

# РЕШЕНИЕ

№ 4781

гр. София, 13.07.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав,**  
в публично заседание на 13.06.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Веселина Женаварова**

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **10129** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба от В. Г. И., Д. Т. И., З. Д. К., К. Д. К., Б. Г. Г. и С. Г. Я., подадена чрез адв.Ц. - САК, срещу Заповед №СОА21-РД40-116/29.07.2021г., издадена от кмета на Столична община, с която от жалбоподателите е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.905.321 – реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.905.1211 по КККР, като е определено парично обезщетение в размер на 247 133,70лв. С жалбата се иска да се измени оспорената заповед в частта относно размера на определеното обезщетение за отчуждаваната част от имота, като се излагат съображения, че определеното такова не отговаря на действителните пазарни цени. Претендират се направените по делото съдебни разноски.

В съд.з. жалбоподателите, чрез пълномощника си адв.Ц. и в представена от нея писмена защита, поддържат жалбата.

Ответникът - кметът на Столична община, чрез юриск.Л. и в представена по делото писмена защита, оспорва жалбата. Прави възражение за прекомерност на платеното от жалбоподателите адвокатско възнаграждение и претендира за ответника юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните, събраните по делото доказателства и заключенията на вещите лица инж.С. К. и инж.А. Ж. А. по назначените по делото

съдебно-оценителни експертизи, и на основание чл.168, ал.1, вр.чл.146 от АПК, като провери изцяло законосъобразността на акта в обжалваната му част, намира следното от фактическа и правна страна:

Жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на оспорване пред съд индивидуален административен акт, от лица, които са негов адресат, в преклузивния 14-дневен срок, с оглед представените по преписката данни за съобщаване на акта – на 05-06.10.2021г. и датата на подаване на жалбата -14.10.2021г. По съществото ѝ съдът взе предвид следното:

С оспорената заповед на кмета на Столична община, предмет на съдебен контрол, на основание чл.25, ал.2, вр.чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 от ЗОС се отчуждава ПИ с проектен идентификатор идентификатор 68134.905.321 /незастроен/, с площ 954 кв.м., съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.1211 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект:“Изграждане на техническа инфраструктура по [улица], в участъка от [улица]до [улица]и проектно трасе на [улица]до [улица]-поетапно, участък от [улица]до „С. шосе“ район „Л.“, [населено място], съгл. влязло в сила ПУП, на м.“В.-ВЕЦ С.“, одобрен с Решение №44 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 СО, предвиждащ изграждането на обект-публична собственост, и се определя парично обезщетение в размер на 247 133,70лв., разпределено по равно /по 1/6 ид.ч. – 41 188,95лв./ между жалбоподателите.

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган – кмета на Столична община, чиито правомощия произтичат от разпоредбата на чл.25, ал.2 ЗОС, съгласно която кметът на общината издава заповед за отчуждаване, в която се посочват основанията 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. Спазено е и изискването за форма на административния акт- на чл.25, ал.2 от специалния приложим закон-ЗОС и на чл.59 от общия-АПК. Предвид това не е налице нищожност на оспорената заповед.

Не са допуснати и съществени нарушения на административно-производствените правила при постановяването на оспорената част от заповедта. В изпълнение на чл. 22, ал. 5 от ЗОС, с Възлагателно писмо изх. №СИС20-ПП00-17 от 23.03.2021г. кметът на Столична община е възложил на лицензиран оценител - [фирма], отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег. №[ЕИК] от 08.17.2014 г. определянето на равностойно парично обезщетение за подлежащия на отчуждаване поземлен имот

При осъществения контрол за съответствието на акта, в оспорената му част на определеното равностойно парично обезщетение, с приложимите материалноправни норми-чл.146, т.4 АПК, съдът намери следното:

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“. Разпоредбата на § 1, т. 2 ДР на ЗОС дефинира понятието „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“, а нормата на § 1, т. 3, б. „а“ ДР на ЗОС определя параметрите на понятието „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“

Съгласно § 1, т. 2 ДР на ЗОС „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. 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“. Изключение се допуска по смисъла на чл. 22, ал. 12, т. 1 ЗОС, съгласно която разпоредба: „в случай че не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията, равностойното парично обезщетение се определя по реда на приложение № 2 към чл. 20 от Закона за местните данъци и такси - за имоти в урбанизираните територии“.

При тълкуване на сочените по-горе норми се обуславя извод, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл. 22, ал. 5 ЗОС във връзка с § 1, т. 1 и т. 2 ДР на ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки, отговарящи на следните характеристики: възмездни сделки /без изброяването да е изчерпателно/, които се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, да са сключени между физически или юридически лица, по които една от страните да е търговец, да са извършени в определен период от време в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката, да са вписани в Службата по вписванията по местонахождението на имота, имотът – предмет на сделката, да е с предназначение или статут, който съответства на този на отчуждения имот, но преди влизането в сила на ПУП, във връзка с който се извършва отчуждаване. За да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, послужили за пазарни аналози, следва да отговарят на посочените по-горе условия.

Съгласно чл.22, ал.6 и ал.7 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. 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“. Разпоредбата на ал.8 на чл.22 ЗОС, предвижда, че размерът на равностойното парично обезщетение по ал. 5 за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване.

Във връзка с горното, съдът взе предвид следното:

С нотариален акт за възстановено право на собственост върху земеделска земя по реда на ЗСПЗЗ № 193, том XIX, дело № 3717/94г. и съгласно удостоверения за наследници на В. Б. Н. и З. Б. Л., жалбоподателите се легитимират като собственици на по 1/6 идеална част от неурегулирано празно дворно място /бивша нива/ от 1800дка, по графични данни 1 595кв.м, находящо се в [населено място], местността „Зоопарка“, съставляващо имот пл.№1211, заснет през 1993г. и нанесен в кадастрален лист №572 по неодобрения кадастрален план на [населено място], „В.-Хладилника“, попадащ в регулационния план на м.„Зоопарка“-С., одобрен със заповед №РД50-09-04/06.01.1986г.

Горния имот е идентичен с имот с идентификатор 68134.905.1211 по КККР, с площ 1549кв.м., одобрени със Заповед №РД-18-739/21.11.2017г. на изп.директор на АГКК.

С Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС е одобрен проект за кадастрален план на м.„В.-ВЕЦ С.“ в граници: [улица], [улица], „Околовръстен път“ и р.Драгалевска /т.1/; улично-регулационен план на м.„В.-ВЕЦ С.“ в същите граници /т.2/; застроителен и регулационен план /т.3/; правила и нормативите за прилагането на застроителния и регулационния план /т.4/. Със Заповед № РД09-1944/16.10.2002г. на кмета на СО е допусната поправка на очевидна фактическа грешка в посоченото решение на СОС в текстовата част на правилата и нормативите за прилагането на застроителния и регулационния план, която да бъде отразена и в графичната част на плана. По този ПУП процесната част от имот с идентификатор 68134.905.1211 по КККР попада улична регулация за проектно трасе на [улица]в участъка от ул.Сребърна до [улица]м. о.т.704 до о.т.705, м.„В. ВЕЦ С.“.

Според ЧЗРКП за кв.40, м.„В. ВЕЦ С.“, одобрен с решение №13 по протокол №32/10.12.2001г. на СОС, процесният имот попада изцяло в уличната регулация между кв.40 и кв.31.

Според ЧЗР за кв.31, м.„В. ВЕЦ С.“, одобрен съд заповед №РД-09-50-170/19.04.1994г. на гл.архитект на С., потвърдена с Решение №85 по Протокол №56/06.08.2003г. на СОС, попада изцяло в улична регулация на [улица]между о.т. 190 и о.т.189.

Според стари регулационни панове, отчуждаваният имот попада в част от терен отреден за „СГНС-Зоопарк“, одобрени със заповед №РД-50-09-464/28.09.1987г. на гл.архитект на С.; заповед №17/19.01.1976г. на началника управление – гл.архитект на С.; заповед №401/08.11.1973 на гл.директор – гл.инженер на С., заповед №164/05.05.1969г. на началник –управелние, гл.архитект на С..

Съгласно РП за м.„Плавателно-напоителен канал П.-П.“, одобрен със заповед №25/18.01.1960 на председателя на ИК на СГНС, имотът попада в част от [улица],

нк.21 и о.т.426.

До издаването на оспорената заповед, никой от тези планове не е приложен по смисъла на § 22, т.1, б.“в“ от ЗР на ЗУТ, съгласно който подробният устройствен план се счита за приложен по отношение на регулацията с изплащането на обезщетенията по отчуждителните производства. Индиция в този смисъл е и обстоятелството, че имотът на жалбоподателите е възстановен по реда на ЗСПЗЗ, условията за което не биха налице, ако бе реализирано предвиденото в ПУП мероприятие.

Относно установеният начин на фактическо ползване на имота, вещото лице сочи, че същият е обрасъл с храсталаци и саморасляци, като част от него представлява черен път.

С оглед горното съдът намира, че оценката за имота следва да се определи като за имот без предвидено застрояване.

От направените проверки за ценовата зона по ЗМДТ, вещото лице е установило, че отчуждаваният имот попада в трета ценова зона съгласно Решение 2 по Протокол 44 от 08.06.1988 г. на СОС по ЗМДТ, като релевантният едногодишен законов период, предвид датата на възлагателното писмо за оценката в административното производство, е от 23.3.2020 г. до 23.3.2021 г. В този период следва да се анализират документи за вписани сделки с цел определяне на пазарната цена.

По отношение на имотите с еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, притежаващи еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот, и доколкото по действалите предходни ПУП за процесния имот не е предвидено застрояване, съдът намира, че не представляват аналози за определяне на пазарната му стойност сделките с имоти, които са засторени със сгради или по ОУП попадат зона, предвиждаща застрояване. В тази връзка, не могат да се ползват като аналози и сделки с имоти, за които не се установява предвиждане по ПУП, а по ОУП попадат в друга зона с предвидено застрояване.

Съдът приема, че не представлява годин аналог и цената на имотите по договор за покупко-продажба СОА20-ДГ61/13.03.2020г., сключен между физически лица и Столична община. По отношение на сделките между физически лица и общината, съдът приема, че правилно са изключени от вещото лице от приложимите пазарни аналози договорите за покупко-продажба по реда на ЗОС, сключени между Столична община и физически лица, тъй като не отговаря на критериите на §1, т. 2 от ДР на ЗОС – никоя от страните не е търговец. В тази връзка съдът приема, че под „търговци“ ЗОБС има предвид такива в тесен смисъл - регистрирани по Търговския закон, тъй като за пазарен аналог § 1, т.2 от ДР на ЗОС изрично са предвидени само сключените от общината сделки с физически лица въз основа на продажби чрез търг. Т.е. по §1, т. 2 от ДР на ЗОС, общините изрично са уредени като субект различен от търговците. Също така доколкото, пазарната оценка по тези сделки се установява от лицензиран оценител въз основа на сключени вече сделки на пазара, на практика, ако този договор от 13.03.2020г. се ползва за аналог, индиректно биха се ползвали като такъв сключени сделки извън 12 месечния срок от възлагане на оценката на 23.03.2021г. В случая, договорът между Столична община и физическите лица не може да бъде ползван и тъй като е сключен извън рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката.

По отношение на другите сделки с имоти, които пълномощникът на жалбоподателите счита, че следва да се съобразят като аналози – по т.т.1, 2, 6 и 9 от Таблицата към заключението на вещото лице, същото е съобразило при определянето на пазарната цена имота по т.1 – ПИ с идентификатор 68134.1006.1404, който е взет предвид и за изготвянето на оценката в административното производство.

Доколкото двата имота с идентификатори 68134.1006.1404 и 68134.1006.1405 по Акт №163, т.8, вх.рег.№15180 за учредяване на договорна ипотека - т.2 по Таблицата към заключението на вещото лице, попадат в УПИ XIII-1593, кв.45, а по ОУП - в зона Зп и Оз1, които допускат застрояване със сгради /за каквато дори е издадено разрешение за строеж/, не могат да се ползват като аналог за процесния имот, за който не е предвидено подобно строителство. Същото се отнася и за имота по т.6 от таблицата – по Акт №7, т.157, вх.рег.№62729 за прехвърляне на недвижим имот в изпълнение на дълг, касаещ ПИ 68134.1971.5151 за обслужващи обекти околоръстен път, попадащ в зона Оз1 с пл.30 % по ОУП; както и за имота по т.9 от таблицата – по Акт №189, том 125, вх.рег №50601 за продажба на недвижим имот, попадащ в зона Оо по ОУП. Доколкото липсват данни за предвижданията по ПУП за последните два имота, следва да бъде съобразено това по ОУП, също допускащ застрояване със сгради.

Предвид горното съдът намира, че за определяне на пазарната цена на отчуждавания от жалбоподателите имот следва да се съобрази заключението на вещото лице инж.А. Ж. А., съгласно което тя възлиза на 187 116,05лв., т.е. под определената с оспорената заповед 247 133,70лв. В тази връзка, не следва да се обсъждат сочените от процесуалния представител на ответника сделки с цена на кв.м. под приетата с оспорената заповед.

В конкретния случай ответникът е възприел изготвената от оценителя, комуто това е изрично възложено, оценка на отчуждавания имот в размер на 247 133,70 лева за отчуждаваните 954 кв.м и е определил обезщетение по 41 188,95лв. за всеки от жалбоподателите съобразно притежаваната от всеки от тях 1/6 ид.част.

Съгласно приетото по делото заключение на съдебно-оценителна експертиза, оценка на отчуждавания имот в размер на 187 116,05 лева дължимото обезщетение за всяка от жалбоподателките е в размер на 31 186,01 лева за всяка от тях съобразно притежаваната идеална част.

В случая следва да се възприеме оценката на имота, дадена от лицензирания оценител и възприета от ответника в оспорения акт, чиято стойност е по-висока от определената от вещото лице в съдебно-оценителната експертиза, с оглед забраната за влошаване положението на жалбоподателите, регламентирана в разпоредбата на чл.271, ал.1 ГПК, приложима на основание чл.144 АПК. Ето защо съдът приема, че оспорената заповед, в частта ѝ на определеното на собствениците обезщетение, е законосъобразна и по отношение на нея не са налице основанията за отмяна по чл.146, т.2-5 АПК. Предвид това жалбата срещу нея е неоснователна и следва да бъде отхвърлена.

Основателна при този изход на спора е претенцията на ответника за присъждане на съдебни разноски - за юрисконсултско възнаграждение, което следва да бъде определено в размер на 150 лева с оглед фактическата и правна сложност на делото и на основание чл.78, ал.8 ГПК, вр. чл.37 ЗПП, вр.

чл.24 НЗПП, вр. чл.144 АПК; както и за СТЕ в размер на 200лв.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 31 състав

### Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на В. Г. И., Д. Т. И., З. Д. К., К. Д. К., Б. Г. Г. и С. Г. Я. срещу Заповед №СОА21-РД40-116/29.07.2021г. на кмета на Столична община.

ОСЪЖДА В. Г. И., ЕГН-[ЕГН], Д. Т. И., ЕГН-[ЕГН], З. Д. К., ЕГН-[ЕГН], К. Д. К., ЕГН-[ЕГН], Б. Г. Г., ЕГН-[ЕГН], и С. Г. Я., ЕГН-[ЕГН], да заплатят солидарно на Столична община съдебни разноси в размер на 350 /триста и петдесет / лева.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ: