

РЕШЕНИЕ

№ 2685

гр. София, 20.04.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,
в публично заседание на 13.04.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Ситнилка

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **12807** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и сл. от Административно процесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 27 от Закона за общинската собственост (ЗОБС).
Образувано е по еднотипни жалби на Е. П. П. и В. П. Д. против заповед № СОА21-РД40-162/22.11.2021 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот с идентификатор 12084.2700.626 (незастроен) по КККР на район „В.“, одобрени със заповед № РД-18-40/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, с площ 228 кв.м., съгласно скица на поземлен имот, издадена от СГКК, изцяло попадащ в улична регулация, съгласно действащия подробен устройствен план (ЧЗРП на м. „с. В.“, кв. 35, кв. 35а и кв. 35б, одобрен с решение №10 по протокол №14/24.07.2000 г. на Столичния общински съвет) и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект „Улица-тупик от о.т. 147а до о.т. 147б, м. „Р.“, район „В.“ - публична общинска собственост и е определена стойността на паричното обезщетение. Обосновават се доводи за незаконосъобразност на оспорения административен акт, поради съществено нарушение на процесуалните правила, противоречие с материално правните разпоредби и несъответствие с целта на закона – отменителни основания по чл. 146, т. 3-5 от АПК. Излагат се съображения за нищожност на ЧЗРП, одобрен с решение № 10 по протокол № 14/24.07.2000 г. на Столичния общински съвет, въз основа на който се извършва отчуждаването. Прави се искане за упражняване на косвен контрол върху законосъобразността на ЧЗРП, одобрен с решение № 10 по протокол № 14/24.07.2000 г. на Столичния общински съвет. Оспорва се размерът на определеното обезщетение с

твърдения, че същото не съответства на действителната пазарна стойност на имота. Подробни съображения за незаконосъобразност на оспорената заповед са изложени и в депозираните по делото писмени бележки. Изтъква се наличието на инициирана процедура по чл. 208, ал. 2 във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 1 от ЗУТ за изменение на действащия ПУП. Претендира се отмяна на оспорената заповед и присъждане на направените по делото разноски съобразно списък по чл. 80 от ГПК.

Ответникът - Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбите. Моли съда да постанови решение, с което да потвърди оспорената заповед. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Заинтересованата страна Д. И. Д. чрез пълномощника си изразява становище за неоснователност на жалбите. В депозираните по делото писмени бележки излага подробни съображения за законосъобразност на оспорената заповед, като издадена въз основа на стабилен и законосъобразен акт, а именно: решение № 10 по протокол № 14/24.07.2000 г. на Столичния общински съвет. Оспорва законността на изградената в имота стопанска постройка. Моли за отхвърляне на жалбите.

Настоящият съдебен състав, след като се запозна с доказателствата по делото, прецени доводите на страните и съобрази приложимите правни норми, намира жалбите за ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМИ, като подадени от надлежни страни-адресати на оспорения индивидуален административен акт, в рамките на преклузивния срок по чл. 27, ал. 1 от ЗОБС.

Разгледани по същество жалбите са НЕОСНОВАТЕЛНИ по следните съображения:

Приетите като доказателство по делото Постановление за възлагане от 24.06.1971 г. и Протокол за съдебна делба от 08.12.1978 г. по гр. д. № 5182/1978 г. легитимират Е. П. П. и В. П. Д. като собственици на S ид.ч. от дворно място, съставляващо парцел VIII-403, кв. 35 по стар регулационен план на [населено място], одобрен със заповед № 171/12.06.1965 г. на главния архитект на С.. Видно от комбинираната скица, издадена от [фирма], имот с идентификатор 12084.2700.626 по КККР на район „В.“, одобрени със заповед №РД-18-40/20.07.2011 г. на ИД на АГКК е идентичен на част от УПИ VIII-403, кв. 35 по стар регулационен план (1965г.) на [населено място]. Видно от скица на поземлен имот № 15-1057643-11.11.2020 г. имот с идентификатор 12084.2700.626 е с площ 228 кв.м. с начин на трайно ползване: ниско застрояване (до 10 м.). В кадастралния регистър като собственици на имота са вписани: Л. К. Г. (S ид.ч.) и П. З. Д. (S ид.ч.). Видно от същата имотът е незастроен.

С оспорената в настоящото производство заповед, кметът на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21 и чл. 25, ал. 1 от ЗОБС е наредил отчуждаването на поземлен имот с идентификатор 12084.2700.626 (незастроен), с площ 228 кв.м., и е определил общ размер на паричното обезщетение за отчуждавания недвижим имот в размер на 15 606.60 лв., като същото е разпределено съобразно квотите на собственост както следва: Е. П. П. (j ид.ч.) - 3 901.65 лв., В. П. Д. (j ид.ч.) - 3 901.65 лв. и В. Н. В. (S ид.ч.) - 7 803.30 лв.

Размерът на паричното обезщетение, посочен в оспорената заповед, е определен въз основа на Експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител, възложена с писмо изх. № СИС21-ГР94-1461 от 18.03.2021 г. на кмета на Столична община. Пазарната стойност на отчуждавания имот по експертната оценка е определена на основание чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОБС във връзка с § 1 от ДР на ЗОБС.

Като пазарен аналог е използвана сделката, обективирана в договор за покупко-продажба № 77, том CLXXXV, рег. № 72900, дело 56386 от 07.12.2020 г. Предмет на този договор е поземлен имот с идентификатор 68134.2815.1201 с площ 331 кв.м., находящ се в [населено място],[жк], попадащ в улична регулация. Стойността на сделката е 22 657 лв. без ДДС. Въз основа на стойността на сделката, оценителят е определил цена на кв.м. - 68.45 лв.

Като основание за стартиране на отчуждителното производство е посочен действащ ЧРЗП на м. „В.“, одобрен с решение №10 по протокол № 14/24.07.200 г. на Столичния общински съвет и действащ ПРЗ на м. „В.“, кв. 35а, одобрен със заповед №РА50-705/10.09.2018 г. на главния архитект на Столична община. По тези планове имот с идентификатор 12084.2700.626 попада в улична регулация.

По делото е изслушано заключение от съдебно-техническа експертиза, от което се установяват следните релевантни за спора факти и обстоятелства: Имот с идентификатор 12084.2700.626 (незастроен) по ЗРКП, одобрен със заповед № РД-50-332/16.09.1988 г., по който за имот 626 е отреден парцел X-626, кв. 35, е с отреждане за ниско жилищно застрояване (до 10м). По ЧКРП, приет с решение по протокол № 14/24.07.2000 г., потвърден с решение № 66 по протокол № 32/10.12.2001 г., процесният имот съставлява имот пл. № 626б, отреден за улица-тупик от о.т. 147А-147Б и попада в зона Тти. По И., одобрен със заповед № РД-09-182/21.04.2004 г., поправена със заповед № РД-09-295/14.06.2004 г. на кмета на район „В.“ имотът също е отреден за улица-тупик от о.т. 147а до о.т. 147б. По сега действащия ПРЗ, одобрен със заповед № РА-50-705/10.09.2018 г. имотът също попада в зона Тти. В частта си относно определяне на размера на дължимото се парично обезщетение заключението от съдебно-техническата експертиза изцяло потвърждава размера на обезщетението, определен с оспорената заповед.

По делото е изслушана и допълнителна съдебно-техническа експертиза, която дава следното заключение: В отчуждавания поземлен имот с идентификатор 12084.2700.626 има изградена едноетажна постройка в груб строеж, без извършени довършителни СМР с общо ЗП-27 кв.м. Тази постройка попада изцяло в предвидената проектна [улица]. Кадастралната карта отразява имот пл. № 626б по изградената на място ограда. Имотът е нанесен с идентификатор 12084.2700.626 и площ 228 кв.м. Очертанията на сградата съвпадат със северната и източната граници на имот 12084.2700.626, но отразената по изградената на място ограда източна граница на имота не съвпада с вътрешната регулационна линия обща за УПИ X-626 и УПИ X-1366. Процесната постройка навлиза с около 1 кв.м. в съседния УПИ X-1366, кв. 35б по сега действащия ПРЗ от 2018 г. Приложеното по делото разрешение за строеж № 241/08.08.1994 г. се отнася до тази сграда (стопанска постройка). Същата обаче не е попълнена в кадастралната основа на плана. Тя не е процедирана по никой от плановете и не е нанесена в кадастралната карта. Постройката е недопустима нито по действащите към момента на изграждането и правила и нормативи, нито по сега действащите.

По делото е прието като доказателство Уведомление към СИС 20-ПП00-53/ 43/от 31.01.2022 г., депозирано от Е. П. П. и В. П. Д. до кмет на Столична община с искане за спиране на отчуждителното производство до влизане в сила на акта по направено искане №РВР22-ТП00-4/17.01.2022 г. по описа на Столична община, район „В.“ за изменение на ПУП.

По делото е прието и решение от 02.06.2011 г., постановено по адм. дело № 2968/2004

г. по описа на СГС, Административно отделение, с което е отменена заповед № РД-09-182/21.04.2004 г. на кмета на район „В.“, Столична община, поправена със заповед № РД-09-295/14.06.2004 г. на главния архитект на С. в частта, с която е одобрено изменение на план за регулация - преотреждане на УПИ II-626 а, кв. 35а в УПИ II-626, кв. 35а по плана на [населено място].

Въз основа на изложеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОБС. С оспорената заповед кметът на Столична община е упражнил правомощието по чл. 25, ал. 2 от ЗОБС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект-публична общинска собственост, съгласно одобрен и влязъл в сила ПУП. Същата е подробно мотивирана, като съобразно разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС са посочени основанието за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която се внася обезщетението, и датата, след която започва изплащане на обезщетението по сметката на правоимащите.

В тази връзка като неоснователни следва да се отхвърлят доводите за незаконосъобразност, предвид изтекъл срок по чл. 208 от ЗУТ и депозирано заявление за допускане на изменение на ПУП. Действително по делото е налице Уведомление към СИС 20-ПП00-53/ 43/от 31.01.2022 г., депозирано от Е. П. П. и В. П. Д. до кмета на Столична община с искане за спиране на отчуждителното производство до влизане в сила на акта по направено искане №РВР22-ТП00-4/17.01.2022 г. по описа на Столична община, район „В.“ за изменение на ПУП. По делото не е приложено копие от депозираното искане №РВР22-ТП00-4/17.01.2022 г. по описа на Столична община, район „В.“ за изменение на ПУП. Липсват и данни за произнасяне по същото.

Това налага изследване на въпроса за времевата компетентност на кмета на Столична община по чл. 25, ал. 2 от ЗОБС в настоящото съдебно производство. Пределите на тази компетентност са очертани в нормата на чл. 208, ал. 2 от ЗУТ, съгласно която отчуждително производство по Закона за общинската собственост, започнало след изтичане на сроковете по [ал. 1](#), при подаване на заявление за изменение на подробния устройствен план на основание [чл. 134, ал. 2, т. 1](#) от ЗУТ се спира до влизане в сила на акта по искането за изменение на плана за съответния имот. Следователно, предпоставка за спиране на отчуждителното производство е изтичане на сроковете по ал. 1 от една страна, а от друга - подадено заявление за изменение на ПУП. В случая следва да се приеме, макар и същото да не е приложено по делото, че е налице подадено заявление №РВР22-ТП00-4/17.01.2022 г. по описа на Столична община, район „В.“ от Е. П. П. и В. П. Д. за изменение на ПУП. Спорно е дали е налице другата предпоставка, а именно: изтекли срокове за започване на отчуждителното производство. Съгласно [чл. 208](#) от [ЗУТ](#), срокът за започване на отчуждителните процедури по [Закона за държавната собственост](#) и [Закона за общинската собственост](#) на недвижими имоти, определени по подробните устройствени планове за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, е пет години от влизане в сила на планове и десет години от влизането в сила на подробните устройствени планове за изграждане на елементи на техническата инфраструктура по чл. 64 - публична собственост на държавата и общините. Чл. [64, ал. 1, т. 1](#) от [ЗУТ](#) определя като елементи на техническата инфраструктура: транспортната техническа инфраструктура и съоръженията към нея

(мостове, тунели, надлези, подлези, прелези и др.). В транспортната техническа инфраструктура безспорно се включват различните класове улици и магистрали. Тъй като отчуждаваната част от имота на оспорващите е предвиден за улица, която е част от транспортната техническа инфраструктура, за нея съобразно разпоредбата на [чл. 208](#) от [ЗУТ](#) възниква възможността да искат частично изменение на ПУП, ако в срок от 10 г. от влизане в сила на ПУП не е започнала отчуждителната процедура. Сега действащия ПРЗ е одобрен със заповед № РА-50-705/10.09.2018 г. Следователно, към момента на депозиране на заявлението срокът по чл. 208 от ЗУТ все още не е изтекъл. В тази връзка следва да се има предвид, че заявлението за изработване на изменение на ПУП, респ. уведомлението за спиране на отчуждителното производство по чл. 208, ал. 2 от ЗУТ са депозирани след приключване на административното производство по Глава III от ЗОБС. Изложеното дава основание да се приеме, че кметът на Столична община е разполагал с компетентност, както по време, така и по място да издаде заповед за отчуждаване.

Противно на изложеното в жалбата, в хода на административното производство по издаване на оспорената заповед не са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила. Оценката на имота е изготвена от независим лицензиран оценител на недвижими имоти, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност от КНОБ за недвижими имоти, въз основа на възлагателно писмо № СИС21-ГР94-1461 от 18.03.2021 г. от кмета на Столична община, съгласно чл. 22, ал. 3 от ЗОБС и договор за възлагане на оценката от същата дата. Оценката е изготвена на 27.08.2021 г., т.е. при спазване на тримесечния срок преди издаването на заповедта за отчуждаване по чл. 22, ал.1 от ЗОБС. Изготвено е обявление за уведомяване на собствениците на поземлени имоти-частна собственост, публикувано на интернет страницата на Столична община, в сградата на общинската администрация и в два централни ежедневника.

Неоснователни са доводите за допуснатото нарушение на чл. 35 и чл. 36 от АПК. В хода на административното производство са събрани и оценени всички относими доказателства, въз основа на които са обосновани доводи за наличието на материално правните предпоставки за издаване на оспорения административен акт. Противно на твърденията на оспорващите правилно е установено наличието на влязъл в сила ПУП по чл. 21, ал. 1 от ЗОБС предвиждащ изграждането на обект-публична общинска собственост. По делото е категорично установено, че по ЧКРП, приет с решение по протокол № 14/24.07.2000 г., потвърден с решение № 66 по протокол № 32/10.12.2001 г., процесният имот съставлява имот пл. № 6266, отреден за улица-тупик от о.т. 147А-147Б и попада в зона Тти. По сега действащия ПРЗ, одобрен със заповед № РА-50-705/10.09.2018 г. имотът също попада в зона Тти. Безспорно е и, че тези планове са влезли в сила. По делото не са налице данни за тяхното оспорване по съдебен ред. В тази връзка още веднъж следва да се отбележи недопустимостта на искането на оспорващите за прогласяване на нищожност на ЧЗРП, одобрен с решение № 10 по протокол № 14/24.07.2000 г. на Столичния общински съвет. Както вече съдът е посочил в свое определение от

28.02.2022 г., в съдебно - административното производство инцидентен контрол относно валидността на административен акт, различен от оспорения, е недопустимо. Такава правна възможност и проверка за валидност на административен акт по реда на чл. 17, ал. 2 от ГПК има само общия съд в рамките на общото гражданско производство, но не и административния съд. С оглед на това, в настоящото съдебно производство е недопустимо разглеждането на въпроса относно законосъобразността на ЧЗРП, одобрен с решение № 10 по протокол №14/24.07.2000 г. на Столичния общински съвет. Същите мотиви са приложими и по отношение на възраженията на пълномощника на заинтересованата страна относно незаконосъобразността на Разрешението за строеж № 241/08.08.1994 г.

Следващият спорен по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на оспорения акт е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждения имот.

Законодателно въведените в чл. 22 от ЗОБС критерии при определяне на равностойното парично обезщетение държат сметка за предназначението на отчуждаваните имоти по ЗОБС преди влизане в сила на подробния устройствен план и пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот /ал. 5/. Съобразно съдържащата се в § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС легална дефиниция "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.

Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по ЗОБС за избор на аналози, като е отчетено предназначението на имота, характера на предвиденото застрояване, както и ценовата зона, в която същият попада, които са съпоставени с показателите на имотите, предмет на сделките, вписани в Агенцията по вписванията през релевантния период и отговарящи на

заложените в закона критерии.

Пазарната стойност на отчуждавания имот по експертната оценка е определена на основание чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОБС във връзка с § 1 от ДР на ЗОБС. Като пазарен аналог е използвана сделката, обективизирана в договор за покупко-продажба № 77, том CLXXXV, рег. № 72900, дело 56386 от 07.12.2020 г. Предмет на този договор е поземлен имот с идентификатор 68134.2815.1201 с площ 331 кв.м., находящ се в [населено място],[жк], попадащ в улична регулация. Същият пазарен аналог е използван и от вещото лице в приетото по делото заключение от съдебно-техническа експертиза. Стойността на сделката е 22 657 лв. без ДДС. Съобразно същата цената на кв.м. е 68.45 лв. Отчуждаваният имот с идентификатор 12084.2700.626 е с площ 228 кв.м. С оглед на това, общият размер на обезщетението е 15 606.60 лв. (228x68.45 лв.=15606.60 лв.), така както е определен и в оспорената заповед. По делото не се оспорват квотите на съсобственост, поради което и обезщетението следва да бъде разпределено по следния начин: Е. П. П. (j ид.ч.) - 3 901.65 лв., В. П. Д. (j ид.ч.) - 3 901.65 лв. и В. Н. В. (S ид.ч.) - 7 803.30 лв.

Предвид изложеното, настоящият съдебен състав намира, че размерът на равностойното парично обезщетение в случая е определен правилно по правилата на чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОБС във връзка с § 1 от ДР на ЗОБС.

По отношение претендираното от оспорващите увеличение на размера на паричното обезщетение със стойността на находящата се в имота сграда, настоящият съдебен състав намира следното:

Съобразно установените в закона правила, размерът на паричното обезщетение при отчуждаване по ЗОБС се определя въз основа на стойността на недвижимия имот, изградените в него законни строежи и подобренията, изградени от собственика на имота. Въз основа на приложенияте по делото писмени доказателства и заключението от допълнителната съдебно-техническа експертиза се установява, че в отчуждавания поземлен имот с идентификатор 12084.2700.626 има изградена едноетажна постройка в груб строеж, без извършени довършителни СМР с общо ЗП-27 кв.м. Тази постройка попада изцяло в предвидената проектна [улица]. Кадастралната карта отразява имот пл. № 626б по изградената на място ограда. Имотът е нанесен с идентификатор 12084.2700.626 и площ 228 кв.м. Очертанията на сградата съвпадат със северната и източната граници на имот 12084.2700.626, но отразената по изградената на място ограда източна граница на имота не съвпада с вътрешната регулационна линия обща за УПИ Х-626 и УПИ Х-1366. Процесната постройка навлиза с около 1 кв.м. в съседния УПИ Х-1366, кв. 35б по сега действащия ПРЗ от 2018 г.

Приложеното по делото разрешение за строеж № 241/08.08.1994 г. се отнася до тази сграда (стопанска постройка). За тази постройка няма издадена заповед за попълване в кадастралната основа. Тя не е процедурирана по никой от плановете и не е нанесена в кадастралната карта. С оглед на това, претендираното от оспорващите увеличение на размера на паричното обезщетение със стойността на находящата се в имота сграда е неоснователно и следва да се остави без уважение.

Оценката на имота, предмет на отчуждаването, е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Съответствието между оценката, определена в административното производство и размера на обезщетението, установен по делото води до извода за материалноправна законосъобразност на оспорената заповед.

При този изход на делото и на основание чл. 143, ал. 4 от АПК, оспорващият следва да бъде осъден да заплати на ответника направените по делото разноски, представляващи юрисконсултско възнаграждение в минимален размер съгласно чл. 78, ал. 8 от ГПК във връзка с чл. 37 от Закона за правната помощ.

Предвид изложените съображения, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав, на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 6 от ЗОБС

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбите на Е. П. П. и В. П. Д. против заповед № СОА21-РД40-162/22.11.2021 г. на кмета на Столична община.

ОСЪЖДА Е. П. П. и В. П. Д. да заплатят на Столична община разноски по делото в размер на 100 (сто) лева.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: