

РЕШЕНИЕ

№ 16755

гр. София, 16.05.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав, в
публично заседание на 09.05.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **1083** по описа за **2025** 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 Манастир „У. Б.“, представляван от архимандрит Й. /Д. Х. П./, срещу заповед № СОА24-РД40-56/27.12.2024г. на кмета на Столична община.

В обстоятелствената част на жалбата са изложени съображения за материална незаконосъобразност на акта. Твърди се, че размерът на определеното обезщетение е по-нисък от пазарните цени за недвижими имоти с подобни характеристики, които се намират в близост до ПИ № 68134.905.1578 и със сходни показатели на устройство и застрояване. Направената в административното производство оценка била силно занижена и имотът не е бил оценен, съгласно законовите изисквания на § 1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОС. Освен това, актът не бил достатъчно мотивиран, за да се прецени кой е действащият ПУП- ПР и ПУР за имота, доколкото след 2001г. са били допуснати изменения на уличната регулация, която засягала ПИ с идентификатор № 68134.905.1786, реална част от който е процесният ПИ с идентификатор № 68134.905.1578.

Жалбоподателят, чрез процесуалния си представител адв. И. М.- А., моли жалбата да бъде уважена, като се измени оспорваната заповед и се увеличи размера на обезщетението на 217 161, 42 лева, съобразно вариант № 1 от допълнителното заключение на експертизата или алтернативно в размер на 189 042, 60 лева. Обобщаващи доводи за основателност на жалбата са развити в писмени бележки от 09.05.2025г. Претендира се и присъждане на направените разноски, съгласно приложен списък по чл. 80 ГПК.

Ответникът – кмет на Столична община, редовно призован, чрез процесуалните си

представители юрк. Р. И. и юрк. Т. Л., моли жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна. Заявено е искане за присъждане на юрисконсултско възнаграждение, както и е направено възражение за прекомерност на адвокатския хонорар, заплатен от насрещната страна.

В писмено становище се излага, че производството по отчуждаване на ПИ с идентификатор № 68134.905.1578 (незастроен), с площ от 861 кв. м. е извършено на основание глава III от Закона за общинската собственост (ЗОС), въз основа на влязъл в сила ПУП, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост, за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин. В изпълнение на разпоредбата на чл. 22, ал. 3 от ЗОС, с писмо № СОА24-ТД26-11298/16.08.2024 г., кметът на Столична община е възложил на оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители, определянето на равностойно парично обезщетение за подлежащия на отчуждаване имот. Експертната оценка на равностойното парично обезщетение за ПИ с идентификатор № 68134.905.1578 (незастроен), с площ от 861 кв.м. е била изготвена съгласно изискванията на чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОС, във връзка с § 1 от ДР на ЗОС. При определяне размера на равностойното парично обезщетение за имота е съобразено конкретното му предназначение, което е имал преди одобряването на ПУП. Спазени са били разпоредбите на чл.22, ал.5 ЗОС и § 1, т.2 от ДР на ЗОС. В резултат на това оценителят е предложил равностойното парично обезщетение за ПИ с идентификатор № 68134.905.1578 (незастроен) с площ от 861 кв.м. да бъде 148,34 лв./кв.м. или общо 127 723, 98 лева. В съответствие с разпоредбата на чл. 25, ал. 1 от ЗОС, обявление изх. № СОА24- ВК08-9963/13.11.2024 г. е било публикувано в два централни и един местен ежедневник. Въз основа на влезлия в сила ПУП и изчисления от лицензиран оценител размер на равностойно парично обезщетение, на основание чл. 25, ал. 2 от ЗОС законосъобразно е била издадена заповед № СОА24-РД40-56/27.12.2024 г. на кмета на Столична община.

Заинтересованите страни- „ДАДИН“ ЕООД, представлявано от Л. Г. Г. и „Джи Ел Билд София“ АД, представлявано от А. А. К., чрез своите процесуални представители адв. И. С. и адв. М. А. оспорват депозираната жалба. В хода на устните състезания, молят да бъде постановено решение, с което същата да бъде отхвърлена или алтернативно да бъде завишен размера на обезщетението до сумата от 189 042, 60 лева.

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по направеното оспорване на акта.

Административен съд София-град, като обсъди доводите на страните и прецени събраните доказателства по реда на чл. 235, ал. 2 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установено следното от фактическа страна:

ПИ с идентификатор № 68134.905.1578 (незастроен), с площ 861 кв.м., съгласно одобрената КККР със заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителен директор на АГКК, се намира на територията на Столична община, район „Л.“, с трайно предназначение на територията- земеделска, начин на трайно ползване- за култова, религиозна сграда, комплекс и съставлява реална част от ПИ с идентификатор № № 68134.905.1786, целият с площ 42 379 кв.м. Процесният недвижим имот е собственост на жалбоподателя Манастир „У. Б.“, представляван от архимандрит Й., като за удостоверяване на вещното право е приложен нотариален акт № 71, том I, рег. № 1693, дело № 70/12.09.2012г. на нотариус Чайка Б., който акт е вписан в Службата по вписвания вх. рег. № 39302, акт № 133, том LXXI, № 18950/12.09.2012г.

Представена е експертна оценка на недвижим имот от 30.09.2024 г., изготвена от „Аванс експертни оценки“ ООД, представлявано от Н. С. въз основа на договор и възлагане от кмета на Столична община /л. 83/, при използване на метод на сравнителните /аналогови стойности/, видно от която се установяват пазарни аналози по отношение на ПИ идентификатор № 68134.905.1578

(незастроен), с площ 861 кв.м., и е предложено обезщетение в размер на 127 723, 98 лева, съгласно чл. 22, ал. 5 и § 1 ДР на ЗОС.

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС обявлението, с което уведомяват собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване, е публикувано в два централни и един местен ежедневник: в-к „Софийски вестник“ – 21-27.11.2024 г., в-к „Днес“ – 22.11.2024г., в-к „24 часа“ – 22.11.2024г. /л. 46, л.47, л.48/. Представени са доказателства, че обявлението е публикувано в Електронния портал на Столична община, поставено е на информационното табло на Столична община на дата- 21.11.2024г. и на това в район „Л.“ на дата 05.12.2024г. /л. 43, л.45/.

На основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 ЗОС със заповед № СОА24-РД40-56/27.12.2024г. на кмета на Столична община, се отчуждава ПИ с идентификатор № 68134.905.1578 /незастроен/, с площ 861 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор № 68134.905.1786 по КККР, одобрена със заповед № РД-18-739/21.11.2017г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в уличната регулация и в обхвата на обект: „Изграждане на техническа инфраструктура в обхват I-ви етап - по [улица], участък от о.т. 654а - 653 - 652 - 648, по [улица] - 649 - 650 - от о.т. 577 - 533 и II-ри етап - по [улица] - 505; по [улица] - 505а - 5046 - 504а - 495; по [улица].т. 495 - 495а - 495д - 496 - 496а - 4966 - 497 - 437 - 437а - 437; по [улица], м. „В. ВЕЦ – С.“, район „Л.“, [населено място], съгласно влязъл в сила подробен устройствен план на м. „В. ВЕЦ - С.“, одобрен с решение № 44 по протокол № 24/30.03.2001г. на СОС и заповед № РД-09-1944/16.10.2002г. за поправка на ЯФГ на кмета на СО, предвиждащ изграждането на обект - публична общинска собственост. Определен е размер на равностойно парично обезщетение от 127 723, 98 лева.

По делото е изслушана и приета съдебно-техническа експертиза, изготвена обективно и в съответствие със събрания писмен доказателствен материал от вещото лице инж. А. А.. От данните на същата се установяват следните относими за предмета на спора факти и обстоятелства:

Действащият ПУП на м. „В. ВЕЦ - С.“, е одобрен с решение № 44 по протокол № 24/30.03.2001г. на СОС и заповед № РД-09-1944/16.10.2002г. за поправка на ЯФГ на кмета на СО. Със заповед № РД-09-225/05.10.2004г. на кмета на район „Л.“ е попълнена кадастралната основа на имот с пл. № 1786, кв.81 и кв.87 на м.„В. ВЕЦ - С.“. Със заповед № САГ23-РА53-86/22.02.2023г. на главния архитект на С. е одобрено изменение на подробен устройствен план (ПУП) — изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ I-„за читалище и озеленяване“, ПИ с идентификатор № 68134.905.1786, кв. 81, м. „В.-ВЕЦ -С.“, район „Л.“, за създаване на нов УПИ I- „за читалище, спорт и образование“. Този план не се отнася до уличната регулация, която засяга процесния недвижим имот.

Съгласно действащия ОУП на [населено място], приет с Решение № 697 от Протокол 51/19.11.2009г. на СОС и Решение № 960/16.12.2009г. на Министерски съвет, имот с проектен идентификатор № 68134.905.1578, реална част от ПИ с идентификатор № 68134.905.1786, попада в устройствена зона: „Жм“ - жилищна зона с малкоетажно застрояване със следните показатели: максимална плътност на застрояване- 40% ; максимален К.- 1,3; минимална озеленена площ 40%; кота корниз - 10м.

Съгласно действащия ПУП от 2001 г., имот с проектен идентификатор № 68134.905.1578, попада в уличната регулация на [улица]между о.т. 437 и о.т. 327.

Анализирани са сделки, извършени в периода от 16.08.2023г. до 16.08.2024г., по които поне една от страните е юридическо лице – търговец, като при сравнимите аналози се изисква те да бъдат с еднакъв характер на застрояване, при разлика в максималната плътност на застрояването не повече от 5 %. При изготвяне на експертизата са изследвани всички актове, представени от

Службата по вписванията – [населено място], които се отнасят до сделки с имоти, находящи се на територията на район „Л.“, м. „В.- ВЕЦ - С.“, м. „К. вада“, м. „Ю. парк- 4 част“, м. „НПЗ Хладилника- В., част север и юг“, м. „М. ливади-изток“, м. „М. ливади- запад“ и м. „М. долина“.

Освен използваните в административното производство 3 имота, преценени като пазарни аналози, вещото лице е открило и още два акта, а именно:

1. Договор СОА24-ДГ61-10/16.04.2024 г., вписан в СВ, вх. рег. № 29070, акт № 52, том LXV, дело № 21837 (Приложение № 1 към експертизата). Продавачът по сделката е юридическо лице, а купувачът е Столична община. Предмет на акта е прехвърляне на три имота, попадащи в уличната регулация по действащ ПУП, зона „Жм2“ по ОУП а именно: проектен ПИ № 68134.1892.1215 с площ от 3 кв.м., проектен ПИ № 68134.1892.1214 с площ от 16 кв.м. и проектен ПИ № 68134.1892.1216 с площ от 255кв.м. Имотите се намират в III-та ценова зона по ЗМДТ.

2. Договор СОА23-ДГ61-99/24.10.2023г., вписан в СВ, вх. рег. № 76321, акт № 68, том 188 (Приложение № 2). Продавачът по сделката е юридическо лице, а купувачът е Столична община. Предмет на акта е прехвърляне на ПИ № 68134.1977.2725 с площ от 173 кв.м. , попадащ в уличната регулация по действащ ПУП, зона „Тти“ по ОУП . Имотът е разположен в III-та ценова зона по ЗМДТ.

Въз основа на данните за общо 7 недвижими имоти и осредняването на посочените цени, на които са сключени сделките, вещото лице е стигнало до извод, че обезщетението следва да бъде в размер на сумата 189 042,60 лева или 219, 56 лв./кв.м.

Вещото лице е изчислило още три варианта на равностойното парично обезщетение, както следва:

1. Вариант № 1- включващ всички посочени в основното заключение пазарни аналози, без акт № 143, том 227, вх.рег. № 91526/12.12.2023г. /нотариален акт № 64, том X, рег. № 14281, дело № 1651/2023г. на нотариус И. Н./ - 217 161, 42 лева или 252,22 лева/кв.м.

2. Вариант № 2- обхващащ всички пазарни аналози в основното заключение без акт № 64, том 178, дело № 55767, вх. рег. № 72305/13.10.2023г. /договор № СОА23-ДГ69-6/11.10.2023г./- 169 596, 34 лева или 196,98 лева/кв.м.

3. Вариант № 3- включващ всички пазарни аналози от основното заключение, без акт № 143, том 227, вх. рег. № 91526/12.12.2023г. /нотариален акт № 64, том X, рег. № 14281, дело № 1651/2023г. на нотариус И. Н./ и без акт № 64, том 178, дело № 55767, вх. рег. № 72305/13.10.2023г. /договор № СОА23-ДГ69-6/11.10.2023г./ - 199 883, 30 лева или 232,15 лв./кв.м. При така установеното от фактическа страна, Административен съд София-град достигна до следните правни изводи:

Жалбата на Манастир „У. Б.“, представляван от архимандрит Й. /Д. Х. П./ е допустима, защото е насочена 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, считано от 16.01.2025г. и от активно легитимирано лице.

Разгледана по същество е ОСНОВАТЕЛНА.

Съдът след като извърши проверка за законосъобразност на атакувания административен акт на всички основания по чл.146 АПК, мотивира своите изводи, както следва:

На първо място, заповед № СОА24-РД40-56/27.12.2024г. е издадена от компетентен административен орган – кмета на Столична община /чл. 25, ал. 2 ЗОС/ и в пределите на неговата власт, поради което не е налице основание за обявяване на нищожността ѝ по смисъла на чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 1 АПК.

На второ място, актът е издаден в предписаната форма съгласно чл. 25, ал. 2 ЗОС във връзка с чл. 59, ал. 2 от АПК. Посочени са основанията за отчуждаване, предназначението, видът,

местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица, както и началната дата, от която ще започне изплащането му. Съгласно Постановление № 4/1976г. на Пленума на ВС и Тълкувателно решение № 4/22.04.2004г. по дело № ТР-4/2002г. ОСС на ВАС, административният акт или отказът да бъде издаден такъв акт трябва да бъде мотивиран, включително и когато органът е овластен да реши въпроса по свободна преценка, което изискване в случая е спазено.

На трето място, изпълнена е процедурата по глава трета от ЗОС, не са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и които да налагат отмяна /чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 3 АПК/.

Съгласно чл. 25, ал. 1 ЗОС „кметът на общината публикува обявление в два централни и един местен ежедневник, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и изпраща копие от него до кметовете на райони или кметства или до кметските наместници, на чиято територия се намират имотите или части от имотите - частна собственост, предмет на отчуждаване. Кметовете или кметските наместници поставят обявлението на определените места в сградата на общината, на района, на кметството или в населеното място, на чиято територия се намират имотите, предмет на отчуждаването. Обявлението се публикува и на интернет страницата на общината“. В разпоредбата е разписано и задължителното съдържание на обявлението, което трябва да включва и размера на обезщетението, изчислено от независим оценител.

Обсъдени са всички релевантни за случая факти и обстоятелства в изпълнение на разпоредбите на чл.35 и чл.36 от АПК, изискващи индивидуалният административен акт да се издава, след като се изяснят фактите и обстоятелствата от значение за случая. Съобразно служебното начало в административния процес, ответникът е събрал всички необходими доказателства, извършил е надлежна проверка на същите, а окончателният правен резултат е в съответствие с приетите фактически установявания. Не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са довели до неправилно приложение на материалния закон, тъй като фактите вярно са подведени под съответните материалноправни разпоредби.

На четвърто място, спорът между страните се свежда до правилното приложение на материалния закон и неговата цел- основание за оспорване, респ. отмяна по чл.146, т.4 и т.5 от АПК.

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“. На отчуждаване подлежат тези имоти, 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. 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 материалноправна предпоставка, а именно: ПИ с идентификатор № 68134.905.1578 /незастроен/, с площ 861 кв.м., е предвиден за изграждането и реализирането на обект публична общинска собственост – „изграждане на техническа инфраструктура“ на местност „В. ВЕЦ- С.“, район „Л.“, в частност [улица]между о.т.437-о.т.327.

Между страните по делото не съществува спор относно законосъобразността на

предвиденото отчуждаване на терена. Установява се, че същото е резултат от влизането в сила на ПУП, одобрен с решение № 44 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и заповед № РД-09-1944/16.10.2002г. за поправка на ЯФГ на кмета на СО. За оспорването на същия, респ. за отмяната му в частта отнасяща се до имота на жалбоподателя не са приложени писмени доказателства. Следователно, при наличието на такъв влязъл в сила устройствен план се приема, че става въпрос за отчуждаване за обект - публична общинска собственост, за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде реализирана по друг начин.

Оценката на имота е елемент от материалната законосъобразност на заповедта, тъй като обуславя фактическите ѝ основания, в частта относно размера на обезщетението.

Законодателното решение свързано с принудителното отчуждаване на недвижими имоти за държавни или общински нужди е собствениците на тези имоти да получат „равностойно парично обезщетение“. Конституцията на Република България обявява частната собственост за неприкосновена /чл. 17, ал. 3 от Конституцията/, като тази неприкосновеност включва забраната други лица да владеят, да ползват или да се разпореждат с нея без съгласието или въпреки несъгласието на собственика. Държавата следва да зачита и гарантира тази неприкосновеност. Единственото изключение от това правило представлява възможността за принудително отчуждаване на частна собственост, предвидена в чл. 17, ал. 5 от Конституцията на Република България. То е свързано с даване на предимство на публичния пред частния интерес на собственика на вещта. За осъществяване на принудително отчуждаване на частна собственост са поставени като условия спазването на няколко кумулативни изисквания: *отчуждаването да се извършва единствено въз основа на закон, и то само за държавни или общински нужди; тези нужди да не могат да бъдат задоволени по никакъв друг начин; да бъде определено равностойно на отнеманата вещь обезщетение; това обезщетение да е предварително изплатено на собственика* /Решение № 6 от 15.07.2013г. на КС на РБ, постановено по к. д. № 5/2013г./. Чисто пазарният принцип за установяване равностойността на един имот би могъл да бъде постигнат само ако този имот бъде предложен за продажба на свободния пазар. В случаите на принудително отчуждаване на частни имоти за държавни и общински нужди, т.е. на отнемане на частна собственост, предлагането на пазара по понятни причини не може да бъде осъществено. Това налага адекватната обезвреда /равностойното парично обезщетение/ да се определя по законов ред. Тази уредба несъмнено, трябва да има предвид пазарната цена, която собственикът би получил от продажбата на имота на свободния пазар /Решение № 6 от 04.07.2006 г. на КС на РБ по к. д. № 5/2006 г. /.

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“. При съобразяване със същите и относимият релевантен период, който трябва да се изследва е една година преди датата на възлагане на оценката, а именно: 16.08.2023 г. – 16.08.2024 г. Видно от датата на изготвяне на оценката – 30.09.2024 г., съответно датата на издаване на заповедта – 27.12.2024 г., е спазена разпоредбата на чл. 22, ал. 10 ЗОС.

Съгласно § 1, т. 2 ДР на ЗОС „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“ са осреднените цени от всички сделки с имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, които имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот, за: покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, както и други възмездни сделки между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните е търговец, сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота. Ако в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката в службата по вписванията по местонахождението на имота са вписани повече от двадесет сделки, при определяне на пазарната цена се вземат предвид последните вписани двадесет сделки“. Изключение се допуска по смисъла на чл. 22, ал. 12, т. 1 ЗОС, съгласно която разпоредба: „в случай че не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията, равностойното парично обезщетение се определя по реда на приложение № 2 към чл. 20 от Закона за местните данъци и такси - за имоти в урбанизираните територии“.

При тълкуване на цитираните норми се обуславя извод, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл. 22, ал. 5 ЗОС във връзка с § 1, т. 1 и т. 2 ДР на ЗОС, чрез пазарни аналози като такива могат да служат само сделки, отговарящи на следните характеристики: възмездни сделки /без изброяването да е изчерпателно/, които се отнасят за имоти в близост до отчуждавания; да са сключени между физически или юридически лица, по които една от страните да е търговец; да са извършени в определен период от време в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката; да са вписани в Службата по вписванията по местонахождението; имотът – предмет на сделката, да е с предназначение или

статут, който съответства на този на отчуждения имот, но преди влизането в сила на ПУП, във връзка с който се извършва отчуждаване. За да е законосъобразна оценката по предвидения метод, всички сделки, послужили за пазарни аналози, следва да отговарят на посочените по-горе условия.

В мотивите на Тълкувателно решение № 3/23.03.2015г. по т. д. № 6/2014г. на ВАС на РБ е прието, че „при определяне на имотите с подобни /сходни/ характеристики сравнителният анализ се прави въз основа на имоти, чиито начин на трайно ползване и предназначение са сходни с тези на отчуждавания недвижим имот. Този критерий изисква да се сравнят пазарните цени на други имоти, различни от отчуждавания, но със сходни характеристики и начин на трайно ползване, за да бъде оценката на подлежащия на отчуждаване имот актуална и съответна на цените на свободния пазар, което означава, че срещу получената в обезщетение сума лицето, чийто имот или част от имот се отчуждава, ще има възможност, ако реши, в същия момент /на отчуждаването/, на същия географски пазар, да закупи аналогичен имот за задоволяване на потребностите, които е задоволявал и с отчуждения“. В тази част цитираното Тълкувателно решение е приложимо, доколкото се касае за аналогични разпоредби - чл. 32, ал. 2 от ЗДС и чл. 22, ал. 5 от ЗОС. Тълкувателното решение не е приложимо в частта, която се отнася до изясняване на понятието - „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“. Изрично в § 1, т. 3, б. „а“ ДР на ЗОС е посочено, че това са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

В конкретната процедура на изследване подлежат сделки с имоти от една и съща ценова зона с имот с проектен идентификатор № 6834.905.1578 */III-та ценова зона/*, но не и сделки с имоти, които се намират в един и същ район в големите градове с районно деление /§ 1а, т. 4, б. „а“ ДР на ЗДС/. Касае се за различни отчуждителни процедури, осъществяването на които е постигането на различни цели, като приложим е различен материален закон и поради това понятията следва да бъдат тълкувани стриктно по смисъла на чл. 46, ал. 1 ЗНА за всеки конкретен случай.

Основното възражение на жалбоподателя е, че сделката по акт № 143, том 227, вх. рег. № 91526/12.12.2023г., респ. нотариален акт № 64, том X, рег. № 14281, дело № 1651/12.12.2023г. на нотариус И. Н., посочен в пункт втори от таблицата на СТЕ е сключена между „свързани лица“, защото управителя на продавача „МАРКЕНЩАЙН И БИЛДЕБРАНД“ ЕООД- Л. Д. С. и лицето Д. Л. С., който е съдружник в „КАРИ КРИЕЙТИВ ГРУП“ ООД са син и баща. Дружеството „КАРИ КРИЕЙТИВ ГРУП“ ООД е едноличен собственик на капитала на цесионера „Гама Асет Мениджмънт“ ЕООД.

"Свързани лица" са лицата по смисъла на § 1, т. 13 от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа: а/ (изм. - ДВ, бр. 39 от 2005 г.) лицата, едното от които контролира другото лице или негово дъщерно дружество;

б) лицата, чиято дейност се контролира от трето лице; в) лицата, които съвместно контролират трето лице; г) (изм. - ДВ, бр. 39 от 2005 г.) съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по сребрена линия до четвърта степен включително и роднините по сватовство до четвърта степен включително.

В ДВ.бр.13/07.12.2017г. е обнародвана нова разпоредба на § 1а, т.6 от ДР на ЗДС, съгласно която за целите на ЗДС „свързани лица“ са лицата по § 1 т.13 от ДР на ЗППЦК. Аналогична разпоредба в ЗОС не съществува. Сделките, сключени между „свързани лица“ не са изрично изключени от обхвата на § 1, т. 2 от ДР на ЗОС. Понятието „свързани лица“ намира приложение спрямо правоотношения възникнали и развиващи се по ЗДС /напр.чл.19а и чл.48б от този закон/.

Приложимият в настоящия казус специален закон /ЗОС/ не съдържа определение на понятието "свързани лица". За да се изключи такава сделка, това следва да е изрично предвидено в чл. 22, ал.5 от ЗОС, респ. § 1, т.2 от ДР на ЗОС. Липсата на такова изключване води на извод, че обсъжданата сделка от 12.12.2023г. отговаря на изискванията, доколкото е сключена в относимия период, между лица, от които едното е търговец и са съобразени условията по § 1, т. 2, т.3, б.„а“ от ДР на ЗОС.

В ЗОС и в ЗДС са регламентирани различни отчуждителни процедури, реализирането на които е за постигането на различни цели, като понятията следва да бъдат тълкувани точно по смисъла на чл. 46, ал. 1 ЗНА за всеки отделен случай по съответния приложим нормативен акт. Съгласно § 1, т.1 от ДР на ЗОС *„равностойно парично обезщетение е цената на недвижимия имот или на част от него, определена по реда на този закон“*. Ето защо, правоприлагане по аналогия е недопустимо. В конкретиката на настоящия казус липсват доказателства, че коментираната сделка е сключена при специални условия, съществено отклоняващи се от пазарните. След като жалбоподателят твърди, че продажната цена на вещта по този договор не е „пазарна“, то е следвало при условията на главно и пълно доказване да установи това обстоятелство. В процеса не се събраха никакви доказателства в тази насока, поради което съдът не може произволно да приеме, че стойността на ПИ № 68134.905.38 и на ПИ № 68134.905.37 /описани в нотариален акт № 64, том Х, рег. № 14281, дело № 1651/12.12.2023г. на нотариус И. Н., вписан в Службата по вписвания с акт № 143, том 227, вх. рег. № 91526/12.12.2023г./ е определена без да се спазят условията на свободно договаряне между страните и на непазарен принцип.

За определяне на равностойното парично обезщетение подлежи на анализ и конкретното предназначение на имота. Съгласно чл. 22, ал. 6 и ал. 7 ЗОС „конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, е предназначението им, определено с предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1. Конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на

обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост“.

В настоящия случай, за процесния недвижим имот с идентификатор № 68134.905.1578 няма друг ПУП, одобрен преди процесния, приет с решение № 44 по протокол № 24/30.03.2001г. на СОС. Предходното му състояние е било неурегулиран поземлен имот, без показатели за застрояване, а установеният начин на ползване - за второстепенна улица и ливада.

Настоящата съдебна инстанция изцяло кредитира изложеното в основната експертизата на вещото лице инж. А. А., че са налице сделки, обективирани в писмените доказателства, както следва:

1. Договор № СОА24-ДГ61-10/16.04.2024г., съответно акт № 52, том LXV, вх. рег. № 29070, дело № 21837/18.04.2024г. на Служба по вписванията.
2. Нот. акт № 64, том X, рег. № 14281, дело № 1651/2023г. на нотариус И. Н. с район на действие СРС, вписан в регистъра на НК под № 040, съответно акт № 143, вх. рег. № 91526, том 227, дело № 71115/12.12.2023г. на Службата по вписванията.
3. Договор № СОА23-ДГ61-99/24.10.2023г., съответно акт № 68, том 188, вх. рег. № 76321, дело № 5890/27.10.2023г. на Службата по вписванията.
4. Договор № СОА23-ДГ69-6/11.10.2023г., съответно акт № 64, том 178, вх. рег. № 72305, дело № 55767/13.10.2023г. на Службата по вписванията.

При направените изчисления се установява средната пазарна стойност на земя за кв. м. – 219,56 лева, т.е. за ПИ с идентификатор № 68134.905.1578 с площ 861 кв.м. се определя обезщетение в общ размер – **189 042, 60 лева.**

В заключение, **заповед № СОА24-РД40-56/27.12.2024г.** на кмета на Столична община, следва да бъде изменена в частта, с която е определен размер на дължимото обезщетение, като същото се увеличи до **189 042,60 лева.**

С оглед изхода от спора и на основание чл. 143, ал. 1 АПК в полза на жалбоподателя следва да бъдат присъдени разноски в размер на 2 800, 00 (две хиляди и осемстотин) лева, представляващи платени държавни такси по сметката на съда от 1 300,00 (хиляда и триста) лева и адвокатско възнаграждение от 1 500,00 (хиляда и петстотин) лева. От Манастир „У. Б.“ е поискано възстановяване на сумата от 5 500, 00 (пет хиляди и петстотин) лева - адвокатски хонорар, за осъществената от адв. И. М.- А. правна помощ и защита, съгласно договор № 221885/31.03.2025г. Предвид направеното от ответника възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, заплатено на адв. И. М.- А., съдът след като съобрази и мотивите на Решение по дело № С-438/22 на СЕС, фактическата и

правна сложност на спора, приема, че размер от 1 500, 00 (хиляда и петстотин) лева е справедлив и обоснован по смисъла на чл.36, ал.2 от Закона за адвокатурата.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 АПК,
Административен съд София-град, II-ро отделение, 22-и състав,

Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ заповед № СОА24-РД40-56/27.12.2024г. на кмета на Столична община, в частта, с която е определен размер на дължимото обезщетение за отчужден недвижим имот с идентификатор № 68134.905.1578 /незастроен/ и площ от 861 кв.м. в размер на сумата от 127 723,98 лева (сто двадесет и седем хиляди седемстотин двадесет и три лева и деветдесет и осем стотинки), като:

УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение, дължимо на Манастир „У. Б.“, представляван от архимандрит Й. /Д. Х. П./ и определя неговата стойност на 189 042, 60 лева (сто осемдесет и девет хиляди и четиридесет и два лева и шестдесет стотинки).

ОСЪЖДА Столична община с адрес: [населено място], [улица] да заплати на Манастир „У. Б.“, представляван от архимандрит Й. /Д. Х. П./, Булстат[ЕИК] с адрес: [населено място], район „В.“,[жк], сумата в размер на 2 800,00 (две хиляди и осемстотин) лева, на основание чл.143, ал.1 от АПК.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл. 27, ал. 6 ЗОС.

РЕШЕНИЕТО да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.138 АПК.

Съдия: