

# РЕШЕНИЕ

№ 6718

гр. София, 11.11.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав,**  
в публично заседание на 14.10.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Десислава Корнезова**

при участието на секретаря Илияна Тодорова, като разгледа дело номер **5043** по описа за **2022** 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 жалба на „КАРТЕКС П“ АД, представлявано от П. Т. Х. срещу Заповед № СОА22-РД40-40/26.04.2022г. на кмета на Столична община.

В обстоятелствената част на жалбата са изложени са съображения за материална незаконосъобразност на акта. Твърди се, че не е налице редовно одобрен и влязъл в сила ПУП – И. за УПИ П-1270, кв.119, местност „В.- ВЕЦ С.“, район „Л.“ и ИПУР на локалните платна на СОП от о.т.655а- о.т.740а. Не съществувала неотложна общинска нужда, която да не може да се задоволи по друг начин, както и валидно разрешаване изграждането на надлез и разширение на пътното платно. Изтъква се, че размерът на определеното обезщетение е по-нисък от пазарните цени за недвижими имоти с подобни характеристики, които се намират в близост до ПИ № 68134.905.250 и с близки показатели на устройство и застрояване. Направената в административното производство оценка била силно занижена и имотът не е бил оценен, съгласно законовите изисквания на § 1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОС. Освен това в имота съществували и подобрения, представляващи поливна система, жив плет, метална ограда, асфалтова настилка, които също трябвало да бъдат оценени и за тях се дължало обезщетение, съгласно чл.22, ал.13 от ЗОС.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателят, чрез процесуалния си представител адв. С. Б., моли жалбата да бъде уважена, като се измени оспорваната

заповед и се увеличи размера на обезщетението, съобразно данните на експертизата, вкл. и относно подобренията на терена. Претендира присъждане на направените разноски, съгласно приложен списък по чл. 80 ГПК.

Ответникът – кмет на Столична община, редовно призован, чрез процесуалния си представител юрк. К. Л., моли жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна. Излага, че не следва да бъде присъждано обезщетение за направени подобрения, както и да се съобразяват сделки с недвижими имоти от устройствена зона „Оз2“, тъй като по предходния ПУП от 1998г., потвърден с Решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003г. на СОС имота е бил отреден за улица. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

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 релевираните 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 68134.905.250 /незастроен/, с площ 196 кв. м., съгласно одобрената КККР със заповед № РД-18-739/21.11.2017 г. на изпълнителен директор на АГКК, се намира на територията на Столична община, район „Л.“, [жк], [улица], трайно предназначение на територията- урбанизирана, начин на трайно ползване- за второстепенна улица.

Процесният недвижим имот е собственост на жалбоподателя „КАРТЕКС П“ АД, представлявано от П. Х. по което обстоятелство не се спори /нотариален акт № 171, том XIV, дело № 3502/ 22.04.1998г., нотариален акт № 112, том Ia, дело № 505/06.12.1999г. за УПИ П-1270 от кв.119 по план на м. „В. ВЕЦ-С.“, заедно с изградената в него сграда- магазин на един етаж с обща ЗП 802.13кв.м., както и договор № РД-561-1150/31.12.2004г., сключен със Столична община за продажба на общински недвижим имот, представляващи имот без планоснимачен номер с площ от 22 кв.м., придадени към УПИ П-1270 от кв.119 по плана на м. „В. ВЕЦ-С.“ /.

Представена е експертна оценка на недвижим имот от м.02.2022 г., изготвена от „БИНКОМ“ ООД въз основа на договор и възлагане от кмета на Столична община /л. 69-78/, при използване на метод на сравнителните /аналогови стойности/, видно от която се установяват пазарни аналози по отношение на ПИ идентификатор 68134.905.250 /незастроен/, с площ 196 кв.м., и е предложено обезщетение в размер на 25 361.00 лева, съгласно чл. 22, ал. 5 и § 1 ДР на ЗОС.

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС обявлението, с което уведомяват собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване, е публикувано в два централни и един местен ежедневник: в-к „Днес“ - 11.03.2022 г., „Софийски вестник“ – 10-16.03.2022г., в-к „24 часа“ – 11.03.2022г. /л. 58-60/. Представени са доказателства, че обявлението е публикувано в Електронния портал на Столична община, поставено е на информационното табло на Столична община на дата- 11.03.2022г. и на това на район „Л.“ също на дата 11.03.2022г. /л. 62, л. 66/.

На основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 ЗОС със Заповед № СОА22-РД40-40/26.04.2022г. на кмета на Столична община, се отчуждава ПИ с идентификатор 68134.905.250 /незастроен/, с площ 196 кв.м., по КККР, одобрена със заповед № РД-18-739/21.11.2017г. на изпълнителния директор на АГКК, във връзка с реализацията на обект „Изграждане на пешеходен надлез на СОП, свързващ

кв.Д. при кв.126а на местност „В. ВЕЦ- С.- обслужващи обекти на околоръстен път“ район „В.“ и [жк]при кв.119, местност „В. ВЕЦ- С.“, район „Л., съгласно ПУП- И., одобрен с Решение № 57 по протокол № 27/28.01.2021г. на СОС, предвиждащ изграждане на обект публична общинска собственост /л. 33-34/. Определен е размер на равностойно парично обезщетение от 25 361.00 лева.

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.. От данните на същата се установяват следните относими за предмета на спора факти и обстоятелства:

Първият ПУП за пропесния имот № 68134.905.250 е частичен ЗРКП за кв.119, УПИ П-1270 и [улица], о.т. 232 до о.т. 231 А, о.т.231Б, о.т.232А, м.“В. ВЕЦ -С.“, одобрен със Заповед № РД-09-50-550/08.10.1998г. на главен архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003г. на СОС. Съгласно удостоверение изх.№ към РЛЦ21-АП00-192/2/ от 28.07.2021г. на СО, район „Л.“, регулацията на УПИ П-1270, кв.119, както и уличната регулация на улицата от о.т. 231, о.т. 232 до о.т. 231 А, о.т.231Б, о.т.232А по този план не е приложена.

Следващият план е цялостния ПУП- кадастрален план, улично-регулационен план и застроителен и регулационен за мероприятията на държавата и общината, на местност “В. ВЕЦ- С.“, одобрен с Решение № 44, т.2 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС и Заповед РД-09-1944/16.10.2002г. на кмета на [населено място]. С него е променен профила на локалното платно на „Софийски околоръстен път“ в участъка обслужващ УПИ П-1270 „за изложбена зала, магазини и склад“, кв.119, местност “В. ВЕЦ- С.“. Уличнорегулационната линия е изместена на юг, с което е увеличена площта на УПИ П-1270, кв.119 с още 22 кв.м.

Действащия ПУП - И. и ИПУР е одобрен с Решение № 57 по протокол № 27 от 28.01.2021г. на СОС. С него се изменя регулацията на УПИ П-1270 „за изложбена зала, магазини и склад“, кв.119 , както и уличната регулация на локалното платно на Софийски околоръстен път, между о.т. 655а-о.т.740а, м. „В. ВЕЦ- Симоново“. Изменя се плана за улична регулация на локалните платна на Софийски околоръстен път в двете посоки - между о.т. 674- о.т. 758 в участъка в район „В.“ и между о.т. 655а-о.т.740а в район „Л.“ за създаване на тротоарно пространство с необходимата ширина за разполагане на съоръжение с асансьор за преминаване на пешеходци над СОП, осигуряване на експлоатацията му и пешеходен достъп.

При съпоставка на ПУП-2001г. и ПУП-2021г. вещото лице е установило, че тротоара е с увеличена ширина понастоящем- бм. в сравнение с предходното отреждане, където е бил с ширина 2 м., т.е. тази площ с която е разширен тротоара е била част от УПИ П-1270, кв.119.

Процесния имот с идентификатор № 68134.905.250 е бил част от УПИ П-1270 „за изложбена зала, магазини и склад“, кв.119, местност „ В. ВЕЦ-С.“ по предходен ПУП-2001г., т.е. имота е бил с показатели на застрояване съответстващи за устройствена зона „Оз2“ – „зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в околорадски район“ с плътност на застрояване 20%, кинт 0,8, минимална оцеленена площ -60%, в която зона не се допуска застрояване с жилища и офис сгради.

С ПУП-И. и ИПУР от 2021г. реална част от ПИ със стар идентификатор № 68134.905.1270 от КККР, попада в уличната регулация на СОП и се променя площта на УПИ П-1270 „за изложбена зала, магазини и склад“, кв. 119 , местност „В. ВЕЦ-С.“. Реалната част от ПИ със стар идентификатор № 68134.905.1270 , която попада в

обхвата на СОП е обособена в процесния ПИ с идентификатор № 68134.905.250 с площ от 196 кв.м., а за останалата част от имота е обособен ПИ с идентификатор № 68134.905.251 с площ от 2 520 кв.м. По графични данни площта на УПИ П-1270 „за изложбена зала, магазини и склад“, кв. 119, по действащия ПУП е 2 535 кв.м.

Анализирани са сделки, извършени в периода от 03.11.2020г. до 03.11.2021г., 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 актове, представени от Службата по вписванията – [населено място], които се отнасят до сделки с имоти, находящи се на територията на район „Л.“, местности „В. ВЕЦ-С.“, „К. вада“, „Д.“, „Ю. парк“.

Посочени са два имота, преценени като пазарни аналози, описани в нотариални актове в таблица № 1 към СТЕ от дата 13.07.2022г. /л.228 от делото/. Въз основа на данните от тях и осредняването на посочените цени, на които са сключени сделките, вещото лице е стигнало до извод, че обезщетението следва да е в размер на сумата 127 226.55 лева. При извършения оглед на място на терена и представени писмени доказателства /л.203-л.214/, вещото лице е установило, че са извършени подобрения, както следва:

1. Прозирна ограда с дължина от 22.50м. на стойност от 4 950.00лева.
2. Жив плет с дължина 22.50м. на стойност от 680.00 лева.
3. Поливна система на стойност от 626.67 лева.
4. Асфалтова настилка с площ от 164.75 кв.м. на стойност от 12 142.21 лева.

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

Жалбата на „КАРТЕКС П“ АД, представлявано от П. Х. е допустима, защото е насочена срещу индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21, ал. 1 от АПК, подлежащ на съдебен контрол, подадена е в преклузивния 14-дневен срок за оспорване по чл. 27, ал. 1 от ЗОС, считано от 12.05.2022г. и от активно легитимирано лице негов адресат.

Разгледана по същество е ОСНОВАТЕЛНА.

Съдът след като извърши проверка за законосъобразност на атакувания 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 № СОА22-РД40-40/26.04.2022г. е издадена от компетентен административен орган – кмета на Столична община /чл. 25, ал. 2 ЗОС/, поради което не е налице основанията 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 основанията 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.

Преценката на административния орган в случая е направена, след като са обсъдени всички релевантни за случая факти и обстоятелства в изпълнение на разпоредбите на чл.35 и чл.36 от АПК, изискващи индивидуалният административен акт да се издава, след като се изяснят фактите и обстоятелствата от значение за случая. Съобразно служебното начало в административния процес, административният орган е събрал всички необходими доказателства, извършил е надлежна проверка на същите, а окончателният правен резултат е в съответствие с приетите фактически установявания. Не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са довели до неправилно приложение на материалния закон, тъй като фактите вярно са подведени под съответните материалноправни разпоредби.

На четвърто място, спорът между страните по делото се свежда до правилното приложение на материалния закон и неговата цел- основание за оспорване, респ. отмяна по чл.146, т.4 и т.5 от АПК. Във връзка с изложените от жалбоподателя твърдения, съдът приема следното:

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 № 68134.905.250 /незастроен/, с площ 196 кв.м., е предвиден за изграждането и

реализирането на обект публична общинска собственост – „пешеходен надлез на СОП, свързващ кв. Д. и кв.В.“.

Между страните по делото съществува спор относно законосъобразността на предвиденото отчуждаване на терена. Установява се безспорно, че отчуждаването на имота е резултат от влизането в сила на ПУП – И. и ИПУР, одобрен с решение № 57 по протокол № 27/28.01.2021 г. на СОС. За оспорването на същия, респ. за отмяната му в частта отнасяща се до имота на жалбоподателя не 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 реализирана по друг начин.

Спазен е и срокът за извършване на отчуждаването по чл. 208, ал.1 от ЗУТ –пет години от влизане в сила на ПУП. 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.

Оценката на частта от 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 - 03.11.2020 г. – 03.11.2021 г. Видно от датата на изготвяне на оценката – м.02.2022 г., и датата на издаване на заповедта – 26.04.2022 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 */III-та 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 от 2001г., процесният имот № 68134.905.250 е бил част от УПИ П-1270 „за изложбена зала, магазини и склад“, кв.119, местност „В. ВЕЦ-С.“, като в този смисъл намира приложение разпоредбата на чл. 22, ал. 6 ЗОС, тъй като се касае за имот, който е урегулиран с параметри за застрояване с предходен ПУП. Съгласно действащия ОУП на [населено място] от 2009г. ПИ с идентификатор № 68134.905.250, попада в устройствена зона „Оз2“- „зона за обществено обслужващи дейности и озеленяване в околорадския район“. /т.17 от Приложението към чл. 3, ал. 2 ЗУЗСО/. Видно от приложената по делото скица на СГКК – [населено място], предназначението на територията е урбанизирана, а начинът на трайно

ползване – за второстепенна улица.

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 са налице две сделки с пазарни аналози - договор за покупко-продажба на недвижим имот, вписан акт № 139, том XVII, дело № 5370 от 12.02.2021г., и договор за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот, вписан акт № 78, том IV, дело № 5371 от 12.02.2021г. При направените и обективирани по-горе изчисления се установява средната пазарна стойност на земя за кв. м. – 649.12 лева, т.е. за ПИ с идентификатор № 68134.905.250 с площ 196 кв.м. се определя и обезщетение в общ размер – **127 226.55 лева.**

Върху отчуждаваната площ от терена са извършени и подобрения, подробно индивидуализирани по-горе в мотивната част на решението, които възлизат в общ размер на сумата от **18 398.88 лева.** При тези фактически установявания, в полза на жалбоподателя „КАРТЕКС П“ АД следва да се присъди равностойно обезщетение от **145 625.43 лева.**

*В заключение,* оспорваната *Заповед № СОА22-РД40-40/26.04.2022г.* на кмета на Столична община, следва да бъде изменена В ЧАСТТА, с която е определен размер на дължимото обезщетение, като същото се увеличи до общия размер от **145 625.43 лева.**

При този изход на спора искането на представителя на жалбоподателя адв. С. Б. за присъждане на направените по делото разноски за адвокатско възнаграждение се явява основателно, съгласно разпоредбата на чл. 143, ал.1 от АПК. Видно от фактура № 1093/16.05.2022г. е заплатен адвокатски хонорар за процесуално представителство в размер на сумата от 650.00 лева, а по сметка на съда е внесена държавна такса в размер на сумата от 50.00 лева, както и е заплатено възнаграждение за работа на вещото лице в размер на 895.00 лева, или общият размер на разноските възлиза на стойност от 1 595.00 /хиляда петстотин деветдесет и пет/ лева.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 АПК и чл. 27, ал. 6 ЗОС, *Административен съд София-град*, II-ро отделение, 22-и състав,

**Р Е Ш И:**

**ИЗМЕНЯ** по жалбата на „КАРТЕКС П“ АД, представлявано от П. Т. Х. *Заповед № СОА22-РД40-40/26.04.2022г.* на кмета на Столична община, в частта, с която е определен размер на дължимото обезщетение за отчужден недвижим имот с идентификатор № 68134.905.250 /незастроен/ и площ от 196 кв.м. в размер на сумата от 25 361.00 /двадесет и пет хиляди триста шестдесет и един/ лева, като:

**УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение на 145 625.43 /сто четиридесет и пет хиляди шестстотин двадесет и пет лева и четиридесет и три стотинки/ лева.

**ОСЪЖДА** Столична община с адрес: [населено място], [улица] да заплати на „КАРТЕКС П“ АД, представлявано от П. Т. Х., ЕИК[ЕИК] със седалище и адрес на управление: [населено място],[жк], [улица] сумата в размер на 1 595.00 /хиляда петстотин деветдесет и пет/ лева, на основание чл.143 ал.1 от АПК.

**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:**