

# РЕШЕНИЕ

№ 7656

гр. София, 06.03.2025 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав,**  
в публично заседание на 29.01.2025 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Красимира Милачкова**

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **7225** по описа за **2024** 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) във вр. с чл.145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).  
Образувано е по жалба на Д. А. Гечовски против заповед № СОА24-РД40-4/26.01.2024г. на кмета на Столична община (СО), в частта на заповедта относно лицата, за които е определено обезщетение за отчуждаван имот и в частта относно размера на обезщетението. Ответникът чрез процесуалния си представител оспорва жалбата като неоснователна. Заинтересованата страна „Димона – Д. Г.“ ЕООД чрез назначения ѝ особен представител изразява становище за основателност на жалбата по отношение размера на определеното обезщетение.  
След като обсъди доводите на страните и приетите по делото доказателства, съдът в настоящия състав на приема следното от фактическа и правна страна.  
Жалбата е допустима, като подадена от лице с правен интерес от оспорването в законоустановения за това срок. Видно от приложеното в преписката писмо № към СИС23-ПП00-5-(20)/02.02.2024г. на Н. (л.29-30 от делото), до жалбоподателя е било изпратено съобщение за издадената заповед с подробно описание на съдържанието ѝ и указания за срока и реда за обжалването ѝ. Писмото се е върнало с отбелязване, че не е било потърсено (л.31) и поради това заповедта е била съобщена съобразно чл.25, ал.4 ЗОС. Видно от представения констативен протокол, обявлението е било поставено на 27.05.2024г. и свалено на 11.06.2024г. Публикация е направена в Неофициалния раздел на Държавен вестник, бр.52/18.06.2024г. Установява се от справка в общодостъпната интернет страница на куриерската служба, чрез която е

изпратена жалбата, че последната е постъпила при куриер на 25.06.2024г. Разгледана по същество, тя е отчасти основателна.

С процесната заповед се отчуждава поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.505.4675 (незастроен), с площ от 912 кв. м по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект: "Разширение на [улица]. Отчуждаваният ПИ попада в улична регулация от о. т. 71 до о. т. 66а и в УПИ II - За озеленяване и електропроводи, кв. 7, м. НПЗ "Военна рампа - изток", район "С.", съгласно действащ регулационен план на м. НПЗ "Военна рампа - изток" 1 и 2 част, одобрен със Заповед № РД-09-50-213/22.04.1998 г. на Главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/ 06.08.2003 г. на СОС и ПУП - ИПРЗ и ИПУР, одобрен със Заповед № РА50-169/09.03.2020 г. на Главен архитект на Столична община, предвиждащи изграждане на обект - публична общинска собственост.

В заповедта е отбелязано, че имотът е собственост на жалбоподателя, П. Х. Г. и ЗС "Димона Д. Г." ЕООД, разпределени съответно по 1/3 ид. ч. за всеки от тях.

Определена е сума на парично обезщетение в общ размер на 107 807,52 лв., разпределена по 35 935,84 лв. за всеки от посочените собственици.

Видно от приложените в административната преписка писмени доказателства, изготвянето на оценка за равностойното парично обезщетение (РПО) е възложено на 20.07.2023г. Следователно, релевантният период съобразно чл. §1, т.2 от Допълнителните разпоредби (ДР) на ЗОС е от 20.07.2022г. до 20.07.2023г. Датата на оценката, изготвена и представена в производството пред административния орган е 26.09.2023г. и тъй като оспорената заповед е издадена на 26.01.2024г., не е изпълнено изискването на чл.22, ал.10 ЗОС. Това нарушение на административнопроизводствените правила следва да се приеме, че не е съществено. Както беше посочено по-горе, релевантният период за оценка се определя на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката съобразно чл. §1, т.2 от ДР на ЗОС. Той не се променя според това, спазен ли е срокът по чл.22, ал.10 ЗОС или не, а следователно – не се променя кръгът от вписани сделки, годни да послужат като пазарни аналози за определяне на РПО съгласно цитираната разпоредба. Оценителят приел в доклада си (л.40-49), че са налице четири аналози според критериите, посочени в чл. 22, ал. 5 и следващите от ЗОС, във връзка с § 1, т. 2 от ДР на ЗОС. Като взел предвид стойностите по тези сделки, подробно описани в представената оценка, определил РПО в размера, възприет в оспорената заповед.

В производството пред съда е прието заключение на съдебно-оценителна експертиза, което съдът в настоящия състав възприема като обективно, компетентно и съответно на обстоятелствата по делото. Вещото лице приема, че оценяваният имот по предходен план попада в индустриална зона; намира се в пета ценова зона по Решение 2 по Протокол 44 от 08.06.1998г. Представя два варианта на оценка, съответно първи: средна цена 202.30 лв. и втори: 253.47лв. за кв. м. РПО за имот с идентификатор 68134.505.4675 с площ от 912 кв. м. съответно определя на 184497.60 лв. в първия вариант и 231164.64 лв. – във втория. Последният е формиран, като в определянето на средната цена е използван за аналог имотът, предмет на представения нотариален акт (НА) вх. рег. № 16865/17.03.2023г. на Службата по вписванията (л.138-139).

Съдът в настоящия състав намира, че този НА не представя пазарен аналог, годен да послужи при определяне на РПО съобразно правилата на специалния закон, тъй като видно от съдържанието му, предмет на сделката са два имота в територия с трайно

предназначение „Земеделска“, единият от които е и изрично описан с начин на трайно ползване: „Нива“, а другият – „Изоставена орна земя“. Тези им характеристики съществено ги отличават от процесния ПИ, който попада в територия с трайно предназначение: „Урбанизирана“ и който е с начин на трайно ползване: „За друг вид производствен, складов обект“; видно от скица на ПИ с идентификатор 15-443817/25.04.2023г. на СГКК - С. (л.68).

При изготвяне на заключението вещото лице е приело за годен пазарен аналог и сделката, обективизирана в представения НА вх. рег. № 35540/29.05.2023г. на Службата по вписванията (л.57-58 и л.140-141). В оценката, изготвена в производството пред административния орган, същата сделка е била също приета за годен пазарен аналог само по отношение на един от двата ПИ, описани в НА – този с идентификатор 68134.1502.3011, като е прието, че средната цена за него е 26,82 лв. за кв. м. Видно от съдържанието на НА, този имот е с предназначение „За второстепенна улица“. То съответства на предназначението, за което се отчуждава процесният ПИ, но РПО съгласно чл.22, ал.5-7 ЗОС се определя съобразно предназначението, което имотът е имал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план, за реализиране на чието предвиждане се извършва отчуждаването. Поради това съдът в настоящия състав намира, че следва да бъде възприето становището на вещото лице, че аналог за целите на определяне на РПО е имотът с идентификатор 68134.1502.3010 и цена 408,17 лв. за кв. м. Намира също, че следва да определи РПО като осреднена цена от петте сделки, за които по делото са представени НА и за които е изяснено, имат за предмет имоти със сходни характеристики, както следва: НА вх. рег. № 35536/29.05.2023г. (л.50-51); НА вх. рег. № 21846/05.04.2023г. (л.52-54); НА вх. рег. № 9573/16.01.2023г. (л.55-56); НА вх. рег. № 35540/29.05.2023г. (л.57-58), в частта му относно ПИ с идентификатор 68134.1502.3010, и НА вх. рег. № 94538/12.12.2022г. (л.165-169). Съответно, осреднената цена е  $(156,88+97,79+191,37+408,17+160,87)/5 = 203,02$  лв. за кв. м.

При така определената стойност РПО за отчуждавания имот с площ 912 кв. м. е  $912*203,02 = 185\ 154,24$  лв. За жалбоподателя следва да бъде определено обезщетение в размер на една трета от сумата: 61718,08 лв., съответна на притежаваните от него идеални части от правото на собственост върху имота. Не е налице основание за изменение на припадащата се част от РПО, предвид следното.

С процесната заповед е определено РПО в размер на по една трета, освен за жалбоподателя, и за П. Х. Г. и „Димона Д. Г.“ ЕООД. П. Г. е подала жалба срещу заповедта, но след срока, установен в чл.149, ал.1 АПК. Поради това, тази жалба е оставена без разглеждане на основание чл.159, т.5 АПК с определение № 12762/24.07.2024г. в частта му по т.І, в която част то е влязло в сила на 22.11.2024г. Следователно, на тази дата процесната заповед е влязла в сила в частта, с която на П. Х. Г. е определен дял една трета от обезщетението, в размер на 35935,84 лв. Аналогично, поради необжалване в законоустановения за това срок от третия адресат на акта – „Димона – Д. Г.“ ЕООД, заповедта е влязла в сила и в частта, с която на дружеството е определена една трета от РПО, в размер на 35935,84 лв. Предвид изложеното, предмет на съдебен контрол в случая е заповедта в частта, с която е определено РПО за жалбоподателя.

Не може да се приеме, че административният орган е следвало да определи дяловете в съответствие с представения договор за доброволна делба от 09.12.2016г. (л.14-15 и л.78-80). Видно от отбелязването върху договора, както и справка №

873336/10.07.2023г. (л.73-74), същият е вписан на 09.12.2016г., след вписването на възбрана върху имота, с вх. рег. № 17092/30.03.2016г., наложена с представеното постановление изх. № С160022-022-0002651/29.03.2016г. на публичен изпълнител при Териториална дирекция на Националната агенция за приходите – С. (л.75). При тези обстоятелства издателят на оспорения акт е следвало да съобрази разпоредбата на чл.32, ал.1, т.2 ЗОС и правилно е определил дяловете на съсобствениците. В тази връзка следва да се отбележи и, че видно от скица на ПИ с идентификатор 15-443817/25.04.2023г. на СГКК – С. (л.68), за собственици при равни дялове от по една трета са записани жалбоподателят, П. Х. Г. и „Димона Д. Г.“ ЕООД. Тъй като административният орган дължи да основава изводите си върху наличните официални документи, тези изводи в случая също съответстват на събраните писмени доказателства.

Предвид изложеното и като прецени изцяло законосъобразността на оспорения акт на основание чл.168, ал.1 АПК, съдът в настоящия състав приема, че заповедта е издадена от компетентен орган в установената форма; при това не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, но тя не е изцяло в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона.

С оглед изхода на спора следва да бъдат частично уважени исканията на страните за разноски. В представения договор за правна помощ от 24.06.2024г. са посочени двама възложители и платено вознаграждение в размер на 9000 лв. Доколкото не се установява друго, следва да се приеме, че жалбоподателят е платил половината от тази сума. Тъй като делото не се явява такова с материален интерес, доколкото решаването му не предполага осъдителен диспозитив, вознаграждението не се определя съобразно чл.8, ал.1 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за вознаграждения за адвокатска работа, а съгласно чл.8, ал.3 от същата Наредба. Към датата на договора за правна помощ, преди изменението на разпоредбата от ДВ бр. 14/18.02.2025 г., предвиденият размер е минимален такъв. Страните разполагат със свобода на договаряне и поради това, евентуална прекомерност би могла да бъде преценявана при поне двукратно превишение на този минимум. Ето защо, съдът в настоящия състав приема, че на жалбоподателя следва да бъдат възстановени 2000лв. от платеното вознаграждение за адвокат. Останалите разноски, направени от тази страна, са в общ размер 1815 лв., от които 800 лв. – вознаграждение за вещо лице, 1000 лв. – вознаграждение за особен представител на ЗС и общо 15 лв. – държавни такси. С оглед изхода на делото, от тях съразмерно следва да бъде възстановена половината. Съответно, следва да бъде отчасти уважено искането на ответника за юрисконсултско вознаграждение. Последното съдът определя на 50 лева, половината от предвиденото в чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, издадена на основание чл.37, ал.1 от Закона за правната помощ. Сумата е дължима на СО, която е юридическо лице съгласно чл.14 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК, съдът

**РЕШИ:**

**ИЗМЕНЯ** заповед № СОА24-РД40-4/26.01.2024г. на кмета на Столична община, като **ОПРЕДЕЛЯ** сумата на паричното обезщетение за Д. А. Гечовски, с ЕГН [ЕГН], в размер на 61 718,08 лв. (шестдесет и една хиляда седемстотин и осемнадесет лева и осем стотинки).

**ОСЪЖДА** Столична община да заплати на Д. А. Гечовски, с ЕГН [ЕГН], сумата

2907,50лв. (две хиляди деветстотин и седем лева и петдесет стотинки) – разноси по делото.

ОСЪЖДА Д. А. Гечовски, с ЕГН [ЕГН], да заплати на Столична община сумата 50 (петдесет) лева – разноси по делото.

Решението е окончателно.

Съдия: