

# РЕШЕНИЕ

№ 3934

гр. София, 14.06.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав,**  
в публично заседание на 07.06.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Анастасия Хитова**

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **3202** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 от Административно процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.  
Образувано е по жалба вх. № 10829/17.03.2023 г. от Д. З. Б. срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III ЗОС № СОА22-РД40-67/19.05.2022 г. на кмета Столична община, с която на основание чл. 25, ал. 2 вр. чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 ЗОС се отчуждава Поземлен имот с идентификатор 68134.4092.33 /незастроен/ с площ 516 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: Изграждане на [улица]от [улица]до връзката с [улица]/ [улица]/, район „М.“, [населено място], съгласно влязъл в сила регулационен план на м. „Трамвайно трасе от гара Искър до[жк], одобрен със заповед № РД-50-09-467/28.07.1986 г. на Главен архитект на С. и ИПР на м. „К.“, одобрено с Решение № 819 по Протокол № 66/ 06.12.2018 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична собственост, В ЧАСТТА, с която за притежаваните от него 3/120 ид.части му е определена сума за парично обезщетение в размер на сумата 1 748,21 лв.

Жалбоподателят поддържа оплакване, че определеното обезщетение е занижено и не отговаря на законовото изискване да е равностойно, тъй като не е съобразено с чл. 25, ал. 5-8 ЗОБС. Твърди, че не са взети предвид направените в отчуждавания имот подобрения и начина на ползване като автокъща. Иска заповедта да бъде изменена, като бъде определен по-висок размер на паричното обезщетение. В ОСЗ жалбоподателят не се явява, представлява се от адв.М. П..

Ответникът по жалбата - кметът на Столична община, се представлява от главен юрисконсулт Т. Л..

СГП, редовно призвана, не изпраща представител.

Процесуалният представител на жалбоподателя поддържа жалбата и претендира разноски. Прави искане да му бъде присъдено адвокатско възнаграждение по чл. 38 ЗАдв. Процесуалният представител на ответника по жалбата изразява становище за нейната неоснователност. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 ГПК, във вр. с чл. 144 АПК приетите по делото писмени доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

С оспорената Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III ЗОС № СОА22-РД40-67/19.05.2022 г. на кмета Столична община /л. 13/, се отчуждава Поземлен имот с идентификатор 68134.4092.33 /незастроен/ с площ 516 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: Изграждане на [улица]от [улица]до връзката с [улица]/ [улица]/, район „М.“, [населено място], съгласно влязъл в сила регулационен план на м. „Трамвайно трасе от гара Искър до[жк], одобрен със заповед № РД-50-09-467/28.07.1986 г. на Главен архитект на С. и ИПР на м. „К.“, одобрено с Решение № 819 по Протокол № 66/06.12.2018 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична собственост, като е определена сума за парично обезщетение на всички съсобственици в размер на сумата 69, 928,32 лв., а само за жалбоподателя, чийто дял е определен в размер на 3/120 ид.части – в размер на сумата 1 748,21 лв.

По делото няма спор относно правото на собственост върху отчуждавания имот от жалбоподателя в размер на 3/120 ид.ч.

В приложената административна преписка се съдържа удостоверение изх. № към РМЛ20-ГР94-781-/179/08.06.2020/09.08.2021 г. на гл.архитект на район „М.“ /л.54/, удостоверение изх.№ 07-00-639/18.06.2021 г./л.78/ и комбинирана скица за пълна или частична идентичност на ГИС-С., /л. 79/ по КК, одобрена със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на АГКК, според които ПИ, който е предмет на отчуждаване, попада в обхвата на обект „Изграждане на [улица]от [улица]до [улица]/ [улица]/ район „М.“, съобразно дадена в таблична форма информация за отреждане по действащите и предходни ПУП на стр. 5 от нея /л.59/. Според действащия регулационен план на трамвайното трасе, одобрен със Заповед № РД-50-09-467/28.07.1986 г. на главния архитект на С., попада в част от [улица]. За имота няма предходна регулация. Според ОУП на СО, влязъл в сила с Решение № 697 по протокол № 51/19.11.2009 г. на СОС и Решение №960–16.12.2009 г. на МС, попада в устройствена зона за терени за транспортна инфраструктура- улици, пътища, летища „Тти“ с параметри: максимална плътност на застрояване- 55%, максимален К.-1,5, минимална озеленена площ-30%, максимална кота корниз в м.75,00 м.

В административната преписка се съдържа възлагателно писмо изх.№СОА21-ГР94-6375/16.12.2021 г./л.43/ от което е видно, че на независимия оценител М. А. Р. е възложено да определи равностойно парично обезщетение за подробно описани имоти, сред които е и отчуждаваният. Приложен е и договор с независимия оценител рег. №СОА22-ДГ56-63/19.01. /л.48/ за изпълнение на възложената ѝ оценителна дейност.

Според удостоверение за данъчна оценка на имота изх.№[ЕГН]/30.09.2021 г. на

СО /л. 80/ същата възлиза на 16 292,70 лв.

На 25.03.2022 г. на основание чл. 24, ал. 1 ЗОС е изготвено обявление изх. № СОА22-ВКО8-4513/17.03.2022 г. /л.28/ на информационното табло за обявления във фойето на първи етаж в сградата на СО - район „М.“ за предстоящо отчуждаване на ПИ, попадащи в обхвата на обект „Изграждане на [улица]от [улица]до връзката с [улица]/ [улица]/, район „М.“.

Съставен е констативен протокол /л.24/ за поставяне на обявление № СОА22-ВКО8-4513/17.03.2022 г. на кмета на СО на 30.03.2022 г. и свалянето му на 03.05.2022 г. Обявлението е публикувано в „Софийски вестник“, бр. 12/30.03.2022 г. /л.16/, вестник „България днес“ бр. 73/28.03.2022 г. /л.17/, вестник „24 часа“ бр.73/28.03.2022 г. /л.20/.

Въз основа на изготвената оценка от независимия оценител кметът на СО е издал оспорения в настоящето производство административен акт- Заповед № СОА22-РД40-67/19.05.2022 г. /л.13/, с която за отчуждавания имот, собственост на жалбоподателя и още 11 лица, е определено равностойно парично обезщетение в размер на сумата 69 928,32 лв.

По делото е изслушана и приета СТОЕ.

В експертизата, изпълнена от в.л. А. А., /л. 102/ експертът дава заключение, че процесният имот по действащия ПУП, одобрен с Решение № 819 по Протокол № 66/06.12.2018 г. на СОС /л.67/ и графична част /л.72 и л.73/ и ЧЗРП за кв.11, кв.12, кв.13 м. „Ц. шосе 7-11 км“, одобрен с Решение № 8 по Протокол № 14/14.07.2000 г. на СОС, попада изцяло в част от нереализиран [улица]в участък от [улица]до метростанция 18 -М.-3, между о.т.626-о.т.628Б. По предходен ПУП, одобрен със Заповед № РД-50-09-467/28.07.1986 г. на гл.архитект С. /л.74/, с графична част /л.75/, в кадастралната основа е отразен имот с пл. № 3186 от к.л. 651, като имот с идентификатор 68134.4092.33 попада в отреждане за улична регулация на новопредвидения [улица]. Според ПР на м. „НПЗ И.- подзона Г.“, одобрен със Заповед № РД-50-09-156А/20.04.1983 г. на гл. архитект на С., процесният имот попада в обхвата на плана, като отреждането му е за улична регулация. По-стари планове не са открити. Следователно по всички налични предходни ПУП имотът е попадал в улична регулация, без устройствени показатели, а преди това е бил извън регулация. В кадастралната основа на ЧЗРП за кв.11 и кв.5 на м.„НПЗ Г.“, одобрен със заповед № РД-09-50-572/08.11.1996 г. на главния архитект на С., потвърден с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС не е отразен пл. №3186 от к.л.651. По КККР, одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на изп.директор на АГКК, няма изменение, засягащо имота.

Според ОУП на С., приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009 г. и Решение № 960/16.12.2009 г. на МС, процесният имот попада в следните устройствени зони: по-голяма част в „Тти“-терени за транспортна инфраструктура улици, пътища, летища, която е без параметри за застрояване; много малка част в „Пс“ – смесена производствена зона, с показатели на застрояване плътност 55%, К. 1,5, минимална озеленена площ 30%.

При оценката на отчуждавания имот вещото лице е съобразило местоположението на имота в четвърта ценова зона, че по всички предходни ПУП е бил с отреждане за улица, а преди това е бил неурегулиран, без показатели за застрояване, установеният начин на трайно ползване е бил ливада, в него няма направени подобрения. Вещото лице е ползвало като аналози сделки, вписани в СВ в

периода 16.12.2020 г.-16.12.2021 г., по които поне една от страните е ЮЛ - търговец, имотите са с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5%.

С писмо вх.№ 06-00-396/2021 г. /л.40/ СВ е предоставила 8 броя електронни справки, съдържащи информация за сделки с незастроени имоти, намиращи се в м. ж.к. „Д. 1, 2“, м. „7-11 км“, район „Искър“, м. „М. 1,2,3,4“, [жк],[жк]. Експертът е посочила, че в оценката, дадена за административния орган, която последният ѝ е изпратил по имейл, са използвани четири аналога, които отговарят на изискванията на ЗОБС. Посочила е, че СО ѝ е предоставила още един пазарен аналог, който отговаря на законовите изисквания. Експертизата е установила още четири такива аналога. Въз основа на всички открити девет аналога вещото лице е определила справедлива пазарна оценка на отчуждавания имот в размер на сумата 106 368,24 лв., само за частта на жалбоподателя- 2 659,21 лв.

При така установените факти, настоящият съдебен състав на АССГ достигна до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, като подадена в законоустановения преклузивен срок по чл. 27, ал. 1 ЗОС, срещу административен акт по чл. 21, ал. 1 АПК, подлежащ на съдебен контрол. Оспорваният разполага с правен интерес, доколкото оспореният административен акт засяга непосредствено негови права и законни интереси.

Разгледана по същество, тя е основателна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган - кмета на СО. С издаването ѝ кметът е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 ЗОС да издаде административен акт за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект – публична общинска собственост.

Спазена е установената в закона писмена форма и съдържание на издавания административен акт съгласно чл. 25, ал. 2 ЗОС, като е посочен издателят на заповедта, основанийето 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 и началната дата, от която ще започне изплащането му. Процесният имот се отчуждава 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 обект - публична общинска собственост /чл. 21, ал. 1 ЗОС/. При издаване на заповедта не са допуснати съществени процесуални нарушения и са спазени разпоредбите на ЗОС относно отчуждаването.

Няма спор и относно собствеността върху отчуждавания имот. Заповедта е оспорена от жалбоподателя в частта относно обезщетението, с оплаквания, че е занижено.

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. 8 ЗОС размерът на равностойното парично обезщетение по ал. 5 за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана

територия съобразно действащия ОУП, които не са урегулирани за застрояване с предходен ПУП, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване. Съгласно чл.21 ал.1 ЗОБС имоти - собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително за задоволяване на общински нужди, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост, след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение.

В § 1, т. 2 от ДР ЗОС е дадено определение на понятието пазарни цени на имоти със сходни характеристики - това 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 § 1, т. 3, б. „а“ се съдържа определение на понятието имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот- това са имоти в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл.22, ал.5 и § 1, т. 1, 2 и 3 ДР ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки, 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; 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. Определеният от законодателя метод на пазарните аналози има за цел определяне стойността на имота въз основа на цената на съпоставими обекти по обобщени показатели, отчитайки специфичните особености на конкретния обект. За да е законосъобразна оценката по посочения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози, следва да отговарят на горните условия.

Отреждането за процесния имот и по предходните ПУП е за публично мероприятие - улица. В настоящия случай е приложим чл. 22, ал. 7 ЗОС, според който конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти-публична държавна или публична общинска собственост, с предходен ПУП, действал преди влизане в сила на ПУП по чл. 21, ал. 1 ЗОС, които не са очуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с ПУП, действал преди влизане в сила на плана, предвиждащ изграждането на

обекти-публична държавна или публична общинска собственост.

Вещото лице се е придържала към законовите критерии, поради това изготвената от нея експертиза е кредитирана с доверие от съда. Правилно процесният имот е оценен като такъв, чието предназначение е без застрояване, на основание откритите девет пазарни аналози. Въз основа направените от вещото лице изчисления следва да се приеме, че равностойната пазарна оценка на отчуждавания имот е в размер на сумата 106 368, 24 лв., съответно за притежаваната от жалбоподателя част-2 659,21 лв.

Оценката на имота, предмет на отчуждаване, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката на имота, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство и неговата пазарна стойност, установена от съда по реда на чл. 22, ал. 6 и ал. 7 вр. § 1 от ДР на ЗОС, води до извода, че оспорената част от процесната заповед е незаконосъобразна поради противоречие с материалноправните разпоредби. Определеното парично обезщетение за жалбоподателя не съответства напълно на изискванията и целта на закона. Следва оспорената заповед да бъде изменена в частта относно размера на определеното парично обезщетение.

По изложените съображения, съдът приема, че размерът на равностойното парично обезщетение за притежаваните от жалбоподателя 3/120 идеални части от имота следва да бъде изменен. Равностойната оценка на отчуждавания имот следва да бъде увеличена със сумата 36 439,92 лв. -от 69 928,32 лв. на 106 368,24 лв. Съответно дължимото обезщетение за притежаваните от жалбоподателя идеални части също следва да бъде увеличено от 1 748,21 лв. на 2 659,21 лв., със сумата 911 лв.

С оглед изхода от спора, на основание чл. 143, ал. 1 АПК в полза на жалбоподателя следва да бъдат присъдени разноски. Такива са направени, както следва: 10 лв. д.такса, 600 лв. за вознаграждение на вещо лице и 1 200 лв. да вознаграждение за адвокат. Адвокатското вознаграждение е заплатено от жалбоподателя на процесуалния му представител изцяло и в брой, според записаното в сключения помежду им договор за правна защита и съдействие/л.92/. Поради това няма основание на адвоката да бъде присъждано вознаграждение по чл.38 ЗАдв, каквото той претендира в осз, проведено на 07.07.2023 г. и както е посочено в представения списък на разноските /л.140/. Той не е оказал на жалбоподателя безплатна адвокатска помощ и не е посочил коя от предвидените в посочената законова разпоредба хипотези е възникнала. Няма основание да бъдат присъждани и разноски за заплатеното адвокатско вознаграждение, тъй като такива не са претендирани и не са посочени в представения списък на разноските и ако бъдат присъдени, в тази част ще е налице

свръхпетитум. Поради това на жалбоподателя следва да бъдат присъдени само направените разноски за държавна такса и депозит за вещото лице в общ размер на 610 лева.

Поради изложеното и на основание чл. 172, ал. 2 АПК, Административен съд София град, 24 състав

### **Р Е Ш И:**

**ИЗМЕНЯ** по жалба на Д. З. Б. Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III ЗОС № СОА22-РД40-67/19.05.2022 г. на кмета Столична община, с която се отчуждава Поземлен имот с идентификатор 68134.4092.33 /незастроен/ с площ 516 кв.м. по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-35/09.06.2011 г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: Изграждане на [улица]от [улица]до връзката с [улица]/ [улица]/, район „М.“, [населено място], съгласно влязъл в сила регулационен план на м. „Трамвайно трасе от гара Искър до[жк], одобрен със заповед № РД-50-09-467/28.07.1986 г. на Главен архитект на С. и ИПР на м. „К.“, одобрено с Решение № 819 по Протокол № 66/06.12.2018 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична собственост, **В ЧАСТТА** относно притежаваните от жалбоподателя 3/120 идеални части от отчуждавания имот, като увеличава определеното парично обезщетение за тези части със сумата 911 лева от 1 748,21 лева на 2659,21 лева.

**ОСЪЖДА** Столична община да заплати на Д. З. Б. направени разноски по делото в размер на сумата 610 лева.

Решението е окончателно.

**СЪДИЯ:**