

РЕШЕНИЕ

№ 20073

гр. София, 11.06.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав, в
публично заседание на 04.06.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилка

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **1926** по описа за **2025** 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 „ДАНИ ВО“ЕООД, ЕИК [ЕГН] чрез пълномощник адв. Д. против заповед № СОА25-РД40-17/27.01.2025 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 е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4356.929 (незастроен), с площ 1817 кв.м., съгласно скица-проект за изменение на КKKP, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4356.463 по КKKP, одобрени със заповед №РД-18-14/06.03.2009 г. на изпълнителния директор на АГKK, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Отклонение от първа метролиния от метростанция „Л.“ /МС-2/ до околоръстен път по [улица]с две метростанции“, район „Л.“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП-ИПУР и специализиран план по реда на чл. 111 във връзка с чл. 189 от ЗУТ за отклонение от МС „Л.“ на първа метролиния по [улица]до Софийски околоръстен път с две метростанции, одобрен с решение № 539 по протокол № 79/29.06.2003 г. на Столичния общински съвет, предвиждащ изграждането на обект - публична общинска собственост и е определено парично обезщетение в размер на 220 638.31 лв. на собственика ТД „ДАНИ ВО“ЕООД. 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 и същото не е изчислено съобразно установения ред, регламентиран в чл. 22, ал. 5 от ЗОбС. Изтъква се, че размерът на обезщетението не съответства на действителната пазарна стойност на имота, то е силно занижено и не отговаря на изискването

на закона да бъде равностойно. Посочва се и липса на яснота, относно начина на определяне на оценката и използваните сделки като аналози. Подробни съображения за незаконосъобразност на оспорената заповед са изложени и в депозираните по делото писмени бележки. Претендира се отмяна на оспорената заповед и присъждане на направените по делото разноски, съобразно списък по чл. 80 от ГПК.

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. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатското 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-адресати на оспорения индивидуален административен акт, в рамките на преклузивния срок по чл. 27, ал. 1 от ЗОБС.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА 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 отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4356.929 (незастроен), с площ 1817 кв.м., съгласно скица-проект за изменение на КKKP, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4356.463 по КKKP, одобрени със заповед №РД-18-14/06.03.2009 г. на изпълнителния директор на АГKK, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Отклонение от първа метролиния от метростанция „Л.“ /МС-2/ до околоръстен път по [улица]с две метростанции“, район „Л.“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП-ИПУР и специализиран план по реда на чл. 111 във връзка с чл. 189 от ЗУТ за отклонение от МС „Л.“ на първа метролиния по [улица]до Софийски околоръстен път с две метростанции, одобрен с решение № 539 по протокол № 79/29.06.2003 г. на Столичния общински съвет, предвиждащ изграждането на обект - публична общинска собственост и е определено парично обезщетение в размер на 220 638.31 лв. на собственика ТД „ДАНИ ВО“ЕООД.

Размерът на паричното обезщетение, посочен в оспорената заповед, е определен въз основа на Експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител, възложена с писмо изх. № СОА24-ГР94-5296 от 09.10.2024 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 пет хиляди сделки, вписани в Имотния регистър на Агенцията по вписвания, сключени през релевантния период (09.10.2023 г. - 09.10.2024 г.). С. са 15 сделки, от които 12 броя имоти са приети за аналози. Същите са обективирани в следните нотариални акта: нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имот № 59, том II, рег. № 8243, дело № 236/06.06.2024 г. (имот с идентификатор 68134.4360.207), нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 183, том I, рег. № 6342, дело № 168/22.05.2024 г. и нотариален акт за замяна на недвижим имот № 12, том III, рег. № 8164, дело № 385/29.07.2024 г. (имот с идентификатор 68134.4081.9573, имот с идентификатор 68134.4081.9575, имот с идентификатор 68134.4081.9737, имот с идентификатор 68134.4081.9738, имот с идентификатор 68134.1504.2571, имот с идентификатор 68134.1504.2672, имот с идентификатор 68134.1504.2243, имот с идентификатор 68134.1504.2244, имот с идентификатор 68134.1504.2671, имот с идентификатор 68134.1504.2676). Въз основа на тях равностойното парично обезщетение е определено в размер на 220 638.31 лв.

Отчетените основни критерии по ЗОБС за подбор на аналози са следните: съгласно действащ ПУП – ИПУР и специализиран план по реда на чл. 111 във връзка с чл. 189 от ЗУТ за отклонение

от МС „Л.“ на първа метролиния по [улица]до Софийски околоръстен път с две метростанции, одобрен с решение № 539 по протокол № 79/29.06.2003 г. на Столичния общински съвет имот с идентификатор 68134.4356.463 попада в улична регулация – [улица].т.318. Съгласно регулационен план на м.[жк], одобрен с решение № 59 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, имотът попада в улична регулация – [улица].т. 153. Съгласно стар ПУП – ЧИРП на[жк]– 2МР и[жк]-3МР, одобрен със заповед № 358/31.07.1975 на главния архитект на С. отреждането на имота е за [улица].т. 400. 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 68134.4356.463 попада в устройствена зона „Жк“-(жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване) със следните устройствени параметри: макс. плътност на застрояване -420%, макс. К. - 3, мин. озеленена площ - 40%. Съгласно решение № 2 по протокол № 44/08.06.1998 г. на Столичния общински съвет относно ценовото зонироване на [населено място], процесният имот попада в IV ценова зона. Съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ № [ЕГН]/02.08.2024 г. данъчната оценка на имота е 173873.00 лв. Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4356.929 (незастроен) с площ 1817 кв.м., съгласно скица-проект по КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4356.463 по КККР не засяга сгради, използва се за улица, паркинг и озеленена площ.

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

От заключението по съдебно-техническата и оценителна експертиза се установяват следните релевантни за спора факти и обстоятелства относно регулационния статут на имота: Съгласно действащ ПУП – ИПУР и специализиран план по реда на чл. 111 във връзка с чл. 189 от ЗУТ за отклонение от МС „Л.“ на първа метролиния по [улица]до Софийски околоръстен път с две метростанции, одобрен с решение № 539 по протокол № 79/29.06.2003 г. на Столичния общински съвет имот с идентификатор 68134.4356.463 попада в улична регулация – [улица] - о.т. 325. Съгласно регулационен план на м.[жк], одобрен с решение № 59 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, имотът попада в улична регулация – [улица].т. 153. Съгласно стар ПУП – ЧИРП на[жк]– 2МР и[жк]-3МР, одобрен със заповед № 358/31.07.1975 на главния архитект на С. отреждането на имота е за [улица].т. 400. Въз основа на тези констатации вещото лице е приело, че изчисленията следва да бъдат извършени като за имот без параметри на застрояване, съгласно установен траен начин на фактическо ползване, а той е улица, паркинг и озеленена площ. Съгласно решение № 2 по протокол № 44/08.06.1998 г. на Столичния общински съвет относно ценовото зонироване на [населено място], процесният имот попада в IV ценова зона. Съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ № [ЕГН]/02.08.2024 г. данъчната оценка на имота е 173873.00 лв. по действащия ОУП на [населено място] от 2009 г. и ЗУЗСО част от процесния имот попада в зона Тти без устройствени параметри, друга част в устройствена зона Смф със следните показатели: плътност на застрояване = 60 %, К. =3.5, озеленяване – 40 % и трета част в зона Жк-зона за комплексно жилищно застрояване с параметри: плътност на застрояване = 40 %, К. = 3.0 и озеленяване 40 %. Към извършеният от вещото лице оглед имотът е незастроен, неограден, част от него се използва за улица, преминаване и паркиране на МПС, а останалата част е с естествено озеленяване.

При определяне на пазарната стойност на отчуждавания имот вещото лице е използвало същите сделки, които са използвани и при изготвяне на Експертната оценка, въз основа на която е издадена оспорената заповед. Същите са анализирани в таблица № 1 към заключението, като въз основа на тях са предложени два варианта: При първият вариант са използвани сделки с имоти,

които попадат в улица, какъвто е и частично установения траен начин на фактическо ползване на имота, а при вариант № 2 са включени всички сделки с имоти без параметри на застрояване, част от които попадат в УПИ – за озеленяване и техническа инфраструктура, или са имоти, за които няма самостоятелно отреждане. При вариант № 1 предложеният размер на равностойно парично обезщетение е 265 120.78 лв. (1817 кв.м. x 187.10 лв.), а при вариант № 2 размерът е 220 638.31 лв. (1817 кв.м. x 121.43 лв.)

По делото е изслушано и заключение от допълнителна съдебно-техническа и оценителна експертиза, при която вещото лице е анализирано приложените по делото нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 149, том IV, рег. № 5659, дело № 679 от 17.05.2024 г. и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 125, том I, рег. № 5404, дело № 108 от 08.11.2023 г. Посочило е, че сделката обективизирана в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 149, том IV, рег. № 5659, дело № 679 от 17.05.2024 г., обективира сделка сключена между ЮЛ/ЮЛ за имот с идентификатор 68134.4354.697, който попада в УПИ IX – за инженерна инфраструктура, кв. 646, за публично мероприятие. Имотът се намира в[жк], недалеч от оценявания имот, в същата ценова зона и отговаря по дата на периода. Цената за кв.м. е 282.05 лв. От своя страна нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 125, том I, рег. № 5404, дело № 108 от 08.11.2023 г., обективира сделка между ФЛ/ЮЛ за два имота: имот с идентификатор 68134.1506.19 с площ 1471 кв.м. и имот с идентификатор 68134.1506.20 с площ 907 кв.м. Двата имота попадат в сервитут на електропровод високо напрежение, без възможност за застрояване. Имотите се намират в[жк], в същата ценова зона като отчуждавания и отговаря по период. Цената за кв. м. е 82.25 лв. Заключение отново е в два варианта: вариант № 1 при който са използвани сделки с имоти, които попадат в улица, какъвто е и частично установения траен начин на фактическо ползване на имота. При този вариант предложеният размер на равностойно парично обезщетение е 265 120.78 лв. (1817 кв.м. x 187.10 лв.). Вариант № 2 при който са използвани всички сделки, вкл. и обективизираните в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 149, том IV, рег. № 5659, дело № 679 от 17.05.2024 г. и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 125, том I, рег. № 5404, дело № 108 от 08.11.2023 г. При него размерът на паричното обезщетение е 236 391.70 лв.

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 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 № СОА24-ГР94-5296 от 09.10.2024 г. от кмета на Столична община, съгласно чл. 22, ал. 3 от ЗОБС и договор за възлагане на оценката. Оценката е изготвена на 19.12.2024 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, 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. Същите аналози са използвани и от вещното лице при изготвяне, както на основното заключение, така и допълнително заключение от съдебно-техническа и оценителна експертиза, което обаче е допълнено и с две други сделки, обективирани в нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 149, том IV, рег. № 5659, дело № 679 от 17.05.2024 г. и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 125, том I, рег. № 5404, дело № 108 от 08.11.2023 г., приети като доказателство по делото. По делото не спорно, че по предходния регулационен план на м.[жк], одобрен с решение № 59 по протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС, имотът попада в улична регулация - [улица].т. 153. Аналогично е отреждането на имота и по стар ПУП – ЧИРП на[жк]– 2МР и[жк]-3МР, одобрен със заповед № 358/31.07.1975 на главния архитект на С..

В тази връзка следва да се има предвид, че 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, правилото на чл. 22, ал. 8 от ЗОБС предвижда размерът на равностойното парично обезщетение да се определя като за имоти без предвидено застрояване, като се съобразява установеният траен начин на фактическото им ползване.

Според основното им предназначение, определено с концепциите и схемите за пространствено развитие и общите устройствени планове, териториите в страната са: урбанизирани територии (населени места, селищни образувания и индустриални паркове извън границите на населените места и селищните образувания), земеделски територии, горски територии, защитени територии, нарушени територии за възстановяване, територии, заети от води и водни обекти, и

територии на транспорта /чл. 7, ал. 1 от ЗУТ/. По смисъла на § 5, т. 8 от ДР на ЗУТ "територия" или "устройствена зона" по чл. 11 представлява съвкупност от съседни поземлени имоти със сходни характеристики и преобладаващо предназначение. А по смисъла на § 5, т. 6 от ДР на ЗУТ, под "територия на населено място" следва да се разбира селищната територия, обхваната от границите му (строителните му граници), определени с устройствен план, без да се включва землището.

Доказателствата по делото еднозначно сочат, че процесният имот по действащия ПУП е част от урбанизирана територия. По правилото на чл. 25, ал. 1 от ЗКИР всеки поземлен имот следва да бъде отразен в КК с трайното предназначение на територията, в границите на която се намира, а в случая тази територия е урбанизирана в строителните граници на населеното място. Според отразеното в кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №РД-18-14/06.03.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК, имот с идентификатор 68134.4356.463, част от който е имот с проектен идентификатор 68134.4356.929, по кадастрална карта е с трайно предназначение на територията: урбанизирана.

По делото не е спорно, че отчуждаваният имот е с установен траен начин на фактическото ползване: за улица, паркинг и зелена площ. В тази насока, в приетото по делото заключение от основна съдебно-техническа и оценителна експертиза е посочено, че към момента част от имота се използва за улица, преминаване и паркиране на МПС, а останалата част е с естествено озеленяване.

В тази връзка обоснован се явява посоченият в одобрената Експертна оценка критерии за избор на аналози - сделки с имоти, попадащи в устройствена зона без параметри на застрояване - Тти, Тзв и Зп.

С оглед на изложеното заключението от приетата по делото допълнителна съдебно-техническа и оценителна експертиза следва да бъде кредитирано, в частта му Вариант № 2, като дължимото се равностойно парично обезщетение за отчуждаване на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4356.929 следва да бъде определено в размер на 236 391.70 лв. (1817 кв.м. x 130.10 лв.)

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.

Несъответствието между оценката, определена в административното производство и размера на обезщетението, установен по делото води до извода за материалноправна незаконосъобразност на оспорената заповед - отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК.

Изложеното дава основание на настоящият състав да приеме, че оспорената заповед следва да бъде изменена в частта ѝ относно размера на определеното парично обезщетение, за да се постигне нейното съответствие с материално правните норми.

При този изход на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, на оспорващия се дължи присъждане на разноси, които в случая са в претендиран и доказан размер 10 450 лв., от които 900 лева - депозит за възнаграждение на вещо лице, 50 лева - държавна такса и 9500 лв. - адвокатско възнаграждение. Възражението на процесуалния представител на ответника за прекомерност на адвокатското възнаграждение следва да бъде уважено. Настоящото дело не е такова с материален интерес, тъй като същият не може да се определи към момента на подаване на жалбата. В случая, като материален интерес не може да се разбира определеният със заповедта размер на обезщетение, тъй като потвърждаването му от съда обуславя неоснователност на жалбата и отрича правото за разноси на жалбоподателя. Като материален интерес не може да се разбира и разликата между определения в заповедта и определения от съда по-висок размер на обезщетение чрез изменение на заповедта за отчуждаване в тази ѝ част. Подобно виждане би довело до липса на предвидимост при определяне на възнаграждението към момента на подаването на жалбата. Към този момент не е безспорно какъв е размерът на равностойно парично обезщетение за отчуждавания имот, нито размерът на равностойно парично обезщетение се заявява с жалбата до съда, за да служи като база за определяне на материалния интерес, както и при преценката за основателност на жалбата. Съдебното решение няма осъдително действие. Налице е и специфика на задължението -определеният със съдебното решение размер на обезщетение не води до неговата изискуемост спрямо Общината. То не подлежи на принудително изпълнение. Съгласно чл. 29, ал. 6 от ЗОБС, ако в 6-месечен срок от влизането в сила на заповедта по чл. 25, ал. 2 или на съдебното решение дължимото парично обезщетение не бъде преведено по сметка на собственика на имота, кметът на общината отменя заповедта за отчуждаването по искане на собственика. Ето защо, размерът на адвокатското възнаграждение следва да бъде определен по реда на чл. 8, ал. 3 от Наредба № 1/2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа в размер на 1200 лева, като съдът отчита и не особено голямата фактическа и правна сложност на делото, реално предоставената от пълномощника адвокат защита и проведените по делото съдебни заседания.

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

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед за отчуждаване на поземлен имот № СОА-25-РД40-17/27.01.2025 г. на кмета на Столична община, в ЧАСТТА относно размера на определеното парично обезщетение за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4356.929 (незастроен) по КККР с площ от 1817 кв. м., съгласно скица – проект, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4356.463 по

КККР на Столична община, като УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение от 220 638.31 лева на 236 391,70 лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „ДАНИ ВО“ЕООД, ЕИК [ЕГН] разноси по делото в размер на 2150 (две хиляди сто и деветдесет) лева.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: