

# РЕШЕНИЕ

№ 7294

гр. София, 15.12.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав,**  
в публично заседание на 07.12.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Бранимира Митушева**

при участието на секретаря Гергана Мартинова , като разгледа дело номер **7542** 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 АПК във връзка с чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОбС/.

Образувано е по жалба на Р. М. П., В. К. М. и Д. Й. М. от [населено място] срещу заповед № СОА20-РД40-33/01.07.2020г. на кмета на Столична община в частта, с която е определен размер на паричното обезщетение за отчуждената част от поземлен имот с идентификатор 68134.905.2895.

В жалбата са развити доводи за незаконосъобразност на обжалвания административен акт, като издаден в противоречие с материално-правните норми. Твърди се, че определеното парично обезщетение не съответства на изискването за равностойно парично обезщетение, като същото е занижено и не отговаря на действителните пазарни цени на недвижимите имоти в този район. Жалбоподателите считат, че заповедта в оспорената ѝ част е в противоречие с чл. 21, ал. 1 и чл. 22, ал. 5 от ЗОбС във връзка с § 1 от ДР на ЗОбС, както и е несъответна на целта на закона. Претендира се от съда да постанови решение, с което да измени обжалваната заповед, като увеличи размера на обезщетението, съобразно действителната пазарна стойност. В съдебно заседание процесуалният представител на жалбоподателите изрично заявява, че не претендира присъждане на разноски по делото.

Ответникът – КМЕТЪТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА – редовно призован, чрез процесуалния си представител оспорва жалбата и счита същата за неоснователна по съображения, изложени в писмени бележки. Претендира присъждане на

юрисконсултско възнаграждение.

СОФИЙСКА ГРАДСКА ПРОКУРАТУРА, редовно уведомена, не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и прецени събраните и приети по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Жалбоподателите се легитимират като съсобственици на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.905.152, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.905.2895, с площ от 1 149 кв. м., м. „В. – ВЕЦ С.“, район „Л.“, с нотариален акт за собственост на недвижим имот, възстановен по ЗСПЗЗ и по наследство и делба № 8, том I, рег. № 356, дело № 10/1999 г., както и удостоверение за наследници № СОА19-УГ51-647/02.09.2019 г., съгласно което М. Й. и Д. Й. са наследници на Л. Д. М. и удостоверение за наследници № РВТ19-УГ01-15815/16.12.2019 г., съгласно което В. М. и Р. П. са наследници на М. Й. М..

Не е спорно между страните по делото, че производството по отчуждаване на част от имот с идентификатор 68134.905.2895, м. „В. – ВЕЦ С.“, с площ на отчуждената част от 1 149 кв. м., е извършено на основание глава III от ЗОБС въз основа на влязъл в сила действащ подробен устройствен план /ПУП/ на м. „В. – ВЕЦ С.“, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на Столичен общински съвет /СОС/ и заповед № РД-09-1944/16.10.2002 г. на кмета на Столична община за поправка на явна фактическа грешка, предвиждащи изграждане на обекти публична общинска собственост за задоволяване на общинска нужда, както и че част от имота попада в улична регулация и обхвата на обект „Изграждане на техническа и транспортна инфраструктура по [улица]в участък, обслужващ кв. 98, 120, 126, участъка 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. – ВЕЦ С.“ и осигуряване на транспортна връзка между [улица]и [улица], район „Л.“, [населено място]“.

Съгласно приложено по делото удостоверение изх. № [ЕГН]/27.02.2020 г. на Дирекция „Общински приходи“, отдел „Общински приходи – Л.“, данъчната оценка на имот с площ от 1 753 кв. м., съставляващ имот с пл. № 1767 е 98 602.70 лева. Видно от приложена по делото скица на поземлен имот № 15-91316/14.02.2018 г., издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър – С., имот с идентификатор 68134.905.2895 е с номер по предходен план – 1767, кв. 120.

В съответствие с изискването на чл. 22, ал. 3 от ЗОБС кметът на Столична община, чрез зам. кмета във връзка със заповед за заместване № СОА20-РД15-2218/21.02.2020 г. на кмета на Столична община, е възложил с писмо изх. № СИС19-ПП00-6/72/26.02.2020 г. определянето на равностойно парично обезщетение на процесния имот на [фирма] – лицензиран оценител на недвижими имоти. Оценката на отчуждения имот с проектен идентификатор 68134.905.152, представляващ част от имот с идентификатор 68134.905.2895, е изготвена на 03.04.2020 г. като в нея е вписано, че методът на сравнимите продажби не е приложен, тъй като представените от Агенцията по вписвания и Дирекция „Инвестиционно отчуждаване“ копия от актове за собственост не отговарят на нормативно определените изисквания в чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОБС, поради което равностойното парично обезщетение е определено по реда на Приложение № 2 към чл. 20 от Закона

за местните данъци и такси. В експертната оценка се сочи, че имот с идентификатор 68134.905.2895, от който е реална част поземлен имот проектен идентификатор 68134.905.152, е с предназначение по подробните устройствени планове, както следва: според действащия регулационен план на м. „В. – ВЕЦ С.“, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и заповед № РД-09-1944/16.10.2002 г. на кмета на Столична община, имот с проектен идентификатор 68134.905.152 попада изцяло в улична регулация за [улица]от о. т. 501 – о. т. 399 – о. т. 504, а според Общия устройствен план /ОУП/ на Столична община, влязъл в сила с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009 г. на СОС и Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет имот с проектен идентификатор 68134.905.152 попада в устройствена зона – за транспортна инфраструктура – улица, пътища, летища /„Гти“/ със следните параметри: максимална плътност на застрояване в %; максимален К.; максимална озеленена площ %; максимална кота кортниз в м. В оценката се сочи още, че процесният имот попада в трета ценова зона. Съгласно така изготвената оценка размера на равностойното парично обезщетение на имот с проектен идентификатор 68134.905.152, реалната част от процесния имот с идентификатор 68134.905.2895, с площ от 1 149 кв. м., попадащ в реализацията на обект „Изграждане на техническа и транспортна инфраструктура по [улица]в участък, обслужващ кв. 98, 120, 126, участъка 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. – ВЕЦ С.“ и осигуряване на транспортна връзка между [улица]и [улица], район „Л.“, [населено място]“, е определена на 64 628.92 лева.

На основание чл. 25, ал. 1 от ЗОБС от ответника е публикувано обявление изх. № СИС19-ПП00-6/80/05.05.2020 г., с което собствениците на недвижими имоти са уведомени за предстояща процедура по принудително отчуждаване във връзка с обект „Изграждане на техническа и транспортна инфраструктура на [улица]в участък, обслужващ кв. 98, 120, 126, участъка 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. – ВЕЦ С.“ и осигуряване на транспортна връзка между [улица]и [улица], район „Л.“, [населено място]“, във в. „Софийски седмичен вестник“, в. „Днес“ и в. „24 часа“. Обявлението е публикувано и на официалната интернет страница на Столична община, както и на информационното табло на Столична община и на таблото за обявления в сградата на районната администрация на район „Л.“.

Въз основа на така определения размер на паричното обезщетение и влезлия в сила ПУП и на основание чл. 25, ал. 2 от ЗОБС кметът на Столична община е издал оспорената в настоящото производство заповед № СОА20-РД40-33/01.07.2020 г. с предвиденото в закона съдържание.

За изясняване на делото от фактическа страна е допусната и приета съдебно-техническа и оценителна експертиза. Съгласно заключението на вещото лице С. Б. К. преди влизане в сила на действащия към момента ПУП на м. „В. – ВЕЦ С.“, одобрен с решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и заповед № РД-09-1944/16.10.2002 г. за поправка на яфна фактическа грешка на кмета на Столична община, имотът на жалбоподателите със стар пл. № 1767 /сега поземлен имот с идентификатор 68134.905.2895/ не е попадал в обхвата на регулационен план, като действащия регулационен план, въз основа на който се извършва отчуждаването, е първи за имота, който преди възстановяването си по ЗСПЗЗ през 1993 г. е бил част

от празно незастроено място, намиращо се в обхвата на строителните граници. Установено е от вещото лице също така, че за имот с пл. № 1767 не е бил отреждан самостоятелен УПИ, като регулационния план от 2001 г. до момента не е бил приложен по отношение на уличната регулация за района, в който попада този имот. В заключението се сочи, че отчуждаваната част от имот с идентификатор 68134.905.2895 се намира в южната част на имота, като е определена чрез пресичане на границите на имота с улично регулационните граници на [улица]и е с изчислена графично площ от 1 149 кв. м. Към настоящия момент преобладаващата част от имот с идентификатор 68134.905.2895 по ОУП на [населено място] попада в зона ЗП – зона за паркове и градини с параметри на застрояване: плътност на застрояване 1 % и К. 0.06, както и процесният имот попада в отреждане за улица /без параметри на застрояване/ и в отреждане за паркове и градини, като по действащия регулационен план имотът попада изцяло в отреждане за улица. Вещото лице е установило още, че процесният имот попада в трета ценова зона, както и че доколкото имотът не е бил урегулиран с предходен ПУП, то аналозите за същия следва да бъдат определяни в съответствие с предназначението на имота преди регулирането му – като земя без параметри на застрояване. Вещото лице е приело, че приложените по делото пазарни аналози – 101 акта и 15 договора, не отговарят на условията на ЗОБС, както и е установило при допълнителни проверки три акта, в които са налични 16 аналога – попадащи в трета ценова зона и в отреждане за улица – без право на застрояване, за които е приело, че отговарят на изискванията на ЗОБС, описани в таблица № 2 към експертната. Констатирано е от вещото лице при направен оглед, че в отчуждената част от имота няма огради, постройки или други подобрения, като през имота преминава полски път, приблизително през трасето на предвидената улица, а самият имот е обрасъл с храсти и саморасли дървета, не се установяват и овощни дървесни видове или декоративни такива, които да са нарочно засадени в имота. Вещото лице е изчислило, въз основа на приетите 16 годни аналози от таблица № 2 към експертната, средната пазарна стойност на отчуждения имот с проектен идентификатор 68134.905.152 в размер на 157.37 лева или за отчуждаваните 1 149 кв. м. е изчислена стойност в размер на 180 820.63 лева. В експертната вещото лице е определило и размер на пазарната стойност от 182 079.60 лева в случай, че се отчуждят и оставащите 8 кв. м. от процесния имот с обща площ от 1 157 кв. м.

При така установените факти, съдът достига до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима – подадена е от надлежни страни в срока по чл. 27, ал. 1 от ЗОБС. Процесната заповед е съобщена на жалбоподателите на 17.07.2020 г., като жалбата срещу нея е депозирана до съда на 28.07.2020 г., видно от поставените върху нея рег. № САГ20-ДР00-1950/28.07.2020 г., т. е. в законоустановения 14-дневен срок.

Разгледана по същество, след проверка на административния акт съгласно чл. 168, ал.1 от АПК във връзка с чл. 146 от АПК, същата е основателна по следните съображения:

Обжалваната в настоящото производство заповед е издадена от компетентен административен орган – кметът на Столична община, в съответствие с изричната разпоредба на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС. Заповедта е издадена и в предписаната от закона форма – мотивирана писмена заповед, като при издаването ѝ не са допуснати съществени нарушения на административно-производствените правила и е спазена процедурата, разписана в глава III на ЗОБС – „Принудително отчуждаване на имоти –

частна собственост, за общински нужди”.

В частта обаче досежно определеното обезщетение за реална част от имот с идентификатор 68134.905.2895, съставляващ имот с проектен идентификатор 68134.905.152, оспорената заповед е в противоречие с материално-правните разпоредби и не е съответна на целта на закона, а именно – ведно с осъществяването на мероприятието с обществено значение, заради което се извършва отчуждаването, да бъдат равностойно парично обезщетени собствениците на принудително отчуждаваната част от имота. С оглед на това, че се касае до принудително отчуждаване законът е предвидил изплащане на равностойно парично обезщетение, определено по пазарни цени с цел защита интересите на собственика, тъй като той е лишен от възможността да се разпорежда свободно с имота си. Настоящият съдебен състав приема, че в тази си част, която е оспорена от жалбоподателите, процесната заповед противоречи на материалния закон – чл. 21, ал. 1 и чл. 22, ал. 5 от ЗОБС във връзка с § 1 от ДР на ЗОБС и чл. 22, ал. 8 от ЗОБС. Разпоредбата на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС предвижда, че 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 определението, дадено в ал. 7 на чл. 22 от ЗОБС конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост. Размерът на равностойно парично обезщетение за поземлен имот, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия ОУП, които не са урегулирани за застрояване с предходен ПУП, се определя като имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване /чл. 22, ал. 8 от ЗОБС/.

В конкретния случай, от приетите по делото доказателства, безспорно се установява, че определеният от административния орган размер на равностойното парично обезщетение на имот с проектен идентификатор 68134.905.152, с площ от 1 149 кв. м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.905.2895, не представлява равностойно парично обезщетение на процесния имот. Неправилно административният орган е определил размерът на паричното обезщетение по реда на чл. 22, ал. 12, т. 1 от ЗОБС – по реда на Приложение № 2 към чл. 20 от Закона за местните данъци и такси. Настоящият съдебен състав намира, че в случая е приложима хипотезата на чл. 22, ал. 8 от ЗОБС. По отношение на регулационния статут на процесния имот, видно от заключението на вещото лице по приетата по делото съдебно-техническа и оценителна експертиза, която съдът кредитира, като компетентно и обективно изготвена, безспорно се установява по делото, че имотът на жалбоподателите със стар пл. № 1767 /сега поземлен имот с

идентификатор 68134.905.2895/ не е попадал в обхвата на регулационен план, като действащия регулационен план, одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и заповед № РД-09-1944/16.10.2002 г. за поправка на яфна фактическа грешка на кмета на Столична община, въз основа на който се извършва отчуждаването, е първи за този имот, който преди възстановяването си по ЗСПЗЗ през 1993 г. е бил част от празно незастроено място, намиращо се в обхвата на строителните граници и за него е нямало отреждане за УПИ. С оглед на това и по аргумент от чл. 22, ал. 8 от ЗОБС във връзка с § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС, в случая като пазарни аналози следва да се използват само сделки за имоти без параметри на застрояване. В случая, доколкото по делото се установява, че предходен ПУП за местността няма, както и че процесният имот е без застрояване – няма огради, постройки или други подобрения, като през имота преминава полски път и е обрасъл с храсти и саморасли дървета, и не се е ползвал като застроен имот, то и размерът на обезщетението следва да се определи по чл. 22, ал. 8 от ЗОБС, като за имоти без параметри на застрояване, при съобразяване с фактическото му ползване. В тази връзка по отношение на размера на дължимото парично обезщетение за процесния недвижим имот настоящият съдебен състав изцяло кредитира приетата по делото съдебно-оценителна експертиза на вещото лице С. К., при който е извършена оценка въз основа на аналози, попадащи в зони, за които няма предвидено застрояване – зони „Тти“, както и такива, които макар и да попадат по ОУП в зона „Смф1“, „Жм3“ или „Жс“, изцяло имотите, предмет на сделките, попадат в отреждане за улици или Околовръстен път /Таблица № 2 към съдебно-техническата и оценителна експертиза/. Съгласно заключението на вещото лице С. К. размерът на дължимото обезщетение за отчуждената част от имот с идентификатор 68134.905.2895 – имот с проектен идентификатор 68134.905.152 с площ от 1 149 кв. м., е 180 820.63 лева. Така изготвената пазарна оценка е съобразена и е извършена в съответствие с разпоредбите на чл. 22, ал. 8 във връзка с ал. 5 от ЗОБС и § 1, т. 2 и т. 3 от ДР на ЗОБС. При изготвянето на експертната оценка за определяне на равностойно парично обезщетение за процесния имот вещото лице е използвало пазарни аналога, които съдът намира, видно от обстоятелствената част на експертизата и таблицата към нея, че са съобразени с разпоредбата на чл. 22, ал. 8 от ЗОБС във връзка с чл. 22, ал. 5 от ЗОБС и § 1, т. 1, т. 2 и т. 3, б. „а“ от ДР на ЗОБС. Доколкото разпоредбата на § 1, т. 3, б. „а“ от ДР на ЗОБС предвижда, че имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии, както и при съобразяване на обстоятелството, че използваните от вещото лице пазарни аналози за имоти, находящи се във вилна зона „Малинова долина“, попадат в III ценова зона, то съдът намира за неоснователно възражението на процесуалния представител на ответника, че не следва да се използват като годни пазарни аналози нотариален акт № 199, том I, рег. № 3641, дело № 180/2019 г. /вписан под № 134 в Службата по вписвания/ и Договор за

покупко-продажба на недвижими имоти от 18.10.2019 г. /вписан под № 105 в Службата по вписванията/. Неоснователно се явява и възражението на процесуалния представител на ответника по отношение на използваната от вещото лице като годен аналог сделка с имот с идентификатор 68134.2045.3033 по нотариален акт № 199, том I, рег. № 3641, дело № 180/2019 г. /вписан под № 134 в Службата по вписванията/, тъй като, независимо от обстоятелството, че в нотариалния акт е вписан начин на трайно ползване – ниско застрояване /до 10 м./, то видно от таблица № 2 към експертизата и извадката от ОУП в експертизата за този имот, последният попада в зона „Тти“ по действащия ОУП и няма отреждане по регулационен план, като той попада на границата между два регулационни плана. Това обстоятелство се потвърждава и от приложените по делото от ответника и вещото лице разпечатки от информационната координатна система ГИС. Правилно също така при изготвяне на пазарната стойност на отчуждената част от процесния имот вещото лице е използвал като годен аналог само 14 от имотите, предмет на Договор за покупко-продажба на недвижими имоти от 18.10.2019 г. /вписан под № 105 в Службата по вписванията/, доколкото останалите 4 имота, видно от Таблица № 1 и от включената в експертизата извадка от ОУП, попадат в зона „Оз1“, но не са с отреждане за пътища или улици, така както останалите 14 имота са с отреждане и попадат в Околовръстен път.

Оценката на частта от имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаването 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 приетото по делото и кредитирано от съда експертно заключение на вещото лице, води до извода за незаконосъобразност на оспорената заповед, която може да бъде квалифицирана като противоречие с материално-правните разпоредби – основание за отмяна на административния акт по чл. 146, т. 4 от АПК. Предвид на това, стойността на дължимото парично обезщетение /оценката/ за имот с проектен идентификатор 68134.905.152 с площ от 1 149 кв. м. следва да се измени съобразно приетата по делото съдебно-оценителна и техническа експертиза на вещото лице, като определеният в процесната заповед размер на паричното обезщетение се замени със сумата от общо 180 820.63 лева, представляваща пазарната оценка на отчуждената част от процесния имот.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд София-град,24-ти състав

**РЕШИ:**

**ИЗМЕНЯ** заповед № СОА20-РД40-33/01.07.2020г. на кмета на Столична община в частта, с която е определен размер на паричното обезщетение за отчуждения имот с проектен идентификатор 68134.905.152, с площ от 1 149 кв. м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.905.2895 по кадастралната карта и кадастралните регистри, като:

**УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение от 64 628.92 /шестдесет и четири хиляди шестотин двадесет и осем лева и деветдесет и две стотинки/ лева на сумата от 180 820.63 /сто и осемдесет хиляди осемстотин и двадесет лева и шестдесет и три стотинки/ лева, разпределена на собствениците, както следва: за В. К. М. – от 16 157.23 /шестнадесет хиляди сто петдесет и седем лева и двадесет и три стотинки/ лева на 45 205.16 /четиридесет и пет хиляди двеста и пет лева и шестнадесет стотинки/ лева; за Р. М. П. – от 16 157.23 /шестнадесет хиляди сто петдесет и седем лева и двадесет и три стотинки/ лева на 45 205.16 /четиридесет и пет хиляди двеста и пет лева и шестнадесет стотинки/ лева; за Д. Й. М. – от 32 314.46 лева /тридесет и две хиляди триста и четиринадесет лева и четиридесет и шест стотинки/ лева на 90 410.31 /деветдесет хиляди четиристотин и десет лева и тридесет и една стотинки/ лева.

**РЕШЕНИЕТО** е окончателно и не подлежи на обжалване.

**СЪДИЯ:**