

# РЕШЕНИЕ

№ 595

гр. София, 03.02.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав,**  
в публично заседание на 29.01.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Вяра Русева**

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **11549** по описа за **2019** 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 С. Р. С., В. А. С., Р. А. С. и Н. В. Д. срещу ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-160 от 11.09.2019г на Кмета на Столична община в ЧАСТТА относно размера на определеното паричното обезщетение от 45 191,75 лв. /сума получена след приспадане от общия размер обезщетение 60 316,31лв. определено по заповедта, с обезщетението което е определено на неустановения собственик за ПИ/, в т.ч. и разпределено за всеки от жалбоподателите за поземления имот с ПИ 68134.1006.1740, за сградата с ПИ 68134.1006.1741.3 и за строителните съоръжения и трайни насаждения във връзка с реализацията на обект „Изграждане на [улица], в участъка от [улица]до ул. Е. С.“-поетапно,район Т., [населено място], подлежащ на отчуждаване, съгласно действащ влязъл в сила ЧЗРКП кв. 27 на м. „М. ливади-изток“- одобрен със Заповед РД 09-50-715/ 25.07.1995г на Гл. архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56 от 6.08.2003 на СОС, предвиждащ изграждане на обект– публична общинска собственост.

Навеждат се доводи за материална незаконосъобразност на акта в обжалваната част. Сочат, че оценката не е изготвена въз основа на задължителните критерии визирани в чл.22 , ал.5 от ЗОС, §1 от ДР на ЗОС. Молят да се измени оспорения акт в частта за определеното парично обезщетение, като същото се увеличи.Претендират разноски. В с.з. от 13.11.2019г процесуалният представител на

жалбоподателите навежда доводи, че се дължи обезщетение и за отчуждените сгради 1740.1 и 1740.2., като моли да се определи обезщетение и за тях.

Отвeтникът- Кмет на Столична община, чрез процесуалния си представител в писмено становище и в с.з. 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 надлежни страни-адресати на индивидуален административен акт.

Предмет на оспорване в случая е единствено размера на определената за отчуждения имот, сграда и строителни съоръжения и трайни насаждения оценка, тоест предмета на делото се изчерпва с преценка на законосъобразността на определянето ѝ. Страните не спорят по хода на процедурата на извършеното отчуждаване и определяне на обезщетение, както и по установената собственост. Заповедта на основание чл. 25, ал. 2 ЗОС, оспорена в частта относно размера на определеното обезщетение е издадена при условията на заместване съгласно приложена заповед от 9.09.2019г /л.45 от делото/ , тоест 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, сградата за отчуждаването на които ще бъде изплатено обезщетението, както и е посочена площта от имота, принадлежаща на жалбоподателите и площта на сградата, собственост на жалбоподателите, които се отчуждават. 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 жалбоподателите в производството по издаване на оспорената заповед.

С обявление рег. № СИС18-ПП00-2/69/19.07.2019 г., кметът на СО е уведолил собствениците на ПИ, отредени за улица-публична общинска собственост, съгласно действащ ПУП, за предстояща процедура по принудително отчуждаване, в която се включва и процесния имот, сграда и строителни съоръжения и трайни насаждения. Обявлението е публикувано в два централни /24 часа и Телеграф/ 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 25.07.2019 г.

С писмо изх. № СИС18-ПП00-2/57/16.04.2019 г., е възложено определяне на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал.5 ЗОС във вр с § 1 от ДР на ЗОС на лицензиран оценител относно ПИ, засегнати от реализацията на процесния обект, между които и имота на жалбоподателите.

Изготвената експертна оценка от лицензиран оценител е приложена в преписката. При изготвянето на оценката е използван метод на сравнимите продажби, който се базира на пазарните цени на сравними по местоположение и предназначение

имоти, като са използвани и показателите местоположението на имота, архитектура, инфраструктура и транспорт.

Въз основа на представени от Агенцията по вписванията общо 107 бр. актове на вписани сделки с имоти в периода 16.04.2018г. – 16.04.2019г., експертът е установил, че 4 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 за собствените на жалбоподателите отчуждени 178 кв.м. от ПИ 68134.1006.1740 в размер на 40 790,48 лв. За частта от сградата ПИ 68134.1006.1741.3- с площ на отчуждаване 2 кв.м. експертът е предложил паричното обезщетение да е в размер на 1 986,39 лв. За строителните съоръжения и трайни насаждения обезщетението е определено в размер на 2 414,88 лв. Посочените суми са определени от кмета на СО с процесната ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-160 от 11.09.2019г за равностойно парично обезщетение за процесния имот, собствен на жалбоподателите, за сградата и за строителните съоръжения и трайни насаждения.

По делото е прието заключение по СОЕ, чиито констатации съдят кредитира като обективно и компетентно дадени и от което се установява, че по действащия подробен устройствен план (ПУП) процесният ПИ с идентификатор 68134.1006.1740 попада в улична регулация, ЧЗРКП кв.27, одобрен със Заповед РД 09-50-715/ 25.07.1995г на Гл. архитект на С. потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56 от 6.08.2003г на СОС. По предходен ПУП, РП за м „М. ливади“, одобрен със Заповед № 247/ 29.06.1979г на гл.архитект на С. и ЧИРП одобрено със Заповед РД 50-09-25 от 30.01.1989г на гл.архитект на С., отреждането на процесния имот е за улица. По стар ПУП е този от 1963г съгласно който имотът попада също в улична регулация. Плановете от 1979г и от 1963г не са приложени. Вещото лице е категорично, че територията в която попада имота в голямата си част е застроена с нискоетажни сгради, към онзи момент, преди да влезе в сила първата регулация, което е било допустимо, и което отговаря на зони Жм, Жм1 Жм2 Жм3 и Оз1 по ОУП. /л.363 от делото/. Във връзка с това вещото лице счита, че имотът следва да се оценява като имот за жилищно застрояване, и на база анализ на сделки които се отнасят за имоти с нискоетажно жилищно застрояване по ОУП, е изчислило обезщетение за отчуждаваните 178 кв.м. собствени на жалбоподателите в размер на 123 947, 81 лв.

Относно отчуждените 2 кв.м. от сграда 68134.1006.1741.3 : Цялата сграда е със застроена площ от 83, 03 кв.м. по акт за узаконяване и 85 кв.м. по КККР. Вещото лице не е открило аналог от предоставените от Агенцията по вписвания който да отговаря на ЗОС, поради което е предложило по арг. от чл. 22, ал.12 т.1 от ЗОС във връзка с Приложение № 2 към чл.20 от ЗМДТ паричното обезщетение за отчуждените 2 кв.м. да е в размер на 9 136,24 лв. В с.з. на 29.01.2020г вещото лице заявява, че към посочената сума следва да се прибави и сумата от 3 400 лв. необходима за укрепване на сградата след събарянето на отчуждените 2 кв.м. Общо обезщетението за отчуждените 2 кв.м. от сграда 68134.1006.1741.3 възлиза на 12 536,24 лв.

Строителните съоръжения и трайни насаждения са оценени от в.л. на 3627,06 лв.

Въз основа на извършен анализ вещото лице предлага Вариант 1 и Вариант 2- с два подварианта на експертизата. При Вариант 1 обезщетението е определено на база пазарни аналози за нискоетажно жилищно застрояване, предвид установения траен начин на ползване на имота. При Вариант 2, в двата му подварианта,

обезщетението е определено на база сделки за имоти, които са без допустимо застрояване и по ПУП са отредени за улици, като вариант 2-2, включва и сделки за имоти които попадат в устройствена зона Тзв- терени за озеленяване на улици, реки, дерета, канали и сервитути.

Спорният по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на обжалвания акт е свързан с размера на определеното обезщетение за отчуждаващата се собствена на жалбоподателя част от поземления имот, за отчуждените 2 кв.м. от сграда 68134.1006.1741.3 и за строителните съоръжения и трайни насаждения, както и дължи ли се обезщетение за другите две отчуждени сгради 1740.1 и 1740.2. 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. Освен това процесната заповед е обжалвана единствено в тази си част.

Доколкото не се твърди и установява друго, съдът приема, че датата на възлагане на оценката е посочената в доклада на лицензиария оценител дата на възлагателното писмо – 16.04.2019г.; следователно, за релевантен период следва да се приемат 12-те месеца преди тази дата, а именно от 16.04.2018г. до 16.04.2019г.

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.

Преди всичко, съдът намира, че посочените от оценителя показатели като местоположение, архитектура, инфраструктура и транспорт не са във връзка със законоустановения начин на определяне на обезщетението в този случай.

По отношение на ПИ 68134.1006.1740 – по предходен ПУП, РП за м „М. ливади“, одобрен със Заповед № 247/ 29.06.1979г на гл.архитект на С. и ЧИРП одобрено със Заповед № РД 50-09-25 от 30.01.1989г на гл.архитект на С. процесният имот попада в улична регулация. По стар ПУП от 1963г също попада в улична регулация. Плановете от 1979 и от 1963 г обаче, не са приложени. Както се посочи по-горе, вещното лице е категорично, че територията в която попада имота в голямата си част е застроена с нискоетажни сгради, към онзи момент, преди да влезе в сила първата регулация, което е било допустимо и което отговаря на зони Жм, Жм1 Жм2 Жм3 и Оз1 по ОУП. Оценителят в административното производство е приел, че аналозите следва да бъдат от сделки без предвидено застрояване. Това обаче, противоречи на констатираното от вещното лице, че отчуждаваният имот попада в зона, застроена с нискоетажни сгради, което е било допустимо на база технически изисквания. Отреждането на имота по предходния план, който не е приложен, макар да е за улица, то отчуждаване не е извършено. Ето защо, съдът прави извод, че стойността на обезщетението следва да се изчисли на база аналози, касаещи имоти за нискоетажно жилищно застрояване по ОУП, както е приело в.л. във Вариант 1 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.50 - 52 от делото начин на трайно ползване-ниско застрояване до 10 м. Тоест, собствената на жалбоподателите отчуждена част от 178 кв.м. от поземления имот 1740 се оценява на 123 947,81 лв.

Относно определеното обезщетение за отчуждените 2 кв.м. от сграда

68134.1006.1741.3, съдът възприема изцяло констатациите на вещото лице които обсъди по-горе и намира за ненужно да преповтаря което възлиза общо на 12 536,24 лв. Обезщетението за отчуждената част от сградата следва да се увеличи до посочения размер.

Строителните съоръжения и трайни насаждения са оценени на 3627,06 от вещото лице, като съдът изцяло възприема и тази част от експертизата.

Предвид установеното от вещото лице, че сгради 1740.1 и 1740.2 не са търпими, то по арг. от чл. 22 ал.14 от ЗОС за тях не се дължи обезщетение.

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 оспорената част от процесната заповед с оглед естеството на акта и за привеждането му в съответствие с горепосочените изисквания следва да се измени в частта относно определеното равностойно парично обезщетение за собствените на жалбоподателите 178 кв.м. от поземления имот, за отчуждените 2 кв.м. от сградата 1741.3 и за строителните съоръжения и трайни насаждения.

Относно разноските:

С оглед изхода на спора, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, в полза на жалбоподателите се дължат поисканите и направени по делото разноски - 40 лв. внесена държавна такса, 600 лева внесен депозит за вещо лице и 3 000 лв. заплатено адвокатско възнаграждение или общо в размер на 3 640 лв. По делото е релевирано възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение-чл.78, ал.5 ГПК, вр.чл.144 АПК, което е неоснователно, тъй като сумата, с която съдът увеличава обезщетението е в размер на 94 919,36 лв., делото е с материален интерес и за адвокатското възнаграждение е приложима нормата на чл.8, ал.1 т.4 от Наредбата № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Размерът на адвокатското възнаграждение, определен по чл.8, ал.1 т.4 от Наредба №1, възлиза на 3 377,58 лева. Договореното и заплатено възнаграждение е под минимума по чл.8, ал.1 т.4 от Наредбата, поради което се дължи изцяло.

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

## **РЕШИ:**

**ИЗМЕНЯ** ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-160 от 11.09.2019г на Кмета на Столична община в ЧАСТТА относно размера на определеното паричното обезщетение от 40 790,48 лв. за *поземления имот* с ПИ

68134.1006.1740 /за отчуждената част от 178 кв.м./ като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение по същата заповед от 40 790,48 лв. на 123 947,81 лв. разпределено както следва:

за Н. В. Д. –1/2 ид.ч. от 178 кв.м.-61 973,90 лв.

за С. Р. С.-1/ 6 ид.ч. от 178 кв.м – 20 657,97 лв.

за В. А. С.-1/ 6 ид.ч. от 178 кв.м – 20 657,97 лв.

за Р. А. С. -1/ 6 ид.ч. от 178 кв.м – 20 657,97 лв.

**ИЗМЕНЯ** ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-160 от 11.09.2019г на Кмета на Столична община в ЧАСТТА относно размера на определеното паричното обезщетение от 1 986,39 лв. за отчуждените 2 кв.м. *от сграда* 68134.1006.1741.3 като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение по същата заповед от 1986,39 лв. на 12 536,24 лв. разпределено както следва:

за С. Р. С.- 1/ 3 идеална част- 4 178,74 лв.

за В. А. С.-1/ 3 идеална част - 4 178,74 лв.

за Р. А. С. -1/ 3 идеална част- 4 178,74 лв.

**ИЗМЕНЯ** ЗАПОВЕД № СОА19-РД40-160 от 11.09.2019г на Кмета на Столична община в ЧАСТТА относно размера на определеното паричното обезщетение от 2 414,88 лв. за *строителните съоръжения и трайни насаждения* като **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение по същата заповед от 2 414,88 лв. на 3627,06 лв. разпределено както следва:

за Н. В. Д. – 1/ 2 ид.ч.- 1 813,53 лв.

за С. Р. С.-1 /6 ид.ч.-604,51 лв

за В. А. С.-1 /6 ид.ч.-604,51 лв

за Р. А. С. -1 /6 ид.ч.-604,51 лв

**ОСЪЖДА** Столична община да заплати на С. Р. С., В. А. С., Р. А. С. и Н. В. Д. разноски в общ размер на 3 640 лв.

Решението е окончателно.

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: