

РЕШЕНИЕ

№ 2860

гр. София, 28.04.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 33 състав,
в публично заседание на 15.04.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Галин Несторов

при участието на секретаря Антонина Бикова, като разгледа дело номер **3684** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на [чл. 145](#) - [чл. 178](#) от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл. 32 и сл. от Закона за държавната собственост (ЗДС).

Образувано е по жалба на Е. П. Т. – А., ЕГН [ЕГН] и Ш. М. А., ЕГН [ЕГН], с адрес: [населено място], чрез адв. Г. Г. – САК, срещу заповед № СОА20-РД40-16/02.03.2020 г. на кмета на Столична община (СО), в частта, с която е определен размер на паричното обезщетение за отчуждаваната, реална част от имот: Поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.905.187 (застроен), с площ 898 кв. м, заедно с попадаща в имота сграда с проектен идентификатор 68134.905.187.1, с площ 90 кв. м, съгласно скица - проект за изменение на КKKP, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.436 по КKKP, одобрени със заповед № Р Д-18-739/21.11.2017 г. на ИД на АГKK, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект: „Изграждане на техническа инфраструктура по ул.' „Ф. К.“, в участъка от [улица]до [улица]и проектно трасе на [улица]до [улица]- поетапно, участък от [улица]до „С. шосе" р-н „Л.“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. „В. - ВЕЦ С.“, одобрен с решение № 44 по протокол № 24/ЗОЖ2001 г. на СОС и заповед № РД-09-1944/16.10.2002 г. за поправка на ЯФГ на кмета на Столична община, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост.

С процесният административен акт, в оспорваната му част, се отчуждава част от ПИ, с площ в размер на 898 кв.м., ведно с построена в същия сграда с площ от 90 кв.м., като

е определена оценка за отчуждаваната част от ПИ, по отношение на жалбоподателите общо в размер на 217 908,68 лв. (двеста и седемнадесет хиляди деветстотин и осем лева и шестдесет и осем стотинки), разпределена на собствениците, както следва:

1. Е. П. Т. - А. и Ш. М. А. в режим на СИО за 856 кв. м - 210 143,56 лв.;
1. Неустановен собственик за 32 кв. м-7 765,12 лв.

В заповедта е посочено, че предвид обстоятелството, че сграда с проектен идентификатор 68134.905.187.1, с площ 90 кв, находяща се в поземления имот - предмет на отчуждаване представлява незаконен строеж, съгласно императивната разпоредба на чл. 22, ал. 14 от Закона за общинската собственост за същата не се дължи обезщетение. По делото няма данни за установяване на стореща за незаконен по съответния ред по ЗУТ.

Имотът е собственост на жалбоподателите като този факт не се оспорва по делото. Сочи се, че 32 кв.м. от имота са собственост на неустановен собственик, но не се сочи кой е същия, нито се твърди, че е налице спор за собственост. Не става ясно също така по какви причини се приема, че точно тези 32 кв.м. се отчуждават и се определя обезщетение, което да се изплати на неустановен собственик.

Жалбоподателите, чрез процесуалния си представител адв. Г. и адв. С. твърдят, че процесната заповед, в оспорената ѝ част, а именно: по отношение на размера на определеното обезщетение, е незаконосъобразна, поради противоречие с материалния закон. Считат, че определеният с нея размер на парично обезщетение за отчуждения имот не отговаря на установеното в закона изискване за равностойност на обезщетяването по пазарни цени. Искат от съда да отмени заповедта в частта на определения размер на паричното обезщетение и да определи нов по-висок размер на дължимото обезщетение, съобразно приетите по делото доказателства. Претендира да бъдат възстановени сторените по делото разходи, съгласно приложен списък.

Ответникът – кметът на СО, оспорва жалбата чрез юриск. Ж. и юриск. Ю. и искат съда да я отхвърли като неоснователна. Претендират присъждане на юриск. възнаграждение.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Съдът приема за установено, а и не е спорно по делото, че производството по отчуждаване на процесния УПИ е извършено на основание глава III от [ЗОБС](#) въз основа на влязъл в сила ПУП, одобрен с решение на Столичния общински съвет (СОС).

Оценката на отчуждаваната част от имота е изготвена от независим лицензиран оценител по реда на чл. 22, ал. 5 от З.ОБЩ.С. – за имоти в урбанизирани територии. Съгласно така изготвената оценка определената "пазарна цена" на отчуждаваната реална част от ПИ е в размер на 217 908,68 лв. (двеста и седемнадесет хиляди деветстотин и осем лева и шестдесет и осем стотинки), разпределена на собствениците, както следва:

2. Е. П. Т. - А. и Ш. М. А. в режим на СИО за 856 кв. м - 210 143,56 лв.;
2. Неустановен собственик за 32 кв. м-7 765,12 лв.

Въз основа на така определения размер на парично обезщетение и влезлия в сила ПУП и на основание [чл. 25, ал. 2 ЗОБС](#), кметът на СО издава оспорената заповед, с предвиденото в закона съдържание.

За изясняване на делото от фактическа страна е допусната и приета съдебно-оценителна експертиза (СОЕ) и допълнителна СОЕ, изготвени, респ.: от инж. ЮЛ. П. и инж. К. Д.. Съдът приема за обективно и съответстващи на доказателствата по делото неоспорените от страните заключения по изготвените СОЕ.

Съгласно основното заключение:

Размерът на равностойното парично обезщетение за от имота ПИ с идентификатор 68134.905.9978 с площ от 898 кв.метра, заедно с находящата се в имота сграда с проектен идентификатор 68134.905.9978.1– попадащ в улична регулация, предмет на процесната заповед е в размер на :

Размер на обезщетението за ПИ с идент 68134.905.9978 217908,68 лева.

Размер на стойността за сграда с идент 68134.905.9978.1

-Основна сграда - 34 200 лева;

-Пристройка - 20 964 лева;

-Надстройка – 40763 лева

Общ размер за сградата 95 927 лева

Размер на стойността на претендираните подобрения 62 269, 14 лева.

Съгласно поставените въпроси по отношение на наличните сгради в имота и претендираните подобрения са извършени остойностявания както следва:

Подобрение	площ	единична стойност	Стойност като нов	овехтяване	Настояща стойност
Разчистване от саморасли растения и битови отпадъци на Имота през 1999 г. на обща стойност около 2000 лв	898	2,12	1904	20%	1 523,01 лв.
Подмяна на инсталациите през 1999 г. — водопровод, електрическа и отоплителна инсталация в Имота на стойност около 5 000 лева;	54	53,52	2890	20%	2 312,06 лв.
Изграждане на дървена барака пред 1999 г. с площ от 35 кв.м. с Р. дограма със двоен стъклопакет на стойност 22000 лв	35	511,2	17892	20%	14 313,60 лв.

Изграждане на дървена барака през 1999 г. с площ 72 кв.м. на стойност 45 000	72	511,2	36806	20%	29 445,12 лв.
изграждане на зелени площи 620 m2, засаждане на декоративни и плодни растения: туй 3 бр., японска дюля 5 бр., храсти 200 бр., череши 2 бр., вишна 1 бр.;	620	2,69	1668		1 667,80 лв.
	3	28,2	84,6		84,60 лв.
	5	58,64	293,2		293,20 лв.
	200	11,2	2240		2 240,00 лв.
	2	62,3	124,6		124,60 лв.
	1	58,47	58,47		58,47 лв.
изграждане на водоизточник за поливни нужди с дълбочина 20 м. - 1 бр.;	20	120	2400	20%	1 334,24 лв.
изграждане на ограда с ивичен фундамент с дълбочина 30 см. и височина 10 см., ширина 15 см. и мрежа опъната на метални тръби през 2 м. с обща дължина 126 м. и монтаж на портална врата;	126	37,14	4680	10%	4 211,68 лв.
	1	360	360	10%	324,00 лв.
изграждане на паркинг с бетонни павета с площ 115 m2;	115	41,93	4822	10%	4 339,76 лв.
Общ размер на подобренията					62 269, 14 лв.

По допълнителна СТЕ:

В заключение на базата на анализ на приложените документи по делото и данните от извършените справки и оглед на място експертът дава следното заключение по поставените задачи:

Размерът на равностойното парично обезщетение за част от имота -попадащ в улична регулация, предмет на процесната заповед - ПИ с идентификатор 68134.905.9978 с площ от 898 кв.метра е даден в 2 варианта, които са следните:

По вариант 1, определен при аналози, с параметри на застрояване, отговарящи на зоните по ОУП за малкоетажно жилищно застрояване – Жм; Жм1; Жм 2; Жм 3, както и зона Оз1:

СПЦ за 1 кв.м. – 469,72 лева;

Площ на отчуждавана част от ПИ – 898 кв.м.;

Обезщетение – 421 808 лева;

Обезщетение за неотч. част от 59 кв.м. – 27 713 лева.

По Вариант 2, определен при аналози без параметри на застрояване:

СПЦ за 1 кв.м. – 322,79 лева;

Площ на отчуждавана част от ПИ – 898 кв.м.;
Обезщетение – 289 863 лева;
Обезщетение за неотч. част от 59 кв.м. – 19 044 лева.

Действителната пазарна стойност на отчуждаваната част от процесния имот, в случая може да бъде определена по метода на пазарния аналог - действително реализирани сделки и предвид наличието на пазарни аналози, установени по делото със съответните нотариални актове и договори за продажба, в противоречие с установеното от адм. орган. Съдът кредитира заключението на вещото лице по ДСОЕ по вариант II, при който се използват за аналози единствено сделките, реализирани при пазарни аналози на ПИ без параметри на застрояване, понеже именно такъв е имота, собственост на жалбоподателите, съгласно ПУП и според заключението на вещите лица. При първия вариант са използвани пазарни аналози за сделки с имоти, в които се предвижда съответно жилищно застрояване, какъвто не е процесния имот. Възжението, че същият се използвал за жилищни нужди не е основателно, понеже разпоредбата на чл. 22, ал. 8 от З.Общ.С. касае разлика хипотеза, при която имотът въобще не е бил урегулиран преди отчуждаването, докато процесния е урегулиран, но за същия не се предвижда жилищно застрояване. В този 1 вариант от заключението размерът на обезщетението е чувствително завишен и не се кредитира от съда. В същото време, всички оспорвания на проц. представители на ответника в с.з. са срещу аналози по вариант 1 от заключението и не касаят вариант 2, който се кредитира от съда. Експертизата е извършена в съответствие с императивните норми, установени в [чл. 22, ал. 5, ал. 6 и ал. 7 ЗОБС](#) във вр. с [§ 1 ДР ЗОБС](#). В този вариант размерът на справедливото обезщетение е 289 863 лева. Съдът също така не счита, че е допустимо да се произнесе по отношение размера на обезщетението на неотчуждената част от ПИ, понеже същата не е предмет на процесната заповед, респ. на делото.

По отношение на установената от вещото лице пазарна стойност на сградата в размер на 95 927 лева, съдът счита, че същата подлежи на обезщетяване в този размер. Т.н. подобрения, касаещи изграждане на сгради в имота, не следва да се обезщетяват отделно от определената пазарна стойност на сградите. Действителните подобрения в имота, касаещи премахване на разстителност, подмяна на инсталации, изграждане на зелени площи, водоизточници и огради и паркинг с бетонни павета, установени от вещото лице, възлизат на 18 513,42 лева и същите подлежат на обезщетяване.

Съдът приема, че оценката, на основание, на която е издаден оспорвания административен акт, възложена от кмета на СО и изготвена от независим лицензиран оценител, не отговаря на условията за "равностойно парично обезщетение" по смисъла на [чл. 22, ал. 5, ал. 6 и ал. 7 ЗОБС](#) във вр. с [§ 1 ДР ЗОБС](#).

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е процесуално допустима.

Насочена е срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол, съгласно изричната разпоредба на [чл. 27, ал. 1 ЗОБС](#) и е подадена от легитимирани лица, с правен интерес. Жалбоподателят е редовно уведомен за

постановяване на процесния административен акт и съдът приема, че жалбата е подадена в срок.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

С оглед заявените от жалбоподателя основания за незаконосъобразност и извършена в съответствие с [чл. 168, ал. 1 АПК](#) служебна проверка на процесната заповед, в оспорваната ѝ част, съдът установи следното:

Заповедта е издадена от компетентен по смисъла на [чл. 25, ал. 2 ЗОБС](#) административен орган – кметът на СО, в предписаната от закона форма - мотивирана писмена заповед. Съдът намира, че при издаване на процесния административен акт, в оспорваната му част, не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да съставляват отменително основание по смисъла на [чл. 146, т. 3 АПК](#).

Настоящият състав приема, че заповедта, в оспорваната ѝ част, не противоречи на материалноправните норми - [чл. 21, ал.1](#) и [чл. 22, ал. 4 ЗОБС](#) и е съответна на целта на закона: ведно с осъществяване на мероприятиято с обществено значение, заради което се извършва отчуждаването, да бъдат равностойно парично обезщетени собствениците на принудително отчуждаваната част от имота.

В съответствие с разпоредбата на [чл. 202 ГПК](#), приложим на основание [чл. 144 АПК](#), съдът обсъди заключението на вещото лице по приетото и неоспорено заключение по изготвената СОЕ, заедно с другите приети по делото доказателства и приема следното:

Заключението на вещото лице по ДСОЕ е основано на предоставени му от службата по вписванията доказателства и наличните по делото нот. актове, вкл. и допълнително представени от страните, за реално сключени възмездни сделки с имоти и приетите по делото доказателства, поради което се кредитира в пълна степен във вариант 2.

Съдът кредитира изцяло заключението на вещото лице по основаната СОЕ в частта, с която е определена оценка на отчуждаваната част от процесния ПИ на построената в същия сграда с площ от 90 кв.м. Съгласно заключението по ДСОЕ, което се кредитира от съда, размерът на оценката е 289 863 лева за УПИ, стойността на сградата е в размер на 95 927 лева и стойността на действителните подобрения в ПИ е 18 513,42 лева. Така общият размер на обезщетението следва да се определи на 404 303,42 /четиристотин и четири хиляди триста и три лева и четиридесет и две стотинки/ лева.

Съгласно разпоредбата на [чл. 22, ал. 5 ЗОБС](#) (ДВ, бр.54/ 2008г.) 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. С разпоредбата на т. 2 на [§ 1 ДР ЗОБС](#) (ДВ, бр.54/ 2008г.) е дадено легално определение на понятието "пазарни цени на имоти с подобни характеристики" и това са: "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.”

В процесният случай от приетите и неоспорени писмени доказателства съдът приема, че следва да се определи равностойно парично обезщетение на жалбоподателите според заключението на вещното лице при установените по делото пазарни аналози.

По отношение на сградата в имота с площ от 90 кв.м. съдът намира, че не се доказва по делото твърдението на адм. орган, че същата представлява незаконен строеж по смисъла на ЗУТ, който не се обезщетява, на основание чл. 22, ал. 14 от ЗОС. Това обстоятелство се установява единствено, посредством влязла в сила заповед за премахване на незаконен строеж, данни за издаване на каквато, по делото не са налице. До доказаване на противното, предвид наличието на влязъл в сила устройствен план /независимо с какви параметри/, процесната постройка следва да се счита за „търпим строеж“. Удостоверението за установяване на това обстоятелство има значение единствено за установяването му пред трети лица, но не е условие за наличието му. Подобренията в имота също така подлежат на обезщетяване, на основание чл. 22, ал. 13 от ЗОС. По делото се установи действителната стойност на направените разходи за същите, която следва да бъде обезщетена. Тези подобрения въобще не са били оценявани от адм. орган, в нарушение на тази законова разпоредба. За подобрения обаче не може да се считат изградените сгради в имота, които подлежат на обезщетяване като такива и, чийто размер бе определен по-горе в размер на 95 927 лева. Отделно от тази сума действителните подобрения в имота, касаещи премахване на разстителност, подмяна на инсталации, изграждане на зелени площи, водоизточници и огради и паркинг с бетонни павета, установени от вещното лице, възлизат на 18 513,42 лева.

Съдът намира също така, че поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.905.187 (застроен), с площ 898 кв. м е собственост на жалбоподателите като този факт не се оспорва по делото. В заповедта се сочи, че 32 кв.м. от имота са собственост на неустановен собственик, но не се сочи кой е същият, нито се твърди, че е налице спор за собственост. Не става ясно също така по какви причини се приема, че точно тези 32 кв.м. се отчуждават и се определя обезщетение, което да се изплати на неустановен собственик. Съдът намира, че при това положение, частта от ПИ с проектен идентификатор 68134.905.187 (застроен), с площ 898 кв. м., която реално се

отчуждава е изцяло собственост на жалбоподателите като цялата площ подлежи на обезщетяване в полза на същите, вкл. и горепосочените 32 кв.м.

Предвид на изложените съображения, съдът намира, че оспорения административен акт кмета на Столична община (СО), в частта, относно определеното парично обезщетение на жалбоподателите е незаконосъобразно определена и следва да бъде отменен, а обезщетението определено в съответствие с гореустановеният действителен размер.

В процесния случай от приетите и неоспорени писмени доказателства съдът приема, че следва да се определи равностойно парично обезщетение на жалбоподателите, съгласно заключението по двете СОЕ в размер общо на 404 303,42 /четиристотин и четири хиляди триста и три лева и четиридесет и две стотинки/ лева.

Предвид на изложените съображения, съдът намира, че оспорения административен акт в частта, относно определеното парично обезщетение на жалбоподателя се явява незаконосъобразен, поради противоречието му с материалноправните норми и следва обезщетението да бъде изменено по посочения начин.

При този изход на спора и на основание [чл. 143, ал. 1 от АПК](#), на жалбоподателите в настоящото производство и своевременно направеното искане от проц. представител, следва да се присъдят разноски за адв. възнаграждение, СОЕ и д.т., съгласно приложен списък /л. 271 от д./ в размер на 4 613 лева. Възражението за прекомерност на адв. хонорар общо в размер на 3 000 лева е неоснователно, предвид на 10 броя проведени заседания, относителната сложност на правния спор и извършената работа от проц. представител на жалбоподателите.

Мотивиран от изложеното и на основание [чл. 172, ал.2 АПК](#), Административен съд София-град, второ отделение, 33-и състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ, по жалба на Е. П. Т. – А., ЕГН [ЕГН] и Ш. М. А., ЕГН [ЕГН], с адрес: [населено място], чрез адв. Г. Г. – САК, срещу заповед № СОА20-РД40-16/02.03.2020 г. на кмета на Столична община (СО), в частта, с която е определен размер на паричното обезщетение за отчуждаваната, реална част от имот: поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.905.187 (застроен), с площ 898 кв. м, заедно с попадаща в имота сграда с проектен идентификатор 68134.905.187.1, с площ 90 кв. м, съгласно скица - проект за изменение на КKKP, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.905.436 по КKKP като

ОПРЕДЕЛЯ размера на дължимото обезщетение на 404 303,42 /четиристотин и четири хиляди триста и три лева и четиридесет и две стотинки/ лева;

ОСЪЖДА СТОЛИЧНА ОБЩИНА да заплати на Е. П. Т. – А., ЕГН [ЕГН] и Ш. М. А., ЕГН [ЕГН], с адрес: [населено място] разноски по делото в размер на 4 613 /четири хиляди шестстотин и тринадесет/ лева.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ: