

РЕШЕНИЕ

№ 14488

гр. София, 28.04.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав, в
публично заседание на 14.04.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **1661** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по повод жалба, подадена от „Груп строй 1980“ ЕООД срещу Заповед № СОА25-РД40-35/27.01.2025г. на Кмета на Столична община за отчуждаване на имот, съставляващ ПИ с идент. № 68134.4356.359 / незастроен/, с площ 1 174 кв.м., одобрен със Заповед № РД-18-14/06.03.2009г. на ИД на АГКК, находящ се в [населено място], район „Л.“ до Софийски околоръстен път по [улица]. С оспорената заповед е определено парично обезщетение в размер от 142 558.82 лева. С жалбата се сочи, че определеното обезщетение възлиза на 121.43 лева за квадратен метър, което се явява неравностойно, тъй като на пазарните цени на имоти със сходни характеристики съобразно нормата на чл. 22, ал.5 във връзка с §1, т.1-3 от ДР на ЗОС.

Молят съда да постанови решение, с което измени заповедта за отчуждаване в частта относно определеното равностойно обезщетение.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. С. с редовно пълномощно. Поддържа жалбата на заявените основания, като моли да бъде постановено решение, с което се определи обезщетение съобразно с вариант 1 от приетата съдебно-оценителна експертиза. Възражава относно твърдението за свързани лица по сделка №14 чрез възразение. Не претендира адвокатски хонорар, а само платената държавна такса и заплатения депозит за експертиза. Представя писмени бележки.

Ответникът Кмет на Столична община се представлява от юрк Л. и от юрк И. с редовни пълномощни. Молат да бъде потвърдена оценката така, както е изготвена от независим оценител в хода на административното производство. Съгласно чл. 3, ал.2 от ЗУЗСО зоните Тти и Тзв са част от техническата инфраструктура и в този смисъл са с еднакво предназначение, поради което

всички използвани в административното производство аналози са годни. Сочат, че сделката под номер 14 е между свързани лица, поради което не следва да се приема за годеен аналог. Претендират юрисконсултско възнаграждение и представя писмени бележки.

Съдът, на база данните по делото, становищата на страните и въз основа на закона, приема следното:

По фактите се установява и няма спор: Започнала е процедура по отчуждаване на имоти, находящи се в район „Л.“ в обхвата на обект „Отклонение от Първа метролиния „Л.“ МС-2 до Околовръстен път по [улица]с две метростанции“, район „Л.“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП-ИПУР и специализиран план по чл. 111 във връзка с чл. 189 от ЗУТ за отклонение от МС „Л.“ на Първа метролиния по [улица]до Околовръстен път с две метростанции, одобрени с Решение на СОС № 539 по Протокол № 79/09.06.2023г.

Направено е обявление №СОА24-ВК08-17974 от 16.12.2024г., публикувано в два централни и един местен ежедневник, съобразно с изискването на чл. 25, ал.1 от ЗОС.

Възложена е оценка с възлагателно писмо №СОА24-ГР94-5295/09.10.2024г. на независим оценител съобразно ЗНО от страна на Кмета на Столична община. Предложено е равностойно обезщетение в размер на 142 558,82 лева за имота на жалбоподателя в размер от 1 174 кв.м. Въз основа на влезлия в сила ПУП и изготвената оценка е издадена оспорената Заповед, с която се отчуждава имотът е се определя обезщетение в размер на изготвената от назначения оценител оценка за цитираната сума.

От назначената и приета по делото като компетентно и безпристрастно изготвена експертиза се установява следното: Старите регулационни планове, касаещи имота са както следва:

1. Стар регулационен план на Главна комуникационна мрежа м. „М. предградие“, одобрен със Заповед № 253/1971г. на ИК на ГНС, като по този план имотът попада в в [улица] – о.т. 366 и от о.т. 360-о.т. 364-о.т.400.
2. Стар ПУП-ЧИРП на[жк]и[жк], одобрен със Заповед № 358/1975г. на Главен архитект на С., имотът попада в [улица] – о.т. 366 и от о.т. 360-о.т. 364-о.т.400.
3. Съгласно стар регулационен план на м. „Л.-2МР“, одобрен с решение № 59 по протокол № 25/30.01.2001г. на СОС, имотът попада в [улица].т.153.
4. Съгласно действащ ПУП – ИПУР и специализиран план по реда на чл. 111 във връзка с чл. 189 от ЗУТ, одобрен с Решение № 413 по протокол № 21/19.07.2012г. на СОС, имотът попада в [улица].

Съгласно предхождащ отчуждаването ПУП, имотът е попадал в улица и изчисленията са извършени като за имот без параметри за застрояване, съобразно с установения начин на трайно ползване.

Имотът попада в четвърта ценова зона, съобразно с границите на зони, приети с Решение 2 по протокол № 44 от 1998г. на СОС. Данъчната оценка на имота е 49 425. 40 лева.

Съгласно ОУП на [населено място] от 2009г. , част от процесния имот попада в зона Тти, а друга част – в устройствена зона СМФ, със следните показатели: плътност Пл.– 60 %, К. – 3, 5 % и озеленяване – 40 %.

От огледа на място се установява, че към момента имотът е асфалтиран и се ползва за улица, неограден е, преминават МПС-та, а в част от него има паркирани автомобили.

Вещото лице е предложило оценяване в два варианта, както следва: Обсъдило е относимите норми на Закона за общинска собственост, вкл. ДР, §1, който дава дефиниции на приложимите институти и е извело: Размерът на равностойното парично обезщетение за отчуждаваната част следва да бъде определен в съответствие с предназначението на имота преди

издаване на заповедта за ПУП, въз основа на която се е наложило отчуждаването въз основа на пазарни цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до имота.

По тези съображения е приела, че следва да се проследят сделки в урбанизирана територия в една ценова зона. Да се съобрази предходния план. Да се използват за аналог сделки, по които поне една от страните е търговец и са вписани в Служба по вписванията поне 12 месеца преди възлагането на оценяването, което в процесния случай е период 09.10.2023г. – 0.10.2024г. Сравнимите аналози следва да са с еднакъв характер на застрояване. Съобразени са трите нотариални сделки, ползвани и от назначеното от органа вещо лице, но е добавен допълнително представен такъв с №184 от 16.04.2023г., том 3, рег. №11072, том 542. Именно срещу ползването на последната сделка за аналог възразяват представителите на Столична община, поради извършването ѝ от „свързани лица“.

Така експертизата е предложила два варианта за сделки- аналози, сключени в периода 12 месеца преди възлагателното писмо, относно имоти, които се намират в една и съща четвърта ценова зона, както и попадат в зони без параметри на застрояване. В първия вариант са ползвани за аналог само сделки с имоти, отредени за улица, какъвто е установеният траен начин на ползване на имота, а във втория – всички ползвани от служебно назначеното вещо лице от СО - имоти без параметри на застрояване, част от които попадат в УПИ – за озеленяване и техническа инфраструктура или имоти, за които няма самостоятелно отредяване. В първия вариант е приета цена за един квадратен метър от 416.17 лева, с оглед което оценката е определена за сумата от 488 583.58 лева. Във втория вариант е изчислена цена от 224.03 лева за квадратен метър, респ. обща стойност от 263 011.22 лева.

При така установеното по фактите, от правна страна съдът приема:

Жалбата е допустима за разглеждане, като подадена от правнозаинтересована страна – адресат на акта, и в срок.

Разгледана по същество, същата се явява основателна, при съобразяване на следното:

Актът е издаден от компетентен орган – Кмета на Столична община и е в предвидената от закона форма, като съдържа мотиви и следващ се от тях диспозитив.

При постановяване на процесната заповед не са допуснати съществени процесуални нарушения, като не са нарушени разпоредбите на ЗОС относно процедурата по издаване на заповедта. Във връзка с наличие на отчуждителната нужда за общината от реализацията на обект публична общинска собственост, е публикувано обявление, с което са уведомени собствениците на поземления имот, отреден за изграждане на обект - публична общинска собственост за предстояща процедура по отчуждаване, във връзка с разширението на метрото.

Налице са доказателства за спазване на процедурата по чл. 25 от ЗОС - публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник, както и електронния портал на Столична община. Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл. 25, ал. 1 ЗОС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението. След това е възложена оценка на имота, подлежащ на отчуждаване, която е извършена от оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценки, видно от представените доказателства.

Поради изложеното, съдът намира, че при издаването на заповедта, ответникът не е допуснал съществени процесуални нарушения, водещи до отмяна на оспорения административен акт, като релевантните по случая факти са установени правилно и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателите в производството по издаване на оспорената заповед.

По съответствието с материалния закон съдът съобрази:

Спорният по делото въпрос касае размера на определеното парично обезщетение за отчуждавания

поземлен имот.

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 или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, за който има влязло в сила разпореждане за допускане на предварителното му изпълнение, както и в други случаи, определени със закон, след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение.

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.

Според чл. 22, ал. 6 от 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. Разпоредбата на чл. 22, ал. 7 ЗОС урежда, че 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. Посочената разпоредба изключва предназначението да се определя съобразно предходен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост. Следователно в случая е налице хипотезата на чл. 22, ал. 8 ЗОС, според която размерът на равностойното парично обезщетение за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия ОУП, 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. В тази връзка вещото лице е съобщило установения траен начин на фактическото ползване на имота, който е за „улица“. Видно от данните по делото е, че имот с идент. 68134.4356.359 е бил отреждан за улица, считано от първия план от 1971г., както и с всички последващи, без да е проведено отчуждаване. Последното е публично мероприятие на общината, поради което и на основание чл. 22, ал.7 следва да бъде зачетено фактическото положение на имота, който и двете оценки са приели, че е без параметри за застрояване.

Разпоредбата на чл. 22, ал. 5 ЗОС изисква определянето на обезщетението да се извърши въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот.

Според легалната дефиниция в § 1, т. 3, б. "а" от ДР на ЗОС "Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот" са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии. Вещото лице представя сделки за имоти, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот, а именно четвърта ценова зона по ЗМДТ, съгласно зонирването, одобрено с Решение № 2 от Протокол № 44/98 г. на СОС.

Съгласно § 1, т. 2 от 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.

В процесния случай не се спори, че следва да бъдат съобразени имоти без предвидено застрояване. Спорен е въпросът дали следва да бъдат съобразени всички използвани от СО сделки, които включват и имоти без застрояване, представляващи имоти за озеленяване и техническа инфраструктура, както и такива без самостоятелно отреждане или такива, които са предвидени за „улица“ съобразно фактическото ползване на отчуждавания имот.

За процесния случай съдът намира, че следва да бъдат ползвани аналози на сделки, които са осъществени с имоти, отредени за „улицы“, което е конкретното предназначение на имота съобразно фактическо установеното. Във всички предходни планове имотът е бил с предназначение „улица“, която е и реализирана на място. Ползването на аналози с такова отреждане следва от установеното фактическо положение, а не поради отреждането му за „улица“ в предходни планове без реализирано отчуждаване. Не за изграждане на улица е процедирано настоящото отчуждаване, а за изграждане на отклонения на налична метролиния, поради което е приложима разпоредбата на чл. 22, ал.7 от ЗОС.

Поради това, съдът приема, че най-прецизно би било определено обезщетението при използване на аналози на имоти с установено конкретно предназначение, идентично с установеното за процесния имот, а именно – за улица.

С оглед това, не следва да се приеме, че ползваните аналози от независимия оценител, назначен от органа, са правилно определени. Съдът приема, че следва да бъдат съобразени сделки, които имат за предмет имоти с отреждане за улица, т.е. попадащи в територия ТТи, съобразно режимите, установени в ЗУЗСО.

В този смисъл са определени аналозите, ползвани от назначеното по делото вещо лице във вариант 1 от СОЕ.

Съдът обаче приема, че допълнително представената сделка под № 14 не следва да бъде зачетена като годин аналог. На първо място, от представения по делото нотариален акт, е видно, че е реализирана замяна на имоти. Престацията на имотите, която касае настоящия казус е относно имоти с №№68134.4358.77 и 68134.4358.74. И двата имота са описани в нотариалните актове като „урбанизирана територия с начин на трайно ползване – друг вид застрояване“, поради което не отговарят на критерия по §1, т.2 от ДР на ЗОС. С оглед това, не става ясно защо вещото лице е ползвала цената на сделката за тях и във вариант 1 от експертизата, обхващаща аналози на сделки с еднакво конкретно предназначение „за улица“, съобразно с установеното фактическо положение на процесния имот.

На следващо място, съдът приема тезата, че е налице сделка между „свързани лица“. В тази връзка е направено възражение от жалбоподателя, че в ЗОБС не е налице предвидена нормативна пречка за ползване на сделки между „свързани лица“. По този повод, съдът съобрази следното: Единственото изключение от правилото за неприкосновеност на частната собственост представлява възможността за принудително отчуждаване на частна собственост, предвидена в чл. 17, ал. 5 от Конституцията . То е свързано с даване на предимство на публичния пред частния интерес на собственика на вещта. За осъществяване на принудително отчуждаване на частна собственост Конституцията поставя като условия спазването на няколко кумулативно дадени 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 вещ обезщетение; това обезщетение да е предварително изплатено на собственика. /Решение № 6 от 15.07.2013 г. на КС по к. д. № 5/2013 г. /

Чисто пазарният принцип за установяване равностойността на един имот би могло 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 от държавата или общината на съответно конкретно посочени законови основания, предлагането на пазара не може да бъде осъществено. Това налага адекватното обезщетяване /равностойното парично обезщетение/ да се определя по законов ред. Тази уредба трябва да има предвид пазарната цена, която собственикът би получил от продажбата на имота на свободния пазар. / Решение № 6 от 4.07.2006 г. на КС на РБ по конст. д. № 5/2006 г. /

По изложените съображения, съдът приема, че "сделките между свързани лица" не могат да се квалифицират като сделки при нормални пазарни условия, като сделки на свободния пазар, защото липсва същностен елемент на пазара - да е безпристрастен. Сделката между страни, които имат особена или специална връзка може да направи ценовото равнище нетипично за пазара-занижено /в случая/ или завишено, поради елемент на специална дейност. Допускането на използването на такива сделки като аналози, когато цената по тях се отличава значително от сделките при нормални пазарни условия, нарушава принципа на "адекватно обезщетение /равностойното парично обезщетение/", както по ЗДС, така и по ЗОС. Формално по ЗОС също няма пречка сделка между свързани лица да се използва за аналог за определяне на обезщетение за отчуждаване на имот за общински нужди. По см. на § 1, т. 13 от ДР на ЗППЦК , "Свързани лица" са лицата по смисъла на § 1, т. 13 от ДР 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, както е в процесния случай; 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 съребрена линия до четвърта степен включително и роднините по сватовство до четвърта степен включително. В ДВ. бр. 13/07.12.2017 г. 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. Сделките, сключени между "свързани лица" не са изрично изключени от обхвата, както на ЗДС- § 1а, т. 1, т. 1а, т. 2, т. 2а, т. 3 и т. 4 ЗДС ДР на ЗДС, така и на § 1, т. 2 от ДР на ЗОС. С оглед на изложеното, съдът споделя категоричното становище, че и в ЗДС и в ЗОС е налице непълнота, която на основание чл. 46, ал. 2 ЗНА се преодолява чрез прилагане на основните принципи на правото, които съответстват на целта на закона-да се получи равностойно парично обезщетение, а това е пазарната цена, която собственикът би получил от продажбата на имота на свободния пазар, което изключва сделките между "свързани лица", когато договорената между тях цена се различава значително от цената, договорена между несвързани лица, и при спазване на всички останали изисквания, които са изрично уредени в ЗОС и ЗДС. Това разрешение е в съответствие и с трайната практика на ЕСПЧ, която изисква преценка за пропорционалност във всеки конкретен случай, както и с чл. 6 АПК, който гарантира прилагането на закона по разумен и справедлив начин. Защитата на правото на собственост по чл. 1 от Протокол № 1 към ЕКПЧ действително не гарантира експлицитно заплащането на обезщетение в случаите на лишаване от право на собственост, но определянето на обезщетение е съществено при преценката за постигането на справедлив баланс между предприетата мярка и преследваната цел.

С оглед изложеното, съдът приема, че справедливото обезщетение за отчуждавания имот следва да бъде изчислено при съобразяване на вариант 1 от СОЕ, но при изключване на сделка под №14 в Таблицата, неразделна част от експертизата. При преизчисляване на сумите с изключване на посочения аналог се получава както следва: сделка под № 3 в таблицата – 108.91 лева за кв.м. +сделка под № 4 от таблицата – 114.50 лева за кв.м. +сделка под №8 от таблицата – 114.83 лева за квадратен метър + сделка под № 13 в таблицата – 568 лева за квадратен метър възлиза на 935.51 лева окрупнена стойност за квадратен метър, която разделена на 5 ползвани аналога достига до цена от 187. 10 лева за квадратен метър. Съгласно размера на имота от 1174 кв.м., справедливото обезщетение следва да бъде определено за сумата от 219 655.14 лева / 187.10лева x1 174 кв.м./.

По изложените съображения, заповедта следва да бъде изменена, като бъде определено обезщетение в размер на посочената сума.

При този изход на спора, в полза на жалбоподателя следва да бъдат присъдени сторените и претендирани разноски в размер от 50 лева държавна такса и 765 лева заплатено възнаграждение за изготвяне на съдебно-оценителна експертиза.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед СОА25-РД40-35/27.01.2025г. на Кмета на Столична община в частта ѝ относно размера на определеното справедливо парично обезщетение, както следва:

ОПРЕДЕЛЯ сумата на парично обезщетение в размер от 219 655.14 лева. / двеста и деветнадесет хиляди шестстотин петдесет и пет лева и четиринадесет стотинки/ ВМЕСТО сумата от 142 558.82 /сто четиридесет и две хиляди и петстотин петдесет и осем лева и осемдесет и две стотинки/ лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати в полза на „ГРУП СТОЙ 1980“ ЕООД сумата от 50 / петдесет / лева държавна такса и 765 / седемстотин шестдесет и пет/ лева за експертиза.

Решението е окончателно.

Преписи да се изпратят на страните.

СЪДИЯ