

# РЕШЕНИЕ

№ 1232

гр. София, 24.02.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 35 състав,**  
в публично заседание на 11.12.2019 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Миглена Недева**

при участието на секретаря Кристина Григорова, като разгледа дело номер **12136** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/ и чл.145 и сл. от Административно – процесуалния кодекс /АПК/.

Образувано е по жалба от [фирма], [населено място] в срещу Заповед № СОА16-РД40-109 / 05.09.2019 г. на Кмета на Столична община, с която се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 6134.2813.322, с площ от 904 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 6134.2813.198 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-39 / 20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект „Разширение и реконструкция на бул. Л. шосе, в участъка от ул. Л. до Околовръстен път“, съгласно действащ регулационен план на бул. Л. шосе, одобрен със Заповед № РД-09-50-629 / 29.11.1994 г. на Главния архитект на С., ИПР и ПЗ, одобрени със Заповед № РД-09-50-29 / 22.01.2003 г. на Главния архитект на С., ИПР и ПЗ, одобрени със Заповед № РД-09-50-1046 / 25.07.2008 г. на Главния архитект на С. и ИПР, одобрен със Заповед № РД-09-50-1514 / 08.12.2008 г. на Главния архитект на С., и се определя размера на обезщетението от 25 402,40 лв.

Жалбоподателят, чрез адв. Д., твърди, че заповедта е незаконосъобразна. Смята, че действията по отчуждаване са предприети след изтичане на срока по чл.208 от Закона за устройство на територията, че са налице нарушенията разпоредбите на чл.21 и сл. от Закона за общинската собственост, както и че определеният със заповедта размер на парично обезщетение за отчуждаваната част от имота е занижен. Твърди се, че административният орган не е следвало да изчислява обезщетението на база данъчна

оценка за имота и не е взел предвид относими аналози за сделки, намиращи се в същата устройствена зона, в непосредствена близост до процесния имот и представя доказателства за такива. Смяна, също така, че е следвало да се оценят и подобренията м отчуждаваната част от имота. Молят съда да отмени заповедта или алтернативно да определи по-висок размер на обезщетението, както и да присъди разноски по списък. Ответникът по жалбата, чрез процесуален представител, юрк. Л., оспорва жалбата и я смята за неоснователна. Смята, че заповедта, вкл. в частта ѝ за определеното с нея обезщетение е законосъобразна и моли жалбата да бъде оставена без уважение. Сочи, че за незаконни строежи и подобрения не се дължи обезщетение. Смята, също така, че вещото лице неправилно е използвано аналози с параметри на застрояване в зона Смф2, като се е позовало на ОУП за имота. Твърди, че следва да се вземе предвид отреждането не на целия имот, а точно на отчуждаваната от него част, която и при предходен ПУП е частично отново или за улица или е нерегулиран, което означава без параметри на застрояване. Прави възражение за прекомерност на платения адвокатски хонорар и моли за присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

По делото не е конституирана като заинтересована страна инвеститор на обекта, съгласно чл.27, ал.4 от ЗОБС, различен от ответника, доколкото такъв е именно Столична община, представлявана от кмета.

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

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу подлежащ на съдебен контрол административен акт, съгласно изричната разпоредба на чл.27, ал.1 ЗОБС, от активно легитимирано лице, адресат на акта, и в срок.

Разгледана по същество, жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Административен съд София – град, II а.о., 35 състав, като взе предвид доводите на страните и прецени доказателствата по делото, с оглед заявените в жалбата основания за незаконосъобразност и извършена на основание чл.168, ал.1 АПК служебна проверка на процесния административен акт приема за установено от ФАКТИЧЕСКА и ПРАВНА СТРАНА следното:

В конкретното административно производство се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 6134.2813.322, с площ от 904 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 6134.2813.198 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-39 / 20.07.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект „Разширение и реконструкция на бул. Л. шосе, в участъка от ул. Л. до Околовръстен път“, съгласно действащ регулационен план на бул. Л. шосе, одобрен със Заповед № РД-09-50-629 / 29.11.1994 г. на Главния архитект на С., ИПР и ПЗ, одобрени със Заповед № РД-09-50-29 / 22.01.2003 г. на Главния архитект на С., ИПР и ПЗ, одобрени със Заповед № РД-09-50-1046 / 25.07.2008 г. на Главния архитект на С. и ИПР, одобрен със Заповед № РД-09-50-1514 / 08.12.2008 г. на Главния архитект на С., и се определя размера на обезщетението в размер на 25 402,40 лв.

Заповедта е издадена от компетентен административен орган – кметът на Столична община, съгласно изричната норма на чл.25, ал.2 ЗОБС.

В случая заповедта е подписана от Заместник-кмет на Столична [община], въз основа на Заповед за заместване за периода, в който е издаден акта № СОА19-РД-10177 / 03.09.2019 г., издадена от Кмета на Столична община, т.е. от името на Кмета на Столична община.

Актът е в предписаната от закона форма – мотивирана писмена заповед. Фактическите и правни основания за издаването са коректно посочени в акта, съответно в административната преписка, която предхожда издаването му.

Предвид горното, съдът счита, че не са налице основания за отмяна / обявяване на нищожност на заповедта по чл.146, т.1 и т.2 от АПК.

Между страните не е налице спор относно обстоятелството, че отчуждаването е във връзка с реализацията на обект „Разширение и реконструкция на бул. Л. шосе, в участъка от ул. Л. до Околовръстен път“, одобрен със Заповед № РД-09-50-629 / 29.11.1994 г. на Главния архитект на С., ИПР и ПЗ, одобрени със Заповед № РД-09-50-29 / 22.01.2003 г. на Главния архитект на С., ИПР и ПЗ, одобрени със Заповед № РД-09-50-1046 / 25.07.2008 г. на Главния архитект на С. и ИПР, одобрен със Заповед № РД-09-50-1514 / 08.12.2008 г. на Главния архитект на С..

Следователно, при наличието на такъв влязъл в сила устройствен план се приема, че става въпрос за отчуждаване за осъществяване на обект публична общинска собственост за задоволяване на неотложна общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин, тъй като това са обстоятелства, които са изследвани, или поне е следвало да бъдат изследвани на етапа на одобряване на самия ПУП, а не към настоящия момент.

Твърдението на адв. Д. за незаконосъобразност на отчуждаването е по отношение на извършването му след срока, посочен в чл.208 от Закона за устройство на територията. Съгласно чл.208 от ЗУТ, в редакцията на закона приложима към момента на отчуждаването, т.е. преди изменение от ДВ бр.13 от 2017 г. „Срокът за започване на отчуждителните процедури по Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост на недвижими имоти, определени по подробните устройствени планове за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, е пет години от влизане в сила на плановете и десет години от влизането в сила на подробните устройствени планове за изграждане на елементи на техническата инфраструктура по чл. 64 - публична собственост на държавата и общините. След изтичане на този срок собствениците на недвижимите имоти имат правата по чл. 134, ал. 2, т. 1.“

С Тълкувателно решение № 4 от 02.11.2016 г. на ВАС по т.д. № 6 / 2015 г. АСС, I и II колегия се реши противоречието, което съществуваше в съдебната практика относно характера на този срок, като се прие, че същият има преклузивен характер и изтичането му е пречка за реализиране на отчуждителна процедура по Закона за общинската собственост или по закона за държавната собственост.

В случая обаче е приложим не чл.208 ЗУТ, а специалната разпоредба на чл.17, ал.1, т.1 от Закона за устройство и застрояване на Столична община /ЗУЗСО/, която предвижда 15-годишен срок за започване на отчуждителни процедури за изграждане на обекти - публична общинска или публична държавна собственост, на територията на Столичната община за обекти на техническата инфраструктура - за първостепенна улична мрежа, който срок съгласно ал.2 започва да тече от влизане в сила на ЗУЗСО, т.е. от 28.01.2007г., съответно ще изтече на 28.01.2022 г.

Независимо, че чл.17 е отменен със ЗИД на ЗУЗСО / обн. ДВ, бр.31 от 2018 г., той е приложим на основание §23 на ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, съгласно който: „§ 23. (1) Сроковете по отменения чл. 17 за започване на отчуждителни процедури за изграждане на обекти – публична общинска или публична държавна собственост, на територията на Столичната община по отношение на подробни устройствени планове,

влезли в сила до влизането в сила на Закона за устройството и застрояването на Столичната община, тежат от влизането в сила на закона – 28 януари 2007 г. (2) След изтичане на сроковете по ал. 1, както и по отношение на подробните устройствени планове, влезли в сила след влизането в сила на Закона за устройството и застрояването на Столичната община, се прилагат правилата на чл. 208 от Закона за устройство на територията.“

В случая отчуждаването е за реализиране на първостепенна улична мрежа, като към момента срокът за провеждане на отчуждителните процедури не е изтекъл и са предприети именно в този срок, предвид което и съображенията на жалбоподателите в тази насока са неоснователни.

С оспорената заповед е определено равностойно парично обезщетение за отчуждаваната част от имота от 904 кв.м. в размер на 25 402,40 лв., определен въз основа на данъчната оценка на имота по реда на чл.22, ал.12, т.1 от ЗОБС, а именно по Приложение № 2 към чл.20 от ЗМДТ – за имоти в урбанизирани територии.

Оценката на отчуждаваната част от имота е изготвена от оценителска фирма [фирма], [населено място] притежаваща сертификат за оценителска правоспособност от КНОБ за недвижими имоти.

Тя е направена въз основа на възлагателно писмо № СИС16-ПП00-44-/149/ от 20.03.2019 г. от Кмета на СО, съгласно чл.22, ал.3 от ЗОБС и договор за възлагане на оценката от същата дата. Оценката е изготвена на 09.07.2019 г., т.е. при спазване на тримесечния срок преди издаването на заповедта за отчуждаване по чл.22, ал.10 от ЗОБС.

По отношение на размера на оценката на имота, съответно на определените парични обезщетения, съдът прави следните изводи:

Целта на закона, при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди, е собствениците да бъдат компенсирани с „равностойното парично обезщетение“.

В тази връзка, ЗОБС установява начина на определяне на „равностойното парично обезщетение“.

Съгласно изричните разпоредби на чл.22, ал.4, ал.5 и ал.6 от ЗОБС, във връзка с §1, т.1, т.2 и т.3 от ДР на ЗОБС ( в редакция с последно изменение с ДВ, бр.15 от 2011 г., т.е. към извършване на оценката, одобрена с процесната заповед) оценките се извършват по пазарни цени.

Исключение се допуска, само когато пазарната оценка на имота е по-ниска от данъчната и когато не могат да се определят пазарните цени на имоти с подобни характеристики поради липса на извършени сделки в съответната служба по вписванията /чл.22, ал.6 от ЗОБС/. Доколкото законът казва „липса“, т.е. нито една сделка, отговаряща на законовите изисквания, съдът приема, че оценка по предвидения в закона ред по метода на пазарните аналози би могла да се направи и при наличието само на един такъв аналог.

„Равностойното парично обезщетение“ се определя „в съответствие с предназначението на имотите преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждението“, въз основа на пазарните цени на имоти с „подобни характеристики“, намиращи се „в близост до отчуждавания“ / чл.22, ал.5 от ЗОБС/.

Според §1, т.1 от ДР на ЗОБС „равностойно“ ще е паричното обезщетение, когато

цената на отчуждавания имот или на съответната част от него е определена именно по реда на този закон, т.е. ако спазени критериите за определянето му, посочени в закона. Законът дава легална дефиниция и на това, какво разбира под „пазарни цени на имоти с подобни характеристики” / §1, т.2 от ДР на ЗОБС/. За такива се приемат осреднените цени от сделки с имоти, 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.

Имоти, „намиращи се в близост до отчуждавания имот” в урбанизираните територии /§1, т.2 от ДР на ЗОБС/ са „имотите, които се намират в една и съща ценова зона с него“.

Съгласно §1, т.8 от ДР на ЗОБС "имоти с близки показатели на устройство и застрояване" са имотите с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 на сто.

При горните дефиниции следва да се приеме, че за определяне на „равностойното парично обезщетение” по реда на чл.22, ал.5 от ЗОБС и §1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики:

- възмездни сделки – посочени са 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, но след като е налице и добавката „други възмездни сделки”, значи изброяването не е изчерпателно;
- те да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. в урбанизираните територии в една и съща ценова зона;
- да са сключени между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните да е търговец, т.е. изключени са сделки, по които нито една от страните не е търговец;
- да са извършени в определен период – в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката;
- да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота;
- имотът, предмет на сделката да е с устройствен статут и предназначение съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждението.
- пазарните аналози следва да имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение с отчуждавания имот, да притежават еднакъв характер на застрояване

със същите или близки показатели на устройство и застрояване, /т.е. с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 % и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот.

Конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, е предназначението им, определено с предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план, за който се извършва отчуждаването. 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, за който се извършва отчуждаването, 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 равностойното парично обезщетение 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, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване. / чл.22, ал.6, 7 и 8 от ЗОБС/.

Т.е. за да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози следва да отговарят на горните условия.

За пълнота следва да се отбележи, че разпоредбата на § 1, т.7, б. „б” от ДР на ЗОБС е неотнормима към уредбата на „равностойното парично обезщетение”. Законът не изисква използваните пазарни аналози за представляват „равностойни имоти“ с оценявания. Допълнителните разпоредби на закона дават легални дефиниции на термини, използвани в самия закон. Определението за „равностойни имоти“ в § 1, т.7, б. „б” от ДР на ЗОБС не касае по никакъв начин реда за определяне на равностойното парично обезщетение по чл.22 от ЗОБС. Това определение касае поясняване на текстове, в които се среща термина „равностоеен имот“ и това са само чл.21, ал.4 и чл.23, ал.1 от ЗОБС.

За определяне на оценка, съобразно законовите изисквания, съдът е назначил и изслушал оценителна експертиза от в.л. инж. А. А. – независим оценител със сертификат от КНОБ за недвижими имоти.

Съдът не е длъжен да се съобрази с експертните заключения, а ги обсъжда с оглед всички доказателства по делото и предвид приложимата нормативна уредба.

Съдът, след внимателен преглед на всички приложения по делото пазарни аналози с оглед условията, посочени по-горе, на които следва да отговарят те, счита, че определеното от вещото лице обезщетение не съответства на законовите критерии и експертизата, макар да е коректна по отношение на

дадените с нея конкретни фактически констатации, които съдът възприема, в крайният ѝ извод за размер на обезщетението не следва да бъде кредитирана по следните съображения:

Оценката на вещото лице се различава от тази в административната процедура поради включването в нея и възприемането като пазарни аналози на представените от жалбоподателя пет нотариални акта. Всички те се намират в устройствена зона Смф2, с максимална плътност на застрояване от 40%.

Възприемането на тези сделки за аналози не е съобразено с цитираните по-горе разпоредби.

Както бе описано по-горе, имотът, предмет на сделката – пазарен аналог следва да е с устройствен статут и предназначение съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждението, а пазарните аналози следва да имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение с отчуждавания имот, да притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване, /т.е. с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 % и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот. Конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, е предназначението им, определено с предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план, за който се извършва отчуждаването. 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, за който се извършва отчуждаването, 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 равностойното парично обезщетение 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, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване. / чл.22, ал.6, 7 и 8 от ЗОБС/.

На първо място, за показателите на застрояване, когато има предходна регулация по предходни подробни устройствени планове, съпоставката с аналозите се прави не по показателите по общия устройствен план, а на подробния устройствен план, като при положение, че и по предходен ПУП имотът е отреден за обект – публична общинска собственост, то се взема предвид установения начин на фактическото им ползване.

На второ място, аналозите следва да се съпоставят не с целия имот на

жалобоподателя, а само с отчуждаваната част от него.

Видно от приетата експертиза и по предходен ПУП отчуждаваната част от имота, за която е образуван ПИ с проектен идентификатор 6134.2813.322, с площ от 904 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 6134.2813.198, по общият устройствен план попада с по-голямата си част / без да се определя коя част/ в Смф2 и с по-малка част / отново неуточнена/ - в Тти / транспортна инфраструктура/.

Съпоставката обаче следва да се прави не с ОУП, с „предходен ПУП“, който за отчуждаваната част е имота отново е за транспортна инфраструктура – улична регулация и частично е извън регулация – т.е. без параметри на застрояване.

Като се имат предвид разпоредбите на чл.22, ал.6, ал.7 и ал.8 от ЗУТ, то следва да се съобрази „установеният траен начин на фактическото ползване“.

По делото се установява, а и се твърди от процесуалния представител на самия жалбоподател, че в тази част от имота, която се отчуждава, всъщност са поставени бетонови павета за сметка на жалбоподателя и се ползва като улица, т.е. установеният начин на фактическото ползване е улица, транспортна инфраструктура, която също е без параметри на застрояване.

При това положение е незаконосъобразно отчуждаваната част на имота, която частично и по предходен ПУП е отреден за улица, поради което от значение е установеният начин на фактическото ползване, което също е улица, т.е. е без параметри на застрояване, а частично е извън регулация, т.е. отново параметри на застрояване, да се съпоставя с имоти, които са с параметри на застрояване от 40 % плътност.

Следователно, правилно при липсата на пазарни аналози, административният орган е определил равностойното парично обезщетение по реда на чл.22, ал.12, т.1 от ЗОБС, а именно по Приложение № 2 към чл.20 от ЗМДТ – за имоти в урбанизирани територии.

Съдът счита за неоснователно възражението на жалбоподателя, че не са включени подобрения. Както се установи и от изслушаната експертиза, реализираните паркоместа са в рамките на оставащата част от имота, която не се отчуждава.

По отношение на поставените в отчуждаваната част от имота бетонови павета за сметка на жалбоподателя, не означават реализиране на законно – предвидено мероприятие – улична инфраструктура, поради което и за тях, като незаконен строеж, не се дължи обезщетение.

Доколкото и съдът достига до извода, до който е достигнал и административният орган, че при липсата на пазарни аналози равностойното парично обезщетение следва да се определи по реда на чл.22, ал.12, т.1 от ЗОБС, а именно по Приложение № 2 към чл.20 от ЗМДТ – за имоти в урбанизирани територии, както и че не следва да се включват в него подобренията, представляващи незаконно поставените бетонни павета, паричното обезщетение в оспорения административен акт, като законосъобразно не следва да бъде изменяно.



Жалбата, като неоснователна, следва да бъде оставена без уважение.

С оглед изхода на делото и при направените от страните искания, съдът, с решението следва да се произнесе и по въпроса за разноските по делото. Съгласно чл.143, ал.3 от АПК, когато съдът отхвърли оспорването, страната, за която административният акт е благоприятен, има право на разноски. Такива са своевременно поискани от ответника, предвид което съдът следва да му присъди разноски за юрисконсултско възнаграждение в минимален размер на 100 лв.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, чл.173, ал.2 от АПК, и чл.27 от ЗОБС, Административен съд София – град, II а.о., 35 състав,

### **Р Е Ш И :**

**ОТХВЪРЛЯ** жалбата на [фирма], [населено място] срещу Заповед № СОА16-РД40-109 / 05.09.2019 г. на Кмета на Столична община.

**ОСЪЖДА** [фирма], [населено място] да заплати на Столична община разноски за юрисконсултско възнаграждение, в размер на 100 /сто/ лв.

**Решението не подлежи на касационно обжалване.**

**Препис да се изпрати на страните.**

**С Ъ Д И Я:**