

# РЕШЕНИЕ

№ 3394

гр. София, 23.05.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,**  
в публично заседание на 17.05.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Мария Ситнилка**

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **358** по описа за **2022** 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 Н. М. Б. чрез пълномощник адв. Б. против заповед № СОА21-РД40-153/18.11.2021 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот с идентификатор 68134.619.1245 (незастроен), с площ от 366 кв.м. по КККР, одобрени със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на изпълнителния директора на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, във връзка с реализацията на обект: „Разширение на метрото в [населено място], Трета метролиния- [улица], [улица]-Централна градска част-ж.к. „О. купел“, трети етап.от км. 1+280.00 до км. 4+34.00 с три метростанции по [улица]с прилежащи територии в участъка между МС-5 III и МС-2 III, район „П.“, [населено място], съгласно одобрен с решение № 833 по протокол № 73/18.12.2014 г. на СОС специализиран ПУП за изграждане на метрополитен с метростанции за обект „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“ и изменение на специализиран ПУП-И. за обект „Трети метродиаметър“, одобрен с решение № 296 по протокол №17/09.07.2020 г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект - публична общинска собственост. Наведени за доводи за незаконосъобразност на оспорената заповед, поради съществени нарушения на процесуалните правила и противоречие с материално правните разпоредби. Твърди се, че ответната страна само формално е спазила процесуалните правила за уведомяване на заинтересованите лица. Посочва, че по отношение на имота- предмет на заповедта за отчуждаване е стартирала процедура по изменение на КККР, който

факт не е отчетен от административния орган. Като нарушени са посочени и залегналите принципи в чл. 6, ал. 1 от АПК, принципът на служебното начало по чл. 9, ал. 2 от АПК, принципът на откритост, достоверност и пълнота на информацията (чл. 12, ал. 1 от ГПК) и принципът за предвидимост по чл. 13 от АПК. Оспорва се и размерът на определеното парично обезщетение, като се посочва, че същият е несправедливо определен. Претендира се отмяна на оспорената заповед.

В съдебно заседание жалбата се поддържа от пълномощник адв. Б., която изразява становище за незаконосъобразност на оспорената заповед, моли за нейната отмяна и претендира присъждане на разноски, съобразно приложен списък по чл. 80 от ГПК.

В депозираните по делото писмени бележки пълномощникът на оспорващата излага подробни съображения за незаконосъобразност на оспорената заповед и неправилно определяне на размера на дължимото се парично обезщетение, като се позовава и на практиката на Европейския съд по правата на човека по сходни казуси.

Ответникът - Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата. Моли съда да постанови решение, с което да потвърди оспорената заповед в частта ѝ, с която е определен размера на дължимото се обезщетение. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение по чл. 78, ал. 5 от ГПК.

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:

Приетият като доказателство по делото нотариален акт № 41, том VII, рег. № 16916, дело № 1132 от 29.09.2008 за покупко – продажба на недвижим имот легитимира Н. М. Б. като собственик на поземлен имот с пл. № 1245, целия с площ по графични данни 390 кв.м., кв. 15 по плана на [населено място], м. „ж.к. „Л. В“. Видно от скица на поземлен имот № 15-522921-18.05.2021 г. в одобрената със заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК кадастрална карта имотът е с идентификатор 68134.619.1245, площ 366 кв.м. и начин на трайно ползване: за друг вид застрояване.

С оспорената в настоящото производство заповед, кметът на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21 и чл. 25, ал. 1 от ЗОБС е наредил отчуждаването на поземлен имот с идентификатор 68134.619.1245 (незастроен), с площ от 366 кв.м. по КККР и е определил общия размер на паричното обезщетение - 11 556.50 лв.

Размерът на паричното обезщетение, посочен в оспорената заповед, е определен въз основа на Експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител, възложена с писмо изх. № СОА21-ТД26-6985/15.06.2021 г. Пазарната стойност на отчуждавания имот по експертната оценка е определена на основание чл. 22, ал. 12 от ЗОБС въз основа на данъчната оценка, предвид липсата на реално извършени сделки с имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания през релевантния период (15.06.2021 г. - 15.06.2020 г.) - чл. 22, ал. 5 и сл. във връзка с § 1 от ДР на ЗОБС. Отчетените основни критерии по ЗОБС за подбор на аналози са следните: имотът, попада в V-та ценова зона, съгласно зонирването, одобрено с решение № 2 по протокол

№ 44 от 1998 г. на Столичния общински съвет по ЗМДТ в урбанизирана територия; според действащия специализиран ПУП за изграждане на метростанция за обект „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“, одобрен с решение № 833 по протокол № 73/18.12.2014 г. на Столичния общински съвет и изменение на специализиран ПУП-И., одобрен с решение № 296 по протокол № 17/09.07.2020 г. на Столичния общински съвет имотът попада в част от [улица] и в част от УПИ I „за озеленяване“ от кв. 15. По ПУП на м. „Л. – зона В“, одобрен с решение № 121 по протокол № 24/30.03.2001 г. имотът попада в част от [улица] и в част от УПИ I „за озеленяване“ от кв. 15. По стар ПУП на м. „ж.к. „В. Л.“зона В“, одобрен със заповед № 382/16.09.1982 г. на главния архитект на С. имотът попада в част от УПИ II за озеленяване от кв. 9 и част от [улица]. От Агенцията по вписванията е предоставена информация за 194 бр. вписвания на сделки с поземлени имоти за периода 15.06.2020 г. до 15.06.2021 г., които обаче не отговарят на основните критерии по ЗОБС за избор на аналози, според лицензиария оценител.

По делото е изслушано заключение от съдебно-техническа оценителна експертиза, при изготвянето, на което, вещото лице е използвало данните от същите сделки, използвани при изготвянето на Експертната оценка, като е извършило анализ на всяка една от предоставените сделки и е приело че същите не могат да служат за определяне на равностойно парично обезщетение. Вещото лице изрично е посочило, че само седем броя сделки имат за предмет празно дворно място. Останалите се отнасят до УПИ, като няма данни за сделки с празни дворни места, отредени за „Тти“ или „ОЗ“. Въз основа на тези констатации вещото лице е приело, че обезщетението не може да се определи въз основа на правилата, установени в чл. 22, ал. 5 - ал. 11 от ЗОБС, поради което е приложило чл. 22, ал. 12, т. 1 от ЗОБС.

По делото е депозирано и заключение от допълнителна съдебно-оценителна експертиза, изготвено въз основа на представените от пълномощника на оспорващия нотариални актове са сделки с недвижими имоти. Сделките, които попадат в релевантния период 15.06.2020 г. - 15.06.2021 г. са четири броя, имотите попадат в V ценова зона и също са празни дворни места. Сделките са сключени между физически и юридически лица, но същите не могат да бъдат използвани като аналози според вещото лице, тъй като имотите са несъпоставими по предназначение и не са сходни по смисъла на чл. 22, ал. 5- ал. 11 от ЗОБС.

По делото е изслушано заключение и от тройна комплексна съдебно-техническа експертиза с участието на вещи лица специалисти по геодезия, строителен инженер и оценител. Според същото процесният имот попада в обхвата на следните регулационни планове:

1. Регулационен и кадастрален план на м. „ж.к. „В. Л.“, зона „В“, одобрен със заповед № 382/16.09.1982 г. на главния архитект на Столична община. По този план 348 кв.м. от имота попадат в част от парцел II-за озеленяване, кв. 9 и 18 кв.м. попадат в [улица].
2. Регулационен и кадастрален план, одобрен с решение № 121 по протокол № 24/30.03.2001 г. на Столичния общински съвет. По този план 168 кв.м. от имота попадат в УПИ I-за обществено обслужване и 198 кв.м. в УПИ II- озеленяване, кв. 15.
3. Специализиран ПУП за метрополитен с метростанция за обект „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“, одобрен с решение №833/18.12.2014 г. на Столичния общински съвет. Имотът попада в част от УПИ I-за обществено обслужване и в част от УПИ II-за озеленяване, кв. 15.

4. Изменение на специализиран ПУП за обект „Трети метродиаметър на Софийски метрополитен“, одобрен с решение № 296/09.07.2020 г. на Столичния общински съвет. Имотът попада в част от улична регулация между кв. 15 и кв. 15а и в част от УПИ II-за озеленяване, кв. 15.

За предходен план по смисъла на чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОБС вещите лица са приели Регулационния и план на м. „ [жк], зона „В“, район „П.“, одобрен с решение № 121 по протокол № 24/30.03.2001 г. на Столичния общински съвет, по който 168 кв.м. от имота попадат в УПИ I-за обществено обслужване и 198 кв.м. в УПИ II-озеленяване, кв. 15. По отношение на представените от пълномощникът на оспорващата страна три броя нотариални актове за покупко-продажба на земеделска земя, находящи се в непосредствена близост до отчуждавания, вещите лица са посочили, че тези имоти се намират в зона „Смф1“ (за обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт и атракции и други допълващи функции), като максималната плътност на застрояване за зоната е 40%. Процесният имот се намира в зона „Жк“, с максимална плътност на застрояване – 40%. Тези имоти обаче се намират в район „К.“, докато отчуждаваният имот е в район „Подеяне“, поради което позовавайки се на Тълкувателно решение № 6/2014 г. на оСС на ВАС, вещите лица са приели, че представените нотариални актове не могат да се приемат за извършени с недвижими имоти със сходни характеристики. По отношение на представеният нотариален акт за учредяване на ипотека № 21/25.06.2020 г. на недвижими имот с идентификатор 68134.615.1766, вещите лица са посочили, че в имотът е разположена и сграда с идентификатор 68134.615.1766. 6, която е изградена на груб строеж, и която също е предмет на учредената договорна ипотека. Доколкото цената на двата обекта (земя и сграда) е една, то тази сделка не може да се използва като аналог. Също така е посочено, че имотът е с предназначение „за магазини, офиси, складове, КПП и ТП“. От описаните в приложените по делото справки за продажби и придобивания на Столична община сделки за периода 15.06.2020 г. – 15.06.2021 г. само две сделки касаят имоти, находящи се в район „П.“, а именно: ПИ с идентификатор 68134.614.198 и ПИ с идентификатор 68134.613.178, но имотите не попадат в същата устройствена зона за озеленяване, а в зона за жилищно строителство и касаят идеални части от УПИ.

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 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 основанието 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.

Противно на изложеното в жалбата, 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 № № СОА21-ТД26-6985 от 15.06.2021 г. от кмета на Столична община, съгласно чл. 22, ал. 3 от ЗОБС и договор за възлагане на оценката от същата дата. Оценката е изготвена на 09.09.2021 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.

Неоснователни са доводите за допуснато нарушение на залегналите принципи в чл. 6, ал. 1 от АПК, чл. 9, ал. 2 от АПК, чл. 12, ал. 1 и чл. 13 от АПК. В хода на административното производство са събрани и оценени всички относими доказателства, въз основа на които са обосновани доводи за наличието на материално правните предпоставки за издаване на оспорения административен акт.

Спорният 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. Липсата им е наложила определянето на дължимото се обезщетение по правилото на чл. 22, ал. 1 от ЗОБС. Изводът за липсата на аналози, отговарящи на въведените в с чл. 22, ал. 5 - ал. 11 от ЗОБС изисквания е изцяло потвърден и от заключението от приетите по делото заключение от основана, допълнителна и тройна комплексна съдебно-технически експертизи, което следва да бъдат изцяло кредитирани, като непротиворечиви едно на друго, обективно и компетентно изготвени.

С оглед на това, настоящият съдебен състав намира, че размерът на равностойното парично обезщетение в случая следва да се определи по правилата на чл. 22, ал. 12, т. 1 от ЗОБС, което е и сторено от административния орган. Обосновано и

законосъобразно в експертната оценка, въз основа на което е изготвена оспорената заповед, е определено равностойно парично обезщетение за отчуждаването на имот с идентификатор 68134.619.1245 с площ от 366 кв.м. на основание данъчната му оценка, тъй като не са налице пазарни аналози за изготвяне на оценка. Това следва от разпоредбата на чл. 22, ал. 12, т. 1 от ЗОБС, съгласно която 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. Видно от представеното по делото Удостоверение за данъчна оценка изх. № [ЕГН]/02.06.2021 г. на Дирекция „Общински приходи“ - отдел „П.“ на Столична община размерът на данъчната оценка на поземлен имот 1245 с площ 390 кв.м. е 12 314.30 лева.

Не могат да бъдат споделени доводите, изложени в депозираните от пълномощникът на оспорващия писмени бележки, че приложените по делото четири броя нотариални актове следва да бъдат използвани за аналози при определяне на размера на дължимото се парично обезщетение, тъй като обективират сделки с недвижими имоти сходни на отчуждавания. Визираните нотариални актове имат за предмет сделки с недвижими имоти находящи се в район „К.“, Столична община. Отчуждаваният имот се намира в район „П.“, Столична община. Съгласно Тълкувателно решение №3 от 23.03.2015 г., постановено по тълк. Д. № 6/2014 г. на ОС на ВАС, „За градовете с районно деление относимите към определянето на равностойно парично обезщетение са онези вписани сделки с имоти с подобни характеристики на отчуждавания, които се намират в един и същ район, като съставна административно-териториална единица на общината, включително когато се касае за земеделски земи и горски територии.“

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 Н. М. Б. против заповед № СОА21-РД40-153/18.11.2021 г. на кмета на Столична община.

ОСЪЖДА Н. М. Б. да заплати на Столична община разноски по делото в размер на 100 (сто) лева.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: