

# РЕШЕНИЕ

№ 2813

гр. София, 25.04.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав,**  
в публично заседание на 18.04.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Стефан Станчев**

при участието на секретаря Валентина Христова, като разгледа дело номер **1871** по описа за **2023** 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 жалбата на С. В. Х. и Л. К. П., против Заповед №СОА23-РД40-2/17.01.2023 г. на кмета на Столична община, с която на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21, ал. 1 и чл. 25, ал. 1 от ЗОБС се отчуждава поземлен имот с идентификатор 68134.1932.2219 (незастроен), с площ 103 кв. м. по КККР, одобрени със заповед №РД-18-68/02.12.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация съгласно влязъл в сила план за регулация на местността М. ливади – Запад, одобрен със заповед № РД-09-50-66/10.02.1999 г., издадена от гл. арх. С., потвърдена с решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 на СОС и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализация на обект „ [улица]в участъка от [улица]до [улица], район „В.“. Заповедта е оспорената като незаконосъобразна, 1. С искане за отмяна в частта за отчуждаване на процесния имот и 2. в частта ѝ, относно размера на определеното за отчуждения имот паричното обезщетение – по 8064,90 лв. за всеки от жалбоподателите, като се излагат съображения, че то не съответства на действителната пазарна стойност на имота.

Искат да им бъдат присъдени направените от тях по делото разноски.

Ответникът - кмета на Столична община, чрез процесуален представител юриск. Л., изразява становище за неоснователност на жалбата. Претендира се присъждане на юрисконсултско възнаграждение, като се прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, платено от жалбоподателите.

Съдът, като взе предвид изложеното в жалбата, становищата на страните, събраните по делото писмени доказателства и заключенията на вещите лица по назначените по него съдебно-технически експертизи, приема за установено следното:

Жалбата е допустима, тъй като е подадена от надлежна страна и в срока по чл. 27, ал. 1 от ЗОС.

Обявление за уведомяване за започналата отчуждителна процедура е публикувано във в. „24 часа“, в. „Днес“ и „Труд“ на 28.11.2022 г., както и е залепено на информационното табло на СО съгласно констативен протокол на л. 43 и 44. Видно от представената по делото експертна оценка на л. 56-66, възложена с писмо на кмета на СО № СИС22-ПП00-1 от 17.08.2022г., имотът – предмет на отчуждаване, е включен в програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на СО за 2021г., приета с решение № 108 по протокол № 29 от 25.02.2021г. на СОС.

Съгласно ОУП имотът – предмет на отчуждаване, попада в Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване ЖС с височина до 15м и показатели за застрояване: минимална озеленена площ – 35%, от които 50% с висока дървесна растителност, макс.плътност на застрояване – 50%, максимален К.-2,5, максимална кота корниз – 15м за жил.сгр. и 20 м. за общ.сгради. Съгласно действащия регулационен план, одобрен със заповед № РД-09-50-36 от 15.01.2009г., имотът – предмет на отчуждаване, попада в улица. По предходен план за регулация от 1979г. имотът попада в п. I „за административни сгради“ от кв.1. По стар регулационен план от 1934г., имотът – предмет на отчуждаване не е отразяван. През 1982, 1985 и 1989 г. са изработени и влезли в сила ЧИЗРП, като имотите на жалбоподателите не се засягат. Със заповед РД-09-680/03.02.1991 г. на председател на ИК на ОБНС „В.“ е одобрено ЧИКПРП, с което се засягат регулационни граници на п. I „за административни/обществени сгради“ кв. 1, без да се засягат имотите на жалбоподателите. Със заповед РД – 09-57/19.02.1992 г. на км. Наместник на ТОА „В.“, е одобрено ЧИЗРП за имоти 728, 728а, 728б, 728в, 728г, 728и за новообразувани парцели. Имотите на жалбоподателите №№ 728 д и 728е не са включени в разработката, освен, че по северната граница е предвидена улица – тупик. С посочената заповед от 1999 г. в разработката са включени имотите на жалбоподателите, без да се определи режим на застрояване. С този план е одобрен и УРП, като част от имотите са предвидени за улици. Имотът попада в трета ценова зона. Въз основа на представени от Агенцията по вписванията 17 бр. актове на вписани сделки с имоти в периода 17.08.2021г. – 20.03.2022г., експертът е селектирал 10 от тях за 10 ПИ, 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 156,60лв., и е предложил обезщетение за отчуждаваните 103 кв.м. в размер на 16129,80 лв. Същото е по-високо от данъчната оценка на имота съгласно удостоверение на л. 102.

С оспорената в настоящото производство ЗАПОВЕД № СОА23-РД-40-2 от 17.01.2023г. 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 проектен идентификатор 68134.1932.2219 незастроен, с площ от 103 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1932.2219, във връзка с реализацията на обект „ [улица]в участъка от [улица]до бул. България“ – публична общинска собственост, одобрен със заповед от 1999г., потвърдена с решение на СОС № 85 по Протокол № 56 от 06.08.2003г., предвиждащи изграждане на обект –

публична общинска собственост. Издателят на заповедта, въз основа на изготвена в административното производство оценка на имота, възложена на 17.08.2021г. на експерт М. Р., е определил парично обезщетение на жалбоподателя в размер на 16129,800 лв. 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 № РД-09-50-66 от 10.02.1999г. Същата е приложена по адм. преписка, от цветната извадка от която се вижда, че част от имоти 728д и 728е на жалбоподателите попадат в улична регулация. Същото и по заповед № РД-09-50-715 от 20.12.1997г. Видно от извадка към плана, одобрен със заповед № 247 от 29.06.1979г. на главния архитект на С. имоти 728д и 728е попада в парцел I – за административни сгради. Съгласно стар регулационен план от 1934г. имотите не са идентифицирани.

Безспорно е по делото и видно от нот. Актове №№13, т. I, рег. № 1735/2011 и 138, т. LLXV от 10.09.1993 г., и данните по КККР, жалбоподателите са собственици на поземлен имот 728д и 728е от кв. 1 на м. М. ливади. От приетото заключение на комплексната СТОЕ е установено, че тези имоти с влизане на плана за регулация, съставляват УПИ XII-728д,728е, кв. 4, м. М. ливади – запад. Сумарната площ от обединените на двата имота е 1000 кв.м., а на УПИ – 943 кв.м. И двата имота влизат в регулация по действащ ПУП. Във връзка с осъществено застрояване на УПИ, се отрежда имот с идентификатор 68134.1932.2218, собственост на жалбоподателите с площ 895 кв.м. и жилищна сграда с идентификатор 68134.1932.2218.1 – ЗП 419 кв.м. Разликата в площта по документи за собственост на жалбоподателите и тази на отредения УПИ от 103 кв.м. по предходен и действащ регулационен план попада в две улици („Генерал С. Т.“ X „П.“) и се обособява като имот с идентификатор 68134.1932.2219 (незастроен), с площ 103 кв. м. по КККР, одобрени със заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Със заповед РД-09-50-36/2009 на гл. арх. С. се одобрява план за регулация за УПИ XII- 728е, 728д, кв. 4, м. „М. ливади – запад“ и план за застрояване на същия УПИ. Планът от 2009 г. е съобразен с предходни планове, като е съобразен с регулационните граници, определени с тях. Частите от имот с пл. №№ 728д и 728е, впоследствие са отразени в КККР, като обособен ПИ с идентификатор 68134.1932.2219, който попада в уличната регулация, заради което подлежи на отчуждаване. Това е основание, съдът да приеме, че оспорваната заповед не следва да бъде отменена, тъй като жалбоподателите са известени за предвижданията на плана, още от влизането на ПУП за застрояването на съсобственото им УПИ. Следващо, предвидения за отчуждаване имот с идентификатор 68134.1932.2219 (незастроен), с площ 103 кв. м. попада изцяло в улична регулация, по действащ регулационен план, предназначението му изключва друг начин на ползване на отчуждаемата част към всяка от улиците в регулацията на които е включен. На последно място, както се установи от СТЕ улиците и тротоарите към тях са изградени, приложени на терен; съществували са и преди 2009 г., когато е определен ЧЗП за УПИ на жалбоподателите, изключено е да се промени предмета на отчуждаване, в какъвто смисъл са исканията на жалбоподателите. СТЕ дава недвусмислен извод от установеното по проследяване регулационния статут на имотите на жалбоподателите и предвижданията на влязъл в сила регулационен план, както и установеното на място, че независимо от закъснялото като действие от страна на СО отчуждаване не може и няма как да промени целта на отчуждаване на спорния имот. Както сочи СТЕ,

в периода 1979-1992 г., имотът е незастроен и попада в парцел за административни сгради. Считано от 1992 г. и досега, имотът е предвиден за улица, като видим такъв е и установения начин на трайно ползване.

Според Общия устройствен план (ОУП), одобрен с Решение на СОС от 19.11.2009 г. и Решение на МС от 16.12.2009 г., който е в сила и към момента, имотът на жалбоподателите попада в зона Тти (зона за транспортна инфраструктура/-улици, пътища, летища, без параметри за застрояване. Съдът не оспорва, че за района е важима зона Жс, както и че такова строителство е осъществено. Не приема, че отчуждаемата част от имота, която е била и е част от уличната регулация може да се приеме, за такава, оценявана по аналози за Жс, в какъвто смисъл е предложения втори вариант от СОЕ.

Поземленият имот е незастроен и върху него е изградена улична инфраструктура, предвидена по сега действащ и предходни ПУП.

Имотът попада в трета ценова зона, по Закона за местните данъци и такси.

По делото е изслушано експертно заключение на вещо лице, според което площ от 103 кв.м. от имота на жалбоподателит – предмет на отчуждаване, попада в терен за разширение на [улица]и на бул. „Генерал С. Т. – в уличната регулация. По плана от 1979г. същите 103 кв. попада в УПИ I за адм. сгради от кв.1, в който не е допустимо жилищно застрояване. Това отреждане се променя за първи път с плана от 1997 г., потвърден със заповедта от 1999г., според който се обособява нов УПИ XII-728д,728е от кв.4. Според графичната част на този план същите 103 кв.м. попадат в уличната регулация пътно платно с тротоари. Съгласно ОУП имотът е в устройствена зона Жс. 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 имот без предвидено застрояване, тъй като всички предходни отреждания за имота преди действащия ПУП, са или за улична регулация или за обществено застрояване, но и в двата случая – без параметри за застрояване.

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган в кръга на предоставените му правомощия по чл. 25, ал. 2 ЗОС. Налице са доказателства за спазване на процедурата по чл. 25 ЗОС - публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник. Изпратено е и обявление до кмета на район „К. село“ за поставянето му на определеното място в сградата на общината. Жалбоподателите не навеждат твърдения за неспазване на процедурата по обявяването на отчуждаването. Спазени са сроковете по чл. 25, ал. 2, изр. посл. и чл. 22, ал. 10 ЗОС.

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: „, [улица]в участъка от [улица]до бул. България“ съгласно влязъл в сила план за регулация на м. „М. ливади – запад“, одобрен със заповед № РД-09-50-66 от 10.02.1999г. на главния архитект на [населено място], потвърден с решение № 85 по протокол № 56 от 06.08.2003г. на СОС. Посоченият план от 1999г. е пореден за имота, преди това имотът – предмет на отчуждаване е попадал в УПИ с отреждане за административни сгради. С планът от 1999г. обособения имот с идентификатор 68134.1932.2219, а тогава част от П. I за обществени сгради, кв. 1 попада в уличната регулация на [улица]и [улица]. Следователно е налице публичен интерес, който не може удовлетворен по друг начин с оглед нарастващите нужди от разширяване на

пътното платно на улицата. 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 постановението административен акт- ЗАПОВЕД СОА23-РД-40-2 от 17.01.2023г. е посочено основанието 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 обекти публична общинска собственост на територията на Столична община – [улица]и [улица]

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 17.08.2021г. 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.

По съществото ѝ, и в частност относно оплакването на жалбоподатели, че оценката на отчуждавания поземлен имот е определена в нарушение на материалния закон, т. е. тя е по-ниска от пазарната му цена, съдът взе предвид следното:

В оспорения административен акт, ответника е посочил основанието за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението на имота, неговите собственици, размера на обезщетението и датата, на която започва изплащането му по сметката на правоимащите лица.

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 обезщетение. Следващата алинея уточнява кои точно имоти могат да се отчуждават за изграждането и експлоатацията на обектите по ал. 1 от чл. 21 от ЗОС - тези, които се засягат непосредствено от предвиденото строителство или които стават негодни за застрояване или ползване съобразно устройствените, санитарно-хигиенните и противопожарните правила и нормативи и изискванията за сигурност и безопасност. Отчуждаване за общински нужди се допуска само ако е налице влязъл в сила ПУП, който има предвиждане за изграждане на нов обект публична общинска собственост. Въз основа на гореизложеното, настоящия съдебен състав прием, че е налице материално-правна предпоставка на закона, а именно: имотът на жалбоподателите е предвиден за изграждането и реализирането на обект публична общинска собственост

на територията на Столична община, но при издаването на обжалвания административен акт е нарушен материалния закон, предвид определения размер на обезщетението.

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. Съгласно разпоредбата на § 1, т. 2 от Допълнителните разпоредби на ЗОС „пазарни цени на имоти с подобни характеристики“ 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.

Спорният по делото въпрос е за размера на определеното парично обезщетение за отчуждаваната реална част от имота на жалбоподателя, както и наличието на подобрения. За последното – не се сочат доказателства да са извършвани такива, както и заварените на място най вероятно като част от озеленяването на улицата са дървесни насаждения, които не се оценяват, защото изпълнението на улиците и озеленяването им е от СО.

Съдебно оценителната експертиза предлага два варианта, за което са намерени пазарни аналози и във двата случая водещи до увеличаване на оценката. При първия вариант, експертизата разглежда отчуждаването на процесния имот като попадащ в зона без право на застрояване, съобразно местоположението по регулационен план от 1934 г. В този случай е взето под внимание, че по отношение на спорния имот, сега с идентификатори 68134.1932.2219 и 68134.1932.2218 ПИ по предходни регулационни планове до 2009 г. не са били предвидени за жилищно застрояване, и двамата експерти, проследявайки регулационния статут са установили, че при включването на имоти 728д и 728е попадат в п. I – „за административни сгради“, без самостоятелно регулационно отреджане. Със заповед РД – 09 – 50 – 66/10.02.1999 на гл. арх. С. е одобрен кадастрален план на м. „М. ливади – запад“ в обхват [улица], [улица] [улица] и Околовръстен път, одобрен улично регулационен план за същия участък както и застроителен план за кв. 4 /в който са имотите, УПИ на жалбоподателите/. Застроителният план, както и регулационния са одобрени последно със заповед РД-09 – 50-36/15.01.2009 г. на гл. арх. С., с която заповед се одобрява застроителен план на УПИ ЙСС-728е,728д, кв. 4, м „М. ливади – запад“. Независимо, че по предходни планове през 1979 и 1992 г. за съседни на собствените на жалбоподателите имоти е предвидено средноетажно жилищно застрояване, техния не

е бил предмет на одобрен ЧЗРП. Вярно е, че в съседство е извършвано застрояване, но до 2009 г. имотите на жалбоподателите не са предвидени за жилищно застрояване. В случая не се отнася до първа регулация, а такава съществува и дори да е изменяна, отчуждавания имот, е предвиден от 1999 г за улица. Дори следващия от план от 2009 г., е съобразен със уличната регулация, ато отчуждавания имот не се сазяга от ПР и ПЗ.

По отношение искането на жалбоподателите да се измени оценката по обжалваната заповед с прилагане на пазарни аналози за Жс, съдът не следва да го съобразява. Застрояването и зоната за застрояване са безспорни, както е безспорно, че отчуждавания сега имот в сочените параметри е предназначен за [улица] г. и предназначението му не е променяно. Съдът прие, че отчуждавания имот е в зона без право на застрояване, което е причината да се еприеме първия вариант от СОЕ, относно изменение на оценката по обжалваната заповед.

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. Несъответствието между оценката, определена в административното производство за имота, и размера на оценката за него, установена по делото, води до извода за материалноправна незаконсъобразност на оспорената заповед в частта ѝ, с която е определен размера на дължимото се обезщетение за имота. Това налага същата да бъде изменена в частта относно определения размер на дължимото се парично обезщетение за отчуждавания имот, като същото се увеличи съобразно размера определен от вещото лице – 18944,88 лв., по 9472,44 лв. за всеки от жалбоподателите.

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК ответникът следва да бъде осъден да възстанови направените от оспорващите разноски в съдебното производство – за държавна такса – 20 лв., за СТЕ - 1668 лв. и за адвокатско възнаграждение, съобразно с размера на уважената част от жалбата. Като съобрази размера на увеличеното обезщетение - с по 1407,54 лв. за всеки от жалбоподателите, фактическата и правна сложност на делото и направеното от процесуалните представители на ответника възражение за прекомерност на платения адвокатски хонорар, съдът приема, че същият следва да се присъди в двойния размер по чл. 7, ал. 2, т. 2 от Наредба № 1 за минималните размери на адвокатските възнаграждения – по 1112 лв. за всеки от жалбоподателите. Т. е. общо на всеки от жалбоподателите следва да се присъдят по 1284,70 лева

Предвид изложените съображения, съдът,

#### РЕШИ:

ИЗМЕНЯ по жалбата на С. В. Х. и Л. К. П., заповед № СОА23-РД40-2 от 17.01.2023г. на кмета на СО, в частта, с която е определен размера на дължимото се обезщетение за отчуждаването на имот с проектен идентификатор 68134.1932.2219 (незастроен), с площ от 103 кв.м, попадащ в улична регулация, съгласно влязъл в сила план за регулация на м. „М. ливади - запад“, одобрен със заповед № РД-09-5066/10.02.19990г. на гл. архитект на С., във връзка с реализацията на обект „ [улица]в участъка от [улица]до [улица], като УВЕЛИЧАВА размера на определеното обезщетение от 16129,80 лева на 18944,88 лв., разпределени по 9472,44 лева за С. В. Х. и Л. К. П..

ОСЪЖДА Столична община да заплати на С. В. Х., ЕГН [ЕГН] и Л. К. П., ЕГН [ЕГН] разноски по 1284,70 лева.

Решението е окончателно.  
съдия