

# РЕШЕНИЕ

№ 7514

гр. София, 23.12.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,**  
в публично заседание на 07.12.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Калина Пецова**

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **7540** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалба на Г. Г., М. П., Л. Т., А. Г., Т. Г., М. Г., С. Г., Й. Г., И. Г., В. Й., Е. Г., Р. В., Ц. Б., Й. П., Б. К., Р. Г., К. Г., Р. М., Д. П. и Б. В., всички от [населено място], чрез пълномощник адв. П. П. и адв. Д. Г., против заповед № СОА20-РД40-28/10.07.2020г. на кмета на Столична община, с която е отчужден поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.905.151 /незастроен/, с площ за отчуждаване 829 кв.м. съгласно скица-проект за изменение на КККР, които представляват реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.1491 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-739/21.11.2017г. на ИД на АГКК, находящ се в [населено място], попадащ в улична регулация, във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на техническа и транспортна инфраструктура по [улица]в участък, обслужващ кв. 98, 120, 126, учестъка на изток от р. Драгалевска до безименна улица, от о.т. 666-о.т.18а-о.т.608-о.т.609а-о.т. 607-о.т. 505—о.т. 501-о.т.399-о.т. 504-о.т. 398, м. „В. НЕЦ С.“ и осигуряване на транспортна връзка между [улица]и [улица], район Л., [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на местността, одорбен 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 държавна собственост и с която на жалбоподателите е определено обезщетение от 39 294.60 лева обезщетение при определени квоти.

В жалбата са наведени доводи, че заповедта е неправилно адресирана, поради правоприемство към момента на издаването, както и че определеното обезщетение е крайно занижено.

В хода на производството е починал жалбоподателят Й. П., като са конституирани наследниците му С. П. и Й. Б..

В съдебно заседание жалбоподателите се представляват от адв. П. и адв. Г., които поддържат жалбата на заявените основания. Претендират разноските по делото.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез процесуален представител юрк. Ж., в съдебно заседание и с представена писмена защита оспорва жалбата като неоснователна и моли да бъде отхвърлена. Претендира юрисконсултско възнаграждение, като прави възражение за прекомерност на договорения адвокатски хонорар.

Административен съд София-град, като прецени събраните по делото доказателства и доводите на страните, намира за установено следното:

Жалбоподателите са съсобственици на недвижим имот, представляващ реална част от ПИ с идент. №68134.905.1491 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-739/21.11.2017г. На ИД на АГКК. Правото на собственост на жалбоподателите е придобито по наследство и възстановяване на право на собственост на земи в съществуващи или възстановими стари реални граници, видно от Решение на ПК, [населено място] №348 от 18.02.1994г.

Установява се, че действително лицето В. Г. Г., посочена под № 17 в заповедта е починала на 27.01.2020г., поради което на мястото на лицето е следвало да бъдат посочени нейните наследници К. Г., Р. М. и Д. П. – жалбоподатели по делото.

Не е спорно, че процесната част от 829 кв.м. От имота на жалбоподателите попада в трасето на посочения обект – публична общинска собственост, поради което подлежи на отчуждаване.

На основание чл. 25, ал. 1 от ЗОС от ответника е изготвено обявление до собствениците на недвижими имоти, отредени за улица – публична общинска собственост, за предстоящата процедура по отчуждаване, което е надлежно публикувано, като обявлението е публикувано в раздел „Отчуждаване“ на Електронния портал на Столична община на 12.05.2020г., за което са съставени съответните протоколи и на Информационното табло на Столична общинска администрация. Видно от обявлението, в него е включена информацията, изискваща се съгласно чл. 25, ал. 1 от ЗОС - предназначение на имотите съобразно влезлия в сила, съответно одобрен подробен устройствен план по чл. 21, ал. 1; основание за отчуждаването; вид, местонахождение, размер и собственици на всеки от имотите, които следва да бъдат отчуждени; размерът на дължимото обезщетение.

Изготвена е скица-проект № 15-148916/14.02.2020г. за изменение на КККР за ПИ с проектен идентификатор 68134.905.151, видно от която същият е с площ 829 кв.м и представлява част от имота на жалбоподателите, отреден за улица.

Видно от изготвената оценка за отчуждаваната реална част от ПИ с идентификатор 68134.1006.13, представляваща ПИ с проектен идентификатор 68134.1006.1754, е предложена сумата от 74 477 лв., по 37 238,50 лв. за всеки от съсобствениците. В доклада на оценителя е посочено, че за определяне на пазарната стойност на земята е използван сравнителния /аналогов/ метод, като за аналози са определени сделки с имоти, попадащи в строителна зона „Тти“ без параметри на застрояване. Двете жилищни сгради, находящи се в отчуждаваната част от имота, не

са оценени, тъй като в район „Г.“ СО за тях не са налични строителни книжа.

Въз основа на изготвената експертна оценка от ответника е издадена оспорената в настоящото производство заповед.

Със същата е прието, че за релевантния период 26.02.2019г. до 26.02.2020г. От Агенция по вписванията / писмо от 18.03.2020г. От АВ №1076/ са налице 97 броя сделки, като е налице повторение с предоставените от СО актове.

Прието е, че от представените актове не са установени сделки – аналози по смисъла на ЗОС, поради което оценката е направена по реда на чл. 22, ал.12 от ЗОС и е определено обезщетение в размер от 39 294.60 лева , съгласно Приложение №2 към чл. 20 ЗМДТ.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е допусната и изслушана съдебно-оценителна експертиза. От заключението на вещото лице и обясненията, дадени в съдебно заседание, се установява следното:

За имота на жалбоподателите с пл. № 1491 не е бил отреждан самостоятелен УПИ. 41 кв. м. попадат в УПИ 1, кв. 556 от кв. 42А, като тя е продадена пред м. юни, 2020г.

До влизане в сила на този регулационен план, въз основа на който се извършва отчуждаването, за имота няма приложен предходен регулационен план. Този план не е приложен до момента. Съгласно ОУП , одобрен с Решение на СОС от 19.11.2009г. И Решение на СОС от 16.12.2009г., преобладаващата част от имота попада в зона ЗП-зона за паркове и градини с параметри за застрояване К. 0.06 и максимална плътност на застрояване 1%. Процесният имот попада в отреждане за улица без параметри за застрояване , като по действащия регулационен план попада изцяло в отреждане за улица.

Предвид липсата на предишно отреждане с ПУП и съгласно чл. 22, ал. 7 и ал.8 от ЗОС, аналозите следва да бъдат определени в съответствие с предназначението на имота преди регулирането му – като земя без параметри за застрояване.

Имотът попада в трета ценова зона съгласно Решение №2 по Протокол № 44 от 08.06.1998г. На СОС по ЗМДТ.

Едногодишният релевантен период е от 26.02.2019г. До 26.02.2020г.

В Служба по вписванията за този период са представени 101 броя сделки и 15 договора , сключени от СО.

Установено е, че оценителят не е установил годни аналози, които да отговарят на условията на чл. 55 от ЗОС, поради което е определена цена от въз основа на данъчната му оценка в размер на 47.40 лева за кв. м.

СТОЕ е извършила оценка на още три представени допълнителни сделки.

Установен е нотариален акт за покупко-продажба от 19.03.2019г. Между Д. Г., в качеството ѝ на управител на [фирма] и В. Л. П. , попадащи в обхвата на трета зона по ЗМДТ. СТОЕ е възприела, че вторият от двата имота отговаря на изискванията на чл. 22 от ЗОС за годен аналог.

Установен е и нотариален акт от 28.11.2019г. Между В. Й., в качеството на пълномощник на [фирма] и Д. И. – представител на [фирма]. Предмет на акта са 4 имота, от които три попадат в отреждане за улица, а четвъртият е УПИ. Всички попадат в обхвата на трета зона по ЗМДТ. Трите имота са възприети за годни аналози.

Установен е и договор между СО и А. Г., като представител на [фирма] № СОА-19-ДГ от 18.10.2019г., с който СО закупува 16 имота, 15 от които попадат в обхвата на околоръстен път и островите в него и един , попадащ в улица . Имотите,

попадащи в околоръстен път, са съседни или в непосредствена близост един до друг.

Вещото лице е приело, че в отрездане за улица – без право на застрояване и в трета ценова зона по ЗМДТ попадат 16 имота, които следва да бъдат ползвани за аналози.

При тези съображения и след съответните изчисления, е направена преценка за цена от 157.37 лева за кв.м. За отчуждаваната част от имота. При тази база, е определено обезщетение в размер от 130 461.53 лева за отчуждаемите 820 кв.м.

При така установената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

Разгледана по същество, е основателна по следните съображения:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган в кръга на предоставените му правомощия по чл. 25, ал. 2 от ЗОС. Налице са доказателства за спазване на процедурата по чл. 25 от ЗОС - публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник. Изпратено е и обявление за поставянето му на определеното място в сградата на общината. Жалбоподателят не навежда твърдения за неспазване на процедурата по обявяването на отчуждаването. Спазени са сроковете по чл. 25, ал. 2, изр. посл. и чл. 22, ал. 10 от ЗОС.

Спорният по делото въпрос касае размера на определеното парично обезщетение за отчуждаваната реална част от имота на жалбоподателите.

Съгласно чл. 22, ал. 5 от 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. В § 1, т. 2 от ДР на ЗОС е дадена легална дефиниция на „Пазарни цени на имоти със сходни характеристики”, а в § 1, т. 3, б. „а” – легална дефиниция на „Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот”.

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на „равностойно парично обезщетение” по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОС и § 1, т. 1, 2 и 3 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки /покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека и др./, като поне една от страните по тях да е търговец; 2. сделките да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. да попадат в една и съща ценова зона /за урбанизираните територии/; 3. да са сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота; 4. имотът, предмет на сделката, да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на ПУП, по който се прави отчуждаването.

Съдът счита, че е налице несъответствие между равностойното парично обезщетение, определено от административния орган, и дължимата стойност, установена от приетата по делото съдебно-оценителна експертиза, по следните

съображения:

В случая е налице хипотезата на чл. 22, ал. 8 от ЗОС, съгласно която размерът на равностойното парично обезщетение по ал. 5 за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване, за което няма спор по делото, тъй като това е възприето и от оценителя по възлагане на СО.

Спорът се свежда в наличието или липсата на годни аналози, поради което оценителят, назначен от СО е възприел, че липсват, поради което е приложил нормата на чл. 22, ал.12 от ЗОС.

Съдът възприема тезата, застъпена в назначената и приета по делото съдебно – оценителна експертиза, като всички посочени от вещото лице сделки отговарят на изискванията за годен аналог. Същите не са били предмет на обследване от назначените от СО оценители и не са съобразени при изготвяне на тяхната оценка, станала база за определяне на обезщетението. Не се възприема възражението за отдалеченост на имотите от оценявания. Това е така, защото видно от приложените скици и данни, имотите попадат в същата ценова зона като отчуждавания, което съответства на дефиницията за „близост“ по смисъла на §1, т.3, б. „а“ от ДР на ЗОС.

Следователно, обезщетението следва да бъде определено на база на предложения от вещото лице инж. С. К. вариант, възприет по делото, а именно – 157.37 лева за квадратен метър или обезщетение в общ размер от 130.461.53 лева.

След отмяна на заповедта, делото следва да бъде върнато на органа за ново произнасяне при съобразяване с мотивите на настоящото решение и при съобразяване на новонастъпилите обстоятелства, а именно – реализираното правоприемство, поради настъпила смърт на лицето В. Г. Г. преди издаване на заповедта и нейното заместване в производството, а така и на починалия в хода на настоящото производство Й. С. П. и съответното му заместване с неговите наследници, конституирани по делото С. П. и Ц. С. Б..

При този изход на делото, основателна е претенцията на жалбоподателите за присъждане на направените по делото разноски. Същите са двеста лева заплатена такса, 400 лева заплатен депозит за вещо лице и 1000 лева адвокатски хонорар, съгласно представено пълномощно от С. П. чрез майка му Л. П.. С оглед това и при липса на данни за друго заплатено и претендирано адвокатско възнаграждение при наличие на 20 броя жалбоподатели, съдът приема възражението за прекомерност за неоснователно.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, 48-ми състав

**РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** Заповед № СОА20-РД40-28/10.07.2020г. на кмета на Столична община, с която е отчужден поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.905.151 /незастроен/, с площ за отчуждаване 829 кв.м. съгласно скица-проект за изменение на КККР, които представляват реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.1491 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-739/21.11.2017г. на ИД на АГКК, находящ се в [населено място]

**ВРЪЩА** преписката на административния орган за ново произнасяне съобразно указанията, дадени в мотивите на настоящото решение, в 1-месечен срок от

получаването му.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на жалбоподателите направените разноси в размер на 200 лева заплатени държавни такси, 400 лева заплатен депозит на СТОЕ и 1000 лева в полза на Л. И. П. заплатен адвокатски хонорар от името на сина си С. Й. П..

Решението е окончателно.

Преписи да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: