

РЕШЕНИЕ

№ 784

гр. София, 10.02.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 33 състав,
в публично заседание на 30.01.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Галин Несторов

при участието на секретаря Антонина Бикова, като разгледа дело номер **7926** по описа за **2019** 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).

Образувано е по жалба на [фирма], с адрес: [населено място], ЕИК[ЕИК], представлявано от Е. Т. чрез адв. Г. К. – САК, срещу заповед № СОА19-РД40-69/16.05.2019 г. на кмета на Столична община, на кмета на Столична община (СО), в частта, с която е определен размер на паричното обезщетение за отчуждаването, реална част от имот: ПИ с проектен идентификатор 68134.1369.2252 (застроен), с площ 913 кв. м, заедно с попадаща в имота сграда с проектен идентификатор 68134.1369.2253.1 с площ 313 кв. м, съгласно скица - проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1369.1093 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект „Изграждане на пробив [улица], р-н „Надежда“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. Н. „И. -- запад“, одобрен със заповед № РД-09-50-251/13.09.1989 г. на гл. архитект на [населено място], ИПРЗ за м. „И. - запад II част“, одобрен с решение № 542 по протокол № 86/23.07.2015 г. на СОС, предвиждащи изграждането на обект публична общинска собственост.

С процесният административен акт, в оспорваната му част, се отчуждава целият парцел с площ в размер на 913 кв.м. като е определена оценка за отчуждаването част от ПИ, по отношение на жалбоподателя общо в размер на 23 080,64 лв. (двадесет и

три хиляди и осемдесет лева и шестдесет и четири стотинки) лева /л. 19 от д./. В заповедта е посочено, че предвид обстоятелството, че сграда с проектен идентификатор 68134.1369.2253.1, 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.

Имотът е собственост на А. 2000" О., с адрес: [населено място] като този факт не се оспорва по делото.

Жалбоподателят, чрез процесуалния си представител адв. К. твърди, че процесната заповед, в оспорената ѝ част, а именно: по отношение на размера на определеното обезщетение е незаконосъобразна, поради противоречие с материалния закон. Счита, 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. Иска 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 разноски съгласно приложен списък.

Ответникът – кметът на СО, оспорва жалбата чрез юриск. М. и иска съда да я отхвърли като неоснователна. Претендира 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 процесуалния УПИ е извършено на основание глава III от [ЗООБС](#) 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 23 080,64 лв. (двадесет и три хиляди и осемдесет лева и шестдесет и четири стотинки).

Въз основа на така определения размер на парично обезщетение и влезлия в сила ПУП и на основание [чл. 25, ал. 2 ЗООБС](#), 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, изготвена от инж. ЮЛ. П.. Съдът приема за обективно и съответстващо на доказателствата по делото неоспореното от страните заключение по изготвената СОЕ.

Съгласно основното заключение:

Процесният имот представлява поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1369.2252 (застроен), с площ от 913 кв.метра, заедно с попадащата в имота сграда с проектен идентификатор 68134.1369.2253.1 с площ от 313 кв.метра, съгласно скица -- проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1369.1093 по КККР, одобрени със Заповед № рд-18-48/12.10.2011г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект „Изграждане на пробив бул. Р.", р-н Надежда, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. Н. „И. - запад", одобрен със Заповед № РД-09251/13.09.1989г. на Гл. архитект на [населено място], ИПРЗ за м. „И.-запад II част", одобрен с Решение № 542 по Протокол № 86/23.07.2015г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост.

Процесният имот попада в урбанизирана територия, с предназначение - за друг вид застрояване, съгласно скица на стр. 52 от делото, като изцяло попада в мероприятияето одобрено с ПУП от 2016 г.

В процесният имот е разположена и сграда отразена в скицата проект на стр 19 от делото, с идентификатор 68134.1369.1093.1 сграда с метална конструкция и ламарина-тип „холанско хале" Към настоящия момент сградата е склад за инвентар и се използва по предназначение.

Извършен е анализ на всички сделки за района използвани в адм оценка и тези предоставени от жалбоподателя.

По вариант 1 се кредитират като аналог всички сделки без тези по които е общината продава имот чрез публичен търг.

По вариант 2 се кредитират като аналог всички сделки включително и двете сделки м по които е общината продава имот чрез публичен търг.

Размерът на равностойното парично обезщетение за част от имота -попадащ в улична регулация, предмет на процесната заповед - Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1369.2252 , с площ от 913 кв.метра, е в размер на :

По Вариант 1 - 79622.73 лева (913*87,21)

По Вариант 2-105195,90 лева(913*115,22)

Сградата с идентификатор 68134.1369.2253.1 до влизане на последния и действащ ПУП от 2015 г. е попадала изцяло в площта на урегулацията поземлен имот и за нея не е имало ограничения да получи търпимост

Сградата с идентификатор 68134.1369.2253.1 с площ от 313 кв.метра, е оценена като подобрене в имота на стойност 76 624,4 лева

Общите стойности по двата варианта включващи земя и сграда са :

	Вариант 1	Вариант 2
Разер на обезщетението включващ земя и сграда	156 247.13 лв.	181820.26лв.

За аналог са възприети терени с параметрина застрояване от 50 до 60 %.

При огледа на място бяха новопредставени 5 акта, които са включени при оценката.

На място се установи че под разчистените складираните отпадаци съществува бетонна площадка с площ от около 550 кв.м., а не асфалтова.

Освен ламаринената ограда съществува и втора метална прозивна ограда, поставена

пред ламаринената.

На място бе посочен от жалбоподателя къде би следвало да е трасето на водопровод с ф 160 и по съпоставката с кадастралната карта бе изчислено че 23 м. от него би следвало да попадат в отчуждаемата част.

По допълнителна СТЕ:

Остойносттаване на претенциите за подобрения

Плътна ламаринена ограда 76 м				
Общо				3 663.49 лв
Осветителни тела				
Общо				1 749.63 лв

Ново остойностени претендирани подобрения

Ограда прозирна - 76 м.		Ед. Цена	кол	Стойнос т
Тънки изкопи до 0,5 м.ръчно в земни почви.с прехвърляне на 3 м хоризонтално	м3	17.45	15.2	265.24
Кофраж за колони.чашки на колони и подобни с инвентарни дъски	м2	14.22	102	1450.44
Доставка и полагане на бетон за основи и подобни ръчно	м3	94.21	31	2920.51
метални тръби с вис.2.50	брой	11.55	30	346.5
метални пана с вие. 1 .60 x 2.50	брой	39.00	30	1170
телена мрежа над ограда с вис.0,5 м.	л.м.	1.65	76	125.4
Общо				6278.09

Бетонова настилка 550 кв.м	м-ка	кол	Ед. цена	Стойнос т
Подравняване (планировка) повърхността на почвата при хол в едно направление	м3	232	1.32	306.24
Доставка и полагане на дренаращ баластрен слой с дебелина 15 см	м2	0.765	2454.97	1878.052
Доставка и полагане на неармиран бетон за настилки	м3	78	88.47	6900.66
Общо				9084.95

Водопровод Ф160 с дължина в частта от имота, предмет на отчуждаване от 23 м. положен в източната на имота (включително и депониране на земни маси и строителни отпадъци, тръба, изкоп, полагане на тръба и отклонения, инертни материали, трамбоване, сигнална лента, възстановяване на настилки)	л.м.	23	45.55	1047.6 5
---	------	----	-------	-------------

Оценка на сградата в имота за аналог на наличната сграда с идентификатор 68134.1369.1093.1 с площ по кадастршша карта 313 кв.м.

За аналог се ползва Еталон 14-Производствено хале- стомана студено и норма на амортизация до момента от построяването му 20 % . Получената пазарна стойност за 1 кв.м е в размер на 313 лева/кв.м или 76624,40 лева за целия обект.

Заклучение:

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 - Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1369.2252 , с площ от 913 кв.метра, е в размер на :

По Вариант 1 - 59741,19 лева(913*65,43) По Вариант 2 - 90773,72 лева(913*99,42)

Претендирани подобрения

Сградата с идентификатор 68134.1369.2253.1	76624.4
Плътна ламаринена ограда 76 м	3 663.49
Ограда прозирна	6278.09
Водопровод Ф 160 с дължина в частта от имота, предмет на отчуждаване от 23 м.	1047.65
Бетонова настилка 550 кв.м	9084.95
Осветителни тела	1 749.63

Общ размер 98448,10 лева.

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 - поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1369.2252 , с площ от 913 кв.метра, е в размер на :

По Вариант I- 59741,19лева(913*65,43).

По Вариант 2 - 90773,72 лева(913*99,42).

Претендирани подобрения:

Сградата с идентификатор 68134.1369.2253.1	76624.4
--	---------

Плътна ламаринена ограда 76 м	3 663.49
Ограда прозрачна	6278.09
Водопровод Ф 160 с дължина в частта от имота, предмет на отчуждаване от 23 м.	1047.65
Бетонова настилка 550 кв.м	9084.95
Осветителни тела	1 749.63

Общ размер 98448,1 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 и по вариант II, при който се използват за аналози и сделките, реализирани от общината чрез публичен търг като размерът на равностойното обезщетение е в размер на 106 190,63 лева. 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](#). По отношение на установените от вещото лице подорения в имота и стойността на сградата общо в размер на 98 448,10 лева, съдът счита, че същите подлежат на обезщетяване именно в този размер.

Съдът приема, че оценката, на основание на която е издаден оспорвания административен акт, възложена от кмета на СО и изготвена от независим лицензиран оценител, но 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:

Съдът кредитира изцяло заключението на вещото лице в частта, с която е определена оценка на отчуждаваната част от процесния ПИ, на построената в същия сграда с площ от 313 кв.м. и извършените подобрения. Съгласно заключението размерът на оценката е 106 190,63 лева за УПИ /съгласно изявлението в с.з. от 30.01.20 г./ и за подобренията в имота и стойността на сградата общо в размер на 98 448,10 лева или общо – 204 638,73 /двеста и четири хиляди шестстотин тридесет и осем лева и седемдесет и три стотинки/ лева. Това заключение на вещото лице е основано на предоставени му от службата по вписванията доказателства за реално сключени възмездни сделки с имоти и приетите по делото доказателства.

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 жалбоподателя според заключението на вещото лице, предвид предвид на установените по делото пазарни аналози.

По отношение на сградата в имота с площ от 313 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 обратното, предвид наличието на влязъл в сила устройствен план, 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 като по делото се установи действителната стойност на направените разходи за тях, която следва да бъде обезщетена. Тези подобрения въобще не са били оценявани от адм. орган, в нарушение на тази законова разпоредба.

Предвид на изложените съображения, съдът намира, че оспорения административен акт кмета на Столична община (СО), в частта, относно определеното парично обезщетение на жалбоподателя в размер на 23 080,64 лева е незаконосъобразно определена и следва да бъде отменен, а обезщетението определено в съответствие с гореустановеният действителен размер.

В процесният случай от приетите и неоспорени писмени доказателства съдът приема, че следва да се определи равностойно парично обезщетение на жалбоподателя, съгласно заключението по СОЕ в размер общо на 204 638,73 /двеста и четири хиляди шестстотин тридесет и осем лева и седемдесет и три 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 посочения начин.

При този изход на спора и на основание [чл. 143, ал. 1 от АПК](#) на жалбоподателя 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 1225 лева.

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 [фирма], с адрес: [населено място], ЕИК[ЕИК], представлявано от Е. Т. чрез адв. Г. К. – САК,

ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-69/16.05.2019 г. на кмета на Столична община, на кмета на Столична община (СО), в частта, с която е определен размер на паричното обезщетение за отчуждаваната, реална част от имот: ПИ с проектен идентификатор 68134.1369.2252 (застроен), с площ 913 кв. м, заедно с попадаща в имота сграда с проектен идентификатор 68134.1369.2253.1 с площ 313 кв. м., в размер на 23 080,64 лева

като

ОПРЕДЕЛЯ размера на дължимото обезщетение на 204 638,73 /двеста и четири хиляди шестстотин тридесет и осем лева и седемдесет и три стотинки/ лева.

ОСЪЖДА СТОЛИЧНА ОБЩИНА да заплати на [фирма], с адрес: [населено място], ЕИК[ЕИК], разноси по делото в размер на 1225 (хиляда двеста двадесет и пет) лева разноси по делото.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ: