

# РЕШЕНИЕ

№ 5483

гр. София, 28.09.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,**  
в публично заседание на 21.09.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Стефан Станчев**

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **3604** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на С. К. Г., против заповед № СОА21-РД40-33/13.02.2021 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.1007.2647 и сграда с проектен идентификатор 68134.1007.2647.1 с площ от 11 кв. метра, представляващи реална част от ПИ с идентификатор 68134.1007.68 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на ИД на АГКК, находящ се в [населено място], р-н „Т.“, във връзка с реализация на обект: „Изграждане на [улица], в участъка от [улица]до [улица]– поетапно, съгласно влязъл в сила действащ улично-регулационен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк – IV част“, утвърден с решение № 45 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС и Решение № 147 по Протокол № 40/18.07.2002г. за поправка на ЯФГ на СОС и м. „Ю. парк“, одобрен със заповед № 209/30.06.1970 г. на председател на ИК на СГНС, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост.

В заповедта е посочено, че имотът е собственост на жалбоподателя за 16 кв.м. от ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2647 с определен размер на обезщетение 3005,76 лв. и на неустановен собственик за 323 кв.м. с определен размер на обезщетение 60678,78 лв..

В жалбата са наведени доводи, че заповедта е незаконосъобразна, издадена при съществени процесуални нарушения и се иска отмяната ѝ. Алтернативно се поддържа,

че определеното за отчуждаемата част обезщетение е занижено. Искането е за отмяна на заповед № СОА21-РД40-33/13.02.2021 г. на кмета на Столична община, като административния орган определи обезщетението за отчуждаемата част да се изплати на С. Г., като преписката се върне на кмет на СО със задължителни указания относно начина на определяне на размера на определеното парично обезщетение, което според жалбоподател е занижено и неотговарящо на изискванията на закона. Претендира присъждане на разноски в размер на 1630 лева.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез процесуален представител оспорва жалбата като неоснователна и моли да бъде отхвърлена, възразява прекомерност на претендираните разноски, в частта за адв. възнаграждение.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства и доводите на страните, намира за установено следното:

Неспорим факт, видно от приложени към жалбата актове, хронологично проследяващи и установяващи правото на собственост върху имот с проектен идентификатор 68134.7007.68 е, че жалбоподателят е собственик на имота по наследство, след смъртта на майка му. Последната е придобила правото на собственост в резултата на съдебна делба по правопримство и и възмездна сделка. Собствеността е върху имот пл. № 1677, идентичен с този по КККР. В актовете за собственост площта на имота е установена на 2100 кв. м. съдът цени приложените към жалбата и по административната преписка писмени доказателства, както и заключението на СОЕ, в частта проследяваща регулационния статус на имота.

Съгласно скица-проект № 15-1150847/10.12.2020 г. на СГКК-С. / имотът е нанесен в КККР с идентификатор 68134.1007.68 с площ 2123 кв.м., с трайно предназначение на територията – урбанизирана, с начин на трайно ползване – ниско застрояване /до 10 м/. В обхвата на изменението попада сграда/стопанска постройка с идентификатор 68134.1007.2647.1, с площ 11 кв.м.

Не са допуснати и съществени нарушения на административно-производствените правила. Спазена е процедурата по обявяване, предвидена в чл. 25 ЗОС. Съгласно чл. 25, ал. 1 от ЗОС, кметът на общината 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 заместници, на чиято територия се намират имотите или части от имотите - частна собственост, предмет на отчуждаване. Кметовете или кметските заместници 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 случая обявлението за предстоящото отчуждаване е публикувано, при спазване на закона в централни вестници /Днес, 24 часа и Труд/. Копие от обявлението за предстоящото отчуждаване е изпратено до кмета на район „Т.“, на чиято територия се намира имотът - предмет на отчуждаване. Обявлението на кмета на СО за уведомяване на собствениците за предстоящо отчуждаване е поставено и на информационното табло в административната сграда на СО за срок от 30 дни. Обявлението е публикувано и на интернет страницата на Столична община и на таблото за обяви в административната сграда на район „Т.“. Видно от обявлението, в него е включена информацията, изискваща се съгласно чл. 25, ал. 1 от ЗОС - предназначение на имотите съобразно влезлия в сила, съответно одобрен подробен устройствен план по чл. 21, ал. 1; основание за отчуждаването; вид,

местонахождение, размер и собственици на всеки от имотите, които следва да бъдат отчуждени; размерът на дължимото обезщетение.

С писмо на ответника, в съответствие с разпоредбата на чл. 22, ал. 3 от ЗОС и във връзка с провеждане на отчуждително производство по реда и при условията на Глава трета от ЗОС на поземлени имоти, собственост на физически и юридически лица, отредени за реализацията на обект – публична собственост съгласно ПУП, попадащи в обхвата на обект: „Изграждане на [улица], в участъка от [улица]до [улица]– поетапно, район „Т.“, на [фирма] е възложено определянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОС във вр. с § 1 ДР ЗОС, на поземлени имоти – незастроени и застроени ПИ с посочени в писмото проектни идентификатори, предвидени за отчуждаване, вкл. процесния.

Видно от изготвената оценка за отчуждаваната реална част от ПИ с идентификатор 68134.1007.68, представляваща ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2647, е предложена сумата от 63684,54 лв., съответно 3005,76 лв. за жалбоподател. В доклада на оценителя е посочено, че за определяне на пазарната стойност на земята е използван сравнителния /аналогов/ метод, като за аналози са определени сделки с имоти, попадащи в строителна зона „Тти“ без параметри на застрояване. Сграда с проектен идентификатор 68134.1007.2647.1, цялата с площ 11 кв.м., попадаща в отчуждаваната част от имота, не е оценена, тъй като за същата не са открити строителни книжа.

Въз основа на изготвената експертна оценка от ответника е издадена оспорената в настоящото производство заповед.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е допусната и изслушана съдебно-оценителна експертиза. От заключението на вещото лице и обясненията, дадени в съдебно заседание, се установява следното:

Действащият към момента план, въз основа на който се извършва отчуждаването, е ПУП, одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС и решение № 147 по Протокол № 40 от 18.07.2002 г. на СОС. За процесния имот няма отреждане за самостоятелен УПИ по действащия регулационен план. По този ПУП отчуждаваната част от имота попада в отреждане за разширение на [улица], а останалата част от имота към момента няма одобрен ПУП.

В съответствие с чл. 22, ал. 8 от ЗОС за имоти в урбанизирана територия, за които не е приложен или наличен предходен регулационен план, следва да се съобрази фактическият начин на трайно ползване на същите. За процесния имот този начин на трайно ползване е за малкоетажно жилищно застрояване с ниска плътност. Съгласно действащия ОУП на [населено място], процесния имот попада с преобладаващата си част в зона Зп – зона за градски паркове и градини, а частта, която се отчуждава с обжалваната заповед попада в зона Тти – зона за транспортна инфраструктура. Намиращата се в отчуждаваната част постройка е нанесена в КК и е с отделен идентификатор, разположена на регулационна граница, безспорно без строителни книжа и не може да се приеме, че постройката или част от нея е за жилищна нужда.

Съгласно ал. 7 и ал. 8 на чл. 22 от ЗОС, тъй като за процесния имот не е бил приложен предходен ПУП, аналозите за имота следва да бъдат определяни в съответствие с предназначението на имота преди прилагането на регулационен план. От анализа на представените по делото документи – нотариални актове, както и анализа на кадастралните планове за района се установява, че процесният имот е бил неурегулиран имот за жилищно застрояване, какъвто е и към момента.

Жалбата е допустима, тъй като е подадена от надлежна страна и в срока по чл. 27, ал. 1 от ЗОС.

Разгледана по същество е основателна по следните съображения:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган в кръга на предоставените му правомощия по чл. 25, ал. 2 от ЗОС. Налице са доказателства за спазване на процедурата по чл. 25 от ЗОС - публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник. Изпратено е и обявление до кмета на район „Т.“ за поставянето му на определеното място в сградата на общината. Жалбоподателят не навежда твърдения за неспазване на процедурата по обявяването на отчуждаването. Спазени са сроковете по чл. 25, ал. 2, изр. посл. и чл. 22, ал. 10 от ЗОС.

Спорният по делото въпрос касае размера на определеното парично обезщетение за отчуждаването реална част от имота на жалбоподателя, както и наличието на подобрения, които не се коментират в оспорваната заповед.

Съгласно чл. 22, ал. 5 от 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. В § 1, т. 2 от ДР на ЗОС е дадена легална дефиниция на „Пазарни цени на имоти със сходни характеристики“, а в § 1, т. 3, б. „а“ – легална дефиниция на „Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот“.

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на „равностойно парично обезщетение“ по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОС и § 1, т. 1, 2 и 3 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки /покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека и др./, като поне една от страните по тях да е търговец; 2. сделките да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. да попадат в една и съща ценова зона /за урбанизираните територии/; 3. да са сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота; 4. имотът, предмет на сделката, да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на ПУП, по който се прави отчуждаването.

Съдът счита, че е налице несъответствие между равностойното парично обезщетение, определено от административния орган, и дължимата стойност, установена от приетата по делото съдебно-оценителна експертиза, по следните съображения:

На първо място следва да се посочи, че лицензираният оценител неправилно е определял размер на равностойно парично обезщетение, като е анализирал сделки с имоти, попадащи в зона Тги, т.е. без параметри на застрояване. Съдът приема заключението на СОЕ, съгласно което за имота няма приложен предходен регулационен план, т.е. имотът е бил неурегулиран. Планът, по който се извършва отчуждаването, се явява първа регулация за имота.

Следователно в случая е налице хипотезата на чл. 22, ал. 8 от ЗОС, съгласно която 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.

В случая правилно вещото лице се е позовало на чл. 22, ал. 8 от ЗОС, като е изследвало трайния начин на фактическото ползване на имота. При извършения оглед на място е установено, че имотът се ползва като застроено със стопанска постройка дворно място в обхвата на [населено място], Вещото лице сочи, че тъй като процесния имот не е бил урегулиран с приложен предходен ПУП, аналозите на същия следва да бъдат определяни в съответствие с предназначението на имота преди регулирането му, като приемаче това е застроен имот, а целият район е бил застроен с нискоетажни жилищни сгради. Имотът попада в трета ценова зона. От анализ на документи за собственост, кадастрални планове и кадастрални основи на регулационни планове за имота, предмет на оспорваната заповед е установено, че същия е в урбанизирана територия, застроен със стопанска постройка и намиращ се в район с ниско застрояване, според което действителния статут на имота е за нискоетажно жилищно застрояване. Следователно трайният начин на фактическо ползване на имота е за малкоетажно жилищно застрояване с ниска плътност, отговарящо на зоните по ОУП за малкоетажно застрояване – Жм, Жм1, Жм2, Жм3. Правилно вещото лице е приравнило отреждането на имота преди одобряването на ПУП по чл. 21, ал. 1 от ЗОС, на зона за нискоетажно жилищно застрояване.

Съдът не споделя възражението на ответника, че реално отчуждаваната част от имота е индивидуализирана с отделен проектен идентификатор, обособена с отделни граници, поради което са неотнормисими предвижданията и изследванията на целия имот, а оценката е за имот без предвидено застрояване, попадащ в зона Тти, за която не са предвидени строителни показатели. По аргумент от чл. 22, ал. 8 от ЗОС следва да бъде съобразен и установеният траен начин на фактическото ползване на имотите, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план.

В обобщение съдът приема, че при направените изчисления на стойността на имота в съответствие с действителния начин на трайно ползване – застроено дворно място за жилищно застрояване с малка плътност, отговарящо на зона Жм2, стойността на ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2647 с площ от 339 кв.м. е 135877,40 лева. Има причина да се ревизира площта, от която се изчислява съответната идеална част, доколкото в жалбата са наведени доводи в тази насока, респ. за записването на 323 кв.м. от отчуждавания имот на неустановен собственик. За съда, в тази част заповедта е опорочена, не са изложени мотиви, какво е дало основание на кмет на СО да приеме, че при установено по документи и фактическо състояние на имота в реални граници част от него е на неустановен собственик. По неизвестната на съда логика на ответника, площта изобщо на отчуждаваната част от имота може да се приеме, че е на неустановен собственик, независимо от кадастралното заснемане на имота. При отсъствието на основания за предположение, че известен собственик е в съсобственост с неустановен такъв, съдът намира оспорваната заповед за незаконосъобразна. От приложената по делото оценка, изготвена от оценителите към СО се установява, че за процесния по делото отчуждаван имот, с площ от 339 кв.м. е прието, че само 16 кв.м. са включени в имота от 2100 кв.м., описани в документите за

собственост на жалбоподателя, а останалите 30 кв.м., представляващи разликата между площта на ПИ 68134.1007.68 и описаната по документите площ е на неизвестен собственик, т.е. че разликата в площта на имота по документи и по КККР попада изцяло в отчуждаваната площ по южната му граница. Такова съждение не се приема за законосъобразно, особено когато собствеността се определя в идеални части върху целия имот, придобит по наследство от жалбоподателя. От значение е, че за явяващата се разлика по действителна площ на имота и наличните документи, не може да се приеме за законосъобразен извода, че в кадастралните граници на имота има и площ, която да е с неустановен собственик.

По делото не е спорно, че съществуващата в имота сграда/постройка, цялата с площ 11 кв.м., които попадат в отчуждаваната част, е незаконна, за нея няма издадени строителни книжа. Същото се отнася и за оградата. Съгласно чл. 22, ал. 14 от ЗОС не се дължи обезщетение за незаконни строежи в поземления имот - предмет на отчуждаване. Съгласно § 16, ал. 4 от ПР на ЗУТ обаче при отчуждаване на търпими строежи те се оценяват и за тях се дължи обезщетение на собствениците по общия ред. Търпими строежи по смисъла на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ са строежи, изградени до 7 април 1987 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон. Следователно разпоредбата на чл. 22, ал. 14 от ЗОС следва да се тълкува във вр. с § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ в смисъл, че строежите в режим на търпимост се приравняват на "законни", понеже не подлежат на премахване. Търпимостта е обективно установим факт, поради което не е обусловена от наличието на изрично издадено удостоверение за търпимост. В случая административният орган не е изложил мотиви относно търпимостта на съществуващата в имота сграда с проектен идентификатор 68134.1007.2647.1, както и оградата, засегната от изменението, съответно - не е възложил на лицензиран оценител и оценката им, която би следвало да се извърши по реда на чл. 22 от ЗОС, вкл. като се съобрази и ал. 13 от ЗОС, ако административният орган ги счете за търпими.

Доколкото със заповедта по чл. 25, ал. 2 от ЗОС се определя обезщетение както за отчуждавания имот, без извършените в него строежи и подобрения, както и без да е установено по какви причини жалбоподателят не е признат като носител на правото на собственост на отчуждаваната реална част с проектен идентификатор 68134.1007.2647 съдът намира, че следва да отмени заповедта изцяло, като върне преписката на кмета на Столична община за ново произнасяне, при което да се изложат съображения за търпимостта на сграда с проектен идентификатор 68134.1007.2647.1 и оградата, засегната от отчуждаването, съответно ако се приеме, че някой от тях е търпим, да се възложи оценката му по реда на чл. 22 от ЗОС. При определяне оценката на отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2647 органът следва да съобрази Вариант 1 по т. 10 от основното заключение на СОЕ, като се добави, ако има основание за това и стойността на подобренията, включително и стопанската постройка

При този изход на делото основателна е претенцията на процесуалния представител на жалбоподател за присъждане на направените по делото разноски. Съдът приема основателно и възражението, по чл.78, ал.5 ГПК, вр.чл.144 АПК за прекомерност на адв. възнаграждение като го редуцира до сумата 500 лева. Ответник следва да заплати на жалбоподателя разноски в размер на 1130 лева

Съдът РЕШИ:

ОТМЕНЯ заповед № СОА21-РД40-33/13.02.2021 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.1007.2647, попадащ в улична регулация, във връзка с реализацията на обект: „Изграждане на [улица], в участъка от [улица]до [улица]– поетапно, район „Т.“, [населено място], подлежащ на отчуждаване съгласно влязъл в сила действащ улично-регулационен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк – IV част“, одобрен с решение № 45 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на СОС и Решение № 147 по Протокол № 40/18.07.2002г. за поправка на ЯФГ, предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост, В ЧАСТТА, с която е определено парично обезщетение за С. К. Г. и е посочен като адресат на заповедта „неустановен собственик“ .

ВРЪЩА преписката на административния орган за ново произнасяне съобразно указанията, дадени в мотивите на настоящото решение, в 1-месечен срок от получаването му.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на С. Костас Г. направените по делото разноси в размер на 1130(хиляда сто и тридесет) лева.

Решението е окончателно.

Съдия