

# РЕШЕНИЕ

№ 2684

гр. София, 21.04.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав,**  
в публично заседание на 14.04.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Антони Йорданов**

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **120** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 от Административно-процесуалния кодекс, във вр. чл. 27, ал.1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по постъпила жалба на Н. С. И. и Е. В. И. /Г./, срещу Заповед за отчуждаване на недвижим имот № СОА20-РД-40-106/01.12.2020г. на Кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот /ПИ/ с идентификатор 68134.905.55 (незастроен) с площ 1388 кв.м., в частта в която е определена парично обезщетение в размер на 267745,20лв.

В жалбата се твърди, че заповедта противоречи на материалноправните разпоредби, тъй като неправилно е определено паричното обезщетение. В тази връзка оспорващите искат изменение на заповедта, в частта касаеща обезщетението и определянето на справедливо такова. Претендират се разноски.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез процесуалните си представители оспорва жалбата и моли съда да се произнесе с решение, с което да я отхвърли. Според него по предходния и действащия план, частта от имота е отреден за улица, съответно е без строителни показателни, поради което правилно е определено обезщетението. Претендират се разноски за юрисконсултско възнаграждение.

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не изпраща представител, не изразява становище по жалбата.

Съдът, след прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства, доводите и становищата на страните, намира за установено от фактическа страна

следното:

Оспорващите се легитимират като собственици на процесния имот, за което представят Нотариален акт № 53, том I, дело № 58/30.10.1998г.

Производството по отчуждаване на процесния имот е започнало по повод влязъл в сила поробен Подробен устройствен план, утвърден с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС и Заповед № РД-09-50-313/05.03.2008г., с който се предвижда изграждането на обект публична общинска собственост

Подробният устройствен план предвижда изграждане на обект публична общинска собственост за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин, а именно „Осигуряване на достъп по [улица]в участъка от [улица]до [улица], от о.т.361-о.т.360-о.т.359-о.т.357-о.т.442-о.т.443а, обслужващ кв.71 и 72а“ м.“В.-ВЕЦ С.“ район „Л.“, Столична община. Изготвено е обявление по чл. 25, ал.1 ЗОС от 14.11.2018г., публикувано в два централни ежедневника и един местен, на интернет страницата на Столична община като копие от него е изпратено на кмета на района за поставяне на определено за целта място в сградата.

С възлагателно писмо изх.№ СОА20-ТД26-5322/02.06.2020г., кметът на Столична община е възложил на оценител, отговарящ на изискванията на Закона за независимите оценители определянето на равностойно парично обезщетение за подлежащия на отчуждаване имот.

При изготвянето на експертната оценка за определяне на равностойно парично обезщетение за процесния имот, независимият оценител е приел, че имотът попада изцяло в улична регулация на [улица]от о.т.442-до.443а. Съгласно предходния и действащия регулационен план на м.“В.-ВЕЦ С.“, имотът попада изцяло в уличната регулация. Според ОУП на СО, в сила от 2009г., ПИ с идентификатор 68134.905.55 попада в устройствена зона „Тти“ за транспортна инфраструктура – улици, пътища, летища със показатели макс.плътност 0%; макс.конт-0; мин.озеленяване-0; кота корниз 0

Паричното обезщетение за земята е изчислено по т.нар сравнителен /аналогов/ метод, като за пазарни аналози са използвани вписани сделки с недвижими имоти, находящи се в трета ценова зона, които попадат изцяло или частично в строителни зони без устройствени параметри – „Тти“ /за улица/ или „Зп“ /зелени площи/. При този метод на оценка лицензирият оценител е предложил равностойно парично обезщетение за отчуждаваната част от имота в размер на 267745,20лв., определено по реда и условията на чл.21, ал.5 и сл. от ЗОС.

В хода на събиране на доказателства пред настоящата инстанция е изслушана съдебно-оценителна експертиза. От заключението на експерта и дадените в съдебното заседание пояснения, се установи че имотът попада изцяло в отреждане за улична регулация, тъй като представлява частта от бивш ПИ 1231, попадащ н обхвата на уличната регулация по действащия РП. Тъй като процесният имот не е бил отреден за застрояване сс приложен предходен ПУП, аналозите следва да се определят в съответствие с предназначението на имота преди регулирането му, а именно като земя без параметри на застрояване. . според експерта, имотът попада в трета ценова зона по ЗМДТ. Също така вещото лице не е възприело като аналог приложения от оспорващите нотариален акт, тъй като сделката е извън едногодишния срок и не попада н зона „Тти“, а в зона „Жс“-жилищна зона със средноетажно застрояване. При извършения анализ на приложенияте по делото сделки е възприет като пазарен аналог Договор между СО и [фирма], имотът по който попада в зона „Тти“ и в отреждане за

[улица]. Поради това и въз основа на него е изчислена цена за кв.м. в размер на 192,80лв. или общо за целия имот 267745,20лв. Наред с паричното обезщетение, в заключението е извършена и оценка на оградата на имота, която според вещото лице се равнява на 24443,84лв. Заключението на вещото лице е прието и неоспорено от страните. С молба от 20.04.2021г., процесуалният представител на оспорващите е поскал отвяна на протоколното определение за сдаване ход по същество и насрочване на делото отново за разглеждане. Според защита заключението на в.л. е неправилно и необосновано, без да се навеждат конкретни оплаквания, поради което е направено искане изготвянето му от трима експерти.

При така установените факти, като извърши по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК цялостна проверка за законосъобразност на оспорения административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, Административен съд София – град достигна до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално ДОПУСТИМА, като подадена в срок от активно легитимирано лице с правен интерес от оспорване, насочена срещу индивидуален административен акт, подлежащ на съдебен контрол.

Разгледана по същество жалбата е НЕОСНОВАТЕЛНА.

Оспорената заповед е издадено от компетентен орган в рамките на предоставените му правомощия. Същата е съставена в предписаната от закона форма и притежава изискуемото съгласно чл.25 ЗОС съдържание. При издаването на заповедта са спазени административнопроизводствените правила, с което не е нарушено правото на защита на оспорващия и не е преградена възможността му адекватно да я организира. Определянето на справедливо равностойно обезщетение е възложено съобразно изискванията на чл.22, ал.3 ЗОС. Експертната оценка е изготвена съгласно правилата на чл.22 ЗОС, във вр.§ 1 от ДР на ЗОС.

Административният орган правилно е приложил материалния закон.

Административното производство е по реда на Глава III от ЗОС. Съгласно чл. 21, ал. 1 от ЗОС имоти - собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани 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 обекти - публична общинска собственост след предварително и равностойно парично обезщетение. Следващата алинея уточнява кои точно имоти могат да се отчуждават за изграждането и експлоатацията на обектите по ал. 1 от чл. 21 от ЗОС - тези, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство или които стават негодни за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност. Идеята на законодателя е, че отчуждаване за общински нужди се допуска само ако е налице влязъл в сила ПУП, който има предвиждане за изграждане на нов обект публична общинска собственост и тази идея е доразвита в разпоредбите на чл. 22, ал. 1 и чл. 25, ал. 1, т. 1 от ЗОС. Чл.21 ал.3 ЗОС определя, че части от имоти могат да се отчуждават само когато остатъкът от имота отговаря на изискванията, определени в закон, съобразно неговия вид, местонахождение и предназначение.

Безспорно е установено по делото, а не се и оспорва от страните, че съгласно влязъл в сила ПУП, целият имот се отчуждава., така както е определено и в процесната заповед. Не се спори също, че по предходния регулационен план тази част също е отредена за улица.

Спорен по делото е въпросът, свързан с размера на паричното обезщетение за отчуждената част от поземления имот. Според чл. 22, ал. 5 от ЗОБС оценките на имотите, предмет на отчуждаване, се извършват по пазарни цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот, като размерът на равностойното парично обезщетение е обвързано с конкретното предназначение на имотите преди влизането в сила на ПУП, предвиждащ изграждането на обекта – публична общинска собственост.

Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с равностойно парично обезщетение. В тази връзка ЗОС установява начина на определяне на равностойното парично обезщетение. Съгласно изричната разпоредба на чл.22, ал.5-14 ЗОС във връзка с § 1 ДР ЗОС оценките се извършват по пазарни цени. Изключение се допуска само когато пазарната оценка на имота е по-ниска от данъчната и когато не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики, поради липса на извършени сделки, вписани в съответната Служба по вписвания. Равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с предназначението на имотите, което са имали преди влизането в сила на ПУП във връзка, с който се прави отчуждението и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот.

Съдът кредитира заключението на вещото лице, така както е определено и в хода на административното производство като намира същото за обективно и компетентно изготвено, отговарящо правдиво на поставените въпроси. В тази връзка намира искането описано за отмяна на хода по същество и назначаване на тройна съдебно-икономическа експертиза за неоснователно. Извършената експертиза и разпита на вещото лице в съдебно заседание дават изчерпателни, документално обосновани и логичен отговор на всички въпроси, които бяха поставени. Нямаше въпроси на които да не беше отговорено и които да бяха останали неизяснени нито такива, които да са логично противоречиви. В случай, че отговорите на вещото лице не удовлетворяват страна, той може да оспори заключението като изложи своите мотиви за това, което в съдебното заседание не бе сторено. Но да се иска назначаването на допълнителни, повторни и т.н. експертизи, с цел получаване на желаните отговори е недопустимо.

По същество съдът счита, че оценката е обективна, обоснована от ползваните критерии и съобразена с критериите, залегнали в закона. Счита, че използваните аналогови сделки от това в.л. са съответни на критериите, заложи в разпоредбата на чл.22, ал.5 от ЗУТ и т.2,3 и 8 от пар.1 от ДР на ЗОС. Използвани са аналози съобразно реално сключени сделки, в законоустановения срок, касаещ същата ценова зона, с еднакъв характер на застрояване и със същите или близки показатели на устройство и застрояване, като процесния имот. Съгласно чл.22, ал.5 от ЗОБС, 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. В разпоредбата на §1, т.2 от ДР на ЗОС е дадено легално определение на понятието „пазарни цени на имоти с подобни характеристики”. Законодателят в цитираната норма определя, че 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. При приложение и на разпоредбата на §1, т.3 от ДР на ЗОС, а именно използваните за аналози имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот и намиращи се в една и съща ценова зона с него – урбанизирана територия съдът приема, че пазарната стойност на реално отчуждаваната площ от 244 м.<sup>2</sup> е 24 731. 84 лв. Тази сума съвпада с определения от органа размер на обезщетение, която оценка също е определена от лицензиран оценител. По преписката са представени актовете, с които са осъществени сделките и които отговарят напълно на изискванията на закона за "пазарен аналог".

На второ място съдът следва да вземе отношение, относно извършената от вещното лице оценка на оградата на отчуждената част от имота като в тази връзка не кредитира заключението в тази му част. От представените по делото писмени доказателства не се установи същата да е узаконена. За последната не са представени строителни книжа, респ. узаконителни документи, поради което съдът приема, че същата неправилно е съобразена при изготвянето на оценката, което изцяло кореспондира с разпоредбата на чл. 22, ал.14 ЗОС. Следва да се отбележи, че от страна на ответника бяха ангажирани писмени доказателства, приети и неоспорени от защитника на оспорващите, от които се установи, че оградата е съществувала преди 2015г., към който момент се е изисквало разрешение за строеж дза изграждането ѝ

По изложените съображения съдът приема, че заповедта на кмета на СО е законосъобразно издадена, при липса на отменителните основания по чл.146 от АПК. Предвид изхода на делото и на основание чл.143, ал.4 от АПК, оспорващите следва да бъдат осъдени да заплатят солидарно на ответника сторените по делото разноски за юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 лева, определени съгласно чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, своевременно поискани и доказани.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27 от ЗОС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, II-ро отделение, 28-ми състав

### Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ оспорването на Н. С. И. и Е. В. И. /Т./, срещу Заповед № СОА20-РД-40-106/01.12.2020г. на кметана Столична община като неоснователно.

ОСЪЖДА Н. С. И., с ЕГН [ЕГН] и Е. В. И. /Т./, с ЕГН [ЕГН], да заплатят солидарно на Столична община сумата от 100 (сто) лева разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл.27 ал.6 ЗОС.

Препис от решението да се връчи на страните, на основание чл.138 от АПК

СЪДИЯ: