

# РЕШЕНИЕ

№ 3719

гр. София, 07.06.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,**  
в публично заседание на 01.06.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Луиза Христова**

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **3451** 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. Образувано е по жалба на СД „Трансграфика- Димитрови и сие“ със седалище в [населено място], чрез адв. А., срещу заповед № СОА23-РД40-25 от 17.02.2023г. на кмета на СО, с която се отчуждава ПИ с идентификатор 68134.512.245 (незастроен), с площ от 272 кв.м., попадащ в публично мероприятие съгласно влязъл в сила ПУП, одобрен със заповед № РД50-510 от 24.06.2020г. на главния архитект на Столична община и подлежащ 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 106 575,04 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, нито с пазарните цени в района, в който имотът се намира. Предвид горното се иска от съда да отмени процесната заповед в оспорената част и да измени размера на паричното обезщетение като същото се увеличи. Претендира разности по списък.

Ответникът – Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител юрк. 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 68134.512.245 е въз основа на влязъл в сила

ПУП. Определеното парично обезщетение е съобразено с конкретното предназначение на имота преди одобряването на ПУП. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на пълномощника на жалбоподателя.

СОФИЙСКА ГРАДСКА ПРОКУРАТУРА не изпраща представител, който да даде заключение по основателността на жалбата.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, след като прецени доводите на страните и събраните по делото и обсъди писмените доказателства по см. на чл.235 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на дворно място с площ от 282 кв.м., съставляващо имот с пл. №2 в кв.8 по плана на [населено място], местност „ГГЦ – Зона В-17“ съгласно нотариален акт №133, том I, рег. № 7091, дело № 143 от 17.03.2000г. Имотът е нанесен в КККР като ПИ с идентификатор 68134.512.245 с площ от 272 кв.м. като незастроен имот за жилищни нужди. Видно от удостоверение на л. 98-99 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 II за средно училище от кв.8. По регулационния план, одобрен със заповед № 2807 от 09.05.1953г. е попадал в УПИ II-2 от кв. 789, а по регулационния план, одобрен с Указ № 76 от 09.04.1921г. е попадал в част от УПИ I, XXI от кв. 789. Същото е видно от комбинирана скица на л. 100.

Обявление за уведомяване за започналата отчуждителна процедура е публикувано във в. „24 часа“, в. „Днес“ и „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. 43. Видно от представената по делото експертна оценка на л. 47-56, 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 15 299,50лв. 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 272 кв.м. в размер на 106 575,04 лв.

С оспорената в настоящото производство ЗАПОВЕД № СОА23-РД-40-25 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 68134.512.245 незастроен, с площ от 272 кв.м., 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 106 575,04 лв. Заповедта е съобщена на жалбоподателя на 20.03.2023г., 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 З. (отм.), съгласно приложение №1, сред които е заповед № РД50-510 от 24.06.2020г. на главния архитект на СО. Същата е на л. 101-113 от делото, като от цветната извадка за имот 245 се вижда, че попада в УПИ I за училище от кв.8б.

По делото е изслушано експертно заключение на вещо лице, според което 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. По ПУП от 1966г. е същото. По плана от 1953г. имотът е самостоятелно урегулиран в УПИ II-2, 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 незастроен имот за нискоетажно застрояване, тъй като това е предходното отреждане за имота преди действащия ПУП. 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 110 238,88лв. При огледа на място вещото лице е установило, че в имота има подобрения, както следва: 1) лека прозирна ограда със стоманени колове и телена оградна мрежа, изградена преди 2000г.– изкоп на ями, доставка и полагане на бетон, тръби 2 цола, оградна мрежа поцинкована, бодлива тел оградна и направа на ограда на обща стойност 805,24лв. след овехтяване без ДДС; 2) бетонова настилка, изпълнена преди 2012г. – подравняване на повърхността на почвата, доставка и полагане на армиран бетон на обща стойност 3560,27 лв. след овехтяване без ДДС. В уточнение към заключението вещото лице е посочило, че за оградата и бетоновата настилка няма представени строителни книжа. В сз вещото лице уточнява, че по ОУП от 1961г. имотът – предмет на отчуждаване е възможно да попада в зона Жг – за високоетажно застрояване, но такова предвиждане имотът никога не е имал по ПУП.

При така установената фактическа обстановка, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град

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. Разгледана по същество, жалбата е **ОСНОВАТЕЛНА**.

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 от 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-40-25 от 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 110 238,88лв. Правилно не е взето предвид предвиждането за имот по ОУП от 1961г., доколкото чл. 22, ал.6 и 7 от ЗОБС поставят изрично изискване да се отчете конкретното предназначение по предходен ПУП, действал преди този, предвиждащ отчуждаването.

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. Не се дължи обезщетение за незаконни строежи в поземления имот - предмет на отчуждаване. На първо място, посочените подобрения не са претендирани за заплащане от жалбоподателя. На второ място, няма данни кога е изградена оградата. Дори да се приеме, че същата е преди 2000г., тя не попада в обхвата на чл. 151, ал.1 от ЗУТ в редакцията му преди 2015г., след която е въведена възможност да се изгради без разрешение за строеж. Освен това ЗУТ е обн., ДВ, бр. 1 от 2.01.2001 г., в сила от 31.03.2001 г. Съгласно чл. 55 от З. (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 ПЗТСУ(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, която дори и да е изградена при действието на ЗУТ, също не попада в обхвата на чл. 151, ал.1 от ЗУТ в редакцията му преди 2015г.

Следователно въпросните подобрения като незаконно изградени и на основание чл.22, ал.14 от ЗОБС не подлежат на обезщетяване.

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 106 575,04 лв. на 110 238,88лв. – за ПИ с идентификатор 68134.512.245.

Предвид изхода на делото на жалбоподателя се дължат разноски за внесената държавна такса, възнаграждението на вещо лице и адвокатско възнаграждение. Основателно се явява възражението за неговата прекомерност, с оглед фактическата и правна сложност на делото, липсата на нови относими писмени доказателства, и изготвяне на експертиза само върху наличните такива. Поради това адвокатското възнаграждение следва да бъде намалено до минимума, предвиден в чл. 8, ал.3 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения, в размер на 1000лв.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27 от ЗОБС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, II-ро отделение, 41 състав

### **Р Е Ш И :**

**ИЗМЕНЯ** по жалбата на СД „Трансграфика- Димитрови и сие“ заповед № СОА23-РД40-25 от 17.02.2023г. на кмета на СО, в частта, с която е определен размера на дължимото се обезщетение за отчуждаването на имот с идентификатор 68134.512.245 незастроен, с площ от 272 кв.м, 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 106 575,04 лв. на 110 238,88лв.

**ОСЪЖДА** Столична община да заплати на СД „Трансграфика- Димитрови и сие“ сумата от 1550лв. разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

СЪДИЯ: