

# РЕШЕНИЕ

№ 4380

гр. София, 02.07.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 32 състав,**  
в открито заседание на 02.06.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Красимира Милачкова**

при участието на секретаря Детелина Начева, като разгледа дело номер **1222** 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 М. Ж. С. и Е. С. С. против заповед № СОА20-РД40-115/18.12.2020г. на кмета на Столична община /СО/. С определение от 21.04.2021г. като жалбоподатели са конституирани В. М. С. и М. М. С., в качеството им на наследници на първоначалния жалбоподател М. Ж. С., починал на 30.03.2021г., видно от удостоверение за наследници № РСЦ21-УГ01-1800/06.04.2021г. на район „С.“ на СО. Ответникът чрез процесуалния си представител оспорва жалбата като неоснователна.

След като обсъди доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, съдът в настоящия състав намира следното от фактическа и правна страна.

Жалбоподателите са собственици на поземлен имот (ПИ) съгласно нотариален акт /НА/ № 96, том IV, дело 513/1993 г. и Договор за доброволна делба от 01.10.2003 г., който ПИ е с идентификатор 68134.2815.2, видно от скица № 15-592223/30.11.2016г., издадена от Службата по геодезия, картография и кадастър – С.. Със заповед № СОА19-РД40-126 от 05.09.2019 г. на кмета на СО е била отчуждена реална част от посочения ПИ, с проектен идентификатор № 68134.2815.3188, заедно с попадащата в него сграда с проектен идентификатор № 68134.2815.3188.1. Тази заповед е била отменена с решение № 7944/13.12.2019г. по адм. д. № 13072/2019г. на Административен съд София град, 1 състав. С решението е върната преписката на

кмета на СО за ново произнасяне и издаване на мотивиран административен акт, в който да бъдат вярно идентифицирани сградите, находящи се в недвижимия имот, които следва да се отчуждят, при което да се изложат съображения относно търпимостта на строежите, съответно ако се приеме, че за някой от тях са налице условията за това, да се възложи оценката им по реда на чл. 22 от ЗОС.

Със заповедта, предмет на оспорване в настоящето производство, са отчуждени ПИ с проектен идентификатор 68134.2815.3188 (застроен), с площ 435 кв. м, заедно с находяща се в имота сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3188.1, с площ 64 кв. м съгласно скица - проект за изменение на кадастралната карта и регистри (КККР), както и находящи се в имота сграда с условен индекс „МС“ със застроена площ 118 кв. м, сграда с условен индекс „МГ“ със застроена площ 45 кв. м и сграда с условен индекс „МЖ“ със застроена площ 55 кв. м, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.2 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект „Разширение и реконструкция на [улица], в участъка от [улица]до „Околовръстен път”, [населено място], съгласно влязъл в сила подробен устройствен план (ПУП) на м.[жк], одобрен с решение № 491 по Протокол № 25/27.09.2012 г. на Столичния общински съвет (СОС), предвиждащ изграждането на обект - публична общинска собственост. Определена е сумата на парично обезщетение в размер на 36 203 лв. общо за М. Ж. С. и Е. С. С..

Изложени са мотиви, че за сградата с проектен идентификатор 68134.2815.3188.1, сграда с условен индекс „МС“ със застроена площ 118 кв. м, сграда с условен индекс „МГ“ със застроена площ 45 кв. м и сграда с условен индекс „МЖ“ със застроена площ 55 кв. м не са представени строителни книжа, доказващи тяхната законност. Сградите не попадат в обхвата на § 16 от Преходните разпоредби (ПР) на Закона за устройство на територията (ЗУТ) и § 127 от Преходните и заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение (ЗИД) на ЗУТ (ДВ, бр. 82 от 2012 г.), тъй като не отговарят на условията за търпимост. Сградите не са в първоначалния си вид и ситуирането им е различно. По предходни ПУП всички сгради, подлежащи на отчуждаване, попадат в улична регулация. Строежите не отговарят на издаденото удостоверение за търпимост от 2003 г., което налага извода, че същите са реконструирани, разширени или премахнати, като е извършено ново строителство в имота след годината на издаване на удостоверението за търпимост. Съгласно императивната разпоредба на чл. 22, ал. 14 от ЗОС, за незаконни строежи не се дължи обезщетение.

Оценката на отчуждавания имот е възложена с писмо от 02.09.2020г., предвид което релевантният период съгласно §1, т.2 от ДР на ЗОС е от 02.09.2019г. до 02.09.2020г.

По делото са приети основно и допълнително заключение на съдебно-оценителна експертиза, които съдът в настоящия състав възприема като обективни, компетентни и съответни на обстоятелствата по делото. Вещото лице посочва, че ПИ с проектен идентификатор № 68134.2815.3188 /застроен/, представлява реална част от ПИ с идентификатор ПИ 68134.2815.2 Съгласно ПУП на м.[жк], одобрен с Решение № 491 по протокол № 25/27.09.2012г., попада в улична регулация - трасе на [улица]в участъка от [улица]до „Околовръстен път". Предходният регулационен план (РП) на м. "О. 2" е бил одобрен със заповед № РД 09-50-629/29.11.1994г. и е действал преди влизането в сила на настоящия ПУП. Съгласно посочения предходен РП, имотът попада в „Терен за транспортна инфраструктура" (Тти), с отреждане за улица и

пътища. По стар РП на м. "О. 2", одобрен със заповед № 320/23.07.1982г., имотът попада също в улична регулация. Равностойното парично обезщетение (РПО) вещото лице определя, като взема предвид, че имотът попада в пета ценова зона съгласно зонирването, одобрено с Решение 2 по Протокол 44/1998г. на СОС, прието за целите на прилагането на Закона на местните данъци и такси. След анализ на 31 сделки вещото лице приема, че има само една, която отговаря на критерия, установен в § 1, т.8 от Допълнителните разпоредби (ДР) на ЗОС. РПО възлиза на 33 356 лв. Вещото лице определя и РПО за дворни подобрения и насаждения в размер на 3871 лв., както и 35 111 лв. – РПО за съществуващите в имота сгради, за които приела, че обезщетението е дължимо предвид Удостоверение за търпимост (УТ) от 12.06.2003г., издадено от район „В.“ на СО. Посочва се в заключението, че след направената съпоставка на съществуващите на място сгради през 2021 г. и тези от 1961г. и 1994 г. се вижда, че единствено навесът не нанесен, така че не е възможно годината на изграждане да е след 2003 г., когато е издадено УТ. При тази съпоставка на съществуващите през 2021г. на място сгради и тези, описани в УТ се установява, че в комбинираната скица за пълна или частична идентичност на сградите в ПИ 68134.2815.2 са обединени с обща площ по МС 118 кв.м., описани като Масивна работилница от две помещения с площ от 52 кв.м и масивна работилница на [улица],56 кв. м. Разликата в квадратурите е допустима, предвид прецизното измерване с геодезически уреди сега. Същото се отнася и за МГ с площ от 45 кв. м., а в удостоверението за идентичност е с площ от 46,31 кв. м. и останалите сгради също. Ситуираните в имота сгради според извършеното геодезическо заснемане и УТ всъщност са групирани и означени по друг начин. Поради това вещото лице не смята, че има съществено отклонение от ситуирането, конфигурацията и площта. РПО за отчуждавания имот вещото лице определя в общ размер на 72 338 лв. В допълнителното заключение вещото лице уточнява, че приема, че строежите са били търпими към всеки един от преходните планове – от 1994 г. и 1982 г., въз основа на УТ от 12.06.2003г., като двата посочени плана са преди датата на издаването му. На строителния и регулационен план от 23.08.1982г. е нанесено петно (строеж) за сграда с пунктир – вдясно от МС на улица, което сега е масивна работилница на улица, но извън границите на застроителния план. Няма данни за застроителен и регулационен план на [населено място] до 1961г. Селото влиза като квартал на С. с Указ № 447, обнародван на 09.11.1961г. През същата година имотът с идентификатор 68134.2825.2 е бил извън строителните граници на [населено място].

Съдът в настоящия състав намира, че предвид приложеното в преписката УТ изх. № АГ-94-00-278/12.06.2003г., издадено от главния архитект на район „В.“ на СО, за описаните в него сгради е дължимо обезщетение. Становището, поддържано от ответника, че е трайно и безпротиворечиво в съдебната практика виждането, че издаденото УТ не обвързва съда при преценката за търпимост на строежи е вярно, що се отнася до производствата за премахване на незаконни строежи. В такива производства търпимостта, съответно – съществуването на предпоставките за формиране на извод за това качество на строежите, извършени без надлежни книжа, подлежат на доказване без оглед на издаденото УТ. Това е така, тъй като съгласно § 16, ал.1, изр. второ от ПР на ЗУТ, удостоверението от този вид се издава и служи само за целите на прехвърлителна сделка. С оспорения акт в случая не е разпоредено премахване на незаконен строеж и съответно, сочената от ответника съдебна практика е неотнормисима. Обратно, изрично е посочено в ал.4 на същия § 16 от ПР на ЗУТ, че

строежите по ал.1 при отчуждаване се оценяват и за тях се дължи обезщетение на собствениците. При така съществуващата изрична законова норма, ирелевантно е общото правило на чл.22, ал.14 ЗОС, съгласно която не се дължи обезщетение за незаконни строежи в поземления имот - предмет на отчуждаване. Цитираното правило на ЗОС се явява общо, понеже се отнася до всички незаконни строежи. Наред с това, съществува и специалното правило на § 16, ал.4 от ПР на ЗУТ, цитирано по-горе, което постановява, че строежите по ал.1 се оценяват и обезщетяват. В случая УТ е издадено от главния архитект на район „В.“ на СО на 12.06.2003г., след влизане в сила на ЗУТ от ДВ бр. 1/02.01.2001 г. на 31.03.2001 г. То се явява издадено от органа, овластен да одобрява съответните инвестиционни проекти, предвид чл.144, ал.3 във вр. с чл.145, ал.1, т.1 ЗУТ. Вещото лице изяснява по несъмнен начин в заключението си, че съществуващите на място сгради през 2021г. са тези, описани в УТ. Съществува разлика само в графичното им отразяване и описание, групирани са и означени по друг начин, но няма съществено отклонение в ситуирането, конфигурацията и площта. По изложените съображения съдът приема, че сградите, намиращи се в отчуждавания имот, са такива по §16, ал.1 от ПР на ЗУТ и подлежат на обезщетяване. Не е налице обаче основание за обезщетяване на описаните от вещото лице подобрения и насаждения в имота, тъй като за тях не се установява съществуването на предпоставките, изискуеми от чл.22, ал.13 ЗУТ. Оценката си на РПО за отчуждавания ПИ вещото лице е основало на сделка от 19.09.2019г., която дата е в рамките на горепосочения релевантен период и изцяло съответства на размера, възприет от оценителя, изготвил представената в производството пред административния орган оценка (л.59 от делото). Ето защо, общият размер на РПО следва да се определи като сума на РПО за ПИ и РПО, определено за сградите в него, или:  $33356+35111 = 68467$  лв. Във връзка с доводите от страна на жалбоподателите следва да се отбележи, че заповедта е в достатъчна степен мотивирана. Изпълнени са указанията, дадени с предходно съдебно решение за обсъждане положението на сградите в имота. Наличието на общинска нужда, която не може да бъде задоволена по друг начин, се установява от факта на съществуващ ПУП, чиито именно предвиждания се реализират и в този смисъл, не са налице алтернативи, между които да е възможен избор. Методът на обезщетение е нормативно установен с изрични разпоредби на ЗОС. Предвид изложеното и като прецени законосъобразността на оспорения акт съобразно чл.168, ал.1 АПК, съдът в настоящия състав приема, че заповедта е постановена в установената форма от компетентен орган – лице, надлежно овластено с представената заповед № СОА20-РД15-14833/16.12.2020г. на кмета на СО. При това не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, но заповедта отчасти не е в съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона. Поради това, тя следва да бъде съответно изменена в частта относно размера на РПО.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК, съдът

#### РЕШИ:

ИЗМЕНЯ заповед № СОА20-РД40-115/18.12.2020г. на кмета на Столична община в частта, с която е определена сумата на паричното обезщетение, като ОПРЕДЕЛЯ размер на последното: 68467 (шестдесет и осем хиляди четиристотин шестдесет и седем) лева.

Решението е окончателно.

Съдия: