

# РЕШЕНИЕ

№ 4446

гр. София, 05.07.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,**  
в публично заседание на 30.06.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Вяра Русева**

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **5054** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.27, ал.1 от Закона за общинската собственост (ЗОС) във вр. с чл.145 – 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба на Д. С. М. срещу ЗАПОВЕД № СОА21-РД40-25 от 13.02.2021г на Кмета на Столична община с която на осн. 25 ал.2 във вр с чл.21 ал.1 и чл.25 ал.1 от ЗОС се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2668 /застроен/ с площ 283 кв.м., сграда с идентификатор 68134.1007. 2668.1 с площ от 37 кв.м. и сграда с идентификатор 68134.1007.263.2 с площ от 76 кв.м.- съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ 68134.1007.263 по КККР одобрени със Заповед № РД-18-108/ 13.12.2016г на ИД на АГКК във връзка с реализацията на обект „Изграждане на [улица], в участъка от [улица]до ул. Е. С.“-поетапно, съгласно действащ улично-регулационен план на м. К. вада и м „Ю. парк“-IV ч, утвърден с Решение № 45 по Протокол № 24 от 30.03.2001г на СОС и Решение № 147 по Протокол № 40 от 18.07.2002 за поправка на ЯФГ на СОС и м. „Ю. парк“, одобрен със Заповед № 209/ 30.06.1970г на Председателя на ИК на СГНС, предвиждащ изграждане на обект– публична общинска собственост и се определя сума на парично обезщетение в размер на 76 434,76 лв. включваща: 53 164,38 лв. –парично обезщетение за ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2668 /застроен/ с площ 283 кв.м и 23 270,38 лв.- парично обезщетение за сграда с идентификатор 68134.1007.263.2 с площ от 76 кв.м.

Навеждат се доводи за материална незаконосъобразност на акта.Счита, че

обезщетението следва да се определи при съобразяване установения траен начин на фактическо ползване. Останалата неотчуждена част от имота нямало да може да се урегулира по см. на чл.19 от ЗУТ, поради което следвало да се признае обезщетение за целия имот. Оценката не е изготвена въз основа на задължителните критерии визирани в чл.22 , ал.5 от ЗОС, §1 от ДР на ЗОС и била занижена. Необосновано и незаконосъобразно не било предвидено обезщетение за извършените в имота подобрения, както и за сграда 263.3 Размерът на обезщетението следвало да отчита всички сгради в имота, в т.ч. и подобрения. Моли да се отмени оспорения акт, евентуално да се измени в частта за определеното парично обезщетение, като същото се увеличи, като се включи обезщетение за целия имот, всички сгради в него и подобренията. Претендира разности.

Ответникът- Кмет на Столична община, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата и моли да се отхвърли. Твърди, че е определено равностойно парично обезщетение съобразно критериите по чл.22, ал.5 от ЗОС, § 1 т.2 от ДР на ЗОС. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

СГП редовна призована не взема становище.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД-С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл.235 ал.2 ГПК във вр.чл.144 АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбата е допустима, подадена от надлежна страна-адресат на индивидуален административен акт.

Предмет на оспорване в случая е ЗАПОВЕД № СОА21-РД40-25 от 13.02.2021г на Кмета на Столична община в нейната цялост. Страните не спорят по хода на процедурата за извършеното отчуждаване и определяне на обезщетение, както и по установената собственост. Заповедта на основание чл. 25, ал. 2 ЗОС е издадена от компетентен административен орган. Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал.2 и ал.3 от АПК и чл. 25, ал.2 ЗОС, като е посочен издателят на заповедта, причината, поради която имота се отчуждава, размера на обезщетението, индивидуализиран е имота, в т.ч. сградата за отчуждаването на който ще бъде изплатено обезщетението, както и е посочена площта от имота, която се отчуждава. Изложени са фактическите и правни основания за издаването ѝ. Не са допуснати съществени процесуални нарушения, които да са самостоятелно основание за отмяна на оспорения административен акт, като релевантните по случая факти са установени правилно и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателя в производството по издаване на оспорената заповед.

Налице са предпоставките на чл.21, ал.1 от ЗОС, а именно имота - собственост на физическото лице-жалбоподател може да бъде отчуждаван 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.

С обявление № СОА20-ВК08-16698/ 22.12.2020г кметът на СО е уведомил собствениците на ПИ, отредени за улица-публична общинска собственост, съгласно действащ улично-регулационен план на м. К. вада и Ю. парк IV ч. за предстояща процедура по принудително отчуждаване, в която се включва и процесния имот, в т.ч. и сградите. Обявлението е публикувано в два централни /24 часа и Труд/ и един местен ежедневници, както и на интернет страницата на СО. Копие от обявлението е

поставено на определеното за това място в сградата на СО, видно от протокол от 29.12.2020 г.

С писмо изх. № СОА20-ТД26-8889/18.09.2020 г. /л.88 от делото/, е възложено определяне на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал.5 ЗОС във връзка с § 1 от ДР на ЗОС на лицензиран оценител относно ПИ, засегнати от реализацията на процесния обект, между които и имота на жалбоподателя.

Изготвената експертна оценка от лицензиран оценител е приложена в преписката. Въз основа на представени от Агенцията по вписванията актове на вписани сделки и от сайта на СО за сделка с имоти в периода 18.09.2019г. – 18.09.2020г., експертът е установил, че две от тях отговарят на основните критерии по ЗОС за аналог, поради което е предложил оценка, определена по реда на чл.22, ал.5 от ЗОС във връзка с § 1 от ДР на ЗОС, а именно 53 164,38 лв. – парично обезщетение за ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2668 /застроен/ с площ 283 кв.м и 23 270,38 лв.- парично обезщетение за сграда с идентификатор 68134.1007.263.2 с площ от 76 кв.м. Относно сграда с идентификатор 68134.1007.2668.1 с площ от 37 кв.м не е определил обезщетение, тъй като е незаконен строеж и не е търпима, поради което и по арг. от чл.22 ал.14 ЗОС не следва да се оценява.

Посочените суми са определени от кмета на СО с процесната заповед.

От приетото заключение по СОЕ, чиито констатации съдът кредитира като обективно и компетентно дадени и от заявеното от вещото лице в с.з. на 30.06.2021г. се установява, че процесният имот е с идентификатор 68134.1007.263 по КККР. Същият попада в обхвата на два ПУП-а:

ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2668 /застроен/ с площ 283 кв.м, предмет на отчуждаване попада в обсега на ПУП от 2001г. улично-регулационен план на м. К. вада и м. „Ю. парк“-IV ч, утвърден с Решение № 45 по Протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС и Решение № 147 по Протокол № 40 от 18.07.2002 за поправка на ЯФГ на СОС и Решение № 294 по Протокол № 53/ 17.05.2018г. за поправка на ОФГ.

Останалата част от имот с идентификатор 68134.1007.263, която не се отчуждава и представлява имот с проектен идентификатор 68134.1007.263 с площ от 199 кв.м попада в УПИ II-за парк, кв.187А, м. Ю. парк по действащия ПУП, одобрен със Заповед № 209/ 30.06.1970г.

Тоест, целият имот е с № 263. Отчуждава се част от него и отчуждената част е 2668. Останалата част, която не се отчуждава е отново с номер 263.

По ПУП, одобрен със Заповед № 209/ 30.06.1970г, имотът предмет на отчуждаване, представляващ южната част на имота по регулационния план от 1970г. попада в терен предвиден за плвателен канал. Северната част, която не се отчуждава попада в УПИ II-за парк, кв.187А, м. Ю. парк, за която ПУП от 1970г. е действащ и в момента. ПУП от 1970г. не е приложен.

Предвид установения по делото, вкл. и чрез разпита на допуснатия свидетел, чиито показания съдът кредитира като основаващи се на лични впечатления за осъществени в правната действителност факти, траен начин на установено фактическо ползване- за жилищни нужди, вещото лице е изготвило и втори /2-ри/ вариант на заключението си при който са използвани пазарни аналози в устройствена зона Жм-нискоетажно жилищно застрояване. При вариант 1 са използвани пазарни аналози, без показатели за застрояване.

Тоест, въз основа на извършен анализ вещото лице предлага Вариант 1 и

Вариант 2- с два подварианта на експертизата. При Вариант 2 обезщетението е определено на база пазарни аналози за нискоетажно жилищно застрояване, предвид установения траен начин на ползване на имота. При Вариант 1, в двата му подварианта, обезщетението е определено на база сделки за имоти, които са без допустимо застрояване и по ПУП са отредени за улици.

Спорният по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на обжалвания акт е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждавания се поземления имот ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2668 /застроен/ с площ 283 кв.м. , за отчуждените сграда с идентификатор 68134.1007. 2668.1 с площ от 37 кв.м. и сграда с идентификатор 68134.1007.263.2 с площ от 76 кв.м., дължи ли се обезщетение за извършените в имота подобрения и за сграда 263.3, както и за останалата неотчуждена част от 199 кв.м.

Оценката на имота, предмет на отчуждаването е елемент от материалната законосъобразност на адм. акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материално-правните предпоставки за издаване на адм. акт в частта относно размера на обезщетението. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за общински нужди е собствениците да бъдат компенсирани с "равностойното парично обезщетение". В тази връзка, ЗОБС установява начина на определяне на "равностойното парично обезщетение". Съгласно изричната разпоредба на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС, във връзка с § 1, т. 1, т. 2 т. 3 и т.7 от ДР на ЗОБС оценките се извършват по пазарни цени.

Съгласно чл.22 ал.5 от 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 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. Според ал.10 размерът на равностойното парично обезщетение се определя не по-рано от три месеца преди издаването на заповедта по чл. 25, ал. 2. § 1 т.1, т.2 , т.3 и т.7 от ДР на ЗОС дават определение на понятията „равностойно парично обезщетение”, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики” и „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот” и „равностойни имоти“.

Настоящият съдебен състав възприема становището, че съответствието на обжалваната в процеса заповед с материалния закон следва да бъде преценено с оглед на съдържанието на утвърдената с нея оценка за размера на обезщетението. Този извод се налага, с оглед обстоятелството, че правните последици от обжалваната заповед произтичат и от съдържанието на оценката, най-вече от определения с нея размер на обезщетението. Оценката, дадена от лицензиария оценител по чл. 22, ал. 3 ЗОС не подлежи на самостоятелно обжалване, тъй като е част от сложния фактически състав на производството по отчуждаване.

Доколкото възлагателното писмо е от 18.09.2020г , то за релевантен период следва да се приемат 12-те месеца преди тази дата, а именно от 18.09.2019г. до 18.09.2020г.

При цитираните по- горе разпоредби даващи дефиниции на понятията „равностойно парично обезщетение”, „пазарни цени на имоти със сходни характеристики” „имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот” и „равностойни имоти“ следва да се приеме, че за определяне на "равностойното парично обезщетение" по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОБС и § 1, т. 1 т. 2 т.3 и т.7 от ДР

на ЗОБС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики:

- възмездни сделки - посочени са 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, но след като е налице и добавката "други възмездни сделки", значи изброяването не е изчерпателно;

- те да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. в урбанизираните територии в една и съща ценова зона;

- да са сключени между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните да е търговец, т.е. изключени са сделки, по които нито една от страните не е търговец;

- да са извършени в определен период - в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката;

- да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота;

- имотът, предмет на сделката да е с устройствен статут и предназначението съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на подробния устройствен план, във връзка с който се прави отчуждаването.

Т.е. за да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод, всички сделки, служили за пазарни аналози следва да отговарят на горните условия.

Съдът намира, че предвид безспорно установения траен начин на фактическо ползване- за жилищни нужди, следва да кредитира заключението на вещото лице във Втори вариант, основаващ се на аналози в устройствена зона Жм-нискоетажно жилищно застрояване. Оценителят в административното производство е приел, че аналозите следва да бъдат от сделки без предвидено застрояване. Това обаче, противоречи на трайния начин на фактическо ползване на имота. Ето защо, съдът прави извод, че стойността на обезщетението следва да се изчисли на база аналози, касаещи имоти за нискоетажно жилищно застрояване, както е приело в.л. във Вариант 2 от СОЕ и е в съответствие с изискването на чл.22 ал.8 от ЗОС да се съобрази фактическия начин на трайно ползване. Посоченото кореспондира и с отразения в скицата на л.93 от делото начин на трайно ползване-ниско застрояване до 10 м. Тоест, ПИ 2668 /застроен/ с площ от 283 кв.м. се оценява на 162 055,58 лв.

Тук е мястото да се отбележи, че не е в правомощията на съда, няма законово основание да признае право на обезщетение за целия имот/тоест и за неотчуждените 199 кв.м./ и да определи размер на обезщетение за целия имот. Остатъкът от имота не е предмет на отчуждаване с оспорената заповед. На съдебен контрол подлежи единствено заповедта в оспорената ѝ част с включен в нея предметен обхват от цитирания по-горе част от имот. Съдът е длъжен да провери законосъобразността на заповедта в частта относно отчуждената с административния акт площ, собственост на жалбоподателя/ Р № 2450 ОТ 27.02.2017 Г. ПО АДМ. Д. № 2486/2016 Г., III ОТД. НА ВАС./ В тази връзка доводите, че останалата неотчуждена част от имота няма да може да се урегулира по см. на чл.19 от ЗУТ, не следва да се обсъждат в настоящото производство. Вещото лице е категорично, че жалбоподателят може за собствени нужди да инициира процедура за промяна ПУП, тоест неотчуждената част от имота в съседство с други поземлени имоти биха могли да

бъдат урегулирани в един общ имот, в ново УПИ, още повече, че неотчуждената част може да се ползва.

За отчуждената сграда с проектен идентификатор 68134.1007. 2668.1 с площ от 37 кв.м. /гараж или сграда с идентификатор 68134.1007.263.3/ административният орган не е определил обезщетение, тъй като е незаконен строеж и не е търпима. Вещото лице е изследвало статута на сградата и е категорично в заключението си, че за нея няма строителни книжа и не е търпима. Следователно и по арг. от чл. 22 ал.14 от ЗОС за нея не се дължи обезщетение. Неоснователни са доводите на процесуалните представители на жалбоподателката, че се дължало обезщетение за сградата, тъй като нямало акт с която е обявена за незаконна. Производството по констатиране на незаконно строителство е различно от настоящото и се развива по друг ред и предпоставки. Ал.14 от чл.22 от ЗОС не предпоставя изричен акт с който е установен незаконен строеж, тоест с който е констатирано незаконно строителство. Равностойно парично обезщетение се дължи само за законно построени сгради и подобрения в имота - предмет на отчуждаване, тоест за които има издадени разрешения за строеж или с оглед характера им не се изисква разрешение за строеж.

Според заключението на вещото лице, от намиращите се постройки в имота единствено за сграда с идентификатор 68134.1007.263.2 с площ от 76 кв.м. има одобрени строителни книжа и разрешителен билет. Следователно за нея се дължи обезщетение, така както е възприел и административния орган. Стойността на тази сграда по метода на амортизираните разходи за подмяна, вещото лице е изчислило в размер на 32 089 лв. Тази стойност е по-висока от дадената от независимия оценител в административното производство, поради което размера на обезщетението следва да се увеличи до тази стойност.

Относно претенцията в размера на обезщетението да се включат направените подобрения в имотите:

Подобрения са онези дейности, извършени в имота, които обективно увеличават неговата стойност, променят трайно субстанцията му. Вещото лице е установило, че в отчуждаваната част от имота има изградена ограда и подпорна стена, за които не се изисква разрешение за строеж /по арг. от чл.151 ЗУТ/. С извършването им се е подобрило състоянието на имота, съответно се е увеличила стойността му. Поради което съдът прави извод, че те също подлежат на обезщетяване и неправилно адм. орган не ги е включил в заповедта и не е определил обезщетение за тях. На обезщетяване подлежат и трайните насаждения в имота. Общата стойност на подобренията , в т.ч. и трайните насаждения възлиза на 2 060, 75 лв.

Както се посочи оценката на имота, предмет на отчуждаването е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаване на административния акт в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката определена в административното производство и възприетата от съда, обективизирана в СОЕ дава основание на настоящия състав да приеме, че заповедта в частта относно

определения размер на обезщетението, в т.ч. привеждането му в съответствие с горепосочените изисквания следва да се измени относно определеното равностойно парично обезщетение за ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2668 /застроен/ с площ 283 кв.м, за сграда с идентификатор 68134.1007.263.2 с площ от 76 кв.м. като се включи и стойността на извършените подобрения в имота, в т.ч. трайни насаждения, чрез увеличаване размера им до този възприет от вещото лице в СТОЕ.

Относно разноските:

С оглед изхода на спора, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, в полза на жалбоподателя се дължат поисканите и направени по делото разноски - 10 лв. внесена държавна такса, 800 лева внесен депозит за вещо лице, 600 лв. заплатено адвокатско възнаграждение, 5 лв. за издадено съдебно удостоверение или общо в размер на 1 415 лв. Няма доказателства за извършени други разноски, вкл. и за пред АВ.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

### **РЕШИ:**

**ИЗМЕНЯ** ЗАПОВЕД № СОА21-РД40-25 от 13.02.2021г на Кмета на Столична община в ЧАСТТА относно размера на определеното парично обезщетение **от:**

53 164,38 лв. за ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2668 /застроен/ с площ 283 кв.м като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение по същата заповед на 162 055,58 лв.

23 270,38 лв. за сграда с идентификатор 68134.1007.263.2 с площ от 76 кв.м като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение по същата заповед на 32 089 лв.

и включва стойността на извършените подобрения, в т.ч. трайни насаждения в размер на 2 060,75 лв. или

**ОПРЕДЕЛЯ** сумата на паричното обезщетение общо в размер на 196 205,33лв.

**ОСЪЖДА** Столична община да заплати на Д. С. М. разноски в общ размер на 1415 лв.

Решението е окончателно.

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: