

# РЕШЕНИЕ

№ 4813

гр. София, 14.07.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,**  
в публично заседание на 11.07.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Адриан Янев**

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **4242** по описа за **2023** 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 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалби на П. И. П. и Д. И. П. срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот № СОА-23-РД40-50/31.03.2023 г. на кмета на Столична община, в частта за определеното равностойно обезщетение за отчуждаване на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.903.1111 (застроен) по КККР с площ от 613 кв. м. и сграда с проектен идентификатор 68134.903.1111.1 по КККР, с проектна площ от 154 кв. м., съгласно скица – проект, представляващи реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.903.112 по КККР на район „Л.“, Столична община.

Молят да се постанови решение, с което да се измени обжалваната заповед, като се увеличи определеното парично обезщетение. Считат, че обезщетението не е равностойно, за което излагат подробни съображения. Не били съобразени подобренията в имота. Оспорва се извода на органа, че сградата представлява незаконен строеж.

Ответната страна – Кметът на Столична община, чрез своя процесуален представител, изразява становище за неоснователност на жалбите.

Административен съд София - град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

По делото не се спори, че П. И. П. и Д. И. П. са съсобственици, при равни квоти, на

поземлен имот с идентификатор 68134.903.112 по КККР на район „Л.“, Столична община, ведно с намиращите в него сгради с идентификатори 68134.903.112.1 и 68134.903.112.2. Посочено се подкрепя и от приложения НА № 102/18.08.1969 г.

С Решение № 254 по протокол № 17 от 31.05.2012 г. на Столичен общински съвет (СОС) и Решение № 703 по протокол № 42 от 26.10.2012 г. за поправка на ОФГ на СОС е одобрен ПУП – ПРЗ на м. „НПЗ Хладилника - В.“ – част север и юг.

Видно от приложената комбинирана скица за пълна или частична идентичност се установява, че имотът на жалбоподателите частично попада в териториалния обхват на плана за улична регулация о.т.66 = 26 – о.т.67 – о.т.108а, кв. 17, м. „НПЗ Хладилника - В.“, район „Л.“, [населено място]“.

Изготвена е скица – проект на СГКК за изменение на КККР, с което реална част от горепосочения поземления имот с идентификатор 68134.903.112 по КККР е нанесена като поземлен имот с проектен идентификатор 68134.903.1111 по КККР с площ от 613 кв. м., както и намиращата се в него сграда с проектен идентификатор 68134.903.1111.1 по КККР, с площ от 154 кв. м. Останалата реална част от поземления имот с идентификатор 68134.903.112 по КККР е нанесена като поземлен имот с проектен идентификатор 68134.903.1110 по КККР, ведно със сграда с проектен идентификатор 68134.903.1110.2 по КККР (останалата реална част от имота и сградата не са предмет на отчуждаването).

С писмо рег. № СОА22-ГР94-5713 от 08.11.2022 г. на кмета на Столична община, в съответствие с разпоредбата на чл. 22, ал. 3 ЗОС и във връзка с провеждане на отчуждително производство на поземлен имот, отредени за реализация на обект – публична собственост съгласно ПУП, попадащи в обхвата на обект: „Отчуждаване на имот с идентификатор 68134.903.112, попадащ в улична регулация о.т.66 = 26 – о.т.67 – о.т.108а, кв. 17, м. „НПЗ Хладилника - В.“, район „Л.“, [населено място]“, е възложено определянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОС, вр. с § 1 от ДР към ЗОС, на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.903.1111 (застроен) по КККР, с площ от 613 кв. м. и сграда с проектен идентификатор 68134.903.1111.1 по КККР, с площ от 154 кв. м., съгласно скица – проект, представляващи реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.903.112 по КККР на район „Л.“, Столична община.

Видно от изготвената експертна оценка за отчуждаване на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.903.1111 по КККР, с площ от 613 кв. м., е предложено парично обезщетение в размер на 88 210,70 лева. В доклада на оценителя е посочено, че за определяне на пазарната стойност на земята е използван сравнителния (аналогов) метод, като за анализи са определени сделки с имоти, сключени за периода от 08.11.2021 г. до 08.11.2022 г., попадащи в устройствени зони от категорията Терени за бази на градското стопанство, Терени техническа инфраструктура, Терени транспортна инфраструктура („Тти“), терени без застрояване, устройствена зона и терени за озеленяване на лица, зона за градски паркове и градини Зп без параметри на застрояване. Не е оценена сграда с проектен идентификатор 68134.903.1111.1 по КККР, с площ от 154 кв. м., попадаща в отчуждавания имот, тъй като е незаконен строеж и не попада в обхвата на търпимите строежи.

По преписката е налично становище на главния архитект на Столична община, според което сграда с идентификатор 68134.903.112.1 по КККР (проектен идентификатор 68134.903.1111.1 по КККР) не представлява търпим строеж, въпреки че е построена преди 31.03.2001 г., тъй като не е допустима по действащата нормативна уредба към

предполагаемата година на построяване.

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС от ответника е изготвено обявление до собствениците на недвижим имот, попадащ в улична регулация, за предстояща процедура по отчуждаване, във връзка с реализация на обект: „Отчуждаване на имот с идентификатор 68134.903.112, попадащ в улична регулация о.т.66 = 26 – о.т.67 – о.т.108а, кв. 17, м. „НПЗ Хладилника - В.“, район „Л.“, [населено място]“, което е публикувано във в. „24 часа“, в. „Труд“ и в. „Днес“. Обявлението е поставено на информационното табло на Столична община и на район „Л.“, Столична община, за което са съставени протоколи. Също така е публикувано обявлението в раздел „Отчуждаване“ на интернет сайта на Столична община, видно от съставения констативен протокол. Видно от обявлението, в него е включена информация, изискваща се съгласно чл. 25, ал. 1 ЗОС – предназначение на имотите съобразно влезлия в сила, съответно одобрен подробен устройствен план по чл. 21, ал. 1 ЗОС; основание за отчуждаване; вид, местонахождение, размер и собственици на всеки от имотите, които следва да бъдат отчуждени и размерът на дължимото обезщетение.

Последвало е издаване на оспорената Заповед за отчуждаване на поземлен имот № СОА-23-РД40-50/31.03.2023 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.903.1111 (застроен) по КККР, с площ от 613 кв. м. и сграда с проектен идентификатор 68134.903.1111.1 по КККР, с проектна площ от 154 кв. м., съгласно скица – проект, представляващи реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.903.112 по КККР на район „Л.“, Столична община.

Със заповедта е определено обезщетение в размер на 88 210,70 лева за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.903.1111 по КККР, с площ от 613 кв. м., което е в полза на П. И. П. и Д. И. П. в равен размер – по 44 105,35 лева за всеки. За сграда с проектен идентификатор 68134.903.1111.1 по КККР не е определено обезщетение, тъй като е прието, че същата представлява незаконен строеж и не представлява търпим строеж по смисъла на пар. 16 от ПР на ЗУТ.

В хода на съдебното производство за изискани и приложени 55 бр. сделки, представени от Агенция по вписванията.

За изясняване на спора от фактическа страна е изслушано и прието заключение на съдебно – техническа и оценителна експертиза, което не е оспорено от страните по делото. Съдът кредитира заключението, тъй като е обосновано, непротиворечиво и намиращо опира в доказателства по делото.

Вещото лице дава информация, че действащият към момента план, въз основа на който се извършва отчуждаването, е ПУП, одобрен с Решение № 254 по протокол № 17 от 31.05.2012 г. на СОС и Решение № 703 по протокол № 42 от 26.10.2012 г. По този ПУП отчуждаваната част от имота попада в отреждане за изграждане на [улица] = 26 – о.т.67 – о.т.108а, кв. 17, м. „НПЗ Хладилника - В.“, район „Л.“, [населено място]“.

Експертът дава още информация, че до влизане в сила на този ПУП – ПРЗ, въз основа на който се извършва отчуждаването, за имота са последвали няколко предходни ПУП, като според всички отчуждаваната част попада в уличната регулация. В съдебно заседание се посочва, че в отчуждаваната част на имота има сграда, а останалата част е асфалтова настилка и плочник. Намира, че при оценяването на имота следва да се ползва сравнителния метод, като за аналози са определени сделки с неурегулирани имоти, без показатели на застрояване, попадащ в трета ценова зона на [населено

място] (за периода от 08.11.2021 г. до 08.11.2022 г.).

За определяне на оценката експертът е ползвал 9 бр. сделки и дава вариант, че стойността на отчуждавания имот е 122 670,16 лева. Дава се още вариант за обезщетение, който изключва първата сделка (постановление за възлагане на недвижим имот), а именно 113 174,10 лева. Според експерта са налични подобрения в имота (подравняване на повърхността на почвата; доставка и полагане на баластра; доставка и полагане на асфалтобетон; настилка с тротоарни плочи; изкоп на ями; доставка и полагане на армиран бетон; кофраж за бетонни стени, канали, парапети и др.), които са на стойност 9140,70 лева. Стойността е дадена след преценяване на овехтяването на подобренията. В същата е включено ДДС, което съдът намира за правилно, тъй като е част от пазарната стойност на вещите, с която жалбоподателите са лишени.

Вещото лице дава информация, че според данните от кадастралната карта, отчуждената сграда е построена в периода от м. август. 1993 г. до м. март 2001 г., през което време същата не е допустима по действащите към онзи момент правила и нормативи на застрояване, тъй като не съответства на предвижданията на ПУП.

При така установените факти, Административен съд София-град достига до следните правни изводи:

Жалбите са допустими, тъй като са подадени в срока по чл. 27, ал. 1 ЗОС, срещу акт, подлежащ на съдебен контрол и от надлежна страна, адресат на акта.

Разгледани по същество, жалбите са основателни по следните съображения:

Според чл. 146, вр. чл. 168 АПК съдът следва да провери актът издаден ли е от компетентен орган и в предписаната от закона форма, спазени ли са материалноправните и процесуалноправните разпоредби и съобразен ли е с целта на закона. При проверката съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорвания, нито от неговото искане.

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган в кръга на предоставените му правомощия по чл. 25, ал. 2 ЗОС, а именно кметът на Столична община.

Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал.2 и ал.3 от АПК и чл. 25, ал. 2 ЗОС, като е посочен издателят на заповедта, причината, поради която имота се отчуждава, размерът на обезщетението, индивидуализиран е имота, за отчуждаването на който ще бъде изплатено обезщетението, както и е посочена площта от имота, която се отчуждава. Изложени са фактическите и правни основания за издаването ѝ.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед кметът на Столична община е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 ЗОС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект - публична общинска собственост съгласно ПУП, одобрен с влязъл в сила административен акт.

При постановяване на процесната заповед не са допуснати съществени процесуални нарушения, като не са нарушени разпоредбите на ЗОС относно процедурата по издаване на заповедта. Във връзка с наличие на отчуждителната нужда за общината от реализацията на обект публична общинска собственост, е публикувано обявление, с което са уведомени собствениците на поземления имот, отреден за изграждане на обект - публична общинска собственост за предстояща процедура по отчуждаване, във връзка с изграждането на улицата.

Налице са доказателства за спазване на процедурата по чл. 25 от ЗОС - публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник, както и електронния портал на Столична община. Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл. 25, ал. 1 ЗОС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението. След това е възложена оценка на имота, подлежащ на отчуждаване, която е извършена от оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители, видно от представените доказателства.

Поради изложеното, съдът намира, че при издаването на заповедта, ответникът не е допуснал съществени процесуални нарушения, водещи до отмяна на оспорения административен акт, като релевантните по случая факти са установени правилно и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателите в производството по издаване на оспорената заповед.

По съответствието с материалния закон:

Спорният по делото въпрос касае размера на определеното парично обезщетение за отчуждавания поземлен имот и намиращата се в него сграда, както и наличието на подобрения.

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 или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, за който има влязло в сила разпореждане за допускане на предварителното му изпълнение, както и в други случаи, определени със закон, след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение.

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.

Според чл. 22, ал. 6 от 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. Разпоредбата на чл. 22, ал. 7 ЗОС урежда, че 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. Посочената разпоредба изключва предназначението да се определя съобразно предходен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост. Следователно в случая е налице хипотезата на чл. 22, ал. 8 ЗОС, според която размерът на равностойното парично обезщетение за поземлени имоти,

включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия ОУП, 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. В тази връзка вещото лице е съобразило установения траен начин на фактическото ползване на имота, който не е урегулиран за застрояване.

Разпоредбата на чл. 22, ал. 5 ЗОС изисква определянето на обезщетението да се извърши въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот.

Според легалната дефиниция в § 1, т. 3, б. „а” от ДР на ЗОС „Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот” са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии. Вещото лице представя сделки за имоти, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот, а именно трета ценова зона по ЗМДТ съгласно зониранието, одобрено с Решение № 2 от Протокол № 44/98 г. на СОС.

Съгласно § 1, т. 2 от 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.

Съдът намира, че посочените от вещите лица 9 бр. пазарни аналози отговарят на изискванията на § 1, т. 2 от ДР на ЗОС. Не се споделят възраженията, че не следва да се вземе предвид постановлението за възлагане на недвижим имот, обосновано с разбирането, че съдебният изпълнител е страна по сделката. Съдът намира, че се касае за извършена публична продажба на имот, която се извършва от съдебния изпълнител, но това не го превръща в страна по сделката. Същият единствено осъществява публичната продажба, при което страни са собственикът на имота и купувачът.

Горното дава основание да се изчисли средната цена от посочените девет сделки, която 200,11 лева за кв. м., при което за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.903.1111 по КККР с площ от 613 кв. м. се получава обезщетение в размер на 122 670,16 лева.

Със заповедта по чл. 25, ал. 2 от ЗОС се определя обезщетение както за отчуждавания имот, така и за извършените в него строежи и подобрения. Към горното обезщетение следва да бъде прибавена и стойността на подобренията в имота. В тази връзка според експертизата подобренията са на стойност 9 140,70 лева.

Горното означава, че към обезщетението за поземления имот в размер на 122 670,16 лева следва да се прибави и обезщетението за подобренията в размер на 9 140,70 лева,

т. е. общо 131 810,86 лева.

Правилно административният орган не е определил обезщетение за сграда с проектен идентификатор 68134.903.1111.1 по КККР, с проектна площ от 154 кв. м., тъй като липсват документи за нейното изграждане и не се ангажираха доказателства, че същата е търпим строеж. Същата е изградена преди 31.03.2001 г., но не е допустима по действащата нормативна уредба към предполагаемата година на построяване, тъй като е в противоречие с предвижданията на ПУП. Поради което на основание чл. 22, ал. 14 ЗОС не се дължи обезщетение за незаконни строежи.

Предвид гореизложеното съдът намира, че оспореният административен акт е незаконосъобразен, тъй като е налице разминаване между равностойното справедливо обезщетение за отчуждения имот и това, определено от административния орган. В този смисъл следва да се измени оспорваната заповед на кмета на Столична община, като се увеличи обезщетеното на 131 810,86 лева за имота с проектен идентификатор 68134.903.1111 по КККР. Определеното обезщетение следва да се изплати в равен размер между двамата жалбоподатели, а именно по 65 905,43 лева за всеки.

По разноските:

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 АПК, направените от оспорващите разноски по делото, следва да се възстановят от бюджета на органа, издал отменения акт.

Всеки от двамата жалбоподатели е заплатил 10 лева за държавна такса и 600 лева за депозит за вещо лице. От представените два договора за правна помощ се установява, че жалбоподателят П. И. П. е заплатил адвокатски хонорар в размер на 3000 лева, а жалбоподателят Д. И. П. е заплатил 2000 лева.

Своевременно е направено възражение за прекомерност на адвокатските хонорари, което съдът намира за основателно, отнасящо се за П. И. П.. Делото е с материален интерес, който представлява разликата между определения от съда размер и определения в оспорваната заповед, т. е. общо 43 600,16 лева (21 800,08 лева за всеки жалбоподател).

При това положение съгласно чл. 7, ал. 1, т. 3, вр. чл. 8, ал. 1 от Наредбата за минималните адвокатски възнаграждения дължимото възнаграждение в минимален размер е 2362,01 лева. По тези съображения платеният хонорар от Д. И. П. не е прекомерен. Наред с това делото не е сложно от фактическа и правна страна, като са проведени три заседания и е изслушана една експертиза. Съвкупната преценка на тези обстоятелства налага извод, че дължимото възнаграждение за адвоката на П. И. П. следва да се намали до сумата от 2362,01 лева.

По тези съображения П. И. П. има право да получи разноски в общ размер на 2972,01 лева, а Д. И. П. – 2610 лева.

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2, предл. трето АПК, Административен съд София – град

### РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед за отчуждаване на поземлен имот № СОА-23-РД40-50/31.03.2023 г. на кмета на Столична община, в ЧАСТТА относно размера на определеното парично обезщетение за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.903.1111 по КККР с площ от 613 кв. м., представляващи реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.903.112 по КККР на район „Л.“, Столична община, както и подобренията в

имота (за сградата с проектен идентификатор 68134.903.1111.1 по КККР не се дължи обезщетение), като УВЕЛИЧАВА размера на паричното обезщетение по същата заповед от 88 210,70 лева на 131 810,86 лева, разпределено между съсобствениците както следва: 65 905,43 лева за Д. И. П. и 65 905,43 лева за П. И. П..

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Д. И. П., ЕГН [ЕГН] сумата в размер на 2610 лева, представляваща направени по делото разноски.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на П. И. П., ЕГН [ЕГН] сумата в размер на 2972,01 лева, представляваща направени по делото разноски.

Решението не подлежи на обжалване.

Съдия: