

# РЕШЕНИЕ

№ 4873

гр. София, 17.07.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав,**  
в публично заседание на 19.06.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Веселина Женаварова**

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **3448** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК във вр.с чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на СД„Трансграфика-Димитрови и сие“, подадена чрез адв. А., срещу Заповед № СОА23-РД40-22/17.02.2023г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава ПИ с идентификатор 68134.512.246 (застроен), с площ от 234 кв.м., и сграда с идентификатор 68134.512.246.1, със застроена площ от 10кв.м., по КККР на район „С.“, попадащи в публично мероприятие съгласно влязъл в сила ПУП, одобрен със Заповед № РД50-510 от 24.06.2020г. на главния архитект на Столична община, и подлежащи на отчуждаване във връзка с реализацията на обект „УПИ I- за училище, кв.8б“, м. „ГГЦ-зона В17“, район С. – публична общинска собственост. Жалбата е срещу заповедта в частта за определеното обезщетение за собственика в размер на 91 685,88 лв. Жалбоподателят посочва, че определената от ответника сума за обезщетение не отговаря на действителната пазарна стойност на отчуждения имот. Не е съобразена нито с предназначението, което е имал имота преди отчуждаването /за изграждане на жилищно строителство/, нито с пазарните цени в района, в който имотът се намира. Не е оценена и находящата се в имота сграда от 10кв.м., строена преди 2000г., която е в режим на търпимост. Предвид горното се иска от съда да отмени процесната заповед в оспорената част и да измени размера на паричното обезщетение като същото се увеличи. Претендират се направените по делото разноски по списък.

В съд.з. жалбоподателят СД„Трансграфика-Димитрови и сие“, чрез адв.К., и в

представена по делото писмена защита от адв.А., поддържа исканията в жалбата.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез процесуалния си представител юриск.И., изразява становище за неоснователност на жалбата, като доводи за законосъобразността на акта са представени в придружителното писмо от 07.04.2023г., с което е изпратена административната преписка. Сочи, че отчуждаването на имот с идентификатор 68134.512.246 и сградата в него е въз основа на влязъл в сила ПУП. Определеното парично обезщетение е съобразено с конкретното предназначение на имота преди одобряването на ПУП. По отношение на сградата твърди, че същата не е годин строеж и не подлежи на обезщетяване. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на пълномощника на жалбоподателя.

Административен съд София-град, след като прецени доводите на страните и обсъди събраните по делото писмените доказателства и заключението на вещото лице по назначената по делото експертиза, приема за установено от фактическа страна следното:

Съгласно нотариален акт №133, том I, рег. № 7091, дело № 143 от 17.03.2000г., жалбоподателят е собственик на дворно място с площ от 225 кв.м., съставляващо имот с пл. №1 в кв.8 по плана на [населено място], местност „ГГЦ – Зона В-17“. Имотът е нанесен в КККР като ПИ с идентификатор 68134.512.246 с площ от 234 кв.м., с начин на трайно ползване: ниско застрояване /до 10м./. В КК е отразена и съществуваща в имота сграда с идентификатор 68134.512.246.1.

Видно от удостоверение изх.№07-00-527/1/ от 11.05.2022г., издадено от ГИС-С. /л.101-102/, имотът попада в УПИ I-за училище от кв.8б по действащия регулационен план, одобрен със заповед № РД-50-09-204 от 08.04.1987г. на главния архитект на С.. Същото е било предназначението му и по стария регулационен план, одобрен със заповед № 473 от 05.12.1978г. на главния архитект на С., а по предходния, одобрен със заповед № 759 от 29.03.1966г. на зам. министъра на архитектурата и благоустройството, е попадал в част от УПИ I за училище и УПИ II- за средно училище от кв.8. По регулационния план, одобрен със заповед № 2807 от 09.05.1953г. е попадал в УПИ I-1 от кв. 789; по регулационния план, одобрен с Указ № 76 от 09.04.1921г. за улична регулация и със Заповед №1004/13.04.1921г. за дворищна регулация, имотът попада в УПИ XXI, кв.789. Същото е видно от комбинирана скица на л. 103.

Обявление за уведомяване за започналата отчуждителна процедура е публикувано във в. „24 часа“, в. „Днес“ и в. „Труд“ на 11.01.2023г., както и е залепено на информационното табло на СО съгласно констативен протокол на л. 41, и на информационното табло на район „С.“ – съгласно констативен протокол на л.40. Видно от представената по делото експертна оценка на л. 46-56, възложена с писмо на кмета на СО № СИС22-ПП00-15 от 13.09.2022г., имотът – предмет на отчуждаване, е включен в програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на СО за 2022г., приета с Решение № 206 по протокол № 51 от 31.03.2022г. на СОС. Съгласно ОУП от 2009г. имотът – предмет на отчуждаване, попада в „Зона за обществено обслужване“ с устройствени показатели: минимална озеленена площ – 30%, от които мин. 10% с висока дървесна растителност, макс.плътност на застрояване – 60%, максимален К.-3, максимална кота корниз – 20м. В оценката са проследени отрежданията на имота по действащия и старите регулационни планове от 1953г. насам. Имотът попада в трета ценова зона. Данъчната

му оценка е 13 162,00лв. Въз основа на представени от Агенцията по вписванията 11 бр. актове на вписани сделки с 14бр. имоти в периода 13.09.2021г. – 13.09.2022г., експертът е селектирал 8 имота, които отговарят на основните критерии по ЗОС за аналог. Поради това е определил оценката по чл.22, ал.5 от ЗОС въз основа на осреднена цена на 1 кв.м. от 391,82лв., и е предложил обезщетение за отчуждаваните 234кв.м. в размер на 91 685,88 лв. В оценката не е включена стойността на находящата се в имота сграда.

С оспорената в настоящото производство Заповед №СОА23-РД-40-22 от 17.02.2023г. кметът на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал.1 и чл. 25, ал. 1 от Закона за общинската собственост, е наредил отчуждаването на ПИ с идентификатор 68134.512.246 (застроен), с площ от 234 кв.м., и сграда с идентификатор 68134.512.246.1, със застроена площ от 10кв.м., по КККР на район „С.“, във връзка с реализацията на обект „УПИ I – за училище“, кв.8б, м. „ГГЦ – зова В17“ – публична общинска собственост, предвидена съгласно влязъл в сила ПУП, одобрен със заповед № РД50-510 от 24.06.2020г. на главния архитект на СО. Издателят на заповедта, въз основа на изготвената в административното производство оценка на имота, възложена на 13.09.2022г. на експерт М. Р., е определил парично обезщетение на жалбоподателя в размер на 91 685,88 лв. Заповедта е съобщена на жалбоподателя на 20.03.2023г. /л.31/, а жалбата срещу нея е подадена на 30.03.2023г.

По делото е приложено решение на СОС № 85 по т.87 от протокол № 56 от 06.08.2003г., с което са потвърдени заповеди на гл.архитект на СО, издадени на основание чл.6, т.6 от ЗТСУ (отм.), съгласно приложение №1, сред които е заповед № РД50-510 от 24.06.2020г. на главния архитект на СО. Същата е на л. 104-116 от делото, като от цветната извадка се вижда, че касае и имот 246, който попада в УПИ I за училище от кв.8б.

Съгласно заключението на вещото лице инж.С. К. по назначената по делото съдебно-техническа и оценъчна експертиза, имотът на жалбоподателя – предмет на отчуждаване, попада в УПИ I за училище от кв.8б по действащия регулационен план. Същото е и по плана от 1987г., където имотът е част от УПИ I – за училище, от кв.8, т.е. е с обществено отреждане. Аналогично е и по ПУП. По плана от 1953г. имотът е самостоятелно урегулиран в УПИ I-1, кв. 789, м. „Б.“, за нискоетажно жилищно застрояване, съответстващо на устройствена зона Жм. Доколкото имотът попада в III-та ценова зона, вещото лице приема, че в този диапазон следва да се търсят пазарни аналози. Същите следва да са за имот за нискоетажно застрояване, тъй като това е предходното отреждане за имота преди това за обществено мероприятие. Вещото лице не е открило други сделки за пазарни аналози, освен 8-те, анализирани в административното производство, но е приело, че площта на два пазарни аналога е различна от тази, приета от експерта в административното производство. Това са: 1) ПИ с идентификатор 68134.1007.1122 с площ от 1800 кв.м. по документ за собственост, а не 2315кв.м., както е приел експертът в административното производство съобразно нанесеното в КК. Поради това е преизчислило цената на кв.м. за този имот от 354,84лв. на 456,36лв.; 2) ПИ с идентификатор 68134.905.1857 с площ от 1757 кв.м., от които обект на продажба са 1374/1774 ид. части, т.е. 1360, 83 кв.м., а не 1374 кв.м., както е приел експертът в административното производство. Поради това е преизчислило цената на кв.м. за този имот от 642,65лв. на 648,87лв. Въз основа на тези сделки вещото лице е определило обезщетение на 1кв.м. в размер на 405,29 лв., а на целия отчуждаван имот – в размер на 94 848,67лв. При огледа на място

вещото лице е установило, че в имотът е налична едноетажна тухлена постройка, видимо стара, с еднокатен покрив, покрит с ламарина; по южната граница на имота, откъм ул.К., е налице ограда от метални колове и метални платна от гофрирана ламарина с височина 1,80м., с монтирани върху нея 4 реда бодлива тел, с обща дължина 16м.; металните колове са в височина 2,30м. над терен и са през 2,5м. По западната граница на имота, откъм ул.Подп.К., е налична прозирна ограда от метални колове и телена мрежа с височина на оградата 1,80м. и отново четири реда бодлива тел в горния край, като дължината на тази ограда е 15м. В оградата е монтирана врата от винкел и телена мрежа. Целият терен на имота е бетонизиран и се ползва като част от автокъща. В заключението си вещото лице е посочило, че за подобренията не са представени строителни книжа.

Според вещото лице, стойността на бетоновата настилка е 4 112,50лв., а тази на телената мрежа с 4 реда бодлива тел над нея по лицето на имота към [улица],35лв. Вещото лице излага съображения, че не следва да се оценява металната ограда по южната част на имота към ул.К., изпълнена от метални колове и платна от гофрирана ламарина, за която не са представени строителни книжа, тъй като не отговаря на изискванията на чл.47, ал.7 ЗУТ, както и на предходните законови разпоредби. Не е оценена и съществуващата в имота сграда, с площ 10кв.м., намираща се на североизточната имотна граница, тъй като за изграждането ѝ не е представено съгласие от съседите на имота, като предпоставка за нейната законност/търпимост.

В съд.з. от жалбоподателят е представен Нотариален акт за покупко-продажба №35, том IV, рег.№4551, дело №352/22г., от 15.05.22г., с окоято физически лица продават на юридическо лице имот с иднетификатор 68134.1006.276, с площ 951кв.м., който имот попада в трета зона по Приложение 2 на ЗМДТ и в зона Жс по действащия ОУП, като по действащия ПУП за имота е отреден УПИ с предвидено застрояване при параметрите на зона Жм -двуетажна сграда с кота корниз до 8м. Изчислената въз основа на отзи акт цена за кв.м. е 890,42лв. Жалбоподателят иска сделката по нотариалния акт да бъде ползвана като аналог, което вещото лице не е направило в заключението си.

При така установената фактическа обстановка, съдът достига до следните правни изводи:

Жалбата е допустима – подадена е от надлежна страна и в предвидения от чл. 27, ал. 1 от ЗОБС 14-дневен преклузивен срок за обжалване от връчването на заповедта. По съществото ѝ, съдът взе предвид следното:

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 от ЗОС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект –публична общинска собственост, а именно: „УПИ I- за училище, кв.8б“, м. „ГГЦ-зона В17“, район С., съгласно влязъл в сила план за регулация, одобрен със Заповед № РД50-510/24.06.2020г. на главния архитект на Столична община. Посоченият план от 2020г. е пореден за имота, като преди това същият е попадал в УПИ с отреждане за училище по плановете от 1987г. и 1966г. Следователно е налице публичен интерес, който не може удовлетворен по друг начин с оглед увеличаващото се население на общината и нарастващите нужди от изграждане на нови училища. Обявлението за предстоящата процедура по принудително отчуждаване е публикувано в два централни и един местен ежедневник, както и е поставено на определено за целта място в сградата на района. В

постановеният административен акт- Заповед СОА23-РД-40-22/17.02.2023г. е посочено основаниято за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението на имота, неговия собственик, размера на обезщетението и датата, на която започва изплащането му по сметката на правоимащото физическо лице. При това положение, съдът обосновава извод, че е налице главната материално-правна предпоставка на закона, а именно: имотът на жалбоподателя е предвиден за изграждането и реализирането на обект публична общинска собственост на територията на Столична община – „УПИ I-за училище, кв.8б“, м. „ГГЦ-зона В17“, район С..

Съгласно чл. 21, ал. 1 от 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 или имотно обезщетение. С възлагателно писмо от 13.09.2022г. е възложено изготвянето на оценка по пазарни цени по реда и условията на чл.22, ал.5 и сл. от ЗОБС на подлежащия на отчуждаване имот на жалбоподателя на независим оценител. Оценителят е изготвил експертна оценка за определяне размера на равностойното парично обезщетение на процесния имот при спазване на чл. 22, ал.5 във връзка с §1 от ДР на ЗОБС. Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаването на административния акт в частта относно размера на обезщетението. 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 ПУП по чл.21, ал.1 от Закона и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Разпоредбата на §1 т.2 от ДР на ЗОС дефинира понятието „пазарни цени на имоти с подобни характеристики“, като 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.

При анализ на това определение и относимо към предмета на настоящото дело, релевантният период който трябва да се изследва, е 13.09.2021г. – 13.09.2022г. Експертът в административното производство е намерил 8 пазарни аналози в този период, за имоти в същата ценова зона, намиращи се в близост до отчуждавания и попадащи в улична регулация, по които едната страна, е търговец. Сделките са

възмездни, за покупко-продажба, и попадат в обхвата на § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС. За имотите по т. 3 и 5 от таблицата вещото лице правилно е съобразило площта им съобразно документите за собственост, тъй като за останалата квадратура, приета в експертната оценка, не е представен титул за собственост, респ. не е предмет на сделките за тези имоти. При това положение съдът споделя изводът на вещото лице за размера на дължимото обезщетение за имота на жалбоподателя, който следва да бъде определен съобразно осреднената пазарна цена на тези имоти с така коригираната квадратура или общо 94 848,67лв.

Не следва да бъде ползван като аналог на процесния, попадащ в зона Жм, имота по представения от жалбоподателя нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №35, том IV, рег.№4551, дело №352/15.05.2022г., тъй като въпреки, че за него е отредено ниско застрояване, каквото е преобладаващото за зона Жм, видно от извадката от ПРЗ –плътността му на застрояване е 20%, при 40% за зона Жм според Правила и нормативи за устройство и застрояване на ОУП – ЗУСО. При разминаване от 20% в плътността на застрояване и съгласно §1, т.8 от ДР на ЗОС, според който "имоти с близки показатели на устройство и застрояване" са имотите с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5 на сто", следва да се приеме, че сделката по нотариален акт №35, том IV, рег.№4551, дело №352/15.05.2022г. е ирелевантна като пазарен аналог в случая.

Относно подобренията съдът съобразява разпоредбите на чл.22, ал.13 и 14 от ЗОБС, според които 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; като не се дължи обезщетение за незаконни строежи в поземления имот - предмет на отчуждаване.

За отчуждаваната страда, с площ 10кв.м., не са налични строителни книжа, т.е. тя е незаконна по смисъла на чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ. По делото липсват данни кога е построена сградата /като в нотариалния акт за покупко-продажба от 17.03.2000г. на дворното място сградата не е упомената/, липсват данни и относно нейната конструкция, предназначение и функция, които са в тежест на доказаване на жалбоподателя. Предвид това съдът не може да направи извода, че тази сграда представлява временен строеж по чл.49 ЗУТ или търпим строеж по смисъла на § 16 и § 127 от ПР на ЗУТ. Т.е. за нея обезщетение не се дължи, в който смисъл е и заключението на вещото лице.

По делото няма данни кога е изградена плътната оградата. Дори да се приеме, че това е сторено преди 2000г., доколкото оградата не е лека прозирна и е над 0,6м., тя не попада в обхвата на чл. 151, ал.1 от ЗУТ в редакцията му след 2015г., при която е въведена възможност да се изгради без разрешение за строеж. Освен това преди ЗУТ, обн., ДВ, бр. 1 от 2.01.2001 г., в сила от 31.03.2001 г., съгласно чл. 55 от ЗТСУ (отм.) строежи могат да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон и разпоредбите по неговото приложение. Изключения от това правило се допуска само по

отношение на преместваемите обекти съгласно чл. 120а от ППЗТСУ(отм.) и обектите по чл.225 ППЗТСУ /отм./. Следователно към момента на построяването си оградата е била незаконна. По делото няма данни нито да е узаконена, нито да е призната за търпим строеж. Поради това същата не подлежи на обезщетяване.

Същото се отнася и до направената бетонова настилка, за която липсват данни кога е построена, и която също не попада в обхвата на чл. 151, ал.1 от ЗУТ или по чл.225 ППЗТСУ /отм./. Като незаконно изградена и на основание чл.22, ал.14 от ЗОБС същата не подлежи на обезщетяване.

Обезщетение в размер на 501,35лв. се дължи за леката прозрачна ограда, за чието изграждане съгласно чл. 151, ал.1 от ЗУТ не се изискват разрешение за строеж и одобрени проекти.

Изложеното дава основание на съда да приеме, че обжалваният акт е незаконосъобразен в частта относно определения размер на обезщетението за отчуждаване, като процесната заповед следва да бъде изменена чрез увеличаване на обезщетението от 91 685,88 лв. на 95 350,02лв.– за ПИ с идентификатор 68134.512.246.

Предвид изхода на делото на жалбоподателя се дължат разноски за внесената държавна такса-50лв., възнаграждението на вещо лице-500лв. и адвокатско възнаграждение. Основателно се явява възражението за прекомерността на размера в който последното е платено – 9000лв. В тази връзка като взе предвид сумата, с която е увеличено обезщетението – 3 664,14лв., чл.8, ал.1 във вр. с чл.7, ал.2, т.2 от Наредба №1/2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, и с оглед фактическата и правна сложност на делото, адвокатското възнаграждение следва да бъде намалено до 1300лв.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27 от ЗОБС, Административен съд-София- град, Второ отделение, 31 състав

## Р Е Ш И :

**ИЗМЕНЯ** Заповед № СОА23-РД40-22/17.02.2023г. на кмета на Столична община, в ЧАСТТА, с която е определен размера на дължимото се обезщетение за отчуждаването на на ПИ с идентификатор 68134.512.246 (застроен), с площ от 234 кв.м., и сграда с идентификатор 68134.512.246.1, със застроена площ от 10кв.м., по КККР на район „С.“, във връзка с реализацията на обект „УПИ I- за училище, кв.8б“, м. „ГГЦ-зона В17“, район С., като **УВЕЛИЧАВА** размера на определеното обезщетение от 91 685,88 лв. на 95 350,02лв.

**ОСЪЖДА** Столична община да заплати на СД „Трансграфика-Димитрови и сие“, ЕИК-020723286, съдебни разноски в размер на 1850лв.

Решението е окончателно и подлежи на обжалване и протест.

СЪДИЯ:

