

# РЕШЕНИЕ

№ 7097

гр. София, 24.11.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 52 състав,**  
в публично заседание на 02.11.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Силвия Димитрова**

при участието на секретаря Албена Илиева, като разгледа дело номер **3752** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. АПК, вр. чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/.  
Образувано е по жалба от И. И. В. от [населено място] срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС №СОА22-РД40-20/04.03.2022 г. на Кмета на СО, с която е отчужден ПИ с проектен идентификатор 68134.4087.5439 /незастроен/ с площ от 179 кв. м, съгласно скица проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4087.5444 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-35/09.06.2011 г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация в обхвата на обект: „ [улица]от [улица]до СОП – поетапно – ПИ, попадащи в западен тротоар и [улица], [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. „кв. Г.“, одобрен със Заповед №РД-09-50-481/23.09.1994 г. на Гл. архитект на С. и И., одобрено със Заповед №РД-06-230/12.06.2007 г. на Кмета на район „М.“, предвиждащ изграждането на обект, публична общинска собственост и е определено парично обезщетение на собственика в размер на 26212,28 лева.  
В жалбата са изложени доводи за незаконосъобразност на оспорения акт с твърдения, че същият е издаден при допуснати съществени процесуални нарушения и в противоречие с материалния закон, включително и относно неправилно определен размер на паричното обезщетение. Твърди се, че не са били налице предпоставките за издаването ѝ, предвидени в чл.21, ал.1 ЗОБС, тъй като няма годен влязъл в сила подробен устройствен план, съобразно който да е предвидено, че реална част от имота следва да послужи за изграждане на тротоар. Това е така, защото цитираните планове

не са одобрени от СОС, поради което не следва да се считат за годно основание за започване на отчуждителната процедура. Изложени са и доводи, че е нарушен чл.22 ЗОБС и §1 ДР на ЗОБС, тъй като определеното парично обезщетение е неравностойно. Не е съобразено, че очуждаваната част от имота е застроена със стълбище, законно изградено, обслужващо магазина, представляващ обособен обект от сградата, както и че останалата част от отчуждавания имот е с положена настилка от шлайфан бетон. По тези съображения, доразвити и подробно мотивирани в писмени бележки, се иска отмяна на оспорената заповед, респективно същата да бъде изменена в частта относно определеното обезщетение, като същото бъде променено на 27282,94 лева за отчуждавания недвижим имот и 4788,33 лева с ДДС за наличните подобрения в имота. Претендира се присъждане на направените разноски.

Ответникът Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител юрисконсулт Т. Л. изразява становище за неоснователност на жалбата. Подробни съображения относно законосъобразността на оспорения акт и неоснователност на жалбата са изложени в представени писмени бележки. Претендира присъждането на разноски, като прави възражение за прекомерност на претендираните от оспорващия разноски за адвокатска защита.

По делото са събрани писмени и веществени доказателства. Приложено е заверено копие от образуваната преписка. Назначена е и е приета съдебно-оценителна и съдебно-техническа експертиза.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното:

Не се спори по делото, а това се установява и от приложените към административната преписка доказателства, че оспорващият е собственик на ПИ с идентификатор 68134.4087.544 по КККР, реална част от който, а именно ПИ с проектен идентификатор 68134.4087.5439 /незастроен/ с площ от 179 кв. м, е отчужден с процесната заповед, на основание нотариален акт №87, том V, дело №13275/21.12.2006 г.

Съгласно действащия ПУП от 1994 г. и 2007 г. имот с проектен идентификатор 68134.4087.5439 /незастроен/ с площ от 179 кв. м, предмет на отчуждаване, попада изцяло в улична регулация между о.т. 177 – о.т. 160, без показатели за застрояване.

С писмо от 03.11.2021 г. на Кмета на СО е възложено определяне на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл.22, ал.5 ЗОБС, вр §1 от ДР на ЗОС на лицензиран оценител относно ПИ, засегнати от реализацията на процесния обект, между които и имота на жалбоподателя.

В съответствие с изискването на чл.22, ал.3 ЗОБС е извършена оценка за определяне на размера на равностойното парично обезщетение на недвижимия имот на жалбоподателя, предмет на отчуждаването. Оценката на процесния имот е изготвена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти „Бинком“ ООД, представлявано от Управителя М. П.. Оценката е определена в размер на 26212,28 лева, определена по метода на сравнимите продажби, при избор на аналози, отговарящи на основните критерии по ЗОБС, като са използвани конкретно посочени една, предоставена от Агенция по вписванията сделка и една намерена от оценителя със имоти със сходни характеристики, вписани в Службата по вписвания за периода 03.11.2020 г. – 03.11.2021 г., които отговарят на изискванията на ЗОБС за аналог.

С обявление рег. №СОА22-ВК08-271/07.01.2022 г., Кмета на СО е уведомил

собствениците на ПИ, отредени за улица-публична общинска собственост, съгласно действащ улично-регулационен план на м. „кв. Г.“, предвиждащ изграждане на обект-публична общинска собственост за предстояща процедура по принудително отчуждаване във връзка с реализацията на обект „ [улица]от [улица]до СОП – поетапно – ПИ, попадащи в западен тротоар и [улица], [населено място]“. Обявлението е публикувано в ежедневниците „Софийски вестник“ и „24 часа“, както и на интернет страницата на СО. Копие от обявлението е поставено на определеното за това място в сградата на СО, видно от протокол от 13.01.2022 г. Процесната заповед е издадена на 04.03.2022 г, т.е. не по-рано от един месец след публикуването на обявлението в средствата за масова информация.

Въз основа на определения размер на паричното обезщетение и влезлия в сила ПУП и на основание чл.25, ал.2 ЗОБС Кмета на Столична община е издал оспорената в настоящото производство Заповед №СОА22-РД40-20/04.03.2022 г. с посоченото по-горе съдържание.

За изясняване на делото от фактическа страна е приета съдебно - техническа и оценителна експертиза (СТОЕ), изготвена от вещото лице А. А., неоспорена от страните. Вещото лице е установило, че ЗРКП на м. „кв. Г.“ е одобрено със Заповед №09-50-481/23.09.1994 г. на Гл. архитект на С.. В съдебно заседание вещото лице заявява, че тази заповед не е включена в списъка от заповеди по З., които Столичен общински съвет е потвърдил. По този план имотът на оспорвания, реална част от който е предмет на отчуждаване представлява УПИ XI-544. Със Заповед №РД-06-230/12.06.2007 г. на Кмета на Район „М.“ – СО е изменен плана за регулация, като е променена дворищно-регулационната граница по имотната граница на УПИ X.-541 и УПИ XI-544. Съгласно тези планове, имотът, предмет на отчуждаване попада изцяло в уличната регулация на [улица]между о.т. 201 и о.т.202.

Предходният ПУП за м. „жк Г.“ е одобрен със Заповед №55031.12.1980 г. на Гл. архитект на С.. По този план имотът на жалбоподателя съставлява ПИ с пл. №966, попадащ в УПИ III за комплексно жилищно строителство от кв.27 и в уличната регулация, като частта, предмет на отчуждаване не е попълнена в кадастралната основа и не е част от ПИ №966. Тази част попада в уличната регулация между о.т. 177 – о.т. 160 без показатели на застрояване. Към 1980 г. е действал ОГП на СО от 1961 г., утвърден със закон, приет от Народното събрание на 02.11.1961 г., съгласно който имота попада в територия извън землищната граница на града.

По предходния план на м. „с.Г.“, одобрен на 21.08.1976 г. имотът на жалбоподателя съставлява ПИ с пл. №966, попадащ в УПИ V за комплексно жилищно строителство от кв.2, като частта, предмет на отчуждаване, не е попълнена в кадастралната основа и не е част от ПИ №966. Тази част, където е отчуждения ПИ с проектен идентификатор 68134.4087.5439, попада в улична регулация между о.т.114а и о.т. 95 без показатели за застрояване. В уличната регулация между същите о.т. попада тази част и по плана от 1959 г. и ЧИРП от 1962 г.

По предходния план от 1910 г. и след делба от 1947 г. и изменение от 1953 г. имотът предмет на отчуждаване, попада частично в УПИ X.-66 с площ от 150 кв. м, в който е било допустимо некоетажно жилищно застрояване и частично в улична регулация с площ от 28 кв. м без показатели за застрояване.

Съгласно ОУП на С., приет с Решение №697 по протокол №51/19.11.2009 г. и Решение №960/16.12.2009 г. от МС, част от имота, предмет на отчуждаване, от 111 кв. м попада в устройствена зона „Тти“ без параметри на застрояване, другата част от 67

кв. м попада в устройствена зона Смф1, която е с параметри на застрояване: плътност 40%, К. 2, минимално озеленяване 40% и максимална кота корниз до 26 м.

След като е проследило предназначението на имота по всички предходни планове вещото лице е дало заключение за оценката му. Изследвани са представените сделки с недвижими имоти както за частта от имота, попадащ в улична регулация по всички предходни планове, така и за тази част, попадаща в УПИ. Констатирано е, че за частта от имота с площ от 28 кв. м, попадаща в улица, отговарящи на критериите по чл.22, ал.5 – ал.12 и §1 от ДР на ЗОС са 8 акта със сделки за имоти, подробно описани в Таблица №1 от заключението, като обезщетението за тази част от имота възлиза на 4010,44 лева. По отношение на частта от имота с площ от 150 кв.м, попадаща по предходен ПУП в УПИ отговарящи на критериите по чл.22, ал.5 – ал.12 и §1 от ДР на ЗОС са 3 акта със сделки за имоти, подробно описани в Таблица №2 от заключението, като обезщетението за тази част от имота възлиза на 23272,50. Вследствие на това е изведен извод, че обезщетението за отчуждения имот е в размер на 27272,50 лева.

По отношение на претендираните обезщетения за подобрения в имота при огледа на място вещото лице е установило, че в имота, предмет на отчуждаване, има шлайфана бетонова настилка от 135,75 кв. м и бетонови стълби с метален парапет, обслужващи магазина на първия етаж в сграда с идентификатор 68134.544.1, стойността на които подобрения е определена на 3990 лева без ДДС и 4788,33 лева с ДДС.

По отношение на сградата към която е изградено стълбището, обезщетение за което се претендира, вещото лице е установило, а това е видно и от представените по делото доказателства, че има издадено РС №28.04.07.1996 г. на Гл. архитект на Район „М.“ за обект „Двуетажна жилищна сграда с магазини и подземен етаж“. Със Заповед №РД-24-17/10.05.2010 г. на Гл. архитект на Район „М.“ РС е допълнено за допускане на етапност при въвеждане в експлоатация на строежа. С Разрешение за ползване от 20.03.1998 г. на Кмета на Район „М.“ е разрешено ползването на I-ви етап – първи етаж с магазини и подземни гаражи. В кадастралния план триетажната сграда и стълбите са отразени в имот с пл. №544 със Заповед №РД-06-362/23.10.2000 г. на Кмета на Район „М.“. Вещото лице е дало заключение, че изградените стълби на източната фасада на сградата, обслужващи магазините на първия етаж от същата, попадат в отчуждавания имот и са извън границите на УПИ X.-544 от кв.2. Същите са отразени в приложенияте по делото архитектурен чертеж – разпределение първи етаж и в конструктивните чертежи (кофражен и армировъчен план на първа плоча). В архитектурен чертеж – разпределение на първи етаж има представена „ситуация“, от която се установява, че сградата е ситуирана до уличнорегулационната граница, като стълбите, попадащи в уличната регулация, не са отразени. Вещото лице е установило, че двата магазина по одобрен проект имат достъп от самостоятелни стопански входове от север и от юг, както и отделни входове за клиенти от външно източно стълбище от улицата. Достъпът до магазините от тези входове е чрез вътрешни стълбища – едно от север, към магазин за колбаси и пакетирани храни, и едно от юг към магазин с общо предназначение. Двата магазина в момента са обединени в един с достъп за клиенти от източното стълбище от улицата. Според вещото лице ползването на магазина ще е възможно и след премахване на източното стълбище, като се ползват двата странични входа към него, като тогава трябва да се влиза в двора на УПИ и да се ползва и част от дворното пространство.

За установяване на извършените в имота подобрения от оспорващия са представени

издаденото за сградата РС и проекти, както и последващите документи, издадени във връзка със строежа и въвеждането му в експлоатация. От прегледа на същите и от заключението на вещото лице по отношение на стълбището не може да се направи извод, че същото е законно изградено. Други доказателства, свързани с претендираното обезщетение за подобрения, касателно годината на извършване и законността им не са представени.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи: Съгласно изричната разпоредба на чл.168, ал.1 АПК съдът не се ограничава само с обсъждане на основанията, посочени от оспорващия, а е длъжен, въз основа на представените от страните доказателства да провери законосъобразността на оспорения административен акт, на всички основания по чл.146 АПК, като съгласно ал.2 на същия член съдът обявява нищожността на акта, дори да липсва искане за това.

Жалбата е процесуално допустима, като подадена от надлежна страна, адресат на оспорения акт и в предвидения в разпоредбата на чл.27 ЗОБС срок. Видно от съдържащите се в преписката доказателства оспореният акт е връчен на жалбоподателя на 16.03.2022 г. Жалбата е подадена на 29.03.2022 г. За оспорващия, като адресат на акта, е налице правен интерес от оспорването му. Разгледана по същество, настоящият съдебен състав счита, че същата е **ЧАСТИЧНО ОСНОВАТЕЛНА**.

Съдът счита, че Заповед №СОА21-РД40-36/13.02.2021 г. е издадена от компетентен административен орган – Кмета на Столична община, в кръга на правомощията му, съгласно чл.25, ал.2 ЗОБС. Следователно същата не е нищожна.

Спазена е и предвидената в закона форма. Заповедта съдържа реквизитите по чл.25, ал.2 от ЗОБС, включително 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 правоимащото лице и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед Кмета 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, а именно ПУП на м. „кв. Г.“, одобрен със Заповед №РА-09-50-481/23.09.1994 г. на Гл. архитект на С. и И., одобрено със Заповед №РА-06-230/12.06.2007 г.

Оспорената заповед е издадена в установената писмена форма. Същата е подробно мотивирана, като съобразно разпоредбата на чл.25, ал.2 ЗОБС са посочени основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която се внася обезщетението, и датата, след която започва изплащане на обезщетението по сметката на правоимащите. За мотиви на акта следва да се възприемат и доказателствата за всички извършени в хода на административното производство процесуални действия, представляващи част от административната преписка – в случая наличието на ПУП, предвиждащ отчуждаване на реална част от имота на жалбоподателя за изграждане на обект – публична общинска собственост, както и изготвената оценка за размера на обезщетението за отчуждаваната част от имота.

Съдът намира, че в хода на проведеното отчуждително производство не са нарушени

предвидените в ЗОБС административнопроизводствени правила. Кмета на общината е възложил определянето на равностойното парично обезщетение за предвидения за отчуждаване имот на оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оценители. Размерът на равностойното парично обезщетение е определен не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта. Кмета на СО е изпълнил задължението си да публикува обявление, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и копия от него е изпратил за публикуване на посочените в разпоредбата на чл.25, ал.1 ЗОБС места. Съдържанието на обявлението отговаря на изискванията на чл.25, ал.1 ЗОБС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението. Следователно не са налице основания за отмяна на оспорения акт по чл.146, т.2 и т.3 АПК.

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. При наличието на действащ ПУП, предвиждащ улица през отчуждавания имот, не може да се обсъжда налице ли е възможност за прокарването ѝ без да се засяга имота на жалбоподателя. При действащ ПУП, единствения начин за прокарване на улицата е този, предвиден в него.

Ал.2 на чл.21 ЗОБС уточнява кои точно имоти могат да се отчуждават за изграждането и експлоатацията на обектите по ал.1 от чл. 21 ЗОБС - 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 отчуждаване за общински нужди се допуска само ако е налице влязъл в сила и действащ ПУП, който има предвиждане за изграждане на нов обект, публична общинска собственост. В случая се установи, че ПУП, с който е предвидено изграждането на обекта, за който е извършено процесното отчуждаване е този от 1994 г. Именно съгласно този план отчужденият имот попада в улична регулация. От заключението на вещото лице се установи, че И., одобрено със Заповед №РА-06-230/12.06.2007 г. касае само промяна на вътрешно дворищно-регулационна граница между две УПИ-та. Съдът намира за неотнормирани към предмета на спора наведените от процесуалния представител на оспорващия доводи за липса на годен ПУП, въз основа на който да се извърши отчуждаването. Установи се че ПУП е налице, като инцидентен контрол за неговата законосъобразност в настоящото производство е недопустим. Предвид това и доколкото няма данни и не се твърди от оспорващия заповедта, с която е одобрен да е оспорена с доводи за нищожност, съдът обосновава извод, че към датата на възлагане определянето на равностойното парично обезщетение, към датата на уведомяване на засегнатите собственици и към датата на издаване на процесната заповед е била налице основната материалноправна предпоставка на закона, а именно: действащ ПУП, който да предвижда, че

имотът на жалбоподателите е предвиден за изграждането и реализирането обект - публична общинска собственост на територията на Столична община. С оглед изложеното процесната заповед в частта относно отчуждаването се явява законосъобразна.

Съгласно чл.22, ал.5 ЗОБС 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 ЗОБС 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. Според ал.8 на същия текст 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 §1, т.1 и т.2 ДР ЗОС е дадена дефиниция кога обезщетението е равностойно, както и дефиниция какво се разбира под пазарни цени на имоти със сходни характеристики - за такива се приемат 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. За имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот съгласно т.3, б."а" от § 1 ДР на ЗОС се приемат имоти, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии. От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на „равностойно парично обезщетение“ по реда на чл.22, ал.5 ЗОБС и § 1, т. 1, 2 и 3 от ДР на ЗОБС 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.

Настоящия решаващ състав, приема, че при определяне на оценката на ПИ с проектен идентификатор 68134.4087.5439 /незастроен/ с площ от 179 кв. м, съгласно скица проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4087.5444 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-35/09.06.2011 г. на ИД на АГКК, подлежащ на отчуждаване, административният орган е допуснал нарушение на приложимите разпоредби на чл.22 ЗОБС и §1 ДР на ЗОБС. Необосновано и неправилно е приел, че целия отчуждаван имот следва да бъде оценен като попадащ в улица. Съобразно цитираните по-горе разпоредби на чл.22, ал.5 и ал.6 ЗОБС конкретното предназначение на имота следва да се определи съобразно предназначението му по предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл.21, ал.1. Доколкото предходните планове, съобразно които имотът е попадал в улица, не са били приложени, то предназначението му следва да се определи по плана от 1910 г. В тази връзка съдът кредитира заключението на вещото лице в частта, в която е приело, че по отношение на 28 кв. м имота следва да се оцени като такъв, в който не е допустимо застрояване, а по отношение на останалите 150 кв.м, попадаща по предходен ПУП в УПИ – като такъв, попадащ в устройствена зона „Смф1“. Кредитира се и заключението в частта му, в която размерът на обезщетението за 28 кв. м е определен на 4010,44 лева, а за останалите 150 кв. м – 23272,50 лева.. При това положение размерът на дължимото обезщетение за отчуждавания имот следва да бъде 27282,94 лева. Следователно определеното с процесната заповед обезщетение следва да бъде изменено на този размер.

Относно претенцията за обезщетяване за подобренията в имота – стълбище, обслужващо магазина, представляващ обособен обект от сградата, както и положена настилка от шлайфан бетон, съдът намира, че правилно същите не са оценявани в хода на административното производство, респективно правилно за същите не е определено обезщетение. Съгласно приложимите норми на чл.22, ал.13 и ал.14 ЗОБС 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 (ЗУТ), се заплащат с по-малката стойност от стойността на направените разходи и увеличената стойност на имота и не се дължи обезщетение за незаконни строежи в поземления имот - предмет на отчуждаване. Законодателят е предвидил, че ако в подлежащия на отчуждаване имот са извършени подобрения, преди одобряване на ПУП, въз основа на който се извършва отчуждаването, обезщетение са дължи и за тях. От представените по делото доказателства относно стълбите може да се направи извод, че същите са изградени след като е изградена сградата, РС на



която е издадено през 1996 г., а разрешението за ползване на първи етаж с магазини и подземен етаж – през 1998 г., т.е. след одобряване на ПУП през 1994 г. Освен това в хода на процеса не се установи да са законно изградени, доколкото не се установи по категоричен начин, че е било предвидено изграждането им. Нанасянето на сградата със стълбите в кадастралния план и кадастралната карта не прави изграждането им законно. Предвид това стълбите не могат да бъдат квалифицирани като законен строеж и съответно не подлежи на обезщетяване.

Относно положената настилка в имота от шлайфан бетон няма никакви данни относно момента на изграждането ѝ. Предвид това не може да се направи извод, че същата е изградена преди приемането на ПУП, въз основа на който е извършено отчуждаването, следователно не подлежи на обезщетяване.

По изложените съображения съдът намира, че жалбата се явява частично основателна, поради което оспорената заповед следва да бъде изменена в частта, в която е определено паричното обезщетение за собствения на оспорвания отчужден имот, като същото се увеличи от 26212,28 лева на 27282,94 лева.

При този изход на делото и на основание чл.143, ал.1 АПК основателно се явява своевременно направеното от процесуалния представител на оспорвания искане за присъждане на направените от него разноски. Видно от доказателствата по делото същите са в размер на 2740 лева, от които 10 лева внесена държавна такса, 930 лева възнаграждение на вещо лице по приетата експертиза и 1800 лева адвокатско възнаграждение, платено по банков път на 10.05.2022 г., видно от приложения договор за правна защита и съдействие и доказателства за плащане. По делото е релевирано възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение. Същото е основателно. Делото е с материален интерес и за адвокатското възнаграждение е приложима нормата на чл.8, ал.1, т.2 от Наредбата № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Сумата, с която съдът увеличава обезщетението е в размер на 1070,66 лева /разликата от 26212,28 лева до 27282,94 лева /, при което размерът на адвокатското възнаграждение, определен по чл.8, ал.1, т.2 от Наредба №1, възлиза на 305 лева. Именно в този размер следва да се определят разноските на оспорвания за адвокатска защита, дължими от ответника. При това положение общият размер на дължимите разноски възлиза на 1245 лева. Водим от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2 АПК1 вр. чл.27, ал.6 ЗОБС, Административен съд - София-град, Второ отделение, 52 състав

## **Р Е Ш И :**

**ИЗМЕНЯ** Заповед за отчуждаване на поземлен имот по реда на глава III от ЗОС №СОА22-РД40-20/04.03.2022 г., издадена от Кмета на СО, в частта, в която е определеното парично обезщетение за ПИ с проектен идентификатор 68134.4087.5439 /незастроен/ с площ от 179 кв. м, съгласно скица проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4087.5444 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-35/09.06.2011 г. на

ИД на АГКК, собственост на И. И. В. от [населено място], като **УВЕЛИЧАВА** размера на равностойното парично обезщетение от **26212,28 лева** /двадесет и шест хиляди двеста и дванадесет лева и 28 ст./ на **27282,94 лева** /двадесет и седем хиляди двеста осемдесет и два лева и 94 ст./ **ОСЪЖДА** Столична община да заплати на И. И. В. от [населено място] сумата 1245 /хиляда двеста четиридесет и пет/ лева, представляваща разноски по делото.  
Решението е окончателно и не подлежи на обжалване на основание чл.27, ал.6 ЗОБС.

**СЪДИЯ:**