

# РЕШЕНИЕ

№ 4597

гр. София, 10.07.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 77 състав,**  
в публично заседание на 06.07.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Евгения Баева**

като разгледа дело номер **5330** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), вр. чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Производството е образувано по жалбата на Б. Б. М., Ц. Д. А. и Б. Д. М. и тримата от [населено място], срещу Заповед № СОА23-РД40-84/04.05.2023 година на Кмета на Столична община в частта, с която е определено обезщетение за отчужден имот с площ от 55 кв.м., представляващ част от имот с идентификатор 68134.4327.6315 по Кадастралната карта и кадастралния регистър на [населено място], одобрени със Заповед № РД-18-74/20.10.2009 година на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия и кадастър.

Жалбоподателите твърдят, че административният орган неправилно е определил размера на дължимото обезщетение, като не е съобразил разпоредбата на чл. 22, ал. 5 от ЗОС. Молят съда да постанови решение, с което да измени оспорената заповед в частта на определеното обезщетение, като го увеличи.

В съдебно заседание жалбоподателите, чрез процесуален представител, поддържат жалбата. Молят съда да постанови решение, с което да увеличи размера на обезщетението, като съобрази заключението на допуснатата Съдебно-техническа експертиза. Претендират направените пред инстанцията съдебно-деловодни разности. Ответникът – Кметът на Столична община, чрез процесуален представител, оспорва жалбата. Твърди, че заповедта е издадена при спазване на процесуалните правила, както и при правилно приложение на материалния закон. Твърди, че оценката е в съответствие с изискванията на чл. 22 от ЗОС.

Съдът, след преценка на представените по делото доказателства, доводите и

възраженията на страните в производството, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Между страните не се спори, че жалбоподателите са собственици на поземлен имот с идентификатор 68134.4327.8854 с площ от 55 кв.м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4327.8854.

Със Заповед № РД-50-307/20.04.1995 година на Главния архитект на Столична община е изменен план за регулация, като имота на жалбоподателите попада в уличната регулация на [улица]между о.т. 58 – о.т. 59 – о.т. 60.

Чрез обявление във вестник „Труд“, вестник „Днес“ и вестник „24 часа“ от 13.03.2023 година жалбоподателите са уведомени за започналата процедура по отчуждаване, поради което е спазена процедурата по чл. 25 от ЗОС.

Със Заповед № СОА23-РД40-84/04.05.2023 година на Кмета на Столична община имот с идентификатор 68134.4327.6315 по Кадастралната карта и кадастралния регистър на [населено място] е отчужден и е определено обезщетение в размер на 3 476 лева.

Заповедта е издадена от компетентен орган – Кмета на Столична община, арг. чл. 25, ал. 2 от ЗОС.

В чл. 22, ал. 5 - 12 от ЗОС е уреден редът и начина за определяне на равностойното парично обезщетение за отчуждаваните имоти - в съответствие с предназначението на имотите преди влизането в сила на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1 от Закона за устройство на територията, въз основа на пазарните цени на имоти с подобни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания, като в случай, че не могат да се определят пазарните цени на имоти с подобни 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. Легално определение на понятието „равностойно парично обезщетение“ се съдържа в § 1 от Допълнителните разпоредби на ЗОС и това е цената на отчуждавания имот или на част от него, определена по реда на закона. Методологията за определяне на пазарната цена на отчуждавания имот е регламентирана в § 1, т. 2 от Допълнителните разпоредби на ЗОС, съгласно която „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. Дефинирането на имотите, които се намират в близост до отчуждавания имот е извършено с нормата на § 1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗОС. Това са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с

отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

Видно от заключението на Съдебно-техническата експертиза, прието от съда, като обективно и компетентно дадено, имотът е с площ от 55 кв.м. с трайно предназначение урбанизирана територия, ниско жилищно застрояване (до 10 метра), по плана одобрен със Заповед № РД-14-03-111/15.07.1983 година на Първи заместник министър на Министерство на строителството и архитектурата.

За оценяване на отчуждения поземлен имот вещото лице е използвало 8 аналога, подробно описани в заключението и отговарят на критериите по § 1, т. 2 от Допълнителните разпоредби на ЗОС.

В заключението, прието в хода на съдебното производство, вещото лице е посочило, че обезщетението, определено по правилото на чл. 22, ал. 5 от ЗОС възлиза на 23 499,55 лева.

В имота са установени подобрения – изградена ограда от бетонови колци и мрежа на стойност 852,16 лева и 4 бр. сливови дървета на стойност 210 лева, които подлежат на обезщетяване.

Съдът намира, че установените от вещото лице изкопи на ями, основа, тесни изкопи и уплътняване на земни маси не представляват подобрения. Не са представени доказателства основите да са изградени въз основа на разрешително за изграждане на сграда. Не са представени доказателства ямите и тесните изкопи кога и защо са направени, поради което направените разходи за тях не подлежат на обезщетяване.

Предвид горното съдът намира, че оспорената Заповед № СОА23-РД40-84/04.05.2023 година на Кмета на Столична община, в частта на определеното обезщетение за отчуждения недвижим имот – земя и подобрения – ограда на стойност 852,16 лева и 4 бр. сливови дървета на стойност 210,40 лева, следва да бъде изменена, чрез увеличаване на дължимото обезщетение до размера от 24 561,71.

На основание чл. 143, ал. 1 от АПК на жалбоподателя следва да се присъдят направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски в размер на 1 300 лева, както следва : 30 лева – за образуване на делото, 870 лева – изплатено възнаграждение за изготвяне на Съдебно-техническата експертиза и 400 лева – изплатено възнаграждение за един адвокат.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

## Р Е Ш И :

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА23-РД40-84/04.05.2023 година на Кмета на Столична община в частта, с която е определен размер на равностойно парично обезщетение за имот с идентификатор 68134.4327.8854 с площ от 55 кв.м. по кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], район „О. купел“, одобрени със Заповед № РД-18-74/20.10.2009 година на Изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, находящ се в [населено място], като го УВЕЛИЧАВА до размера от 24 561,71 (двадесет и четири хиляди петстотин шестдесет и един лева и 0,71) лева по жалбата на Б. Б. М., ЕГН [ЕГН] от [населено място],[жк], [жилищен адрес] Ц. Д. А., ЕГН [ЕГН] и Б. Д. М., ЕГН [ЕГН] и двете от [населено място],[жк], [жилищен адрес].

ОСЪЖДА Столична община ДА ЗАПЛАТИ на Б. Б. М., ЕГН [ЕГН] от [населено

място],[жк], [жилищен адрес] Ц. Д. А., ЕГН [ЕГН] и Б. Д. М., ЕГН [ЕГН] и двете от [населено място],[жк], [жилищен адрес] сумата от 1 300 (хиляда и триста) лева, представляваща съдебно-деловодни разноси.  
РЕШЕНИЕТО е окончателно.

СЪДИЯ

: