

# РЕШЕНИЕ

№ 4650

гр. София, 11.07.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 76 състав,**  
в публично заседание на 05.07.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Пламен Панайотов**

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **3457** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145–178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) вр. чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/.  
Образувано е по жалба от СД„Трансграфика- Димитрови и Сие “ , ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление [населено място], [улица] ,представявано от К. М. Д., чрез адв. К. А. - САК за отмяна на Заповед № СОА 23-РД40 - 31 /17.02.2023 г. на Кмета на СО., в частта относно определения размер на обезщетение . Жалбоподателят посочва, че определеното обезщетение за имота е крайно несправедливо и не съответства на пазарната стойност.  
В проведените открити съдебни заседания жалбоподателят се представлява от адв. А. - САК и поддържа своята жалба. В хода на устните състезания, моли да се отмени Заповед № СОА 23-РД40 - 31 /17.02.2023 г. на Кмета на СО., в частта относно определения размер на обезщетение и да определи обезщетение, отговарящо на пазарната стойност на имота. Претендира възстановяване на направените разноски.  
Ответникът – кметът на Столична община , чрез процесуалният си представител, изразява становище за неоснователност на жалбата. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. В съдебно заседание, юрк.И. счита, че административният орган е издал законосъобразен акт при стриктно спазване на изискванията на ЗОС , излага подробни мотиви в които оспорва твърденията на жалбоподателите . Претендира юрисконсултско възнаграждение.  
Софийска градска прокуратура, редовно призована, не изпраща представител и не изразява становище по жалбата.

Административен съд София-град, като обсъди релевираните с жалбата доводи и прецени събраните по делото доказателства по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК, намира за установено следното от фактическа страна:

Жалбата е подадена в предвидения за това преклузивен процесуален срок и при наличието на правен интерес, поради което се явява ДОПУСТИМА. Жалбоподателят се легитимира като собственик на отчуждения имот поземлен имот с идентификатор 68134.512.240 (незастроен), с площ от 350 кв.м., по КККР на район „С.“ с нотариален акт №140, том XVII ,рег.№5088, н.дело №4243 от 17.03.2000г. на Службата по вписвания [населено място]. От материалите по делото се установява, че производството по отчуждаване на поземлен имот с идентификатор 68134.512.240 (незастроен), с площ от 350 кв.м., по КККР на район „С.“, одобрени със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, е извършено на основание глава III от Закона за общинската собственост (ЗОС), въз основа на влязъл в сила ПУП, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост, за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин. Инвеститор на обекта е Столична община. В изпълнение на разпоредбата на чл. 22, ал. 3 от ЗОС, с възлагателно писмо № СОА22-ТД26-4744/13.09.2022 г., кмета на Столична община е Възложил на оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, определянето на равностойно парично обезщетение за подлежащия на отчуждаване имот.

Експертната оценка за определяне на равностойното парично обезщетение поземлен имот с идентификатор 68134.512.240 [незастроен], с площ от 350 кв.м., по КККР на район „С.“, одобрени със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, е изготвена съгласно изискванията на чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОС, във връзка с § 1 от ДР на ЗОС. В резултат оценителят М.Р. предлага равностойно парично обезщетение за поземлен имот с идентификатор 68134.512.240 (незастроен), с площ от 350 кв.м., по КККР на район „С.“, одобрени със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, попадащ в публично мероприятие, съгласно действащия подробен устройствен план, одобрен със заповед № РД50-510/24.06.2020 г. на главния архитект на Столична община и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „УПИ 1-,за училище“, кв. 8-6, м. „ГГЦ — зона В17“, район С.“, [населено място] да е 137137 (сто тридесет и седем хиляди сто тридесет и седем) лева. В съответствие с разпоредбата на чл. 25, ал. 1 от ЗОС обявление изх. № СОА22-ВК08-19178/29.12.2022 г. е публикувано в два централни и един местен ежедневник. Размерът на равностойното парично обезщетение е определен на 21.11.2022г. т.е не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта .

Въз основа на влезлия в сила ПУП и определения от лицензиран оценител размер на равностойно парично обезщетение, на основание чл. 25, ал. 2 от ЗОС е издадена заповед № СОА23-РД40-31/17.02.2023 г. на кмета на Столична община.

В хода на съдебното производство е приета съдебно техническа и оценителна експертиза , изготвена от вещото лице А. Ж. А..

Видно от заключението на вещото лице ПИ с идентификатор 68134.512.240 по действащия ПУП- ИПУР, ИПРЗ и РУП, за кв.8 и нов кв.8Б, местност „ ГГЦ-Зона Б17“, одобрен със Заповед № РА50-510/24.06.2020г. на Главния архитект на С. съставлява

имот с пл. № 240 , който е част от УПИ 1-, за училище“, кв.8Б, м. „ ГГЦ-Зона Б17“.

Предходните ПУП за ПИ с идентификатор 68134.512.240 са както следва :

ПИ с идентификатор 68134.512.240 по ПУП- ЗРКП на м. “Главен Градски Център - зона В17“ , одобрен със Заповед №РД-50-09-204/08.04.1987г. на главния архитект на С. съставлява имот с пл. № 7 , който е част от УПИ 1-, за училище“, кв.8, м. „ ГГЦ-Зона Б17“, т.е. процесния имот е с обществено отреждане.

ПИ с идентификатор 68134.512.240 по ПУП -ЗРП и КП на м. „ГГЦ -Зона В17“ одобрен със Заповед № 473/05.12.X978г. на главния архитект на С., съставлява имот с пл. № 7 , който е част от УПИ 1-, за училище“, кв.8, м. „ ГГЦ-Зона Б17“, т.е. процесния имот е с обществено отреждане.

ПИ с идентификатор 68134.512.240 по ПУП- ЗРИ и КП за част от м.“Б.“, одобрен със Заповед № 759/29.03.1966г. на главния архитект на С., съставлява имот с пл. № 7 , който е част от УПИ „ за средно училище“, кв.8, м. „Б.“, т.е. процесния имот е с обществено отреждане.

ПИ с идентификатор 68134.512.240 по ПУП- Общ РП на м.“Б.- Гаровия възел- С.“, одобрен със Заповед № 2807/09.05.1953г. на Реф. Ръководител, архитект , съставлява УПИ VII-7 от , кв.789, м. „Б.“, т.е. процесния имот е самостоятелно урегулиран, като поради липса на застроителен план за имота е допустимото застрояване само на нискоетажно жилищно строителство, съответстващо по сега действащите нормативи на устройствена зона Жм.

Съгласно ОУП /2009г. и ОУП/2007г. имота попада в устройствена зона за Оо- зона за обществено обслужващи дейности.

Съгласно ОУП /2002г. (схема №3) процесния имот попада в устройствена зона Жс- за средноетажно жилищно строителство.

ПУП действал преди отреждането на процесния имот за обществено мероприятие е ПУП- Общ РП на м.“Б.- Гаровия възел- С.“, одобрен със Заповед № 2807/09.05.1953г. на Реф. Ръководител, архитект , съгласно който ПИ с идентификатор 68134.512.240 по КККР съставлява УПИ VII-7 от , кв.789, м. „Б.“, т.е. процесния имот е самостоятелно урегулиран, като поради липса на застроителен план за имота е допустимото застрояване само на нискоетажно жилищно строителство, съответстващо по сега действащите нормативи на устройствена зона Жм.

Имотът е бил самостоятелно урегулиран по ПУП от 1953г. , но за него няма застроителен план, а при липса на застроителен план е допустимо нискоетажно застрояване със съответните отстояния до имотните граници. Процесния имот попада в обхвата на урбанизирана територия по действалите общи устройствени планове на [населено място] . Процесния имот попада в III-та ценова зона, съгласно зонирването одобрено с Решение №2 от Протокол № 44/98г. на СОС по ЗМДТ, в урбанизирана територия.

Според вещото лице А. А. размерът на равностойното парично обезщетение за поземлен имот с идентификатор 68134.512.240 (незастроен), с площ за отчуждаване 350 кв.м., определено съобразявайки се с изискванията на чл.22 , ал.5 и следващите от ЗОС, във връзка с §1 от ДР на ЗОС, е в размер на 141 851,50 лева.

При изготвяне на оценката вещото лице е използвало 7 пазарни аналога – сделки , описани в таблица в заключението. Тези сделки , по които определената цена на 1 кв.м. земя от ПИ, попадащ в същата ценова зона, с близки параметри на отреждане и предназначение, както с параметри, съответстващи на зоната на застрояване, касаеща оценяваният имот, която е на стойност от 405.29 лв. или общо

141 851,50 лева.

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. В кръга на извършваната цялостна служебна проверка от Съда по законосъобразността на акта в обжалваната му част, Съдът намира следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган - кмет на Столична община, в кръга на правомощията, 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 нейният 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 съществените, които да са ограничили правото на защита на оспорващите и да са пречатствали правото им адекватно да я организират. Съгласно трайно установената практика на Върховен административен съд, съществено е това нарушението, наличието на което да повлияе върху съдържанието на акта, т.е. ако това нарушение не е допуснато, би се стигнало до постановяване на акт с различно съдържание

Доказана е отчуждителната нужда. Конкретната процедура е съобразена стриктно с изискването на чл.17,ал.5 от КРБ и на ЕКЗПЧОС. Държавата има право да приеме закони свързани с отчуждаването в обществен интерес. Единственото изискване е това да е при стриктно спазване на приетите правила и след предварително съразмерно обезщетение.

Съгласно чл. 22, ал. 5 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 чл. 22, ал. 6 ЗОБС 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. Конкретното предназначение на поземлените имоти се определя с подробния устройствен план - чл. 8 ЗУТ.

В § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС е дадено определение на понятието пазарни цени на имоти със сходни характеристики - това 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 § 1, т. 3, б. "а" се съдържа определение на понятието имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот - това са имоти в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл. 22, ал. 5 и § 1, т. 1, 2 и 3 ДР на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки, 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; 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. Определеният от законодателя метод на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. За да е законосъобразна оценката по посочения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози, следва да отговарят на горните условия.

Вещите лица по експертизата, възложена от СО и по СТОЕ са се придържали към законовите критерии. Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по чл. 22, ал. 5 от ЗОБС. В нея е посочена, че е валидна до шест месеца от изготвянето ѝ т.е до 22.05.2023г. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с "равностойното парично обезщетение". Съдът счита, че приетата в хода на съдебното производство СТОЕ е съобразена с това изискване на закона. Вещото лице е взело реални пазарни аналози и е обосновала изводите си. Не се споделя възражението на адв. А., че вещото лице не е взело всички възможни пазарни аналози. В отговорите на поставените въпроси, в.л А. подробно обяснява

какви пазарни аналози е използвала и описва начина по който е достигнала до заключението си за пазарната цена на процесния имот.

Разликата между двете оценки се дължи на разликата на взетите пазарни аналози от двете вещи лица. Съдът приема, че оценката на в.л. А. отговаря в пълна степен на изискването на чл. 22, ал. 5 ЗОС. Тази оценка отговаря в пълна степен на изискването за 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 от ЗОС.

По изложените доводи съдът приема, че жалбата е основателна по отношение на размера на присъденото обезщетение за имота и са налице основания за изменение на определения от административния орган размер на парично обезщетение.

Предвид изхода от делото, искането на жалбоподателите за присъждане на разноски по делото е основателно по см. на чл. 143 ал.1 от АПК. Следва на СД „Трансграфика-Димитрови и Сие“ , ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление [населено място], [улица], представлявано от К. М. Д. да се присъдят разноски в общ размер на 1750лв /50лв дър. такса, 1000лв договорен и внесен адв. хонорар, 700 лева за съдебно - оценителна експертиза /. Размерът на адвокатското възнаграждение е съобразен с чл. 8, ал. 1, т. 4 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27 от ЗОС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, II-ро отделение, 76-ти състав

## РЕШИ:

**ИЗМЕНЯ** по жалба на СД „Трансграфика- Димитрови и Сие“ , ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление [населено място], [улица], представлявано от К. М. Д., чрез адв. К. А. - САК Заповед № СОА 23-РД40 - 31 /17.02.2023 г. на Кмета на СО, В ЧАСТТА относно размера на определеното парично обезщетение както следва :

за отчуждавания ПИ с идентификатор 68134.512.240 (незастроен), с площ от 350 кв.м., по КККР на район „С.“, одобрени със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, попадащ в публично мероприятие, съгласно действащия подробен устройствен план, одобрен със Заповед № РА50-510/24.06.2020г. на Главния архитект на С. и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект : " УПИ 1-., за училище“, кв.8 - Б, м. „ ГГЦ-Зона В17“, като го увеличава от 137 137 (сто тридесет и седем хиляди сто тридесет и седем) лева на сума от 141 851,50 лева /сто четиридесет и една хиляди осемстотин петдесет и един лева и петдесет стотинки/.

**ОСЪЖДА** Столична Община да заплати на СД „Трансграфика-Димитрови и Сие“ , ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление

[населено място], [улица] ,представявано от К. М. Д. , общо сумата от 1750 лева /хиляда седемстотин и петдесет лева / - разноси по делото .

Решението е окончателно.

Препис от решението да се връчи на страните.

**СЪДИЯ:**