било допуснато, би се стигнало до постановяване на акт с различно съдържание от постановеният. Правилно е приложен материалния закон. Между страните не се спори, че оспорващите са съсобственици имота, който е предмет на отчуждителното производство, при равни дялове – по 3/12 ид.ч. за всеки един. Установява се по делото и не се спори също, че е действащ регулационен план, въз основа на който се извършва отчуждаването, одобрен със Заповед № РД-50-09-467/28.07.1986 г. на гл. архитект на СО, одобрен с Решение № 819 по протокол № 66/06.12.2018г. на СОС. Не се спори и по отношение предвиждането според плана за имот с кад. ид. № 68134.4092.82 (незастроен) с площ от 1 577 кв. м. , съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4092.4184 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-35/06.06.2011г. на ИД на АГКК, а именно: „за улична регулация“. Спорът се свежда до размера на определеното обезщетение, като жалбоподателите считат, че определеното такова размер на 53 428,76 лева за всеки, не съответства на регламентираното в закона. В разпоредбата на чл. 22 от ЗОБС са указани критериите за определяне на равностойното парично обезщетение. Съгласно чл. 22, ал. 5 от ЗОБС 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. 6 на същият член 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. Съгласно чл. 22, ал. 7 от ЗОБС конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост. В § 1а, т. 2 от ДР на ЗОБС легална дефиниция

"Пазарни цени" 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. Одобренията с оспорената заповед експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по чл. 22, ал. 5 от ЗОБС. Открити са шест аналогични сделки с имоти с подобна характеристика – „за улица“ като е определено 53 428,76 лева за всеки от съсобствениците. Тази експертна оценка не се опровергава от приетите по делото експертизи предвид следните съображения:

Съдът възприема Вариант 1 от приетата ДСТОЕ която приема е единствено аналози с аналогично предназначение – за улица и приема обезщетение за ПИ с проектен идентификатор 68134.4092.82 (незастроен) с площ от 1 577 кв. м. , съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4092.4184 по КККР, в размер на 188309,57 лева.

Определената сума по този ред в ДСОЕ на парично обезщетение, разпределена между съсобствениците е както следва:

- С. К. С. - 3/12ид.части - 47 077,39 лв.;
- В. К. Я. - 3/12ид.части - 47 077,39 лв.;
- Б. Л. Я. - 3/12ид.части - 47 077,39 лв.;
- К. Л. Я. - 3/12ид.части - 47 077,40 лв.

Не се възприема обезщетение по Вариант 2, според който същото е в размер на 218 319,88лв., разпределена между съсобствениците е както следва:

- С. К. С. - 3/12ид.части -54 579,97лв.
- В. К. Я. - 3/12ид.части -54 579,97лв..
- Б. Л. Я. - 3/12ид.части -54 579,97лв..
- К. Л. Я. - 3/12ид.части -54 579,97лв.

Причина за това е обстоятелството, че соченият аналог сделка с Поземлен имот № 68134.4093.9399 по действащия ПУП, одобрен със Заповед № 173/30.03.1974г. е част от УПИ с отреждане – „за КОМИТЕТ ЗА НАУКА, ТЕХНИЧЕСКИ ПРОГРЕС И ВИСШЕ ОБРАЗОВАНИЕ, ЗА ИНСТИТУТ ЗА ЧУЖДЕСТРАННИ СТУДЕНТИ „Г. А. Н.“. Съгласно действащия ОУП от 2009 г. поземлен имот 68134.4093.9399 попада в устройствена зона „Зона на градски паркове и градини"(Зп), която съгласно т. 32 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО е с устройствени показатели: плътност 1%, не отговаря на изискванията на чл. 22 от ЗОС. Този ПИ е с различно предназначение от процесния /с предназначение „за улица“, а именно: „за КОМИТЕТ ЗА НАУКА, ТЕХНИЧЕСКИ ПРОГРЕС И ВИСШЕ ОБРАЗОВАНИЕ, ЗА ИНСТИТУТ ЗА ЧУЖДЕСТРАННИ СТУДЕНТИ „Г. А. Н.“, поради което няма как да бъде приет за пазарен аналог, въз основа на който да се изготви пазарна оценка.

Доколкото, в хода на съдебното производство се установи, че цената за квадратен метър е 119,41 лева, което е по-ниско от определената от Столична община в процесната заповед на кмета на Столична община, то се налага извода, че в случая правилно е приложен материалният закон, доколкото целта е постигане на равностойно парично обезщетение. Съдът не притежава правомощия да намали определения с оспорваната заповед общ размер на паричното обезщетение, въпреки установената по-ниска пазарна цена на имота, с оглед правилото *reformatio in pejus* – забраната за влошаване положението на оспорващия. На последно място съдът приема, че заповедта е издадена в съответствие с целта на закона, а именно собствениците на отчуждения имот да бъдат компенсирани с "равностойното парично обезщетение", което следва да се съобрази пазарните цени на имоти със сходни характеристики - за такива се приемат 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.

По изложените фактически и правни съображения и доводи съдът приема, че жалбата е неоснователна и не са налице основания за отмяна на оспорената заповед, както и за изменение на определения от административния орган размер на парично обезщетение.

При този изход на спора разноските следва да се възложат в тежест на жалбоподателите. Жалбоподателите дължат на ответника възнаграждение за процесуален представител в размер на 100 лева, определено на основание чл.25, ал. 1 от Наредбата за заплащането на правната помощ във връзка с чл.143, ал.3 от АПК.

Предвид гореизложеното, Административен съд София град 33-и състав

### РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ, като неоснователна жалбата на С. К. С.; В. К. Я.; Б. Л. Я., тримата от [населено място], чрез адв. П.Л. П. и К. Л. Я. от [населено място], чрез адв. Р., срещу Заповед № СОА22-РД40-68/19.05.2022 г. на кмета на Столична община /СО/, с която се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4092.82 (незастроен) с площ от 1 577 кв. м. , съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4092.4184 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-35/06.06.2011г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Изграждане на [улица]от [улица]до връзката с [улица]( [улица]), район М.“, [населено място], съгласно влязъл в сила регулационен план на м. „Трамвайно трасе от гара Искър до ж.к. М.“, одобрен със Заповед № РД-50-09-467/28.07.1986г. на Главния архитект на С., ЧЗРКП на м.“Ц. шосе 7-11км.“, кв. 11,12,13“, одобрено с Решение №8 по Протокол № 14/24.07.2000г. на СОС и И. на м. „К.“, одобрено с Решение № 819 по Протокол № 66/06.12.2018 г. на СОС предвиждащ изграждането на

обект публична общинска собственост, в частта на определеното парично обезщетение;

ОСЪЖДА С. К. С., ЕГН [ЕГН]; В. К. Я., ЕГН [ЕГН]; Б. Л. Я., ЕГН [ЕГН] и К. Л. Я., ЕГН [ЕГН], всички от [населено място], да заплатят солидарно на Столична община сумата от 100 (сто) лева, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване и протест.

Препис от решението да се връчи на страните.

СЪДИЯ: