

# РЕШЕНИЕ

№ 7263

гр. София, 03.06.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав,**  
в открито заседание на 31.01.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Красимира Милачкова**

при участието на секретаря Спасина Иванова, като разгледа дело номер **3446** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27 от Закона за общинската собственост (ЗОС) във вр. с чл.145-178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).  
Образувано е по жалба на М. Т. Н. и Е. Т. У. против заповед № СОА23-РД40-20/17.02.2023г. на кмета на Столична община (СО), в частта на заповедта относно определеното обезщетение за отчуждаван имот. Ответникът чрез процесуалния си представител оспорва жалбата като неоснователна.  
След като обсъди доводите на страните и приетите по делото доказателства, съдът в настоящия състав на приема следното от фактическа и правна страна.  
Жалбата е допустима, като подадена от лица с правен интерес от оспорването в законоустановения за това срок. Разгледана по същество, тя е отчасти основателна.  
С процесната заповед се отчуждава поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.512.247 (застроен), с площ 443 кв. м и находящи се в него сгради с идентификатори и 68134.512.247.1 и 68134.512.247.2 по кадастралната карта и регистри (КККР) на район „С.“, одобрени със заповед № РД-18-53/23.11.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК. Сградите са със застроена площ съответно 48 кв. м. и 16 кв. м. Отчуждаваните обекти попадат в публично мероприятие съгласно действащия подробен устройствен план (ПУП), одобрен със Заповед № РД50-510/24.06.2020 г. на главния архитект на СО и подлежат на отчуждаване за реализацията на обект: „УПИ I – „за училище“, кв.8-б, м. „ГГЦ - зона В17“.  
В заповедта е отбелязано, че имотът е собственост на СО и жалбоподателите и за последните е определено парично обезщетение в общ размер на 29507,96 лв.,

разпределено поравно за всеки от двамата. Сумата не включва обезщетение за намиращите се в отчуждавания ПИ сгради, тъй като за тях не са представени строителни книжа и не представляват търпими строежи по смисъла на § 16 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията (ЗУТ). Заповедта се оспорва в частта ѝ относно така определеното обезщетение.

Видно от приложените в административната преписка писмени доказателства, изготвянето на оценка за равностойното парично обезщетение (РПО) е възложено на 13.09.2022г. Следователно, релевантният период съобразно чл. §1, т.2 от Допълнителните разпоредби (ДР) на ЗОС е от 13.09.2021г. до 13.09.2022г. Датата на оценката е 21.11.2022г. и тъй като оспорената заповед е издадена на 17.02.2023г., е изпълнено изискването на чл.22, ал.10 ЗОС. Оценителят установил, че са налице осем аналози според критериите, посочени в чл.22, ал.5 и следващите от ЗОС, във връзка с §1, т.2 от ДР на ЗОС. Като взел предвид стойностите по тези сделки, подробно описани в представената оценка, определил РПО в горепосочения размер.

В производството пред съда не бяха представени доказателства за съществуването на обстоятелства, годни да обосноват изводи, различни от формираните от административния орган относно ПИ и една от находящите се в него сгради. Съгласно чл.22, ал.5 ЗОС, размерът на РПО 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 и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. В случая е приложима хипотезата на чл.22, ал.7 ЗОС, съгласно която конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен ПУП, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с ПУП, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост. Видно от данните за имота, изложени в доклада от 21.11.2022г., приложен в преписката (л.37-47 от делото), отреждането на имота съгласно заповеди от 1966г., 1978г. и 1987г. е за училище. С предхождащата ги заповед от 1953г. е бил отреден за УПИ ХХ-24. РПО в производството пред административния орган е определено като за имот, попадащ в „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм) с параметри на застрояване: максимална плътност на застрояване 40 %, максимален К. 1,3, минимална озеленена площ 40 %, максимална кота корниз 10 м; най-малко 50 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност. Предвид тези показатели, са определени 8 аналози, въз основа на които е приета осреднена цена за 1 кв. м. площ 391,82 лв.

Съгласно § 1, т.2 от ДР на ЗОС, "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. По смисъла на т.8 от § 1 на ДР на ЗОС, "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. Процесният имот е бил отчужден изцяло, заедно с находящите се в него обекти, съобразно предвижданията на предходните планове с представената заповед № РД40-1018/15.07.1986г. на председателя на ИК на СНС, видно от която собствениците – физически лица са обезщетени с две тристайни жилища. Отчуждаването е отчасти отменено със заповед № РД-43-497/20.07.1993г. на кмета на Столична голяма община (СГО), а именно – масивен магазин заедно със 17/100 ид. ч. от общите части на сградата и дворното място. Посочено е в тази заповед, че същата влиза в сила, след като собствениците преведат на СГО сумата 2620 лв. Сумата е преведена, видно от представената вносна бележка от 13.09.1993г.

Установява се от становище СИС22-ПП00-15/2022г. (л.82-84 от делото), че сграда с идентификатор 68134.512.247.1 е нанесена в кадастралната карта с предназначение „сграда за търговия със ЗП 48,00 кв. м“. Същата не е отразена в АЧОС № 1878/06.08.2019 год. По сега действащия ПУП, одобрен със заповед № РА50-510/24.06.2020 год., имотът попада в УПИ I-за училище, като сградата не се потвърждава с режима на застрояване. Съгласно предходен ПУП, одобрен със заповед № РД-50-09-204/08.04.1987 год., в имота е нанесена двуетажна жилищна сграда свободно стояща като постройката не е нанесена в този план и не се потвърждава с режима на застрояване предвид отреждането на УПИ I - за училище. Същата е в противоречие с действащата нормативна уредба към предполагаемата година на изграждане - 1990-2000 год., не е допустима и по разпоредбите на чл.42, ал.1, 2 и 3 от ЗУТ. Поради това, сграда с идентификатор 68134.512.247.1 не може да се квалифицира като търпим строеж. Относно другата сграда в имота, с идентификатор 68134.512.247.2 е посочено в същото становище, че е нанесена в кадастралната карта с предназначение „друг вид сграда за обитаване със ЗП -16,00 кв.м“. Същата не е отразена в АЧОС № 1878/06.08.2019 год. По сега действащия ПУП имотът попада в УПИ I-за училище, като сградата не се потвърждава с режима на застрояване. Съгласно предходен ПУП, одобрен със заповедта от 08.04.1987 год., в имота е нанесена двуетажна жилищна сграда свободно стояща, като постройката не е нанесена в този план и не се потвърждава с режима на застрояване предвид отреждането на УПИ I - за училище. Същата е в противоречие с действащата нормативна уредба към предполагаемата година на изграждане - 1990-2000 год. и не е допустима и по разпоредбите на чл.42, ал.1, 2 и 3 от ЗУТ. Поради това, сградата с идентификатор 68134.512.247.2 също не може да се квалифицира като търпим строеж. В производството пред съда са приети две заключения на съдебно-оценителна експертиза, които съдът в настоящия състав не възприема като годни да установят релевантни за спора обстоятелства относно обектите с идентификатори 68134.512.247 и 68134.512.247.2, предвид следното.

Заключението, прието в открито съдебно заседание на 15.11.2023г., е основано на преценката на вещото лице, че следва да използва аналози от втора ценова зона, а не

трета, както е прието в производството пред административния орган; при изслушването вещото лице изрично заявява, че е нямал задача да изследва предходните ПУП за имота; използваните от него аналози са в устройствени зони, различни от Жм, в която попада отчуждаваният имот, а съответно – с различни устройствени показатели съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община. Заключение, прието в открито съдебно заседание на 31.01.2024г., също се основава на аналози от ценова и устройствена зона, различни от процесните обекти, а наред с това, вещото лице е изключило част от тях по своя преценка. Така изготвените заключения не съответстват на специфичните правила за определяне на РПО, установени в чл.22, ал.5-14 ЗОС във вр. с §1, т.2 от Допълнителните разпоредби (ДР) на ЗОС в частта относно отчуждавания ПИ.

Относно отчуждаваната сграда с идентификатор 68134.512.247.2 също не бяха установени релевантни обстоятелства, различни от възприетите от административния орган. Във второто заключение сградата е описана като гараж с площ 16 кв. м. Съществуването на този гараж не се установява при предходното отчуждаване за реализиране на училище, преписката за което отчуждаване е представена по делото. В акта за държавна собственост от 02.12.1986г. имотът е описан като дворно място с къща. В оценката от 19.09.1986г. е направена изрична забележка, че гараж на южната имотна граница, барака в дъното на имота и второстепенни постройки не се оценяват като незаконно построени. В забележка в представения протокол № 5/03.07.1986г. също изрично е посочено, че в имота няма законно построен гараж. Ето защо, дори да се приеме, че споменатият гараж е идентичен с отчуждавания обект с идентификатор 68134.512.247.2, то за него не е дължимо обезщетение на основание чл.22, ал.14 ЗОС. В допълнение следва да се отбележи и, че заповед № РД-43-497/20.07.1993г. на кмета на СГО не постановява отмяна на отчуждаване на гараж, от което следва, че съществуващият такъв не може да бъде преценяван като придобит от жалбоподателите на основание тази заповед.

В сметка, приложена в отчуждителната преписка от 1985г., са включени дворно място, жилищна сграда, магазин, лични подобрения, общи подобрения и насаждения и увеличение от съда (л.136). С молба на жалбоподателите от 21.05.1992г. е поискана отмяна на отчуждаването на магазин с прилежащите му 17 % идеални части от общите части на сградата и дворното място. В служебна справка по молбата е предложено отчуждаването да не се отмени, с мотиви, че няма законово основание за частична отмяна на отчуждения имот, магазинът представлява част от общия имот (л.129). Независимо от това предложение, със заповед № РД-43-497/20.07.1993г. на кмета на СГО отчуждаването на посочения магазин е отменено. Предвид описанието му в преписката по неговото отчуждаване (18/1985г.) и отмяната на последното, както и предвид фактическите констатации, изложени във второто заключение на съдебно-оценителна експертиза относно този магазин, следва да се приеме, че той е част от сградата, построена в имота през 1922г. Тази година е отбелязана и в представената скица от 05.05.1939г. (л.276) за сградата, съответна на изобразената на скица от 17.05.2002г. (л.274). Ето защо, по арг. от § 289, ал.2 от Правилника за приложение на Закона за планово изграждане на населените места (отм.) следва да се приеме, че дори да е била незаконно изградена, тя не подлежи на принудително събаряне освен ако е опасна или по друг начин негодна. Доколкото обаче не се установяват, нито твърдят подобни обстоятелства, следва да се приеме и, че за

магазина като част от тази сграда, е дължимо обезщетение и при настоящото отчуждаване. Стойността му е определена по данъчна оценка, съгласно представено удостоверение от 17.11.2023г. (л.256) в размер на 12902,90 лв. С тази сума определеното с процесния акт РПО следва да бъде увеличено до 42410,86 лв., съответно по 21205,43 лв. за всеки от жалбоподателите.

Предвид изложеното и като прецени изцяло законосъобразността на оспорения акт на основание чл.168, ал.1 АПК, съдът в настоящия състав приема, че заповедта е издадена от компетентен орган в установената форма; при това не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, но тя не е изцяло в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона. С оглед изхода на спора и съгласно чл.143, ал.1 и ал.3 АПК разноските остават за жалбоподателите така, както са направени и не следва да бъде уважено направеното от страна на ответника искане за юрисконсултско възнаграждение. Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК, съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ заповед № СОА23-РД40-20/17.02.2023г. на кмета на Столична община, като ОПРЕДЕЛЯ сумата на паричното обезщетение на 42410,86 лв. (четиридесет и две хиляди четиристотин и десет лева и осемдесет и шест стотинки), от които 21205,43 лв. (двадесет и една хиляди двеста и пет лева и четиридесет и три стотинки) за жалбоподателката М. Т. Н., с ЕГН [ЕГН], и 21205,43 лв. (двадесет и една хиляди двеста и пет лева и четиридесет и три стотинки) за жалбоподателя Е. Т. У., с ЕГН [ЕГН].

Решението е окончателно.

Съдия: