

# РЕШЕНИЕ

№ 4336

гр. София, 27.06.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав,**  
в публично заседание на 22.06.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Миглена Николова**

при участието на секретаря Александра Вълкова, като разгледа дело номер **1119** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК.

Образувано е по жалба вх.№ СИС21-ГР94-16/22.01.21г на [фирма]-С. с представляващ К.Е. и с проц.представител адв. И.А. против Заповед № СОА20-РД40-120/18.12.20г на Кмета на СО.

В жалбата се сочи, че Заповедта е проц. и мат.незаконосъобразна, като не е посочен имота, от който се отчуждава реална част, а административният адрес е сгрешен. Липсват мотиви, че не е възможно задоволяване на общинска нужда по друг начин, не е спазен срока за отчуждаване във връзка с ПУП12г, има процедурни нарушения по приемането на ПУП12г, не е спазен чл.25 от ЗОБС- за публикация на обявлението.Имотът не е предвиден за отчуждаване в публикуваната инвестиционна програма на СО за 2018г или 2019г. Оценката на обезщетението е силно занижена, като неотчуждаваните 638 кв.м. от имота не дават възможност за използването им като бензиностанция,газостанция и метанстанция/както е ползван до момента имота/.Моли се за отмяна на Заповедта или изменението й-чрез определяне на по-високо обезщетение по правилата на ЗОБС- относно земята, сградата и подобренията в отчуждаваната част. В съд.заседание адв. А. поддържа жалбата и претендира разноски.Моли за присъждане на обезщетение в размера по повторната СОЕ- 125 318лв. В писмени бележки се повтарят същите аргументи и искания.

Ответникът Кмет на СО се представлява от юрк.Ю., която оспорва жалбата като неоснователна, моли за отхвърлянето й и присъждане на юрк.възнаграждение, оспорва като прекомерен адв.хонорар на жалбоподателя. Соочи, че ако Заповедта

следва да се измени, то размерът на обезщетението следва да е съобразно повторната СОЕ.Грешката в адм.адрес не е основание за отмяна на Заповедта.В писмени бележки се допълва, че е налице влязъл в сила ПУП и всички възражения относно него и дали е нужно отчуждаване на имота са неотнормисими в това производство.Спазени са всички изисквания за законосъобразност по ЗОБС и АПК при издаване на Заповедта, като всички възражения с искане за отмяната ѝ като незаконосъобразна са несъстоятелни.Моли се да се измени размера на обезщетението съгласно повторната СОЕ, а не първоначалната СОЕ- ако ще се изменя Заповедта. Делото следва да се счита за такова без мат.интерес, като на адвоката се следва мин.размер на адв.хonorар по чл.8 ал.3 от Наредба №1/04г.

Съдът намира жалбата за допустима, като депозирана в срока и съобразно изискванията на АПК, пред надлежния съд, от лице с активна проц.легитимация/адресат на акта/, срещу инд.адм.акт по см. на АПК и ЗОБС, поради което следва да се разгледа по същество.

Съдът установи от фактическа страна следното:

[фирма]-С. е правоприменик на [фирма]/заличен/, като ПИ № 68134.2816.2443 с площ 1738кв.м. /за бензиностанция,газстанция,метанстанция/, адрес- [улица] - по КККР11г, е бил апортиран в капитала на [фирма], съгл. вписан в СВ-С. апорт №173/20.01.15г.Сграда за търговия с площ 16 кв.м. е отразена в КККР11г като № 68134.2816.2443.1.

С обж. Заповед № СОА20-РД40-120/18.12.20г Кметът на СО отчуждава и определя обезщетение в общ размер на 104 805лв, относно: 1/ ПИ с проекто-идентификатор № 68134.2816.2551/застроен/, с площ 1100кв.м., представляващ реална част от ПИ № 68134.2816.2443 по КККР11г /не е посочен адм.адрес и площ на ПИ/ - обезщетение в размер на 84 348лв; 2/ сграда с проекто-идентификатор № 68134.2816.2551.1 с площ 16 кв.м.- обезщетение в размер на 7 826лв; 3/ дворни подобрения/неиндивидуализирани,бел. на съда/- обезщетение в размер на 12 631лв. В обж. Заповед е посочено, че отчуждаването се прави във връзка с реализацията на обект/част от инвестиционната програма на СО за 2020г/: “Връзка на [улица]с [улица] в участъка от о.т.167-166-165 /от [улица]до [улица]/, район „В.“-СО“, съгл. действащ ПУП-И. на[жк]-СО по Заповед № РВР18-РА50-34/06.08.18г/в сила от 31.08.18г/ и Заповед № РВР19-РА50-3/31.01.19г за ОФГ/в сила от 15.02.19г/, двете на Гл.Архитект на СО и представляващи изменение на ПУП-ПР на[жк]-СО по Решение №491/27.09.12г на СОС.Заповедта е връчена на дружеството на 08.01.21г, жалбата до съда е от 22.01.21г.

Начало на адм.производство е сложено с Възлагателно писмо СОА20-ГР94-4389/02.09.20г.Обявление по чл.25 ал.1 от ЗОБС с изх.№ СОА20-ВК08-14268/06.11.20г на Кмета на СО, публикувано на сайта на СО на 11.11.20г, поставено на таблото в район „В.“-СО на 16.11.20г и на таблото на СО на 17.11.20г, публикувано в два централни/13.11.20г/ и един местен ежедневник/12.11.20г/.СВ-С. е представила на оценителя на 28.09.20г - 30бр. вписвания на сделки в периода 02.09.19г-02.09.20г, за района м.Л. шосе-Пътен възел [населено място], м.Л. шосе-складова база, жк О. 2, м.С. парк-гrobiщен парк „Б. фабрика“.Оценката се прави въз основа на изпратените от СВ-С. вписвания, по отношение на ПИ в Vта ценова зона-урбанизирана територия без параметри за застрояване/устр.зони по ОУП09г- Тти,Тжп,Ттр,Зп и др/, приет е за годен 1 аналог, за устр.зона Тти, предмет на който аналог са 3 имота, въз основа на аналога е определена

цена от 76.68лв/кв.м. Сградата е строена през 1965г/масивна/, като е определена цена 7 826лв. Подобренията в отчуждаваната част са посочени от оценителя /бетонова настилка от мраморни плочи около сградата-40кв.м., 70 бр бетонови бордюри, 3 бр. ел.стълбове с по две осветителни тела, 378кв.м. асфалтова настилка/, като общата им цена е 12 631лв, при овехтяване от 50%. Според становище на Гл.архитект на района от 06.01.20г- ПИ.2443 по КККР11г попада в зони Тти, Оз2, Тзв и Смф по ОУП09г. Д..оценка на ПИ.2443 е 39 070.20лв.Съгласно становище на Кмета на района от 05.05.20г- сградата е актувана с А. № 900/87г/бензиностанция/, като представлява търпим строеж по §16 от ПЗР на ЗУТ.

По делото е допусната СТЕ, заключението по която Съдът кредитира изцяло, като логично,компетентно и последователно, непротиворечащо на доказателствата по делото,неоспорено от страните. Арх.Г. сочи в заключенията си/основно и дпреработено/, че: планът по чл.21 от ЗОбС, по което се прави отчуждаването е ПУП-ИПР18г /с ОФГ от 2019г/; нито един РП, касаещ ПИ.2443 -не е приложен до момента; сградата е актувана през 1987г, изградена през 1965г, но не е предвидена в ЗП; изброените от оценителя подобрения всъщност са строежи-търпими, тъй като са изградени заедно с бензиностанцията през 1965г, но няма открити в района строителни книжа; понастоящем и от известно време бензиностанцията не е в експлоатация, като има още подобрения в отчуждаваната част/освен установените от оценителя/; от оставащите неотчуждени 638кв.м. е възможно обособяване на УПИ съобразно чл.19 от ЗУТ/с изискуемо лице и достъп/; фактическото ползване на ПИ.2443 е „за бензиностанция“, като отговаря на зона Оз2 по ОУП09г; ПИ.2443 попада в 2 зони по ОУП09г- 90-95% от имота са в зона Тти/без параметри за застрояване/, около 5-10% са в зона Оз2/с 20% плътност на застрояване/.

Съдът е събрал като доказателства- аналози от СВ-С., всички налични документи у дружеството относно наличните строежи и подобрения в отчуждаваната част от имота, аналози представени от страните и служебно известни на вещите лица по делото.От тях се установява, че за сградата има Позволителен билет № 468/16.04.64г.

Съдът е допуснал СОЕ със същото вещо лице/арх.Г. е и оценител/, като му е указал/л.346/- оценката за земята да се прави според установеният траен начин на фактическо ползване на имота/за бензиностанция, както е отразен и в КККР11г/, като се ползват аналози за зони Тти и Оз2/в които попада имота/. Вещото лице дава оценка от 278.76лв/кв.м. за земята, въз основа на два аналога – но по тях е дадена продажна цена общо на земя и сгради и не може да се отграничи цената само на земята, т.е. определената от вещото лице цена е върху продажна цена на земя и сгради общо/поради което Съдът допуска повторна СОЕ/.За сградата оценката е направена по два метода, като е изведена средна цена от 8 486.09лв, при 28% овехтяване на сградата/според оценителя в адм.производство овехтяването е 50%/. За останалите строежи-8бр/ 410кв.м. асфалтова настилка, 42кв.м. армирана настилка с мраморни плочи , 70бр. бетонови бордюри, 3 бр. ел.стълбове с по две освет.тела, 4 бр. стомано-бетонни резервоари за гориво, 82м тръбопроводи за гориво, ел.инсталация, ВиК инсталация/ - вещото лице сочи, че бензиностанцията не може да функционира без тях, изградени са заедно с нея през 1965г, но са ремонтирани по-късно, а амортизацията им е 40-50% /при 28% на по-старата сграда, поради което Съдът допуска повторна СОЕ/, общата им цена е 30 919.56лв.Съдът не кредитира СОЕ.

Съдът е допуснал повторна СОЕ с друго вещо лице-оценител, като изрично е указал оценката на земята да се направи в два варианта-първи/аналози за зони Тти и Оз2/ и

втори/само зона Тти-по искане на ответника/, както и да се прецизира процента овехтяване на строежите. Арх.А. дава следната оценка за земята- при 1 аналог за зона Тти и 1 аналог за зона Оз2 - 97.58лв/кв.м. или 107 338лв за отчуждаваните 1100кв.м; при 1 аналог само за зона Тти/както иска ответника/- 76.68лв/кв; оценка на сградата при 42.63% амортизация, по метода по ЗОБС- 10 660лв; цена на другите строежи- подробно описани в инвентарен опис към апорта /търпими по §16 и §127 от ПЗР на ЗУТ/, с овехтяване съответно- 32,50,55 и 100% , обща цена 7 320.07лв. Съдът кредитира повторната СОЕ /посоченият от Съда конкретен вариант на оценка за земята/.

Съдът намира от правна страна следното:

Заповедта е издадена от компетентен орган-Кмет на СО, в кръга на правомощията му по ЗОБС.

Същата е в писмена форма, като съдържа зад.реквизити по АПК и ЗОБС. Липсата на посочена площ и адм.адрес на ПИ.2443 по КККР11г не води до незаконосъобразност на Заповедта/те са видни от извадката от КККР11г/. Площта на отчуждавания проекто-ПИ.2551 е посочена точно и това е достатъчно за индивидуализация на отчуждавания имот/той е предмет на Заповедта/.

В хода на адм.производство не са допуснати нарушения на адм.производствените правила. Възражението за неспазен чл. 25 от ЗОБС е неоснователно- по-горе са цитирани точните дати на направените публикации относно обявлението.

Относно мат.законосъобразност на Заповедта- всички възражения относно нарушения в одобряването на ПУП са неотнормими. Налице е влязъл в сила ПУП18г/с ОФГ от 2019г/- това е планът по чл.21 от ЗОБС,по него се прави конкретното отчуждаване на имота, като с влизането му в сила относно имота на дружеството- въпросът дали е нужно отчуждаване и може ли общинската нужда да се задоволи по друг начин, се явява отпаднал. След като планът е от 2018г, то не са изтекли сроковете по ЗУТ и ЗУЗСО за отчуждаване. Имотът е предвиден в инвест.програма на СО за 2020г и точно тогава е издадена Заповедта. Единствено възражението за занижена оценка е основателно. Ответникът е направил оценка на земята въз основа само на аналог за зона Тти, но част от имота попада и в зона Оз2. Що се отнася до сградата- същата е законен строеж, а не търпим/както е прието в адм.производство/. Останалите строежи/те не са подобрения, а търпими строежи/- изобщо не са установени от ответника, което е достатъчно основание за изменение на обезщетението и за тях.Установени са тепърва точно - едва от повторната СОЕ/въз основа на инв. опис към апорта/, като повторната СОЕ определя правилно процентите на овехтяването им/както и на сградата/.

Обезщетението по Заповедта е мат.незаконосъобразно, като противоречи на нормите на ЗОБС.Съдът намира, че земята следва да е с оценка - 97.58лв/кв.м. или 107 338лв за отчуждаваните 1100кв.м /съгл. повторната СОЕ/;сградата е законен строеж/има ПБ от 1964г/ и при амортизация 42.63% , оценката ѝ по метода по ЗОБС е 10 660лв /съгл. повторната СОЕ/; другите строежи- подробно описани в инвентарен опис към апорта, са търпими строежи по §16 и §127 от ПЗР на ЗУТ, оценката им по метода на ЗОБС и овехтяване 32-100% - общо е 7 320.07лв /по повторната СОЕ/.

Общият размер на обезщетението следва да е 125 318.07лв/по повторната СОЕ/- за толкова пледират и двете страни.

При този изход на спора/уважена жалба/, на жалбоподателя се дължат сторените разноски съгл. чл. 143 ал.1 от АПК /50лв за дър.такса, 526.50лв за СТЕ, 780лв за СОЕ

и 300лв за повторна СОЕ, общо 1656.50лв/. Делото е с материален интерес/противно на считаното от ответника/- това е размера на обезщетението по Заповедта/104 805лв/. М..адв.хонорар по чл.8 ал.1 т.5 от Наредба №1/04г е 3578.05лв без ДДС. На адв.А. се дължи платеният му адв.хонорар в размер на 2428.80лв с ДДС /2024лв без ДДС/, доколкото е по-нисък от минималния. Възражението на ответника за прекомерност е неоснователно. На жалбоподателят се дължат разноси общо 4 085.30лв.

Водим от горното и на основание чл. 172 ал.2 и чл.173 ал.1 от АПК, Съдът

#### РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА20-РД40-120/18.12.20г на Кмета на СО, по жалба вх.№ СИС21-ГР94-16/22.01.21г на [фирма]-С. с представляващ К.Е., като вместо определеното общо обезщетение в размер на 104805лв, ОПРЕДЕЛЯ общо парично обезщетение в размер на 125318.07лв /107338лв за земята, 10660лв за сградата и общо 7320.07лв за търпимите строежи /.

ОСЪЖДА Столична Община да заплати на [фирма]-С. с представляващ К.Е. общо сумата от 4085.30лв - разноси по делото.

РЕШЕНИЕТО не подлежи на обжалване.

Съдия: