

# РЕШЕНИЕ

№ 5873

гр. София, 18.10.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,**  
в публично заседание на 17.09.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Десислава Корнезова**

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **12037** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 – чл.178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалби на Т. А. Ц., Р. С. К., М. И. Р., Л. А. П., Л. А. П. и Р. А. Р. срещу ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-165/12.09.2019г. на заместник-кмета на Столична община на направление „Социални дейности и интеграция на хората с увреждания“, изпълняващ правомощията на кмета на Столична община по заповед за заместване, в частта, с която е определен размер на дължимото обезщетение за отчужден недвижим имот с идентификатор № 68134.1003.358 и площ от 368 кв.м. в размер на сумата от 28 796.00 лева.

Изложени са съображения за незаконосъобразност на акта, поради издаването му в противоречие с нормите на материалния закон. Твърди се, че размерът на определеното обезщетение е по-нисък от пазарните цени. Молят да се изменени акта в частта, с която е определен размерът на обезщетението и същият да се определи съобразно допълнителното заключение на съдебно-техническата експертиза.

В проведените съдебни заседания жалбоподателите, редовно уведомени, чрез процесуалните си представители адв. В. С. и адв. М. П., молят жалбите им да бъдат уважени. Претендират присъждането на разноски съгласно представени списъци по чл. 80 ГПК.

Постъпили са писмени бележки от адв. В. С., в които са изложени подробни съображения за незаконосъобразност на акта, защото определеният размер на

обезщетението е драстично нисък, необективен, не е била проучена пазарната цена на имоти със сходни характеристики, не е спазен и основен конституционен принцип за справедливост на обезщетението. В депозираната писмена защита от адв. М. П. се акцентира на обстоятелството, че сделката използвана за аналог е действителна, сключена при спазване на законовите разпоредби и е произвела своето правно действие.

Ответникът – кмет на Столична община, редовно призован, чрез процесуалния си представител юрк. Т. Ж. оспорва депозираните жалби. В хода по същество на спора, счита, че заповедта следва да бъде потвърдена, поради липсата на пазарни аналози за определяне на по-висок размер на дължимото обезщетение. Изрично подчертава, че сделката, материализирана в нотариален акт № 180, дело № 238 от 17.07.2018г. /акт № 63, вх. рег. № 46770, дело № 33494/17.07.2018г. на Службата по вписвания- С./ е сключена между „свързани лица“, поради което не представлява годин пазарен аналог. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Направено е възражение за прекомерност на адвокатския хонорар. Подробни съображения са изложени в депозираните по делото писмени бележки от 21.09.2021г.

Заинтересованата страна- В. Р. З., чрез своя процесуален представител адв. М. С. не оспорва жалбата. Пледира за нейното уважаване и присъждане на справедливо парично обезщетение, което възлиза в размер на 771 523.04 лева. Също моли да й бъдат възстановени направените разноски в процеса.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Административен съд София-град, като обсъди релеванните с жалбите доводи и прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 235, ал. 2 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установено следното от фактическа страна:

ПИ с идентификатор 68134.1003.358 /застроен/, съгласно одобрената със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК и заповед № 18-8752/17.10.2018г. на началника на СГКК- С. е с площ от 368 кв.м., трайно предназначение на територията- урбанизирана, начин на трайно ползване- високо застрояване /над 15м./ и се намира в [населено място], район „Т.“, [жк], [улица].

Имот с идентификатор № 68134.1003.358 по ОУП на [населено място], попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“ /ЖГ/ със следните параметри: максимална плътност на застрояването- 60, максимален кинт- 3.5, минимално озеленена площ- 20%, максимална кота корниз- 26м. за жилищни и обществени сгради. Този недвижим имот е идентичен на имот с пл.сн. № 60, а понастоящем попада в УПИ I-61,64 от кв.7г и в част на улична регулация по о.т.24-о.т.25 по ПУП на местност „К. село-С.- урб.бл.32“, одобрен с Решение № 490 по Протокол № 66/24.07.2014г. на СОС.

Р. С. К. по силата на договор за дарение от 27.03.2001г., сключен във формата на нотариален акт № 40, том IA, рег. № 479, дело № 35/2001г. на нотариус В. Б., е придобила правото на собственост върху 1/2 идеална част върху дворно място, представляващо имот с пл.сн. № 60, кв.7 по плана на [населено място], местност бул. „България-II- ра част“, с площ на имота от 374.60 кв.м., а по скица от 360 кв.м.

Т. А. Ц., в качеството ѝ на законен наследник на К. А. Р. /удостоверение за наследници № 69/13.01.2018г./ е собственик на 1/4 идеална част от този недвижим имот, а жалбоподателите М. И. Р., Л. А. П., Р. А. Р., Л. А. П. са съсобственици на 1/8

идеална част, а В. Р. З. е собственик на 1/8 идеална част от ПИ № 68134.1003.358.

Представено е удостоверение изх. № СД-02-09-61334/15.10.2020г. от Районен съд- [населено място], видно от което Л. А. П. се е отказала от наследството на своя баща А. Р. Р., който отказ е вписан в специалния регистър под № 137 с определение № 2604885/14.10.2020г.

В административното производство е изготвена експертна оценка на недвижим имот от 22.07.2019г. от [фирма] въз основа на възлагателно писмо изх. № СИС19-ПП00-1/5/30.05.2019г. Видно от същата имот с идентификатор № 68134.1003.358 се намира в границите на втора ценова зона, а съобразно действащия план за регулация, одобрен с Решение № 490 по Протокол № 66/24.07.2004г. на СОС попада в устройствена зона „Тти“ без параметри за застрояване. Съгласно предходния план за регулация, одобрен със заповед № 153/26.03.1980г. този недвижим имот е попадал в част от УПИ I-64, 67 от кв.7г- „за жилищно строителство“ и в част от улица. Съгласно ОУП на [населено място], процесният недвижим имот попада в устройствена зона „Жг“. За периода 30.05.2018г.-30.05.2019г. от Агенция по вписванията са представени 25 броя сделки за недвижими имоти, които не отговорят на изискванията на чл.22 ал.5 от ЗОС във вр. § 1 т.2 от ДР на ЗОС. Поради тази причина, равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот с площ от 368 кв.м. е определен по реда на чл.22 ал.12 от ЗОС /удостоверение № СИС19-ПП00-1/3/17.04.2019г. на СО, Дирекция „Общински приходи“, отдел „Общински приходи- С./Т./ и възлиза на стойност от 28 796.00 лева.

Копие от обявлението изх. № СИС19-ПП00-1/15/31.07.2019г. е приложено по делото на л.66 и е поставено на информационното табло на Столична община на 02.08.2019г. На дата 31.07.2019г. правомощията на кмет на Столична община се предоставят в условията на заместване на заместник-кмета на Столична община на направление „Социални дейности и интеграция на хората с увреждания“ съгласно заповед № СОА19-РД15-8632/26.07.2019г. /л. 67/.

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС обявлението, с което уведомяват собствениците на имота за предстоящото отчуждаване, е публикувано в два централни и един местен ежедневник: в-к. „Днес“ – 03-04.08.2019 г., „Телеграф“ – 03.08.2019г., в-к „24 часа“ – 03.08.2019г. /л. 68-70/. Поставено е и на информационното табло на Столична община, район „Т.“, на дата 06.08.2019г. /л. 220/.

На основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 ЗОС със ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-165/12.09.2019г. на заместник-кмета на Столична община, направление „Социални дейности и интеграция на хората с увреждания“, изпълняващ правомощията на кмета на Столична община по заповед за заместване № СОА19-РД15-10398/09.09.2019г. /л. 177/, се отчуждава ПИ с идентификатор 68134.1003.358 /застроен/, с площ 368 кв. м., находящ се в [населено място], район „Т.“, [улица], заедно с находящата се в имота жилищна сграда с площ от 60 кв.м., попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „[улица] между кв.7е и кв.7г в[жк]“, съгласно действащ ПУП, одобрен с решение № 490 по протокол № 66/24.07.2014г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост. Определен е размер на паричното обезщетение от 28 796.00 лева, разпределим съобразно идеалните части на всеки един от съсобствениците на вещта. По отношение на сградата в мотивите на акта е прието, че същата представлява незаконен строеж и подлежи на премахване, поради което и за нея не се дължи обезщетение.

По делото е изслушана и приета съдебно-техническа оценителна експертиза,

изготвена обективно и в съответствие със събрания писмен доказателствен материал от вещото лице инж. А. А..

Установява се, че съгласно действащия ПУП- ПЗР, местност „К. село- С. , урб.блок 32“ одобрен с Решение № 490 по Протокол № 66/24.07.2014г. на СОС, процесният недвижим имот с идентификатор № 68134.1003.358 попада в терен предвиден за улица /пътно платно с тротоари/ по о.т.24-о.т.25, обслужваща кв.7е и кв.7г. Съобразно предходните планове от 1993г., процесният имот е бил с пл.сн. № 60 и е попадал в уличната регулация по о.т.505в-о.т.505б, между кв.7е и кв.7г. По още по-стар план, одобрен със заповед № 153/26.03.1980г., този имот е попадал в УПИ IV- за О. от кв.7, местност [улица]. Съгласно ОУП на [населено място] от 2009г., имот с идентификатор № 68134.1003.358, който е предмет на отчуждаването попада в устройствена зона „Жг“. Акцентирано е, че имотът се намира във втора ценова зона, съобразно одобрено с решение № 2 от протокол № 44/1998 г. на СОС по ЗМДТ зонирание на територията на Столична община.

Анализирани са сделки, извършени в периода от 30.05.2018г. до 30.05.2019г., по които поне една от страните е юридическо лице – търговец, като при сравнимите аналози се изисква те да бъдат с еднакъв характер на застрояване, при разлика в максималната плътност на застрояването не повече от 5 %. При изготвяне на експертизата са изследвани всички 24 бр. актове, представени първоначално в административното производство от Службата по вписванията – [населено място]. Посочва се, че нито един от пазарните аналози не попада във втора ценова зона, поради което и не може да се определи пазарна цена на база пазарни аналози със сходни характеристики. Обезщетението е определено по реда на чл.22 ал.12 от ЗОС във вр. с приложение № 2 към чл.20 ЗМДТ и възлиза на стойност от 28 796.00 лева.

При огледа на място, вещото лице е установило, че съществуващата едноетажна жилищна сграда е самосрутваща се, негодна и опасна за ползване, вредна в санитарно-хигиенно отношение. Тази сграда е заличена от кадастралната карта със заповед № 18-8752/17.10.2018г. на началника на СГКК- С.. За нея не са представени и не са открити в Столична община, район „Т.“ строителни книжа.

Изготвена е от инж. А. А. и допълнителна съдебно-техническа и оценителна експертиза, в съответствие и с новопредставените писмени доказателства, която съдят кредитира. Изследвани са 611 броя вписани сделки за недвижими имоти на територията на Столична община, район „Т.“-[жк],[жк],[жк], район „К. село“-[жк]и част от[жк]. Нито една сделка не отговаря на изискванията за пазарен аналог по отношение на предназначение, характер на застрояване, показатели на застрояване.

Депозирано е още едно допълнително експертно изследване от дата 13.09.2021г., което се базира на новооткрито писмено доказателство- нотариален акт за покупко-продажба от 17.07.2018г., сключен във формата на нотариален акт № 180, том II, рег. № 6157, дело № 238/2018г. на нотариус Г. Г. /вх. рег. № 46770, акт № 63, том LVI, дело № 33494/17.07.2018г. на Службата по вписвания- [населено място]/. Видно от това писмено доказателство, имотът предмет на отчуждителната сделка с идентификатор № 68134.204.142 се намира в същата втора ценова зона, в близост до отчуждавания /от другата страна на [улица]/, по ОУП попада в същата устройствена зона „Жг“, сделката е сключена между две юридически лица в 12 месечния относим период. Вземайки предвид този пазарен аналог, пазарната стойност на ПИ с идентификатор № 68134.1003.358 възлиза на 771 523.04 лева или 2 096.53 лева за 1 кв.м.

При така установеното от фактическа страна, Административен съд София-град доститна до следните правни изводи:

Жалбите са допустими, защото са насочени срещу индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21, ал. 1 от АПК, подлежащ на съдебен контрол, подадени са в преклузивния 14-дневен срок за оспорване по чл. 27, ал. 1 от ЗОС и от активно легитимирани лица, чийто интереси пряко са накърнени от него.

Разгледани по същество, жалбите са ОСНОВАТЕЛНИ.

Съдът след като извърши проверка за законосъобразност на оспорения административен акт на основанията, сочени от оспорващия, и служебно на всички основания по чл.146 АПК, мотивира своите съждения, както следва:

На първо място, ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-165/12.09.2019г. е издадена от компетентен административен орган – заместник-кмета на Столична община, направление „Социални дейности и интеграция на хора с увреждания“ при условията на заместване на кмета на Столична община /чл. 25, ал. 2 ЗОС/, поради което не е налице основанийето за обявяване на нищожността ѝ по смисъла на чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 1 АПК /вж. и мотивите на Тълкувателно решение № 4 от 22.04.2004 г. по адм. дело № ТР-4/2002 г., ОСС на ВАС, задължително за съдилищата по смисъла на чл. 130, ал. 2 ЗСВ/.

На второ място, актът е издаден в предписаната форма съгласно чл. 25, ал. 2 ЗОС във връзка с чл. 59, ал. 2 от АПК. Посочени са основанийето за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица, както и началната дата, от която ще започне изплащането му. Съгласно Постановление № 4/1976г. на Пленума на ВС и Тълкувателно решение № 4/22.04.2004г. по дело № ТР-4/2002г. ОСС на ВАС административният акт или отказът да бъде издаден такъв акт трябва да бъде мотивиран, включително и когато административният орган е овластен да реши въпроса по свободна преценка, което изискване в случая е спазено.

На трето място, спазена е процедурата по глава Трета от ЗОС – „Принудително отчуждаване на имоти – частна собственост, за общински нужди“, като при постановяване на обжалвания административен акт не са допуснати нарушения на административно-производствените правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и които да мотивират неговата отмяна /чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 3 АПК/.

Съгласно чл. 25, ал. 1 ЗОС „кметът на общината публикува обявление в два централни и един местен ежедневник, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и изпраща копие от него до кметовете на райони или кметства или до кметските наместници, на чиято територия се намират имотите или части от имотите - частна собственост, предмет на отчуждаване. Кметовете или кметските наместници поставят обявлението на определените места в сградата на общината, на района, на кметството или в населеното място, на чиято територия се намират имотите, предмет на отчуждаването. Обявлението се публикува и на интернет страницата на общината.“. В разпоредбата е разписано и задължителното съдържание на обявлението. Същото съдържа и размера на обезщетението, определено по смисъла на чл. 22, ал. 3 ЗОС от независим оценител.

На четвърто място, съгласно чл. 21, ал. 1 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 на чл. 21 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 отчуждаването за общински нужди се допуска само ако е налице влязъл в сила ПУП, който има предвиждане за изграждане на нов обект публична общинска собственост. При това се обосновава извод, че е налице главната материално-правна предпоставка на закона, а именно - ПИ с идентификатор № 68134.1003.358 с площ 368 кв.м., е предвиден за изграждането и реализирането на обект публична общинска собственост - улица.

Между страните по делото не съществува спор относно законосъобразността на предвиденото отчуждаване на терена. Установява се, че отчуждаването на имота е в резултат от влизането в сила на ПУП – ПРЗ на местността[жк], одобрен с решение № 490 по протокол № 66/24.07.2014 г. на СОС. За оспорването на същия, но не и в частта отнасяща се до имота на жалбоподателите, са приложени писмени доказателства. 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.

Спазен е и срокът за извършване на отчуждаването. Съгласно чл. 208 от ЗУТ, в редакцията на закона, приложима към момента на влизане в сила на ПУП, т.е. преди изменение от ДВ, бр. 13 от 2017г. „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 на РБ по т. д. № 6/2015 г. ОСС, 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/. Съгласно чл. 17, ал. 1, т. 1 ЗУЗСО /ДВ, бр. 106 от 27.12.2006г./ срокът 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, сред които и първостепенна улична мрежа, е 15 години, който срок съгласно чл. 17, ал. 2 с. 3. започва да тече от влизане в сила на ЗУЗСО, т.е. от 28.01.2007г., съответно ще изтече на 28.01.2022 г. Чл. 17 е отменен – ДВ, бр. 31 от 10 Април 2018 г. Въпреки това, той е приложим на основание § 23 на ПЗР към ЗИД на ЗУЗСО, съгласно който: „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, текат от влизането в сила на закона - 28 януари 2007 г. 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 с цел реализиране на първостепенна улична мрежа, като към момента на издаване на процесната заповед срокът за провеждане на отчуждителните процедури не е изтекъл.

Обстоятелството дали правилно е определен размерът на равностойното на имота парично обезщетение се изследва при преценката за съответствие на акта с материалния закон и неговата цел. Оценката на имота, предмет на отчуждаване, е елемент от материалната законосъобразност на заповедта, тъй като обуславя фактическите основания – предпоставка за издаването ѝ, в частта относно размера на обезщетението /чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 4 АПК/.

Законодателното решение свързано с принудителното отчуждаване на недвижими имоти за държавни или общински нужди е собствениците на тези имоти да получат „равностойно парично обезщетение“. Конституцията на Република България обявява частната собственост за неприкосновена /чл. 17, ал. 3 от Конституцията/, като тази неприкосновеност включва забраната други лица да владеят, да ползват

или да се разпореждат с нея без съгласието или въпреки несъгласието на собственика. Държавата следва да зачита и гарантира тази неприкосновеност. Единственото изключение от това правило представлява възможността за принудително отчуждаване на частна собственост, предвидена в чл. 17, ал. 5 от Конституцията на Република България. То е свързано с даване на предимство на публичния пред частния интерес на собственика на вещта. За осъществяване на принудително отчуждаване на частна собственост Конституцията поставя като условия спазването на няколко кумулативно дадени изисквания: *отчуждаването да се извършва единствено въз основа на закон, и то само за държавни или общински нужди; тези нужди да не могат да бъдат задоволени по никакъв друг начин; да бъде определено равностойно на отнеманата вещь обезщетение; това обезщетение да е предварително изплатено на собственика* /Решение № 6 от 15.07.2013г. на КС на РБ, постановено по к. д. № 5/2013г./. Чисто пазарният принцип за установяване равностойността на един имот би могъл да бъде постигнат само ако този имот бъде предложен за продажба на свободния пазар. В случаите на принудително отчуждаване на частни имоти за държавни и общински нужди, т.е. на отнемане на частна собственост от държавата на съответно конкретно посочени законови основания, предлагането на пазара по понятни причини не може да бъде осъществено. Това налага адекватната обезвреда /равностойното парично обезщетение/ да се определя по законов ред. Тази уредба несъмнено, трябва да има предвид пазарната цена, която собственикът би получил от продажбата на имота на свободния пазар /Решение № 6 от 04.07.2006 г. на КС на РБ по к. д. № 5/2006 г. /.

Съгласно чл. 22, ал. 5 ЗОС „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“. Разпоредбата на § 1, т. 2 ДР на ЗОС дефинира понятието „пазарни цени на имоти със сходни характеристики“, а нормата на § 1, т. 3, б. „а“ ДР на ЗОС определя параметрите на понятието „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“, като при съобразяване със същите и относимо към предмета на настоящото дело релевантният период, който трябва да се изследва е една година преди датата на възлагане на оценката - 30.05.2018 г. – 30.05.2019 г. Видно от датата на изготвяне на оценката – 22.07.2019 г., и датата на издаване на заповедта – 12.09.2019 г.,



е спазена разпоредбата на чл. 22, ал. 10 ЗОС.

Съгласно § 1, т. 2 ДР на ЗОС „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. 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“. Изключение се допуска по смисъла на чл. 22, ал. 12, т. 1 ЗОС, съгласно която разпоредба: „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“.

При тълкуване на сочените по-горе норми се обуславя извод, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл. 22, ал. 5 ЗОС във връзка с § 1, т. 1 и т. 2 ДР на ЗОС чрез пазарни аналози като такива могат да служат само сделки, отговарящи на следните характеристики: възмездни сделки /без изброяването да е изчерпателно/, които се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, да са сключени между физически или юридически лица, по които една от страните да е търговец, да са извършени в определен период от време 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 предназначение или статут, който съответства на този на отчуждения имот, но преди влизането в сила на ПУП, във връзка с който се извършва отчуждаване. За да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, послужили за пазарни аналози, следва да отговарят на посочените по-горе условия.

В мотивите на Тълкувателно решение № 3/23.03.2015г. по т. д. №

6/2014г. на ОСС ВАС на РБ е прието, че „при определяне на имотите с подобни /сходни/ характеристики сравнителният анализ се прави въз основа на имоти, чиито начин на трайно ползване и предназначение са сходни с тези на отчуждавания недвижим имот. Този критерий изисква да се сравнят пазарните цени на други имоти, различни от отчуждавания, но със сходни характеристики и начин на трайно ползване, за да бъде оценката на подлежащия на отчуждаване имот актуална и съответна на цените на свободния пазар, което означава, че срещу получената в обезщетение сума лицето, чийто имот или част от имот се отчуждава, ще има възможност, ако реши, в същия момент /на отчуждаването/, на същия географски пазар, да закупи аналогичен имот за задоволяване на потребностите, които е задоволявал и с отчуждения“. В тази част цитираното Тълкувателно решение е приложимо, доколкото се касае за аналогични разпоредби - чл. 32, ал. 2 от ЗДС и чл. 22, ал. 5 от ЗОС. Тълкувателното решение не е приложимо в частта, която се отнася до изясняване на понятието - „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“. Изрично в § 1, т. 3, б. „а“ ДР на ЗОС е посочено, че това са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии. В конкретната отчуждителна процедура и съгласно утвърдилата се съдебна практика на изследване подлежат сделки с имоти от една и съща ценова зона с имота – предмет на отчуждаването /втора ценова зона/, не и сделки с имоти, които се намират в един и същ район в големите градове с районно деление /§ 1а, т. 4, б. „а“ ДР на ЗДС/. Касае се за различни отчуждителни процедури, осъществяването на които е постигането на различни цели, като приложим е различен материален закон и поради това понятията следва да бъдат тълкувани стриктно по смисъла на чл. 46, ал. 1 ЗНА за всеки конкретен случай.

За определяне на равностойното парично обезщетение подлежи на анализ и конкретното предназначение на имота. Съгласно чл. 22, ал. 6 и ал. 7 ЗОС „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 по чл. 21, ал. 1. 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“.

В конкретния случай, съгласно предходен ПУП- ПЗР на местност [улица], одобрен със Заповед № 153/26.03.1980г. на главния архитект на С. ПИ с идентификатор № 68134.1003.358 с площ 368 кв. м., предмет на отчуждаването попада в УПИ IV- за О. от кв.7, където е предвидено, но не е реализирано високоетажно застрояване. В ЧИЗПР от 1993г., процесният недвижим имот попада в улична регулация по о.т.505в-о.т.505б, между кв.7е и кв.7г.

Съгласно чл. 22, ал. 8 ЗОС „размерът на равностойното парично обезщетение по ал. 5 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“. Съгласно действащия ОУП от 2009г. ПИ с проектен идентификатор № 68134.1003.358, попада в устройствена зона „Жг“ – „жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване/, която по ОУП е със следните устройствени параметри – макс. плътност на застрояване – 60 %, макс. К. – 3.5 и минимална озеленена площ – 20 %. Видно от приложените по делото скици на СГКК – [населено място], предназначението на територията е урбанизирана, а начинът на трайно ползване – високо застрояване над 15 м. Затова и при преценка на пазарните аналози се изследва понятието „имоти с близки показатели на устройство и застрояване“, а именно - имотите с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 на сто” /§ 1, т. 8 ДР на ЗОС/. Имотът се намира във втора ценова зона, съобразно зонирването, одобрено с решение № 2 от протокол № 44/1998г. на СОС по ЗМДТ.

Изцяло съобразявайки се с горното и с оглед утвърдилата се съдебна практика, че оценка по предвидения от закона ред по метода на пазарните аналози би могла да се направи и при наличието само на един аналог, настоящата съдебна инстанция изцяло кредитира изложеното в експертизата, че е налице една сделка с пазарен аналог - договор за покупко-продажба на недвижим имот от 17.07.2018г., вписан акт № 63, том LVI, дело № 33494 от 17.07.2018г. /нотариален акт № 180, том II, рег. № 6157, дело № 238/2018г. на нотариус Г. Г./.

При направените и обективирани по-горе изчисления се установява средната пазарна стойност на земя за 1 кв. м. – 2 096.53 лева, т.е. за ПИ с

идентификатор № 68134.1003.358 с площ 368 кв.м. се определя и обезщетение в общ размер – **771 523.04 лева**.

Основното възражение на ответната страна е, че сделката обективизирана в нотариален акт № 180, том II, рег. № 6157, дело № 238/2018г. на нотариус Г. Г. е сключена между „свързани лица“ по см. на § 1 т.13 от ДР на ЗППЦК.

"Свързани лица" са лицата по смисъла на § 1, т. 13 от допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа: а/ (изм. - ДВ, бр. 39 от 2005 г.) лицата, едното от които контролира другото лице или негово дъщерно дружество; б) лицата, чиято дейност се контролира от трето лице; в) лицата, които съвместно контролират трето лице; г) (изм. - ДВ, бр. 39 от 2005 г.) съпрузите, роднините по права линия без ограничения, роднините по съребрена линия до четвърта степен включително и роднините по сватовство до четвърта степен включително.

В ДВ.бр.13/07.12.2017г. е обнародвана нова разпоредба на § 1а т.6 от ДР на ЗДС, съгласно която за целите на ЗДС „свързани лица“ са лицата по § 1 т.13 от ДР на ЗППЦК. Аналогична разпоредба в ЗОС не съществува. Сделките, сключени между „свързани лица“ не са изрично изключени от обхвата на § 1, т. 2 от ДР на ЗОС. Понятието „свързани лица“ намира приложение спрямо правоотношения възникнали и развиващи се по ЗДС. Във връзка с издаването на актове по чл.32 от ЗДС и при определяне на равностойно парично обезщетение за отчужден имот за държавни нужди, е налице богата съдебна практика, в която се приема, че сделките, сключени между „свързани лица“ не са годен пазарен аналог.

Приложимият в настоящия казус специален закон /ЗОС/ не съдържа определение на понятието "свързани лица". За да се изключи такава сделка, това следва да е изрично предвидено в чл. 22 ал.5 от ЗОС, респ. § 1 т.2 от ДР на ЗОС. Липсата на такова изключване води на извод, че обсъжданата сделка от 17.07.2018г. отговаря на изискванията, доколкото е сключена в относимия период, между лица, от които едното е търговец и е съобразена с условията по § 1, т. 2, т.3, б“а“ от ДР на ЗОС.

Настоящият съдебен състав споделя разбирането, че сделките сключени между "свързани лица" не следва да се приемат за пазарни аналози, но само за целите на ЗДС. Касае се за регламентирани в ЗОС и в ЗДС различни отчуждителни процедури, осъществяването на които е за постигането на различни цели, като понятията следва да бъдат тълкувани стриктно по смисъла на чл. 46, ал. 1 ЗНА за всеки отделен случай по съответния приложим нормативен акт. Съгласно § 1 т.1 от ДР на ЗОС *„равностойно парично обезщетение е цената на недвижимия имот или*

на част от него, определена по реда на този закон“. Ето защо, правоприлагане по аналогия е недопустимо.

Съгласно чл. 22, ал. 13-14 ЗОС „след влизане в сила на подробния устройствен план законните строежи и другите подобрения, извършени от собственика на имота при условията и по реда на чл. 49 от Закона за устройство на територията, се заплащат с по-малката стойност от стойността на направените разходи и увеличената стойност на имота. Не се дължи обезщетение за незаконни строежи в поземления имот - предмет на отчуждаване“. В конкретния случай се установява, че за сградата в имот с идентификатор № 68134.1003.358 не са открити строителни книжа в Столична община, район „Т.“, същата е негодна за ползване, самосрутваща се, опасна за живота и здравето на хората и вредна в санитарно-хигиенно отношение. Тази сграда не е отразена и в действащата кадастрална карта. Ето защо, същата правилно не е оценена от ответника и за нея не се дължи обезщетение.

В заключение, оспорваната **ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-165/12.09.2019г.** на зам.-кмета на Столична община, изпълняващ правомощията на кмета на СО по заповед за заместване, следва да бъде изменена В ЧАСТТА, с която е определен размер на дължимото обезщетение, както следва:

1. за 1/2 идеална част за отчужден недвижим имот с идентификатор № 68134.1003.358 и площ от 368 кв. м. - в размер на сумата от **385 761.52 лева** в полза на Р. С. К.;
2. за 1/4 идеална част за отчужден недвижим имот с идентификатор № 68134.1003.358 и площ от 368 кв. м. - в размер на сумата от **192 880.76 лева** в полза на Т. А. Ц.;
3. за 1/8 идеална част за отчужден недвижим имот с идентификатор № 68134.1003.358 и площ от 368 кв. м. - в размер на сумата от **96 440.38 лева** в полза на М. И. Р., Р. А. Р. и Л. А. П.;
4. за 1/8 идеална част за отчужден недвижим имот с идентификатор № 68134.1003.358 и площ от 368 кв. м. - в размер на сумата от **96 440.38 лева** в полза на В. Р. З.;

С оглед изхода от спора, на основание чл. 143, ал. 1 и ал.4 АПК в полза на жалбоподателите и заинтересованата страна следва да бъдат присъдени разноси, както следва:

1. Р. С. К. в размер на сумата от 2 808.88 лева.
2. Т. А. Ц. в размер на сумата от 405.00 лева.
3. М. И. Р., Р. А. Р., Л. А. П. в размер на сумата от 4 772.13 лева.
4. В. Р. З. в размер на сумата от 947.50 лева.

5. На адв. М. И. П. следва да се присъди адвокатско възнаграждение при условията на чл.38 ал.1, т.2 от ЗА за осъществено процесуално представителство на Р. С. К. по договор за от 16.10.2019г. Стойността му възлиза на 1 393.88 лева, като е определена при условията на чл.8 ал.1, т.4 от Наредба № 1/09.07.2004г. на Висшия адвокатски съвет върху материалния интерес от 28 796.00 лева.

6. На адв. М. И. П. следва да се присъди адвокатско възнаграждение при условията на чл.38 ал.1, т.2 от ЗА за осъществено процесуално представителство на Т. А. Ц. по договор за от 16.10.2019г. Стойността му възлиза на 1 393.88 лева, като е определена при условията на чл.8 ал.1, т.4 от Наредба № 1/09.07.2004г. на Висшия адвокатски съвет върху материалния интерес при оспорване на акта- 28 796.00 лева.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 АПК, **Административен съд София-град**, II-ро отделение, 22-и състав,

## **Р Е Ш И:**

**ИЗМЕНЯ ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-165/12.09.2019г.** на заместник-кмета на Столична община, направление „Социални дейности и интеграция на хора с увреждания“, изпълняващ правомощията на кмет на Столична община по заповед за заместване, в частта, с която е определен размер на дължимото обезщетение за отчужден недвижим имот с идентификатор № 68134.1003.358 и площ от 368 кв.м. в размер на сумата от 28 796.00 лева, *като*:

**УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение на стойност от **771 523.04** /седемстотин седемдесет и една хиляди петстотин двадесет и три лева и четири стотинки/ лева, разпределени както следва:

1. за 1/2 идеална част в размер на сумата от **385 761.52 лева** / триста осемдесет и пет хиляди седемстотин шестдесет и един лева и петдесет и две стотинки/ в полза на Р. С. К.;

2. за 1/4 идеална част в размер на сумата от **192 880.76 лева** /сто деветдесет и две хиляди осемстотин и осемдесет лева и седемдесет и шест стотинки/ в полза на Т. А. Ц.;

3. за 1/8 идеална част в размер на сумата от **96 440.38 лева** / деветдесет и шест хиляди четиристотин и четиридесет лева и тридесет и осем стотинки/ в полза на М. И. Р., Р. А. Р. и Л. А. П..

4. за 1/8 идеална част в размер на сумата от **96 440.38 лева** / деветдесет и шест хиляди четиристотин и четиридесет лева и тридесет и осем стотинки/ в полза на В. Р. З..

**ОСЪЖДА** Столична община с адрес: [населено място], [улица] да заплати на Р. С. К. ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица] сумата в размер на 2 808.88 /две хиляди осемстотин осемдесет и осем лева и осемдесет и осем стотинки/ лева, на основание чл.143 ал.1 от АПК.

**ОСЪЖДА** Столична община с адрес: [населено място], [улица] да заплати на Т. А. Ц. ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица] сумата в размер на 405.00 /четиристотин и пет/ лева, на основание чл.143 ал.1 от АПК.

**ОСЪЖДА** Столична община с адрес: [населено място], [улица] да заплати на М. И. Р. ЕГН [ЕГН] от [населено място], [жк], [улица], ап.4, Р. А. Р. ЕГН [ЕГН] от [населено място],[жк], [улица], ап.4, Л. А. П. ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица], вх.2, ет.3, ап.9 сумата в размер на 4 772.13 /четири хиляди седемстотин седемдесет и два лева и тринадесет стотинки/ лева, на основание чл.143 ал.1 от АПК.

**ОСЪЖДА** Столична община с адрес: [населено място], [улица] да заплати на В. Р. З. ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица] сумата в размер на 947.50 лева /деветстотин четиридесет и седем лева и петдесет стотинки/ лева, на основание чл.143 ал.4 от АПК.

**ОСЪЖДА** Столична община с адрес: [населено място], [улица] да заплати на адв. М. И. П., личен № [ЕГН] от САК със служебен адрес: [населено място], [улица], ет.3, офис № 1 сумата в размер на 2 787.76 /две хиляди седемстотин осемдесет и седем лева и седемдесет и шест стотинки/ лева, на основание чл.38 ал.2 във вр. ал.1 т.2 от ЗА.

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

**РЕШЕНИЕТО** да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.138 АПК.

**Съдия:**