

РЕШЕНИЕ

№ 18203

гр. София, 29.05.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав, в
публично заседание на 21.05.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **1931** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на „ЛТТ-91“ ООД срещу ЗАПОВЕД № СОА25-РД40-41 от 27.01.2025г на Кмета на Столична община, в ЧАСТТА относно определения размер обезщетение за ПИ с идентификатор 68134.4356.729 /незастроен/.

Жалбоподателят твърди, че определеното в заповедта обезщетение не е равностойно парично обезщетение. Възражава срещу част от избраните аналози, тъй като не отговаряли на изискванията на закона, предвид, че или не са съответни на предназначението на имота и зоната, в която се намира, или не обхващат всички сделки в пълнота за предвидения в закона период. Не били съобразени направените в имота подобрения – храсти, дървета и ограда. Моли съда да измени определеното със заповедта обезщетение, като увеличи същото в съответствие с чл. 21-23 от ЗОБС и го допълни със стойността на подобренията. Претендира разноски.

Ответникът - Кмет на СО, чрез процесуалните си представители моли жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна, тъй като оценката на отчуждавания имот е определена в съответствие с оценителския доклад въз основа на законосъобразно проведена отчуждителна процедура. Претендира юриск. възнаграждение.

СГП редовна призована не взема становище.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД-С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбата е допустима, подадена от надлежна страна-адресат на индивидуалния

административен акт.

Предмет на оспорване е ЗАПОВЕД № СОА25-РД40-41 от 27.01.2025г на Кмета на Столична община, в ЧАСТТА относно определения размер обезщетение за ПИ с идентификатор 68134.4356.729 /незастроен/.

Страните не спорят по хода на процедурата за извършеното отчуждаване и определяне на обезщетение. Заповедта на основание чл. 25, ал. 2 ЗОС е издадена от компетентен административен орган- кмета на СО. Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал.2 и ал.3 от АПК и чл. 25, ал.2 ЗОС, като е посочен издателят на заповедта, причината, поради която имота се отчуждава, размера на обезщетението, индивидуализиран е имота, в т.ч. посочена е площта от имота, която се отчуждава. Изложени са фактическите и правни основания за издаването й. Не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са самостоятелно основание за отмяна на оспорения административен акт, като релевантните по случая факти са установени правилно и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателя в производството по издаване на оспорената заповед.

С обявление рег. № СОА24-ВК08-17974/16.12.2024 г., кметът на СО е уведомил собствениците на поземлени имоти, отредени за обект, публична общинска собственост, съгласно влезли в сила подробни устройствени планове за предстояща процедура по принудително отчуждаване за реализацията на обект „Отклонение от първа метролиния от метростанция „Л.“ /МС-2/ до околоръстен път по [улица]с две метростанции“, район Л., [населено място]“, в които се включва и процесният имот. Обявлението е публикувано в два централни и един местен ежедневници, както и на интернет страницата на СО. Копие от обявлението е поставено на определеното за това място в сградата на СО, видно от протокол от 03.02.2025 г. и в сградата на район Л., видно от протокол от 19.12.2024 г.

С писмо изх. № СОА24-ГР94-5296/09.10.2024 г., кметът на Столична община е възложил определяне на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 ЗОС във вр с § 1 от ДР на ЗОС на лицензиран оценител относно ПИ, засегнати от реализацията на процесния обект, между които и имота на жалбоподателя.

Изготвена е експертна оценка от лицензиран оценител. Въз основа на извършени справки в Агенцията по вписванията за вписани сделки, сключени със Столична община с имоти в периода 09.10.2023 г. - 09.10.2024 г. г., експертът е установил /л. 53 и л.54/, че 3 акта, а именно: нот.акт № 59, том II, рег. № 8243, дело № 236/06.06.2024 г. за ПИ с идентификатор 68134.4360.207; нот.акт № 183, том I, рег. № 6342, дело № 168/22.05.2024 г. за ПИ с идентификатор 68134.4333.9620 и нот. акт за замяна на недвижими имоти № 12, том III, рег. № 8164, дело № 385/29.07.2024 г., отговарят на основните критерии по ЗОС за аналог /последният обективира замяна на недвижими имоти, от които 10 от тях с посочени отделни цени, са съобразени при изчисляване паричното обезщетение/, като е определил осреднена цена на 1 кв.м. от 121,43 лв., и е предложил обезщетение за отчуждавания ПИ 729 /незастроен/ с площ от 2114 кв м. в размер на 256 703 ,02 лв. Същото е по-високо от данъчната оценка на имота.

Посочената сума е определена от кмета на СО с процесната заповед

От приетото заключение по СТОЕ, чиито констатации съдът кредитира като обективно и компетентно дадени и от заявеното от вещото лице в с.з. се установява, че процесният имот ПИ с идентификатор 68134.4356.729 /незастроен/ с площ от 2114 кв.м. съгласно действащия ПУП за м. „ж.к.Л. -2МР“, одобрен с решение № 413 по протокол № 21/19.07.2012 г. на СОС, попада в терен, отреден за улична регулация между о.т.312-о.т.314 и о.т 225- о.т.226. Предназначението на имота по всички предходни подробни устройствени планове е

бил с отреждане за улична регулация, като се засяга от мероприятиято, за което се извършва отчуждаването. Съгласно общ устройствен план (ОУП) на СО, приет с решение № 697 от протокол 51/19.11.2009 г. и решение № 960/16.12.2009 г. на МС, имотът попада частично в устройствена зона Смф и частично в „Тти“ (терени за транспортна инфраструктура).

От анализиранияте, представени от Агенцията по вписвания актове, както и направени от вещото лице проучвания, същото е установило, че използваните от независимия оценител сделки, обективирани в 3 акта могат да служат като аналози.

Вещото лице е установило отговарящи на критериите по чл. 22 ал. 5-12 ЗОС вр с § 1 от ДР на ЗОС още 4 бр. акта /НА № 110, том 174 от 26.09.2024 г. за ПИ 68134.1377.2136 и ПИ 68134.1377.2139; НА 45 том 102, вписан на 11.06.2024г НА № 75, том 85 от 17.05.2024 г. за ПИ 68134.4354.697 и НА №51 том 197 от 8.11.2023г./

Тоест, общо седем акта отговарят според вещото лице на посочените законови изисквания по отношение предназначение, характер на застрояване, показатели на устройство и застрояване и могат да се използват като пазарни аналози.

Що се касае до използвания аналог в нот.акт № 183, том I, рег. № 6342, дело № 168/22.05.2024 г. за ПИ с идентификатор 68134.4333.9620, вещото лице е посочило, че имотът попада по действащия ПУП-ПРЗ на м. „О. купел-кв.50“, одобрен с решение 114 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, в УПИ I, кв. 512 с предвидено петно за 5 етажно застрояване. Устройствовената зона, обаче, по действащия ОУП от 2009 г. е Тзв –терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути, в която не е допустимо застрояване. Поради това действието на заварения ПУП следва да бъде спряно на основание чл. 103а, ал. 3 от ЗУТ, тъй като с действащия ОУП се променя предназначението на имота и следва да се инициира служебно производство по изменение на ПУП за привеждане в съответствието му с ОУП (§2, ал. 3 от ПЗР на ЗУЗСО). Поради това вещото лице е представило два варианта на изчисление на обезщетението за процесния имот, като в първия вариант е включен и този аналог, съобразявайки се с устройствовената зона по ОУП, а във втория вариант аналогът е изключен, предвид предвиденото застрояване по ПУП. Съдът счита, че с оглед предвижданията на ОУП за съответния терен, следва сделката по НА № 183 от 22.05.2024г. да участва в изчисляването на дължимото равностойно обезщетение за отчуждаването, тъй като сключената сделка може да служи за аналог, /една от страните по сделката е юридическо лице, вписана е в АВ в 12 месечния период, имотът попада в същата ценова зона, както и в зона по ОУП, която не предвижда застрояване. От тълкуването на чл. 22, ал. 5 във връзка с § 1, т. 3, б. „а“ от ДР на ЗОБС следва извода, че релевантно за определяне близостта е не толкова териториална близост между имотите, а най- вече принадлежността им към една ценова зона. /имотът е в същата ценова зона, но в [жк], а не в Л., където е процесния ПИ/ Понятието ценова зона не е легално дефинирано, поради което при определяне на т.нар. „ценова зона“ следва да се подхожда фактически, чрез базиране на конкретните по делото показатели. Това е важно и за обективиранияте в НА 51, том 197 от 8.11.2023г сделки касаещи недвижими имоти в ж.к Дружба.

Жалбоподателят възразява срещу използването като пазарен аналог на сделките по НА № 12/ 29.07.2024г., защото били сключени между „Росбилд“ ЕООД и „София билдинг естейт“ ЕООД, за които се твърди, че са свързани лица.

ЗОБС не съдържа понятие за „свързани лица“, нито предвижда сделки между такива лица да се изключват от пазарните аналози. Понятието „свързани лица“ фигурира в 34 закона, като в 20 от тях това понятие има различно съдържание. Съдът не може да прецени кое от тях да приложи към случая дори по аналогия. В случая не се установява свързаност в нито една от хипотезите по тази разпоредба, доколкото към 29.07.2024г., когато е сключен НА № 12/2024г.,

„Росбилд“ ЕООД е бил собственост на „Рос грейн“ ЕООД със собственик Р. Г.. Заявление за промяна на собствеността е подадено от „Богориди инвест“ ООД на 22.08.2024г. Не се установява свързаност в хипотезите на ТЗ нито между управителите, нито между съдружниците в дружествата, сключили сделката. Не се споделят доводите на жалбоподателя за имуществен комплекс на сделките по т.2 от НА, доколкото всеки имот има отделна стойност. При определянето на пазарната цена на отчуждавания имот описаните 10 сделки в нот акт № 12 / 29.07.2024г са приети като няколко сделки. Липсва каквото и да е било нормативно основание за възприемането им "като една сделка" при определянето на равностойното парично обезщетение по чл. 22, ал. 5 от ЗОбс. Използвания от законодателя в § 1 т.2 от ДР на ЗОС термин „сделки“ води до извод, че това са всички самостоятелни сделки за които има отделна цена, независимо дали са обективирани в един или повече нот. акта. Няма пречка повече от една сделка да бъдат вписани в един нотариален акт, като в случая са извършени замени на 10 самостоятелни имота с посочени отделни цени, по отношение на които е определена съответната парична равностойност, като това, че са отразени в един и същи нотариален акт, не променя естеството им на отделни сделки.

Относно имота по т.2.2 от сделките по НА № 12 от 29.07.2024г., съдът намира, че правилно адм орган, както и вещото лице са го изключили от пазарните аналози защото попада в зона по ОУП, която допуска застрояване /не е аналогичен с оценявания/ и имотът не е отреден за обществено мероприятие, както процесния.

При това положение размерът на дължимото обезщетение за отчуждавания имот следва да бъде определен съобразно вариант №1 от заключението на вещото лице по осреднената пазарната цена, включваща 7 те акта, обективиращи сделки , без имота по т.2.2. от НА № 12 от 29.07.2024г., в размер на 133,21лв. на кв.м. или общо 281 607,26лв.

Относно възраженията на жалбоподателя, че не било определено обезщетение за извършените в имота подобрения: Подобрения са онези дейности, извършени в имота, които обективно увеличават неговата стойност, променят трайно субстанцията му. Вещото лице е установило, че в имота има плътна ламаринена ограда с дължина 85 м, и височина около 2 м, преместваеми контейнери, преместваема бетонова гаражна клетка и кран, обслужващ строителния обект. Посочените не покриват понятието "подобрение", тъй като преди всичко оградата е елемент от ПБЗ във връзка с безопасността на строежа и работниците /арг. от т.1.5 на л. 5 от План за безопасност и здраве /, а контейнерите, гаражната клетка и крана са преместваеми. С поставянето им не се е подобрило състоянието на имота, съответно да се е увеличила стойността му. Поради което съдът прави извод, че те не подлежат на обезщетяване, респ не подлежи на обезщетяване демонтирането им. На обезщетяване подлежат трайни насаждения , каквито обаче противно на доводите на жалбоподателя не се установяват в имота.

Основният спорен въпрос който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на обжалвания в съответната част акт е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждавания се поземления имот ПИ.

Оценката на имота, предмет на отчуждаването е елемент от материалната законосъобразност на адм. акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на адм. акт в частта относно размера на обезщетението. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с "равностойното парично обезщетение". В тази връзка, ЗОбС установява начина на определяне на "равностойното парично обезщетение". Съгласно изричната разпоредба на чл. 22, ал. 5 от ЗОбС, във връзка с § 1, т. 1, т. 2 т. 3 и т.7 от ДР на ЗОбС оценките се извършват по пазарни цени. В тази връзка и предвид изричните възражения на жалбоподателя следва да се посочи, че оценката в случая не се определя

по пазарни цени от свободния пазар на сходни по характеристика имоти. Обезщетението се основава на нормативно определени критерии заложи в посочените разпоредби на ЗОС, тоест на административно регулирани цени, а не на пазарни такива, тоест не на цените от свободния пазар на сравними по местоположение, характеристики и предназначение имоти /за разлика от обезщетенията по ЗУТ при които релевантен е метода на пазарните цени от свободния пазар /. В конкретният казус като пазарни аналози могат да служат единствено сделки с имоти отговарящи на характеристиките на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС и § 1, т. 1 т. 2 т.3 и т.7 от ДР на ЗОБС, тъй като последните са релевантни именно в производство по принудително отчуждаване на имоти - частна собственост за общински нужди /глава Трета от ЗОС/ при определяне равностойното парично обезщетение.

Съгласно чл.22 ал.5 от ЗОС размерът на равностойното парично обезщетение за имотите, предвидени за отчуждаване, се определя съобразно конкретното им предназначение, което са имали преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1 и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Според ал.10 размерът на равностойното парично обезщетение се определя не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта по чл. 25, ал. 2. § 1 т.1, т.2 , т.3 и т.7 от ДР на ЗОС дават определение на понятията „равностойно парично обезщетение“, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“ и „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“ и „равностойни имоти“.

Настоящият съдебен състав възприема становището, че съответствието на обжалваната в процеса заповед с материалния закон следва да бъде преценено с оглед на съдържанието на утвърдената с нея оценка за размера на обезщетението. Този извод се налага, с оглед обстоятелството, че правните последици от обжалваната заповед произтичат и от съдържанието на оценката, най-вече от определения с нея размер на обезщетението. Оценката, дадена от лицензиария оценител по чл. 22, ал. 3 ЗОС не подлежи на самостоятелно обжалване, тъй като е част от сложния фактически състав на производството по отчуждаване.

Доколкото възлагателното писмо е от 9.10.2024г , то за релевантен период следва да се приемат 12-те месеца преди тази дата, а именно от 9.10.2023г. до 9.10.2024г.

При цитираните по- горе разпоредби даващи дефиниции на понятията „равностойно парично обезщетение“, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“ „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“ и „равностойни имоти“ следва да се приеме, че за определяне на "равностойното парично обезщетение" по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС и § 1, т. 1 т. 2 т.3 и т.7 от ДР на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики:

- възмездни сделки - посочени са 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, но след като е налице и добавката "други възмездни сделки", значи изброяването не е изчерпателно;

- те да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. в урбанизираните територии в една и съща ценова зона;

- да са сключени между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните да е търговец, т.е. изключени са сделки, по който нито една от страните не е търговец;

- да са извършени в определен период - 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 устройствен статут и предназначението

съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждаването.

Т.е. за да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози следва да отговарят на горните условия.

Съдът изложи съображения по-горе кои актове взети предвид от лицензиария оценител и от вещото лице отговарят на изискванията за аналози по критериите на чл.22, ал.5 –ал.12 и § 1 от ДР на ЗОС.

По изложените по –горе подробно съображения като аналози отговарящи на критериите на чл.22, ал.5 –ал.12 и § 1 от ДР на ЗОС, тоест съответстващи на законоустановените критерии за пазарни аналози следва да послужат установените от вещото лице 7 броя акта /3 броя акта използвани от независимия оценител и 4 броя акта установени допълнително от вещото лице/. Установените допълнително 4 броя акта, водят, обуславят друг размер на обезщетението, различен от този възприет в оспорения акт, опорочават процесната заповед в частта ѝ относно размера на обезщетението. Също така в представения по делото оценителски доклад, размера на обезщетението е препоръчителен.

Както се посочи оценката на имота, предмет на отчуждаването е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката определена в административното производство и възприетата от съда, обективизирана в СТОЕ дава основание на настоящия състав да приеме, че заповедта в частта относно определения размер на обезщетението, в т.ч. привеждането му в съответствие с горепосочените изисквания следва да се измени относно определеното равностойно парично обезщетение за ПИ с идентификатор 68134.4356.729 /незастроен/ с площ 2114 кв.м, чрез увеличаване размера му до този възприет от вещото лице в СТОЕ във вариант № 1..

Следователно следва да се увеличи размера на обезщетението претендирано от жалбоподателя определено в процесната ЗАПОВЕД *като се вземе предвид вариант 1 от заключение на вещото лице, а именно 281 607, 26 лв*

Относно разноските:

При този изход на спора и на основание чл. 143 ал.1 АПК, предвид, че като цяло размера на обезщетението по оспорената заповед се увеличава, то на жалбоподателя следва да се присъдят разноски, а на ответника няма да се дължи юриск. възнаграждение. С оглед изхода на спора, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, в полза на жалбоподателя се дължат поисканите и направени по делото разноски - 50 лв. внесена държавна такса, 800 лева внесен депозит за вещо лице и съответно заплатено адвокатско възнаграждение. По делото е релевирано възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение-чл.78, ал.5 ГПК, вр.чл.144 АПК, което е основателно. Делото не се отличава с фактическа и правна сложност в сравнение с другите дела от този вид, проведени са две открити с.з. в които са събрани доказателствата. Сумата, с която съдът увеличава обезщетението е в размер на 24 904,24 лв., делото е с материален интерес и за адвокатското възнаграждение е приложима нормата на чл.8, ал.1 вр 7 ал.2 т. 3 от

НАРЕДБА № 1 ОТ 9.07.2004 Г. ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ ЗА АДВОКАТСКА РАБОТА (ЗАГЛ. ИЗМ. - ДВ, БР. 14 ОТ 2025 Г.) според която при интерес от 10 000 до 25 000 лв. - 1300 лв. плюс 9 % за горницата над 10 000 лв. Размерът на адвокатското възнаграждение, определен по посочените разпоредби възлиза на 2 641,38 лева. Следва адвокатското възнаграждение да се редуцира до посочената сума. Общо разносните възлизат на 3491,38 лв.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ ЗАПОВЕД № СОА25-РД40-41 от 27.01.2025г на Кмета на Столична община, в ЧАСТТА относно определения размер *обезщетение* за ПИ с идентификатор 68134.4356.729 /незастроен/ с площ от 2 114 кв.м по КККР, одобрени със Заповед № РД 18-14/ 6.03.2009г на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект „Отклонение от първа метролиния от метростанция „Л.“ /МС-2/ до околоръстен път по [улица]с две метростанции, район Л., предвиждащ изграждане на обект–публична общинска собственост като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение по същата заповед от 256 703, 02 лв. на **281 607, 26 лв .**

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „ЛТТ-91“ ООД разноски в общ размер на 3491,38 лв.

Решението е окончателно.

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: