

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 9396

гр. София, 21.12.2020 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,
в закрито заседание на 21.12.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

като разгледа дело номер **6534** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 – чл.178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на [фирма], ЕИК[ЕИК], представлявано от Д. В. А. срещу ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-68/16.05.2019г. на Зам.-Кмета на Столична община, изпълняващ правомощията на Кмета на СО по заповед за заместване, В ЧАСТТА, с която е определен размер на дължимото обезщетение за отчужден недвижим имот с проектен идентификатор № 68134.1369.2239 и площ от 808 кв. м. в размер на сумата от 65 367.20 лева.

Жалбоподателят оспорва заповедта като незаконосъобразна, постановена в противоречие с материалния закон. Твърди се, че определеното парично обезщетение не съответства на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот, поради което и същото не било справедливо и равностойно по смисъла на чл. 21, ал. 1 ЗОС на пазарната стойност на отчуждаваната реална част от процесния имот. Оценката на имота е извършена през януари 2019г. и обхваща сделки със сходни характеристики за периода януари – декември 2018г., а самата заповед е издадена на 16.05.2019г. Съгласно разпоредбата на чл. 22, ал. 10 ЗОС равностойното обезщетение е следвало да бъде съобразено към период не по-рано от 16.02.2019г. Неправилно административният орган не е съобразил данните за още 22 сделки за имоти със сходни характеристики, за които били представени от Агенцията по вписванията документи за собственост. Не се съдържа информация в кой район се намират тези имоти, каква е тяхната пазарна цена, какъв е точно техният характер и изобщо дали тези имоти са със сходни характеристики, вкл. и дали се намират в близост до отчуждавания имот или не. Твърди се, че цените на седемте имота, ползвани при определяне размера на обезщетението по оспорената заповед, били значително занижени. Моли заповедта да бъде изменена, като бъде определен

по-висок размер на дължимото обезщетение за отчуждения недвижим имот. Претендира присъждане на направените по делото разноски.

В съдебно заседание жалбоподателят [фирма], редовно уведомен, чрез процесуалния си представител адв. К., моли заповедта да бъде изменена в частта относно предвидената оценка. Посочва, че най-подходящ за това е вариант № 3, табл. 2 на стр. 5 от допълнителната съдебно-техническа експертиза /СТЕ/. Вариант № 1 не бил подходящ за определяне размера на обезщетението, тъй като щял да бъде по-нисък от определения в заповедта. Приложени са по делото писмени бележки, в които се аргументира, че предложените от вещото лице цени не съответстват на реалните пазарни цени, които биха се получили при продажба на свободния пазар на недвижими имоти. Възприемането им би довело до нарушение на принципа на пропорционалността. Съгласно практиката на ЕСПЧ българските административни съдилища следва да вземат предвид значителните разлики между цените на различните имоти, като потърсят обяснение за това, а не да приложат строго формален подход при определяне на равностойно парично обезщетение. Формира се искане паричното обезщетение да бъде определено в размер на 487 320. 96 лева, в резултат на средната пазарна цена на сделки под № 3, № 9 и № 10 от експертизата.

Ответникът – Кмета на Столична община, редовно призован, чрез процесуалния си представител юрк. Ж. моли жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна. Най-правилният вариант за определяне на обезщетението бил № 1, доколкото, дори и да бъде възприет той, нямало да се влоши положението на жалбоподателя, а единствен резултат от това е отхвърляне на жалбата като неоснователна. Сделките № 9 и № 10, използвани във вариант № 3 и № 4 не могат да бъдат ползвани за аналози по смисъла на ЗОС, тъй като в тях е включена цената на разрешението за строеж, което изисквало голям финансов ресурс. Оспорва дължимостта на адвокатския хонорар, доколкото само заплатените от страната разноски подлежат на възмездяване. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Приложени са писмени бележки, в които се акцентира, че приложение намира вариант № 1, първата таблица от СТЕ относно частта от имота, попадаща в зона Пс /смесена производствена зона/ за 575 кв. м., а за останалата част от 233 кв. м. приложение намира чл. 22, ал. 12 ЗОС във връзка с приложение № 2 към чл. 20 ЗМДТ /Тти/. В условията на евентуалност посочва, че следва да бъде кредитиран вариант 1, табл. 2 от СТЕ.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

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, приема за установено следното от фактическа страна:

ПИ с проектен идентификатор 68134.1369.2239 /незастроен/, с площ 808 кв. м., съгласно скица-проект на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1369.2019 по КККР /л. 79-80/, одобрени със заповед № РД-18-48/12.10.2011г. на изпълнителния директор на АГКК, е собственост на дружеството жалбоподател - [фирма], по което обстоятелство не се спори /приложени са по делото документи за собственост/. Съгласно приложената справка за ПИ с идентификатор 68134.1369.2019 по КККР трайното предназначение на територията е урбанизирана, а начинът на трайно ползване – за друг вид застрояване /л. 28; л. 157/.

Възложена е от Зам.-Кмета на Столична община на направление „Социални дейности и интеграция на хора с увреждания“, изпълняващ правомощията на Кмета на СО по заповед за заместване за периода от 19.12.2018 г. до 21.12.2018 г., експертна оценка на недвижим имот /л. 78; л. 135/. Такава е изготвена на 05.03.2019г. от [фирма] при използване на сравнителен /аналогов/ метод въз основа на сделки, извършени в периода 20.12.2017г. – 20.12.2018г., с която се определя сумата в размер на 65 367.20 лева, представляваща равностойното парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 във връзка с § 1 ДР ЗОС на имот с проектен идентификатор 68134.1369.2239 /незастроен/, с площ 808 кв. м. /л. 68-76/. Посочено е, че имотът – обект на оценката, е разположен в местност НПЗ „И.-запад“, район „Надежда“, [населено място]. Съгласно ПУП на местността, одобрен със Заповед № РД-09-50-251/13.09.1989г. на Главния архитект на С., ИПРЗ за м. „И. – запад II част“, одобрен с Решение № 542 по протокол № 86/23.07.2015г. на СОС, ПИ с идентификатор 68134.1369.2019, кв. 8, попада в УПИ V-219, с отреждане за производство, складове и администрация. Една част от ПИ с идентификатор 68134.1369.2019 остава в улична регулация /трасе на [улица]/. Съгласно предходен регулационен план на м. „И. – запад II част“, одобрен със Заповед № 5988/08.11.1955 г., действал преди влизането на ПУП, имотът попада в терени на СГНС – ремонтна база на градския транспорт. Като се имало предвид предназначението, характера на застрояването към онзи момент, допустимото застрояване следва да се приравни като за устройствена зона „Пс“ – за застрояване с производствени, складови, административни и обслужващи сгради, с устройствени параметри – макс. плътност на застрояване – 55 %, К. макс. – 1,5 %, минимален % на озеленяване – 25 %. Съгласно ОУП на С. за 2019г. ПИ с идентификатор 68134.1369.2019 попада в две зони – преобладаващата част от имота в „Смесена производствена зона“ – Пс, с параметри на застрояване: макс. плътност на застрояване – 55 %, К. макс. – 1,5 %, минимален % на озеленяване – 25 %, а останалата част – в зона „Тти“ – терени за транспортна инфраструктура, с отреждане за улица, пътища, летища. Като основни критерии по ЗОС за избор на аналози са посочени – местоположение на сравнимите аналози /да са в близост и в една и съща ценова зона – пета/; предходно отреждане – устройствена зона „Пс“ - за застрояване с производствени, складови, административни и обслужващи сгради; сделките да са вписани в Агенция по вписванията в периода 20.12.2017г. – 20.12.2018 г.; поне една от страните по тях да е ЮЛ – търговец; сравнимите аналози да са с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване да е не повече от 5 %. По тези критерии оценителят е посочил наличието на 7 сделки, въз основа на които е определил пазарна стойност на равностойното парично обезщетение на ПИ с проектен идентификатор 68134.1369.2239, с площ 808 кв. м. – в размер на 65 367.20 лева.

На основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 ЗОС със ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-68/16.05.2019 г. на Зам.-Кмета на Столична община на направление „Социални дейности и интеграция на хора с увреждания“, изпълняващ правомощията на Кмета на СО по заповед за заместване № СОА19-РД15-5511/15.05.2019г. /л. 38/, се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 68134.1369.2239 /незастроен/, с площ 808 кв. м., съгласно скица-проект на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1369.2019 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-48/12.10.2011г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Изграждане на пробив [улица],

район „Надежда“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. НПЗ „И. – запад“, одобрен със Заповед № РД-09-50-251/13.09.1989г. на Главния архитект на [населено място] /л. 173/, ИПРЗ за местност „И. – запад II част“, одобрен с решение № 542 по протокол № 86/23.07.2015г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост, като е определена сумата на парично обезщетение в размер на 65 367.20 лева /л. 160-169/.

Приложен по делото е констативен протокол от 23.05.2019г. за публикуване в електронния портал на СО на 26 броя заповеди за отчуждаване на поземлени имоти, сред които и процесната, връчена лично на управителя на дружеството жалбоподател /л. 44; л. 18-гръб/.

По делото е изслушана съдебно-техническа оценителна експертиза, изготвена обективно и в съответствие със събрания писмен доказателствен материал от вещото лице инж. А. А.. Съгласно ПУП – ПР на м. НПЗ „И. – запад“, одобрен със Заповед № РД-09-50-251/13.09.1989г. на Главния архитект на [населено място] /л. 173, л. 175/ имот с проектен идентификатор 68134.1369.2239, предмет на отчуждаване, съставлява част от ПИ с пл. № 544, която част по отреждане попада изцяло в уличната регулация по о. т. 70- о. т. 71 – о. т. 181 – о. т. 72 и [улица]- о. т. 67. Съгласно ПУП – ЗРКП, одобрен със заповед № РД-50-324/03.05.1995г. на главния архитект на С., потвърдена с решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003г. на СОС имот с проектен идентификатор 68134.1369.2239, предмет на отчуждаване, попада изцяло в уличната регулация по о. т. 7 – о. т. 47 /л. 172/. Съгласно ПУП - ИПРЗ за местност „И. – запад“ и[жк], одобрен с решение № 542 по протокол № 86/23.07.2015г. на СОС, в обхвата на [улица]от жп линия „Б.-В.“ до „С. скоростна тангента“, имот с проектен идентификатор 68134.1369.2239, предмет на отчуждаване, попада изцяло в уличната регулация по о. т. 70- о. т. 71 – о. т. 181 – о. т. 72 и [улица]- о. т. 67. С ПУП от 1989г. и 1995 г. – частта от имот с проектен идентификатор 68134.1369.2239 попада изцяло в уличната регулация. С изменението от 2015 г. уличната регулационна линия в северната част на имот с идентификатор 68134.1369.2019 /стар пл. № 544/ е изместена в западна посока, като по този начин е увеличена площта на УПИ V-2019, кв. 8, м. НПЗ „И. – запад“. Съгласно стар ПУП от 1955 г. имот с проектен идентификатор 68134.1369.2239, предмет на отчуждаване, съставлява част от имот пл. № 90 /стар пл. номер по кадастрална емисия преди 1956 г./, който терен е отреден за [улица]- о. т. 22- о. т. 23 и терен за отреждане за УПИ III – „СГНС главна ремонтна база на градския транспорт“ от кв. 22, м. „И.“. Съгласно ОУП на [населено място] от 2009г., ПИ с проектен идентификатор 68134.1369.2239, реална част от ПИ с идентификатор 68134.1369.2019 по КККР, предмет на отчуждаване, попада в устройствена зона „Тти“ – терен за транспортна инфраструктура, без параметри за застрояване, а останалата част от имота, която е с проектен идентификатор 68134.1369.2240, попада в устройствена зона „Тти“ – терен за транспортна инфраструктура, без параметри за застрояване, и „Пс“ – смесена производствена зона, която по ЗУЗСО е максимални показатели, както следва: макс. плътност на застрояването – 55 %, кинт – 1,5, мин. озеленена площ – 30 %. За определяне на справедливото пазарно обезщетение е изследвано предназначението на имота преди това с действащия ПУП по чл. 21, ал. 1 ЗОС, т.е. по всички предходни ПУП. Използвани са следните критерии – сделки, вписани в Агенцията по вписванията в периода 20.12.2017г. – 20.18.2018г., поне една от страните да е юридическо лице – търговец, местоположение – V-а ценова зона, предходно отреждане - имот с проектен идентификатор 68134.1369.2239, преди

действащия ПУП, е с отреждане малка част за [улица]- о. т. 22- о. т. 23 и преобладаващо в незастроен терен с отреждане за УПИ III – „СГНС главна ремонтна база на градския транспорт“ от кв. 22, м. „И.“, който съгласно ОУП от 2009г. попада в устройствена зона „Пс“ с плътност на застрояване – 55 %. По действащия ОУП имотът, предмет на отчуждаване, попада в терен, отреден за транспортна инфраструктура – устройствена зона „Тти“, без параметри за застрояване; сравнимите аналози да са с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 %. От Агенцията по вписванията са представени 29 броя актове за вписани сделки с имоти, находящи се в [населено място], район „Надежда“, м. „НПЗ И.-запад“, м. „И.-запад II част“ и м. „И.“, от които само две отговарят на изискванията по чл. 22 ЗОС и § 1 ДР на ЗОС по отношение на предназначение, характер на застрояване и показатели на устройство и застрояване. По делото – л. 84, е представена данъчна оценка на имот с идентификатор 68134.1369.2019 с площ 3 612 кв. м. – 69 424.10 лв. /19.22 лв./кв. м./. Въз основа на горното е обективизирано следното заключение – равностойното парично обезщетение на недвижимия имот, отчужден с оспорената заповед възлиза в размер на 55 905. 85 лева.

В открито съдебно производство инж.А. А. уточнява, че за пазарни аналози могат да бъдат използвани сделките под № 3 и № 4 от приложението към експертизата. Вписани са и причините, поради които другите сделки не се приемат за аналози. В административното производство пред СО е вписан аналог № 4, имотът е в близост до отчуждавания, от двете страни на [улица]и в същата ценова зона съгласно ЗМДТ, отговаря на изискванията на закона, без да е включено разрешение за строеж, изследването е направено единствено от съдържанието на нотариалния акт. Уточнява, че представеното за имот № 4 разрешение за строеж няма да окаже влияние при оценката му. Аналог № 3 също е използван в административното производство. Сделките под № 9 и № 10 не са използвани като аналози при изготвяне на заключението, тъй като се касае за незастроени недвижими имот, но с издадени строителни книжа и документи за бъдещо строителство. В нотариалните актове за тези два имота е посочено, че цената се отнася за всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения на имота, вкл. и заедно с предвидената за построяване в имота сграда. Конкретизира, че при оценяването имот, предвиден за отчуждаване, се взема предвид неговото преобладаващо предназначение, което в случая е УПИ, като не може да се установи каква точно част/площ попада под улица.

Изготвена е допълнителна съдебно-техническа и оценителна експертиза, в съответствие и с новопредставените писмени доказателства. Нотариален акт № 37, том 22 за учредяване на договорна ипотека удостоверява сделка аналог, сключена между две юридически лица за имот, който попада в зона „Пс“, пета ценова категория. На база трите сделки № 3, № 4 и № 30 се определя равностойно парично обезщетение на процесния недвижим имот в размер на 52 565.91 лв. /средна пазарна цена – 65.06 лв./кв. м.; стр. 2/. При изключване на пазарен аналог № 4, само въз основа на № 3 и № 30, се определя равностойно парично обезщетение на процесния недвижим имот в размер на 68 485.22 лв. / средна пазарна цена – 84.76 лв./кв. м.; стр. 2/. При включване на всички

пазарни аналози - № 3, № 4, № 30, и въпреки че не отговарят на критериите на ЗОС - № 9 и № 10, определя равностойно парично обезщетение на процесния недвижим имот в размер на 305 714.22 лв. / средна пазарна цена – 378.36 лв./кв. м./ По отношение на влязлото в сила разрешение за строеж от 25.07.2018 г. на главния архитект на СО, район „Надежда“, за УПИ ХХХI-400, кв. 21, м. „кв. И.“, идентичен с имот с идентификатор 68134.1372.2044 по КККР, същото не е отразено в представения нотариален акт. Няма данни строителните книжа да са предмет на сделката за този имот. Имотът под № 4, с идентификатор 68134.1372.2044, се намира в строителните граници на [населено място], попада в V-а ценова зона съгласно ЗМДТ. Съгласно представената комбинирана скица за пълна и частична идентичност на имот с идентификатор 68134.1369.2019, частта от имота, попадаща в [улица]- о. т. 22- о. т. 23 по предходен РП на м. „И.“, одобрен 1955 г., е 233 кв. м., а останалата част с площ 575 кв. м., предмет на отчуждаване, е попадала в УПИ III – „СГНС главна ремонтна база на градския транспорт“ от кв. 22, м. „И.“. Видно от анализа, направен в експертизата, нито един от 29 бр. пазарни аналози не отговаря на изискванията на чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОС във връзка с § 1 ДР на ЗОС за съпоставимост по отношение на предназначение, характер на застрояване и показатели на устройство и застрояване, с частта на имота, попадаща в устройствена зона „Тти“. Пазарната стойност на 233 кв. м. от имот с проектен идентификатор 68134.1369.2239, попадаща в улица, е в размер на 4 478.26 лева. При съобразяване с общата площ, предназначена за отчуждаване, пазарната стойност и тази по ЗМДТ с оглед разграничението на зоната, в която попада съответната част от имота, се определя равностойно парично обезщетение за 808 кв. м., както следва: при сделки аналози № 3, № 4 и № 30 – 41 887.76 лв., при сделки аналози № 3 и № 30 – 53 215.26 лв., при сделки аналози № 3, № 4, № 9, № 10 и № 30 – 222 035.26 лв., при сделки аналози № 9 и № 10 – 492 256.51 лв. /табл. 1/. Само въз основа на пазарната стойност на 808 кв. м. по пазарни аналози и средна пазарна цена се определя равностойно парично обезщетение, както следва: при сделки аналози № 3, № 4 и № 30 – 52 568.48 лв., при сделки аналози № 3 и № 30 – 68 486.08 лв., при сделки аналози № 3, № 4, № 9, № 10 и № 30 – 305 714.88 лв., при сделки аналози № 9 и № 10 – 685 434.48 лв. /табл. 2/.

В откритото съдебно заседание инж. А. А. уточнява, че оценяването на имота следва да се извърши въз основа на преобладаващото му предназначение, а именно за УПИ, т.е. от таблица № 2, вариант № 1. Допълва, че когато се продава имот заедно с издаденото разрешение за строеж, следва да се има предвид, че се касае за една добавена стойност

към стойността на поземления терен, която включва проектиране, строителен надзор, допълнителни такси и други.

При така установеното от фактическа страна, *Административен съд София-град* обуславя следните правни изводи:

Жалбата е допустима - насочена е срещу индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21, ал. 1 от АПК, подлежащ на съдебен контрол, подадена е в преклузивния 14-дневен срок за оспорване по чл. 27, ал. 1 от ЗОС и от активно легитимирано лице - адресат на акта.

Съгласно чл. 21, ал. 1 ЗОС имоти - собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително 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, след предварително и равностойно парично обезщетение. Следващата алинея уточнява кои точно имоти могат да се отчуждават за изграждането и експлоатацията на обектите по ал. 1 на чл. 21 ЗОС – тези, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство или които стават негодни за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност. Идеята на законодателя е, че отчуждаването за общински нужди се допуска само ако е налице влязъл в сила ПУП, който има предвиждане за изграждане на нов обект публична общинска собственост. При това се обосновава извод, че е налице главната материално-правна предпоставка на закона, а именно - реална част от ПИ с идентификатор 68134.1369.2019 по КККР и с проектен идентификатор 68134.1369.2239 /незастроен/, с площ 808 кв. м., е предвиден за изграждането и реализирането на обект публична общинска собственост - улица. Между страните по делото не съществува спор относно законосъобразността на предвиденото отчуждаване на терена.

Спорен е въпросът за размера на равностойното на имота парично обезщетение. Оценката на частта от имота, предмет на отчуждаване, е елемент от материалната законосъобразност на заповедта, тъй като обуславя фактическите основания – предпоставка за издаването ѝ. В конкретния случай преценката за това спазен ли е материалният закон и неговата цел при определяна размера на обезщетението е възпрепятствана поради съществуващи съществени противоречия между експертната оценка на недвижимия имот, изготвена от [фирма], и изслушаната по делото съдебно-техническа оценителна експертиза /основна и допълнителна/. Поради липсата на специални знания и с цел изясняване на действителната фактическа обстановка, на основание чл. 144 АПК във

връзка с чл. 201 ГПК и чл. 142, ал. 1 АПК настоящата съдебна инстанция намира за необходимо назначаването на повторна експертиза.

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“, като при съобразяване със същите и относимо към предмета на настоящото дело релевантният период, който трябва да се изследва е една година преди датата на възлагане на оценката - 20.12.2017 г. – 20.12.2018 г.

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“. Изключение се допуска по смисъла на чл. 22, ал. 12 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: 1. 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 /доколкото изброяването не е изчерпателно – „други възмездни сделки“, 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 /конкретно или преобладаващо/ или статут, който съответства на този на отчуждения имот, но преди влизането в сила на ПУП, във връзка с който се извършва отчуждаване.

В конкретния случай, обаче, не се установява безпротиворечиво, че при изготвяне на оценката са изследвани всички сделки, които отговарят на горепосочените изисквания. Това е така по две съображения. Първото е, че в хода на делото ответникът представя нотариален акт от 11.07.2018г. за сделка аналог, която не е използвана при изготвяне на експертната оценка в административното производство /чл. 22, ал. 3 ЗОС/. Второто е, че видно от писмото на Службата по вписванията от 14.02.2019г. са извършени справки за част от имотите, съществуващи в база данни на информационната система „И.“ /л. 177/. Следователно, в базата данни биха могли да съществуват и други сделки, вписани в периода от 20.12.2017г. до 20.12.2018г., за имоти, находящи се на територията на район „Надежда“, м. „НПЗ И. – запад“, м. „И. – запад II част“ и м. „И.“. Настоящата съдебна инстанция приема, че съгласно разпоредбата на § 1, т. 2 ДР на ЗОС следва да бъдат изследвани всички сделки в релевантния период и дали те представляват сделки аналози с цел определяне на равностойно парично обезщетение. В случай, че тези сделки са повече от двадесет, при определяне на пазарната цена се вземат предвид последните вписани двадесет сделки. При това от ответника по делото следва да се изиска писмо с изх. № СИС18-ПП00-6/105/2019 г., изпратено до Служба по вписванията – [населено място], към Агенция по вписванията, за преценка какви са били първоначално подадените данни, въз основа на които са приложени само 29 броя вписани актове за собственост, както и представяне на всички други актове, вписани в Агенцията по вписванията в релевантния период - от 20.12.2017 г. до 20.12.2018 г., за имоти, находящи се на територията на район „Надежда“, м. „НПЗ И. – запад“, м. „И. – запад II част“ и м. „И.“.

След представяне на тези писмени доказателства и въз основа на съдържащите се по делото такива да бъде изготвена повторна експертиза, за необходимостта от която вече бяха изложени съображения. Основният въпрос, който тя ще изследва, е какъв е размерът на равностойното парично обезщетение за отчуждаваната част от недвижимия имот при спазване на разпоредбите на чл. 22, ал. 5 ЗОС /съобразно конкретното му

предназначение, което е имал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на ПУП и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот/ и § 1, т. 1, т. 2 и т. 3 ДР на ЗОС за периода - от 20.12.2017 г. до 20.12.2018 г. При изготвяне на експертизата следва да се съобрази и разпоредбата на § 1, т. 8 ДР на ЗОС, относно „имоти с близки показатели на устройство и застрояване“, представляващи имоти с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 на сто. Това е така, тъй като видно от експертната оценка на недвижимия имот е приета за аналог и сделка с имот, попадащ в устройствена зона „Пп“, с плътност на застрояването – 60 %, а не са приети за аналози сделки с имоти, попадащи в устройствена зона „Пмс“, с плътност на застрояването – 50 %, с мотив, че попадат в друга устройствена зона. Видно от основната експертиза в съдебното производство, като сделка аналог е посочена сключена за имот, находящ се в зона „Пмс“, а е изключен този от устройствена зона „Пп“. В допълнителната съдебно-техническа оценителна експертиза са направени изчисления с имоти от устройствена зона „Пп“, които вещото лице е изключило по други съображения, изложени по-горе.

Съгласно чл. 22, ал. 6, 7 и 8 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. 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“. Вярно е, че приложимостта на тези разпоредби е правен въпрос, но предпоставка за това е точното изследване на конкретното предназначение на поземления

имот, който подлежи на отчуждаване /в случая ПИ с проектен идентификатор 68134.1369.2239, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1369.2019/, съгласно чл. 22, ал. 6-7 ЗОС, предвижданията на ОУП за имота и установения траен начин на фактическото му ползване, съгласно чл. 22, ал. 8 ЗОС. Тук е мястото да се посочи, че за определяне на равностойното парично обезщетение се изследва конкретното предназначение на отчуждавания имот, като се използват пазарните цени на сделки с имоти, които имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение с това на имота по смисъла § 1, т. 2 ДР на ЗОС.

В този смисъл повторната експертиза следва да бъде изготвена във варианти: 1. съобразно преобладаващото предназначение на имота – устройствена зона „Пс“, възприето и от административния орган, и 2. при определяне на предназначението на частите на отчуждавания имот с различни площи, които съгласно допълнителната съдебно-техническа оценителна експертиза попадат в различни устройствени зони и поради това за всяка от тях се изследват различни сделки аналози. Обективирани са в тази експертиза данните от представената комбинирана скица за пълна и частична идентичност на имот с идентификатор 68134.1369.2019, като е посочено, че частта от имота, попадаща в [улица]- о. т. 22- о. т. 23 по предходен РП на м. „И.“, одобрен 1955г., е 233 кв. м., а останалата част с площ 575 кв. м., предмет на отчуждаване, е попадала в УПИ III – „СГНС главна ремонтна база на градския транспорт“ от кв. 22, м. „И.“. Съгласно ОУП на [населено място] от 2009 г., ПИ с проектен идентификатор 68134.1369.2239, реална част от ПИ с идентификатор 68134.1369.2019 по КККР, предмет на отчуждаване, попада в устройствена зона „Тти“ – терен за транспортна инфраструктура, без параметри за застрояване, а останалата част от имота, която е с проектен идентификатор 68134.1369.2240, попада в устройствена зона „Тти“ – терен за транспортна инфраструктура, без параметри за застрояване, и „Пс“ – смесена производствена зона. Тук е мястото да се посочи, че на изследване подлежи обстоятелството какво е отреждането на ПИ с проектен идентификатор 68134.1369.2239, реална част от ПИ с идентификатор 68134.1369.2019 по КККР, а не на ПИ с идентификатор 68134.1369.2019. В този смисъл вещото лице е посочило, че нито една от сделките, за които са представени от Агенцията по вписванията документи, не отговаря на изискванията на чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОС във връзка с § 1 ДР на ЗОС за съпоставимост по отношение на предназначение, характер на застрояване и показатели на устройство и застрояване, с частта на имота, попадаща в устройствена зона „Тти“.

Такива сделки не е ясно и дали въобще са били поискани от административния орган в хода на отчуждителната процедура, поради което и е необходимо преди изготвяне на повторната експертиза да се укаже на ответника представянето на сделки аналози по отношение на частта от имота с площ 233 кв. м., попадаща изцяло в улица, устройствена зона „Тти“, които сделки да са вписани в Агенцията по вписванията в периода - от 20.12.2017 г. до 20.12.2018 г., и да се отнасят за имоти, със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот, находящи се в район „Надежда“, м. „НПЗ И. – запад“, м. „И. – запад II част“ и м. „И.“ /§ 1, т. 2, т. 3 и т. 8 ДР ЗОС/.

При изготвяне на повторната експертиза следва да бъдат дадени отговори и на поставените от адв. К. и юрк. Ж. в откритото съдебно заседание, проведено на 15.05.2020г., въпроси: 1. Какъв е размерът на справедливото парично обезщетение, в случай че не бъде използван като пазарен аналог сделката под № 4 в таблицата на основното заключение?; 2. Какъв е размерът на справедливото парично обезщетение, ако се използват като аналози сделките под № 9 и 10 в таблицата към основното заключение?; 3. Издадено ли е разрешение за строеж по отношение на имота под № 4 в таблицата на основното заключение?; 4. Имотът под № 4 в таблицата намира ли се в строителните граници на [населено място] и в коя ценова зона се намира?; 5. Каква част от отчуждавания имот попада в улица и ако за тази част, която попада в улица, не бъдат намерени пазарни аналози да бъде посочено по данъчна оценка каква е стойността ѝ?.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 170, ал. 1 чл. 171, ал. 1-ал. 2 и ал. 4 от АПК, с оглед разпределената доказателствена тежест и при спазване на принципа на служебното начало, с цел изясняване на фактите по спора и определяне на справедливо равностойно обезщетение в процедурата на отчуждаване на недвижим имот, следва да бъде отменен ходът по същество, а след събиране на допустимите, необходими и относими писмени доказателства и назначаването на повторна експертиза, делото ще бъде разгледано в открито съдебно заседание.

Така мотивиран, *Административен съд София-град*, II-ро отделение, 22-и състав, на основание чл. 253 от ГПК във връзка с чл.144 от АПК,

О П Р Е Д Е Л И:

ОТМЕНЯ протоколно определение от 24.07.2020 г., с което е даден ход по същество на адм. дело № 6534/2019 г.

НАСРОЧВА разглеждането на спора по делото в ново открито

съдебно заседание, което ще се проведе на 12.03.2021г. от 9.30 часа.

ЗАДЪЛЖАВА ответника да представи заверено копие на писмо с изх. № СИС18-ПП00-6/105/2019г., изпратено до Служба по вписванията – [населено място], към Агенция по вписванията, в 7-дневен срок от получаване на определението.

ДА СЕ ИЗИСКА от Службата по вписванията – [населено място] представяне на всички актове, вписани в Агенцията по вписванията в релевантния период - от 20.12.2017г. до 20.12.2018г., за сделки с имоти, находящи се на територията на район „Надежда“, м. „НПЗ И. – запад“, м. „И. – запад II част“ и м. „И.“.

ЗАДЪЛЖАВА ответника да представи по делото обективизираните в нотариални актове сделки аналози по отношение на частта от имот с проектен идентификатор 68134.1369.2239 /незастроен/, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1369.2019, подлежащ на отчуждаване с площ 233 кв. м., попадаща изцяло в улица, устройствена зона „Тти“.

ДОПУСКА изслушване на повторно заключение на съдебно-техническа оценителна експертиза със задача, служебно формулирана от съда, както следва:

Да се определи размерът на равностойното парично обезщетение за отчуждаваната част от недвижимия имот, а именно - ПИ с проектен идентификатор 68134.1369.2239 /незастроен/, с площ 808 кв. м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1369.2019, при спазване на разпоредбите на чл. 22, ал. 5-8 и ал. 12 ЗОС и § 1, т. 1, т. 2, т. 3 и т. 8 ДР на ЗОС и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот, които сделки са сключени в периода - от 20.12.2017 г. до 20.12.2018 г.;

и формулирани от процесуалните представители на страните задачи, както следва:

1. Какъв е размерът на справедливото парично обезщетение, в случай че не бъде използван като пазарен аналог сделката под № 4 в таблицата на основното заключение?;
2. Какъв е размерът на справедливото парично обезщетение, ако се използват като аналози сделките под № 9 и 10 в таблицата към основното

заклучение?;

3. Издадено ли е разрешение за строеж по отношение на имота под № 4 в таблицата на основното заключение?;

4. Имотът под № 4 в таблицата намира ли се в строителните граници на [населено място] и в коя ценова зона се намира?;

5. Каква част от отчуждавания имот попада в улица и ако за тази част, която попада в улица, не бъдат намерени пазарни аналози да бъде посочено по данъчна оценка каква е стойността ѝ?.

ПОВТОРНАТА експертиза да бъде изготвена след представяне на посочените писмени доказателства и изпълнение на дадените на ответника указания.

НАЗНАЧАВА за експерт **доц. д-р А. К. Д.** с адрес: [населено място], п.к.1330,[жк], [жилищен адрес] моб.тел: 0888 55 35 02.

ОПРЕДЕЛЯ депозит за работа на вещо лице в размер на сумата от 400.00 лева, които да бъдат внесени от жалбоподателя по сметката на съда в 7-дневен срок от получаване на съобщението, като се представи по делото в същия срок платежен документ.

ДА СЕ ПРИЗОВАТ страните по делото и доц.д-р А. Д. за насроченото открито съдебно заседание.

ОПРЕДЕЛЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

ПРЕПИС от определението да се връчи на страните на основание чл.138 АПК.

Съдия: