

# РЕШЕНИЕ

№ 1431

гр. София, 05.03.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,**  
в публично заседание на 28.02.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Мария Ситнилка**

при участието на секретаря Станислава Данаилова, като разгледа дело номер **11359** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и сл. от Административно процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 27 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.  
Образувано е по жалбата на „АПК КОМУНА“ЕООД, ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя В. П. В. чрез пълномощник адв. П. Н. против заповед № СОА23-РД40-158/11.10.2023 г. на кмета на Столична община, с която на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 от ЗОбС се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2819.3129 (незастроен) с площ 121 кв.м., съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.2819.2929 по КККР, одобрени със заповед №РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Осигуряване на транспортен достъп до нова гара О.-улица, свързваща се с [улица], от о.т.39-о.т. 63-о.т. 66 до о.т. 67 и о.т. 66-о.т. 70 до о.т. 71 при кв. 1,2,17,18,19 и 20, м. „С. парк -гrobiщен парк „Бакърена фабрика“, р-н „В.“, [населено място], съгласно влязъл в сила регулационен план на м. ж.к. „С. парк - Гробищен парк „Бакърена фабрика“, одобрен с решение № 350 по протокол № 40/21.05.2009 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост. Обосновават се съображения за незаконосъобразност на оспорения административен акт, поради противоречие с материално правните разпоредби. Конкретно се посочва, че при определяне на размера на обезщетението не са съобразени нормите на §1, т. 1 и т. 2 от ДР на ЗОбС. Излагат се доводи, че избраните аналози не отговарят на законовите изисквания, не са адекватни както на

предназначението на имота и на зоната, в която се намира отпреди И. за обществено мероприятие, така и не обхващат в пълнота сделките в тази зона и за предвидения в закона период. Подробни съображения в тази насока са изложени и в депозираната по делото писмена защита от пълномощника на оспорващия. Претендира се отмяна на оспорената заповед и присъждане на направените по делото разноски, съобразно списък по чл. 80 от ГПК.

Ответната страна - Кметът на Столична община, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата. Изтъква, че като годно пазарно свидетелство следва да бъде използван нотариален акт № 62/17.03.2023 г., в който са обективирани сделки с имоти с идентификатори 68134.1351.51 и [ЕИК].56, тъй като същите отговарят на условията на § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС. Моли съда да постанови решение, с което да потвърди оспорената заповед. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Настоящият съдебен състав, след като се запозна с доказателствата по делото, прецени доводите на страните и съобрази приложимите правни норми, намира жалбата за ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като подадена от надлежна страна - адресат на оспорения индивидуален административен акт, в рамките на преклузивния срок по чл. 27, ал. 1 от ЗОБС.

Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

С оспорената в настоящото производство заповед кметът на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 от ЗОБС е отчуждил поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2819.3129 (незастроен) с площ 121 кв.м., съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.2819.2929 по КККР, одобрени със заповед №РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК и е определил парично обезщетение в размер на 7 428,19 лв. на собственика „АПК Комуна“ЕООД.

Размерът на паричното обезщетение, посочен в оспорената заповед, е определен въз основа на Експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител, възложена с писмо изх. № СОА23-ГР94-3651 от 11.07.2023 г. Пазарната стойност на отчуждавания имот по експертната оценка е определена на основание чл. 22, ал. 5 от ЗОБС, като осреднена цена от всички сделки с имоти, отговарящи на изискванията на § 1 от Др на ЗОБС. Анализирани са повече от хиляда и триста сделки, вписани в Имотния регистър на Агенцията по вписвания, сключени през релевантния период (11.07.2022 г. - 11.07.2023 г.). С. са 10 имота, от които един е приет за аналог (попадащ в устройствена зона по ОУП „Тти“ в V-та ценова зона). Това е сделката с поземлен имот с идентификатор 68134. 1352.2076, район „Н.“, м. „НПЗ И.-запад“, обективирана в договор за прехвърляне на собственост по реда на ЗУТ от 01.08.2022 г., сключен между Столична община и „АМК Трейдинг“ЕООД. Въз основа на това е получена средна пазарна стойност на равностойното парично обезщетение за поземлен имот с идентификатор 68134.2819.3129 с площ 121 кв.м. в размер на 7 428,19 лв. (61.39 лв./кв.м.)

Отчетените основни критерии по ЗОБС за подбор на аналози са следните: съгласно действащ план за регулация на м. „С. парк-Гробищен парк - „Бакърена фабрика“, одобрен с решение № 350 по протокол № 40/21.05.2009 г. на Столичния общински съвет и действащ регулационен план на м. „ж.к. „О.-1“, одобрен с решение №492 по протокол 25/27.09.2012 г. имотът попада в [улица]. Съгласно предходен ПУП-стар

регулационен план на м. „Бакърена фабрика“-гробница-„Обслужващи връзки“, одобрен със заповед № РД-09-50-43/04.03.1996 г. главния архитект на С., потвърдена с решение № 85 по протокол №56/06.08.2003 г. на Столичния общински съвет теренът е отреден за „ЖП ареал“ и [улица]. Според ОУП на Столична община, одобрен с решение № 697 по протокол № 51/19.11.2009 г. на Столичния общински съвет и решение № 960/16.12.2009 г. на Министерския съвет, имот с идентификатор 68134.2819.3129 попада в устройствена зона „Оз2“-зона за обществено обслужващи дейности и озеленяване в околградския район“ със следните устройствени параметри: макс. плътност на застрояване - 20%, макс. К. - 0.8, мин. озеленена площ -60%. Съгласно решение № 2 по протокол № 44/08.06.1998 г. на Столичния общински съвет относно ценовото зонироване на [населено място], процесният имот попада в Пета ценова зона. Съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ № [ЕГН]/27.06.2023 г. данъчната оценка на имота е 2754.10 лв.

По делото е приложено писмо от директора на дирекция „Териториално планиране“, Столична община, в което е посочено, частта от поземлен имот с идентификатор 68134.2819.2929 попада в устройствена зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване“ (Оз), общо за зоната - макс. плътност на застрояване - 20%, макс. К. - 0.8, мин. озеленена площ -60%; обществено обслужващи сгради при ограничителни параметри за плътност на застрояване и К., като се допуска до 30% от РЗП да бъдат за жилища; и в „Транспортна инфраструктура“ (Тти), строителство само за нужди, свързани с определено предназначение.

По делото са изслушани заключения от съдебно-техническа експертиза, съдебно-оценителна експертиза и допълнителна съдебно-оценителна експертиза.

От заключението по съдебно-техническата експертиза се установяват следните релевантни за спора факти и обстоятелства относно регулационния статут на имота: по ЗРКП, одобрен със заповед № 389/20.09.1982 г. на главния архитект на С., зоната североизточно от ж.п. линията С.- К. и югоизточно от трасето на [улица], в която зона понастоящем териториално се намира имот с идентификатор 68134.2819.2929 е попадала в празни площи без нанесени отделни имоти и съответно без отделни планоснимачни номера. Изобразена е само пътната регулация, която не е била приложена, освен по [улица]. Съгласно ПУП-регулационен и кадастрален план на м. „Бакърена фабрика“-гробница-„Обслужващи връзки“, одобрен със заповед № РД-09-50-43/04.03.1996 г. главния архитект на С., потвърдена с решение № 85 по протокол №56/06.08.2003 г. на Столичния общински съвет имот с идентификатор 68134.2819.2929, според кадастралната основа е попадал в празни площи, но с вече нанесени отделни имоти и кадастрални номера. Северната част на зоната, в която попада имотът е била оформена като кв. 1 отреден „за КОО и озеленяване“. След прецизна графична съпоставка вещото лице е приело, че процесният поземлен имот териториално съвпада с локацията на североизточната част на имот пл. № 881 по кад. основа, т.е. част от него попада в кв. 1, а част в пътен участък, заключен между о.т. 7 и о.т. 6. Транспортната регулация не е приложена, освен по [улица]. Теренът е отреден за „ЖП ареал“ и [улица]. По ПУП-ПРЗ на м. „С. парк-Гробищен парк -„Бакърена фабрика“, одобрен с решение № 350 по протокол № 40/21.05.2009 г. на Столичния общински съвет, поземлен имот с идентификатор 68134.2819.2929, според кад. основа съставлява имот с пл. № 1099, като северната му по-голяма част попада в кв. 18 с определена принадлежност към устройствена зона „Оз2“, а южната му по-малка част попада в предвидената за прокарване локална улица, заключена между

о.т. 151 и о.т. 67. По КККР, одобрени със заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК поземлен имот с идентификатор 68134.2819.2929 е с площ 576 кв.м., трайно предназначение на територията:урбанизирани, начин на трайно ползване: за друг вид застрояване. Вещото лице е посочило, че процесният поземлен имот според действащата КККР и по предходните планове е представлявал празен незастроен имот със земеделски характер.

Съобразно заключението от съдебно-оценителната експертиза, предходният ПУП е този одобрен със заповед № РД-09-50-43/04.03.1996 г. По този ПУП имот с проектен идентификатор 68134.2819.3129 с площ 121 кв.м. е попадал частично в терен предвиден за улица, както и в кв. 1 с отреждане „За КОО и озеленяване“. Преди това е представлявал земеделска земя, без параметри на застрояване. Вещото лице е изследвало приложените към молбата на процесуалния представител на ответника от 28.12.2023 г. три документа, както следва:

нотариален акт № 140, том I, рег. № 3370, дело 115 от 29.05.2023 г. (вписан в СВ с акт №136), отнасящ се за имот с идентификатор 68134.1502.3010 с площ 3450 кв.м., попадащ в УПИ VII-1166, кв. 19, район „Искър“; УПИ попада в две устройствени зони „Пмс“ и поземлен имот идентификатор 68134.1502.3011 с площ 2844 кв.м., попадащ в улица (Тти). Цената е посочена общо за двата имота. Сделката е между юридически лица, ценова зона V.

нотариален акт № 197, том II, рег. № 6412, дело 338 от 17.03.2023 г. (вписан в СВ с акт №62), отнасящ се за имот с идентификатор 68134.1351.51 с площ 3519 кв.м. земеделска земя и имот с идентификатор 68134.1351.56 с площ 719 земеделска земя. Цената е посочена общо за двата имота. Сделката е между ФЛ/ ЮЛ, ценова зона V. Имотите попадат в УПИ за озеленяване, зона Пмс и улица (Тти).

Договор за прехвърляне на собственост от 01.08.2023 г. (вписан в СВ с акт № 82), сключен между Столична община и „АМК Трейдинг“ЕООД, отнасящ се до поземлен имот с идентификатор 68134.1352.2077. 6 кв.м. за 737 лв. Тази част попада в УПИ, зона Смф2. 248 кв.м. за 15225 лв. Тази част попада в улица (Тти). Тази сделка е използвана като единствен подходящ аналог при определяне на равностойното парично обезщетение по оспорената заповед.

Аналогично заключение е направило и вещото лице, като е приело, че именно сделката, обективирана в Договор за прехвърляне на собственост от 01.08.2023 г. (вписан в СВ с акт № 82), сключен между Столична община и „АМК Трейдинг“ЕООД, отнасящ се до поземлен имот с идентификатор 68134.1352.2077 е единствената, която отговаря на критериите на ЗОБС.

В допълнение към съдебно - оценителната експертиза, вещото лице е уточнило, че в нотариален акт № 140, том I, рег. № 3370, дело 115 от 29.05.2023 г. (вписан в СВ с акт №136) има посочена цена и за двата имота, както следва: имот с идентификатор 68134.1502.3010 с площ 3450 кв.м., попадащ в УПИ VII-1166, кв. 19 - цената е 720 000 евро или 1 408 198 лв. (408.17 лв./кв.м.) и за поземлен имот идентификатор 68134.1502.3011 с площ 2844 кв.м., попадащ в улица (Тти) - посочената цена е в размер на 39 000 евро, или 76 277 лв. (26.82 лв./кв.м). Така равностойното парично обезщетение следва да бъде получено от стойността по този акт за имота, попадащ в [улица].39 лв./кв.м. по Договор за прехвърляне на собственост от 01.08.2023 г.

От пълномощника на оспорващия са приложени нотариален акт № 154, том IV, рег. № 6023, дело № 679 от 12.12.2022 г. (вписан в СВ с акт № 135) и нотариален акт № 65, том II, рег. № 4597, дело № 249 от 22.05.2023 г. (вписан в СВ с акт № 136). В

заклучението от допълнителната съдебно-оценителна експертиза вещото лице е анализирано така представените документи за собственост, като е приело, следното: нотариален акт № 154, том IV, рег. № 6023, дело № 679 от 12.12.2022 г. (вписан в СВ с акт № 135) се отнася за поземлен имот с идентификатор 68134.1352.2073 с площ 1858 кв.м., в м. „Б.“-И., попадащ в УПИ I-за озеленяване, кв. 4а, м. „НПЗ И. -запад“. Посочено е, че стойността е за имота, заедно с включените всички подобрения и приращения, които не са уточнени. Вещото лице е установило, че в имота има изграден канал, находящ се в североизточната част и канализационна шахта, от която той започва. В нотариалния акт не е посочена отделна цена за земята и отделна цена за подобренията, поради което вещото лице е заключило, че тази сделка е неподходяща за аналог.

нотариален акт № 65, том II, рег. № 4597, дело № 249 от 22.05.2023 г. (вписан в СВ с акт № 136) се отнася до поземлен имот с идентификатор 68134.4360.31, който попада в друга ценова зона (IV-та), поради което и не може да се използва като аналог.

По отношение на нотариален акт № 197, том II, рег. № 6412, дело 338 от 17.03.2023 г. (вписан в СВ с акт №62), отнасящ се за имот с идентификатор 68134.1351.51 и имот с идентификатор 68134.1351.56, вещото лице е пояснило, че имот с идентификатор 68134.1351.56 попада в УПИ I-за озеленяване, за което УПИ, но в съседен имот, е реализирано застрояване в южната част. Поземлен имот с идентификатор 68134.1351.51 попада в УПИ I-за озеленяване, кв. 3, в улица, в УПИ II-за озеленяване и в УПИ III-за складове и офиси (с реализирано застрояване в съседен имот). Поради тази причина вещото лице е приело, че тези аналози не са подходящи.

Въз основа на изложеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОБС. С оспорената заповед кметът на Столична община в условията на заместване, съгласно заповед № СОА23-РД15-2088/25.08.2023 г. на кмета на Столична община, е упражнил правомощието по чл. 25, ал. 2 от ЗОБС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект-публична общинска собственост, съгласно одобрен и влязъл в сила ПУП. Същата е подробно мотивирана, като съобразно разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС са посочени основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която се внася обезщетението, и датата, след която започва изплащане на обезщетението по сметката на правоимащите.

В хода на административното производство по издаване на оспорената заповед не са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила. Оценката на отчуждаваната част от имота е изготвена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти, притежаващ сертификати за оценителска правоспособност от КНОБ за недвижими имоти, въз основа на възлагателно писмо № № СОА23-ГР94-3651 от 11.07.2023 г. от кмета на Столична община, съгласно чл. 22, ал. 3 от ЗОБС и договор за възлагане на оценката. Оценката е изготвена на 14.08.2023 г., т.е. при спазване на тримесечния срок преди издаването на заповедта за отчуждаване по чл. 22, ал.1 от ЗОБС. Изготвено е обявление за уведомяване на собствениците на поземлени имоти-частна собственост, публикувано на интернет страницата на Столична община, в сградата на общинската администрация и в два централни ежедневника.

Основният спорен по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на оспорения акт е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждения имот.

Законодателно въведените в чл. 22 от ЗОБС критерии при определяне на равностойното парично обезщетение държат сметка за предназначението на отчуждаваните имоти по ЗОБС преди влизане в сила на подробния устройствен план и пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот /ал. 5/. Съобразно съдържащата се в § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС легална дефиниция "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.

Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по ЗОБС за избор на аналози, като е отчетено предназначението на имота, характера на предвиденото застрояване, както и ценовата зона, в която същият попада, които са съпоставени с показателите на имотите, предмет на сделките, вписани в Агенцията по вписванията през релевантния период и отговарящи на заложените в закона критерии. Въз основа на това е обоснован извод, че единствено сделката с поземлен имот с идентификатор 68134.1352.2076, район „Н.“, м. „НПЗ И.-запад“, обективарана в Договор за прехвърляне на собственост по реда на ЗУТ от 01.08.2022 г., сключен между Столична община и „АМК Трейдинг“ЕООД може да се приеме за пазарен аналог, отговарящ на заложените в закона критерии. Този извод се потвърждава и от приетите по делото заключения от основна и допълнителна съдебно - оценителна експертиза. Не следва да бъде използвана като аналог сделката обективирана в нотариален акт № 154, том IV, рег. № 6023, дело № 679 от 12.12.2022 г. (вписан в СВ с акт № 135), доколкото в него изрично е записано, че предмет на продажба е поземлен имот с идентификатор 68134.1352.2073, заедно с всички подобрения и приращения при обща продажна цена.

Настоящият съдебен състав намира, че следва да бъде кредитирано допълнението към основната съдебно-оценителна експертиза, като обективно и компетентно изготвено относно прилагането на критериите за избор на аналози. По предходният ПУП, одобрен със заповед №

РД-09-50-43/04.03.1996 г. имот с проектен идентификатор 68134.2819.3129 с площ 121 кв.м. е попадал частично в терен предвиден за улица, както и в кв. 1 с отреждане „За КОО и озеленяване“. С оглед на това като аналози следва да бъдат използвани сделките обективирани в Договор за прехвърляне на собственост от 01.08.2023 г. (вписан в СВ с акт № 82), сключен между Столична община и „АМК Трейдинг“ЕООД, отнасящ се до поземлен имот с идентификатор 68134.1352.2077 и нотариален акт № 140, том I, рег. № 3370, дело 115 от 29.05.2023 г. (вписан в СВ с акт №136), в частта му отнасяща се до поземлен имот идентификатор 68134.1502.3011 с площ 2844 кв.м., попадащ в улица (Тти). Съобразно това заключение размерът на равностойното парично обезщетение е  $5337.31 \text{ лв. } (61.39+26.82)/2$  или средна цена на кв.м. = 44.11 лв.). Определеният с оспорената заповед размер на равностойното парично обезщетение за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2819.3129 и площ 121 кв.м. е 7 428,19 лв. (61.39 лв./кв.м.)

Предвид забраната за влошаване положението на оспорващия, не може допълнителното заключение към основната съдебно-оценителна експертиза да бъде прието като критерии за определяне на пазарната стойност на отчуждавания имот и на дължимото се равностойно парично обезщетение. Следователно, размерът на равностойното парично обезщетение за отчуждаването на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2819.3129 с площ 121 кв.м. следва да бъде определен съобразно размерът на обезщетението, изчислен от независимия оценител и възприет от административния орган в оспорената заповед.

Неоснователно е възражението на пълномощника на оспорващия, че цената на сделката с поземлен имот с идентификатор 68134.1502.3011 с площ 2844 кв.м в размер на 39 000 евро без ДДС (нотариален акт № 140, том I, рег. № 3370, дело 115 от 29.05.2023 г. (вписан в СВ с акт №136), следва да бъде коригирана, като се начисли ДДС. Съгласно чл. 45, ал. 1 от ЗДДС, прехвърлянето на правото на собственост върху земя, учредяването или прехвърлянето на ограничени вещни права върху земя, както и отдаването ѝ под наем или аренда е освободена доставка. Доколкото предмет на сделката е поземлен имот, неприложимо е изключението по ал. 5, т. 1 на чл. 45 от ЗДДС, защото в случая предмет на сделката е поземлен имот, а не урегулиран поземлен имот по смисъла ЗУТ

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. Съответствието между оценката, определена в административното производство и размера на обезщетението, установен по делото, води до извода за материалноправна законосъобразност на оспорената заповед, което налага отхвърляне на жалбата.

При този изход на делото и на основание чл. 143, ал. 4 от АПК, следва да се уважи искането на пълномощника на ответника за присъждане на разноски, като оспорващата следва да бъде осъдена да заплати на Столична община направените по делото разноски, представляващи юрисконсултско възнаграждение в размер, определен по правилата на чл. 78, ал. 8 от ГПК във връзка с чл. 37 от Закона за правната помощ.

Предвид изложените съображения, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав, на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 6 от ЗОБС

#### Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „АПК КОМУНА“ЕООД, ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя В. П. В. чрез пълномощник адв. П. Н. против заповед № СОА23-РД40-158/11.10.2023 г. на кмета на Столична община.

ОСЪЖДА „АПК КОМУНА“ЕООД, ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя В. П. В. да заплати на Столична община разноски по делото в размер на 100 (сто) лева.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: