

# РЕШЕНИЕ

№ 1265

гр. София, 28.02.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,**  
в публично заседание на 22.02.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Стефан Станчев**

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **12509** по описа за **2021** 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 /ЗОбС/ във вр. с чл. 145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба на С. Й. Ю., Й. П. Ю. и К. П. Ю. срещу заповед № СОА21-РД40-160 от 18.11.2021 г. на кмета на Столична община /СО/ за отчуждаване на поземлен имот по реда Глава III от ЗОбС, в частта с която е определена сумата на парично обезщетение. Навеждат се твърдения, че определеното обезщетение е занижено и не отговаря на реалните пазарни цени на недвижимите имоти в този район. Жалбоподателите правят искане, съда да измени оспорената заповед в частта относно определената оценка съобразно приетата по делото експертиза, като се определи обезщетение, променено с пазарната стойност на отчуждавания имот, определена в съответствие с изискванията на чл. 22, ал. 7 от ЗОбС. Незаконосъобразността на оспорваната заповед на кмет на СО е, че при определяне на оценката за ПИ с проектен идентификатор 68134.618.9038 административния орган е издал оценка в нарушение на приложимите разпоредби на чл. 22 ЗОбС и § 1 от ДР ЗОбС. Според оспорващи, релевантна оценка на имота следва да е такава, съобразена с предходен план от 1994 г., по който са предвижданията за отчуждаване на имот, съобразно който е попадал в парцел II, „За озеленяване и администрация“, кв. 364. Претендира се присъждане на разноски.

Ответникът – Кметът на СО, представляван от пълномощник, счита жалбата за неоснователна, претендира юрисконсултско възнаграждение. Възразява прекомерност

на претендираните разноски в частта за платено адвокатско възнаграждение.

Съдът, като обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, намира следното от фактическа страна:

Жалбоподателите са собственици на имот по приложени актове за собственост, а по графични данни и кадастрално установени граници с площ от 6468 кв. м., за който е отреден ПИ 68134.618.9026 по КККР, одобрена и влязла в сила, попадащ в урбанизирана територия, начин на трайно ползване - „за друг вид застрояване“. Правото на собственост се установява от приложени по административната преписка: вписани в СлВп н. а. № 78, т. LLLXXVIII, н. д. 41522/2003 г.; н. а. № 179, т. LXLV, н. д. 23307/2004 г. и н. а. № 62, т. XVIII, н. д. 4429/2004 г. Собствеността е придобита по възмездни сделки и правоприемство. Като собственици на този имот, жалбоподателите са собственици и на ПИ с проектен идентификатор 68134.618.9038 (незастроен), с площ от 1774 кв.м, представляващ реална част от ПИ 68134.618.9026 по КККР, одобрени със заповед РД-18-4/09.03.2016 г. на изп. директор АГКК, във връзка с реализация на обект: „Разширение на метрото в С., трета метролиния – [улица]– [улица]– ЦГЧ –[жк], трети етап – три метростанции по [улица]с прилежащи територии в участъка между МС – 5 III и МС – 2 III, район П.“ гр. С., съгласно одобрен с решение № 883 по протокол № 73/18.12.2014 на СОС специализиран ПУП за изграждане на метрополитен с метростанции за обект „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“ и изменение на специализиран ПУП – И. за обект „Трети метродиаметър“, одобрен с решение № 296 по протокол 17/20.09.2020 г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост. С оспорваната заповед, 1. Се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 68134.618.9038 (незастроен); 2. Се определя парично обезщетение общо в размер на 66471,78 лева.

Съдът не намира допуснати съществени процесуални нарушения при издаване на оспорваната заповед. Административното производство по отчуждаване е образувано с Обявление № СОА21-ВК08-14413/05.10.2021 г. по чл. 25, ал. 1 от ЗОБС на кмета на СО, публикувано в два централни и един местен ежедневник, с което се уведомяват собствениците на поземлени имоти, попадащи в специализиран ПУП за изграждане на метрополитен с метростанции за обект „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“ и изменение на специализиран ПУП – И. за обект „Трети метродиаметър“, одобрен с решение № 296 по протокол 17/20.09.2020 г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост

Съгласно този ПУП отчуждаваната част от имот с идентификатор 68134.618.9026 (с проектен идентификатор 68134.618.9038) се намира по северната граница на имота - към [улица]Изчислена графично от плана площта на имот е проектен идентификатор 68134.618.9038 е 1774 кв. м. С писмо изх. № СОА21-ТД26-6985/15.06.2021 г. Столична община е възложила на лицензиран оценител изготвянето на експертна оценка за стойността на дължимото се обезщетение за отчуждаваните имоти. Видно от представената пазарната оценка по експертната оценка е изчислена по метода на непосредствено сравняване, въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания. Според предходен регулационен план имотът попада в част от УПИ за озеленяване и в част от улица, като предназначението на имота е съпоставимо с това по специализирания ПУП на СО, според който имотът попада в улична регулация - зона Тти без устройствени параметри. Оценителят на СО е приел, че оценяването се извършва по реда на чл. 22,

ал. 12 от ЗОБС. При изготвянето ѝ е използван метод на сравнимите продажби, който се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение имоти. Въз основа на представени от Агенцията по вписванията 194 бр. актове на вписани сделки с имоти за периода 15.06.2020 г. - 15.06.2021 г., експертите са установили, че няма сделка, която да отговаря на основните критерии по ЗОБС за аналог, поради което са предложили оценката да се определи по реда на чл. 22, ал. 12 и сл. от ЗОС по данъчна оценка или 37.47 лв. за кв.м., общо в размер за отчуждаваната площ от 1774 кв.м.- 66 471.78 лв. Посочената сума е определена от кмета на СО с обжалваната заповед за равностойно парично обезщетение за отчуждавания имот -ПОЗЕМЛЕН ИМОТ/ПИ/ с проектен идентификатор 68134.618.9038(незастроен), с площ от 1774 кв.м., представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.618.9026 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-4/09.03.2016 год. на Изпълнителния директор на АГКК, без да е осъществена проверка на съответствието на оценката с изискванията на чл.22 и §1 от ЗОБС. По делото е назначена и изслушана съдебно техническа и оценителна експертиза /СТОЕ/, неоспорена от жалбоподателите. От СТОЕ е видно, че действащият към момента план, въз основа на който се извършва отчуждаването, е специализиран ПУП, одобрен с решение № 883 по протокол № 73/18.12.2014 на СОС специализиран ПУП за изграждане на метрополитен с метростанции за обект „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“ и изменение на специализиран ПУП – И. за обект „Трети метродиаметър“, одобрен с решение № 296 по протокол 17/20.09.2020 г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост. Имотът попада частично в отреждане за буферен паркинг, в отреждане за улица, в отреждане на трасе за метрополитен в УПИ III -1125,1056,1147 и в УПИ IV – 1133, кв. 364Б. Съществували са и предходни РП според които имотът/част от него е бил за озеленяване, улица (1963), озеленяване, улица, О. (1983) озеленяване, администрация (1994). Следва приемане на план от 2000 г., а заповедта, с която е приет е обявена за нищожно. Следва изменение 2002 г. на РП от 2000 г. – част без отреждане, част в улица, част в УПИ V – за озеленяване от кв. 364Б, част в VI-1125,1056 и в УПИ II-1133от кв. 364Б. Специализиран ПУП за изграждане на метрополитен от 2014 г. с изменения от 2020 – частично отреждане в буферен паркинг, в отреждане за улица, в отреждане за трасе на метрополитен, в УПИ III-1125,1056,1147 и в УПИ IV-1133 кв. 364Б.

Съгласно ОУП на С., приет с Решение № 697 от Протокол № 51/19.11.2009 г. и Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, имот с проектен идентификатор 68134.618.9038 частично попада в устройствени зони „Смф“ за 667 кв.м., а останалата част – 1107 кв.м. в Тти (терени за транспортна инфраструктура – улици, пътища, летища). Като цяло, целият имот, собственост на жалбоподателите по приложените актове за собственост, попада в зона Смф, с изключение на посочената площ в зона Тти. От направения оглед на имота, от експерта се установява, че към момента същият се ползва като складова площ, съществуват навеси, които са изградени без строителни книжа.

Съдът намира, че заповедта в частта ѝ, с която е определен размерът на дължимото се обезщетение за извършеното отчуждаване, е издадена при неспазване на императивната разпоредбата на чл. 22, ал. 5 от ЗОС във връзка с § 1, от ДР на ЗОС за равностойно парично обезщетение. Съображенията за това са следните:

От представената административна преписка по издаването на оспорения акт и от

посочването в обжалваната заповед е видно, че стойността на дължимото за отчуждавания имот парично обезщетение, е определено въз основа на оценка на лицензиран експерт, въз основа на договор за възлагане.

Съдът намира, че изготвената за нуждите на производството по отчуждаване оценка, е необоснована. Оценителят е определил равностойното парично обезщетение на основание чл. 22, ал. 1 във връзка с § 1 от ДР на ЗОС, като е определила пазарната стойност на отчуждавания имот на база сделки-аналози, които имат за предмет имот със сходни характеристики като отчуждавания/в границите на една урбанизирана територия в устройствена зона със същите или с близки показатели на устройство и застрояване и притежават еднакъв характер на застрояване/.

Приетата по делото съдебно-техническа експертиза опровергава установеното от лицензирания оценител и са посочени още сделки-пазарни аналози.

С пазарната оценка не се установява какво конкретно предназначение на отчуждавания имот е приел лицензираният оценител. В доклада се съдържат данни за част от градоустройствените планове за територията, като същите са просто изброени, без да е посочено въз основа на кой предходен план следва да се определи конкретното предназначение на отчуждавания имот. Представените по административната преписка доказателства за градоустройствения статут на отчуждавания недвижим имот, съгласно подробни устройствени планове, предхождащи плана, предвиждащ отчуждаване за процесното мероприятие са непълни, поради което и формираният от лицензирания оценител извод за равностойна парична оценка на процесния имот е неправилен.

По преписката не са представени данни за изменение на подробния устройствен план, одобрен със Заповед № РД-50-09-136/11.04.1983 год., направено със Заповед РД-09-50-692 от 14.12.1994 г., по силата на което процесният - отчуждаван имот попада в парцел II, отреден за озеленяване и администрация, от кв.358а. С това изменение на плана е премахната улицата, предвидена по плана от 1983 год., като целият отчуждаван имот, заедно с останалата част от недвижимия имот на жалбоподателите попада в описания парцел II, от кв.358а.

Тъй като заповедта от 2002 год. изменя плана от 2000 г., който от своя страна е обявен за нищожен, то не може да се приеме извода от представената по преписката „Пазарна оценка“/стр.6 от доклада/, че „Според предходен регулационен план имотът попада в част от УПИ за озеленяване и в част от улица, като предназначението на имота е съпоставимо с това по специализирания ПУП на СО, приет с Решение №296 по Протокол №17/09.07.2020г., според които имотът попада в улична регулация-зона Тти( за транспортна инфраструктура- улици, пътища, летища), без устройствени параметри.“

Ако се приеме, че предходният план, съобразно който следва да се определи конкретното предназначение на отчуждавания имот е план от 2002 год., то предвид отпадането на създадената улица и УПИ V за озеленяване, въз основа на прогласената нищожност на плана от 2000 г., следва да се приеме, че конкретното предназначение на отчуждавания имот е без отреждане за застрояване. Това от своя страна води до прилагане на нормата на чл.22, ал.8 от ЗОБС при определяне на равностойното парично обезщетение. Съобразно цитираната норма: „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. “

Съгласно разпоредбата на § 1, т. 2 от ДР на ЗОС по смисъла на този закон „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.

Размерът на равностойното парично обезщетение е изчислен в три варианта.

Според вариант 1, по предходен план имотът е попадал в УПИ II за озеленяване и администрация, кв. 364 с предвиждания за 2-3 етажни административни сгради, което е отменено. Това предназначение според СТОЕ може да бъде приравнено на зона Смф2, при съответните показатели. Съобразно пазарни аналози в релевантния период пазарната оценка за отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 68134.618.9038 е определена в размер на 201456,25, при разпределен по квота на съсобствениците – 1/6 за 33576,04 лв и за 2/3 – 134304,16лв.

Вариант 2 – в случай, че се приемат показатели по отменен план от 2000 година, отчуждавания имот попада в отреждане за улица, за озеленяване, а малка част остава без отреждане. В този случай имотът се оценява без предвидено застрояване. Установен е аналог, като в този случай имотът се оценява за 1774 кв.м. по 114,58 лв/кв.м. общо за 203270,83 лв., при квоти – за 1/6 33878,47 лв и за 2/3 – 135513,89 лв.

При Вариант 3 – оценка на имота при съобразяване с трайния начин и фактическото му ползване, СТОЕ намира аналог на три сделки зона Пс – смесена производствена при цена на кв.м. 175,12 лв, като общо оценката е 310 662.88. Съобразно заключението на СТОЕ, фактическото ползване на отчуждавания имот е за „търговска и складова дейност“. Оценката на отчуждавания имот, определена от вещото лице, в дадения от нея вариант от заключението, а именно при съобразяване на конкретното предназначение на имота с фактическото му ползване е в размер на 310 668.10 лв.

В задачата към СТОЕ са включени и подобрения, които са извършвани предвид начина на ползване – като складова площ. Тези подобрения не са строежи, а на място установени бетонови пътеки и площадки, ограда от ламаринени платна и колове; монтаж на ламаринени платна метални колове одравняване на терен, отстраняване на почвен слой. С приспадната амортизация стойността на подобренията в отчуждаваната част е 32655,54 лева

По допустимостта на жалбата: жалбата е в срока по чл. 27, ал. 1 от ЗОБС и чл. 149, ал. 1 от АПК, от легитимирани лица по чл. 147, ал. 1 от АПК и срещу подлежащ на оспорване административен акт, поради което е процесуално ДОПУСТИМА.

Жалбата е ОСНОВАТЕЛНА по следните правни съображения:

В обстоятелствената част на оспорваната заповед, административен орган отбелязва, че имот 68134.618.9038 е незастроен и с площ от 1774 кв. метра. От приложените скици, се установява, че собственици на имот 68134.618.9038 са жалбоподателите.

При преценка на актовете за собственост, легитимиращи жалбоподателите като собственици на имота, площта се определя на 1774 кв.м. Съдът приема, че имотът е с площ от 1774 кв. метра, като в подкрепа на този извод е и кредитираното заключение на назначената съдебно техническа и оценителна експертиза и графичното отразяване на имота. Съдът намира, че оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган – кмета на СО, в съответствие с разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС и в предвидената от чл. 59 от АПК форма и съдържание, като в хода на административното производство не са допуснати съществени процесуални нарушения. Размерът на равностойното парично обезщетение е определен с оценка на независим оценител м. септември 2021 г., а оспорената заповед е издадена на 18.11.2021 г., т. е. в рамките на 3-месечния срок по чл. 22, ал. 10 от ЗОБС.

Оценката на имот, предмет на отчуждаване, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаването на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Съгласно чл. 22, ал. 5 от ЗОБС, размерът на равностойното парично обезщетение за имотите, предвидени за отчуждаване, се определя съобразно конкретното им предназначение, което са имали преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1 и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Съобразно нормата на чл. 22, ал. 8 от ЗОБС, размерът на равностойното парично обезщетение по чл. 22, 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. Съобразно цитираните разпоредби, определяне на „равностойно парично обезщетение“ по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОС и § 1, т. 1, 2 и 3 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки /покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека и др. /, 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 /за урбанизираните територии/; 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. В настоящия случай е налице несъответствие между равностойното парично обезщетение, определено от административния орган, и определената стойност от приетата по делото СТОЕ. Лицензираният оценител неправилно е определял размер на равностойно парично обезщетение, като е анализирал сделки с имоти, попадащи в зона Тти - без параметри на застрояване, а и оценката е дадена по ред, който не е приложим, в случай, че не могат да се открият пазарни аналози. В процесния случай следва да се приеме, както от представените доказателства, така и от заключението на вещното лице, че имотът е предмет на РП, попада в зона Смф. Трайното ползване за складова/производствена дейност, не означава, че следва да се приемат показатели за Пс, предвид определената от ОУП зона Смф. По тази причина

съдът не приема и отразените в СТОЕ аналози от сделки, попадащи в зона Пс.

Предвид урбанизирания характер на района, съдът намира че релевантната оценка следва да е такава по вариант 2 от заключението, като се съобрази зона Смф. Извод затова е, предвиждането в тази зона по ОУП, с прилагане показателите на Смф. Посочените от вещото лице пазарни аналози отговарят на изискванията на §1, т. 2 от ДР на ЗОбС.

По предходния план от 2002 год., отчуждавания имот попада в част от УПИ V - за озеленяване, в улица и малка част в УПИ II, без отреждане за застрояване, то тогава, съобразно заключението на вещото лице, дадено в т. 5.1.2, следва да се приеме, че оценката на отчуждавания имот е в размер на 203270,83 лв.

Ето защо, с оглед изложените правни съображения, оспорената заповед № СОА21-РД40-160/18.11.2021 г. на кмета на СО за отчуждаване на поземлен имот по реда Глава III от ЗОбС се явява незаконосъобразна, постановена в противоречие с материалния закон и като такава следва да бъде отменена, а жалбата срещу нея да бъде уважена, като обезщетението бъде определено в съответствие с гореустановения действителен размер.

Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката, определена в административното производство и размера на обезщетението, установен по делото води до извода за материалноправна незаконосъобразност на оспорената заповед - отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК. Това налага изменение на Заповед № СОА21-РД40-160/16.11.2021 г. на кмета на СО, с която се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.618.9038 – незастроен, с площ от 1774 кв. м., в частта ѝ относно определяне на дължимото се парично обезщетение, чрез увеличаване на неговия размер, при съобразяване със заключението на съдебно-оценителната експертиза по втория вариант на СТОЕ, като оценката следва да се определи общо в размер на 235936,37 лв. за отчуждаваната част и заварените в тази част подобрения, разпределена между собствениците – за С. Ю. -157390,91 лв, за Й. и К. Ю. по 39322,73 лева

При този изход на спора, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК и своевременно направеното искане от страна, на жалбоподателите следва да се присъдят направените разноски, съгласно приложен списък. Съдът намира, че следва да бъде уважено искането на представителя на ответника за прекомерност на претендирано адв. възнаграждение. По делото се претендира присъждане на разноски за адв. възнаграждение в размер на 4302 лева с ДДС, което с оглед правната сложност и установената като правни резултати практика по такъв характер дела на АССГ, е несъразмерно високо. С оглед това претендираното като разноски адвокатско възнаграждение се редуцира до 1000 лева, а за разликата над тази сума до платеното не се уважава искането.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА21-РД40-160 от 18.11.2021 г. на кмета на СО по жалбата на С. Й. Ю., Й. П. Ю. и К. П. Ю. ЧАСТТА, с която се определя обезщетение за ПИ с проектен идентификатор № 68134.618.9038 в размер на 66471,78 лв., като ОПРЕДЕЛЯ размера на паричното обезщетение общо в размер на 235936,37 лв /двеста

и тридесет и пет хиляди деветстотин тридесет и шест и 37 ст. /лева, или разпределени 39322,73 /тридесет и девет хиляди триста двадесет и два и 73 ст./ лева за Й. П. Ю., 39322,73 /тридесет и девет хиляди триста двадесет и два и 73 ст./ лева за К. П. Ю. и 157290,91 /сто и петдесет и седем хиляди двеста и деветдесет и 91 ст./ лева за С. Й. Ю. съобразно притежаваните идеални част, за всеки от тях.

ОСЪЖДА Столична община, ДА ЗАПЛАТИ на разноски в размер на 1830 /хиляда осемстотин и тридесет/ лева

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Съдия: