

# РЕШЕНИЕ

№ 2011

гр. София, 29.03.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,**  
в публично заседание на 23.03.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Луиза Христова**

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **1594** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК. Образувано е по жалба на „Равелин“ ООД, чрез управителя Р. И., със седалище в [населено място], срещу заповед № СОА23-РД40-9 от 17.01.2023г. на кмета на СО, с която се отчуждава ПИ с проектен идентификатор 68134.1932.2458 (застроен), с площ от 27 кв.м. с изградена ограда, представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.1932.2026, попадащ в улична регулация 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 и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект „ [улица]в участъка от [улица]до бул. България“ – публична общинска собственост. Жалбата е срещу заповедта в частта за определеното обезщетение за собственика в размер на 4 228,20 лв. и в частта, в която е отказано обезщетяване за оградата на имота. Жалбоподателят посочва, че определената от ответника сума за обезщетение не отговаря на действителната пазарна стойност на отчуждените 27 кв.м. Що се отнася до оградата, същата е построена законно въз основа на разрешение за строеж и е въведена в експлоатация. Дори да се приеме противното, оградата е плътна до 0,60м, а след това прозрачна, и за изграждането ѝ не е необходимо разрешение за строеж. Поради това подлежи на обезщетяване. Предвид горното се иска от съда да отмени процесната заповед в оспорената част и да измени размера на паричното обезщетение като същото се увеличи.

Ответникът – Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител юрк. Ю., изразява становище за неоснователност на жалбата, като доводи за законосъобразността на акта са представени в придружителното писмо от 17.02.2023г., с което е изпратена административната преписка. Сочи, че отчужденият имот с проектен идентификатор 68134.1932.2458 представлява реална част от ПИ с идентификатор 68134.1932.2026, като отчуждаването на първия е въз основа на влязъл в сила ПУП. Определеното парично обезщетение е съобразено с конкретното предназначение на имота преди одобряването на ПУП, което също е било за улица. Експертът – оценител в административното производство е взел предвид 10 сделки с пазарни аналози, сключени в периода 17.08.2021г.-17.08.2022г. и въз основа на тях е определил обезщетението. Що се отнася до оградата, разрешението за строеж и удостоверението за въвеждане в експлоатация, на които се позовава жалбоподателя, се отнасят до сградата, и в тях не е предвидена ограда. Оградата е съществувала още през 2000г. и преди изменението на чл. 147, ал.1, т.7 от ЗУТ от 2015г. поради това същата е незаконно построена. Претендира юрисконсултско възнаграждение. В съвъзразява срещу използваните от експерта аналози по т.1 и 7 от таблицата към заключението.

СОФИЙСКА ГРАДСКА ПРОКУРАТУРА не изпраща представител, който да даде заключение по основателността на жалбата.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, след като прецени доводите на страните и събраните по делото и обсъди писмените доказателства по см. на чл.235 ГПК във вр.чл.144 АПК, приема за установено от фактическа страна следното:

Страните не спорят, че жалбоподателят е собственик на ПИ с идентификатор 68134.1932.2026 с площ от 1024 кв.м., нанесен в действащия регулационен план в УПИ XIII-733Б,733В от кв.5 на местност „М. ливади- запад“. За имота има разрешение за строеж № 113 от 23.04.1999г. на жилищна сграда и гаражи в УПИ XIII-733Б,733В със ЗП 282 кв.м. Видно от обяснителната записка, с която е внесен проекта, не е предвидена изграждане на ограда. Сградата е въведена в експлоатация с разрешение за ползване № 401 от 28.09.2000г. за строеж: „Жилищна сграда с надземни гаражи, помещения за офиси и котелно, външни ВиК връзки и кабел НН“. Не е посочена ограда. Видно от комбинирана скица на л. 97, действащият регулационен план за имота е одобрен със заповед № РД-09-50-715 от 20.12.1997г., потвърден със заповед № РД-09-50-66 от 10.02.1999г. и с решение № 85 по протокол № 56 от 06.08.2003г. на СОС. Част от имота в югозападния му край в размер на 27 кв.м. попада в уличната регулация от о.т.41а през о.т. 65 до о.т.37.

Обявление за уведомяване за започналата отчуждителна процедура е публикувано във в. „24 часа“, в. „Днес“ и „Труд“ на 28.11.2022г., както и е залепено на информационното табло на СО съгласно констативен протокол на л. 28 и 29. Видно от представената по делото експертна оценка на л. 33-43, 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-09-50-66 от 10.02.1999г. и заповед № РД-09-50-715 от 20.12.1997г., имотът – предмет на отчуждаване, попада в улица. По предходен план за регулация от 1979г. имотът попада в УПИ V- за водни площи от кв.1. По стар регулационен план от 1934г., имотът – предмет на отчуждаване попада в [улица]. Имотът попада в трета ценова зона. Върху имота от 27 кв.м. е построена ограда от метална елементи с бетонен бордюр с височина 0,60м, за законността на която няма доказателства. 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 8 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 среднена цена на 1 кв.м. от 156,60лв., и е предложил обезщетение за отчуждаваните 27 кв.м. в размер на 4228,20 лв. Същото е по-високо от данъчната оценка на имота съгласно удостоверение на л. 78, която е 63,20лв. за кв.м.

С оспорената в настоящото производство ЗАПОВЕД № СОА23-РД-40-9 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 68134.1932.2458 застроен, с площ от 27 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1932.2026, 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 4228,20 лв. Относно оградата не е определил обезщетение, като е посочено, че оградата е съществувала към 2012г. и според действащите правила към този момент за изпълнението ѝ се е изисквало разрешение за строеж. За процесната ограда няма такива и не подлежи на обезщетяване съгласно чл.22, ал.14 от ЗОБС. Заповедта е съобщена на жалбоподателя на 02.02.2023г., а жалбата срещу нея е подадена на 13.02.2023г.

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 на л. 82-84, от цветната извадка от която се вижда, че част от имот 733б на жалбоподателя попада в улична регулация на о.т.41а през о.т.65 до о.т.37. Същото и по заповед № РД-09-50-715 от 20.12.1997г., извадка от която се намира на л. 86 по делото. Видно от извадка към плана, одобрен със заповед № 247 от 29.06.1979г. на главния архитект на С. на л. 92, имот 733в в по-голямата си част попада в УПИ V – за водни площи, а малка част от него на север попада в УПИ I – за административни сгради. Съгласно стар регулационен план от 1934г.(л.93-94), част от имота попада в улична регулация с о.т.546-о.т.546а.

По делото е изслушано експертно заключение на вещо лице, според което площ от 27 кв.м. от имота на жалбоподателя – предмет на отчуждаване, попада в терен за разширение на [улица] уличната регулация. Същото е и по плана от 1934г. По плана от 1979г. същите 27 кв. попада в УПИ V за водни площи от кв.1, в който не е допустимо застрояване. Това отреждане се променя за първи път с плана от 1997г., потвърден със заповедта от 1999г., според който се обособява нов УПИ XIII-733б,733в

от кв.5. Според графичната част на този план същите 27 кв.м. попадат в уличната регулация на [улица]от о.т.41 до о.т.37 – 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 водни площи, или за улична регулация, но и в двата случая – без допустимо застрояване. Вещото лице е открило още 3 сделки за 4 ПИ, освен 8-те, анализирани в административното производство, които отговарят на изискванията на ЗОС за пазарни аналози. Въз основа на тези общо 11 сделки е определило обезщетение на 1кв.м. в размер на 191,34 лв., а на цялата отчуждавана част – в размер на 5166,16лв. При огледа на място вещото лице е установило, че в частта, предмет на отчуждаване има изградена ограда с обща дължина от 25м с масивна част до 0,54м над прилежащия терен с метални пана с височина 0,8м над масивната част, с две двукрили порти и една единична порта. Теренът е настилка с тротоарни плочи от 14 кв.м. и решетъчни паркинг елементи от 8,45 кв.м. Вещото лице оценява така извършените подобрения съобразно направените разходи за тях и овехтяването на 6996,25лв. без ДДС, от които за оградата – 6 189,95лв. без ДДС, и за настилката 806,30лв. без ДДС. Според вещото лице оградата е изградена в периода на изграждане на жилищната сграда в имота, т.е. около 2000г., което се потвърждава от вида и състоянието на оградата и от сателитните снимки от Г. Е..

При така установената фактическа обстановка, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град достига до следните правни изводи:

Жалбата е допустима – подадена е от надлежна страна и в предвидения от чл. 27, ал. 1 от ЗОБС 14-дневен преклузивен срок за обжалване от връчването на заповедта. Разгледана по същество, жалбата е **ЧАСТИЧНО ОСНОВАТЕЛНА**.

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 водни площи, а преди 1979г. – отново в улична регулация. С планът от 1999г. част от имота попада в уличната регулация на [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 постановеният административен акт- ЗАПОВЕД СОА23-РД-40-9 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].

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. Съгласно чл.22 ал.5 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 ПУП по чл.21, ал.1 от Закона и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Разпоредбата на §1 т.2 от ДР на ЗОС дефинира понятието „пазарни цени на имоти с подобни характеристики”, като 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.

При анализ на това определение и относимо към предмета на настоящото дело, релевантният период който трябва да се изследва, е 17.08.2021г. – 17.08.2022г. Експертът в административното производство е намерил 8 сделки с аналози в този период, които вещото лице е допълнило с още 3 сделки за имоти в същата ценова зона, намиращи се в близост до отчуждавания и попадащи в улична регулация, по които едната страна, е търговец. Сделките са възмездни, за покупко-продажба, и попадат в обхвата на § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС. Неоснователни са възраженията на ответника относно сделките по т.1 и 7 от таблицата на л.8 от заключението. За имота по т.1 от таблицата, вещото лице е отчело, че същият представлява тупик без показатели за застрояване. Ирелевантно е от какви имоти този тупик е образуван, доколкото те вече не съществуват и не са обект на сделката. За имота по т.7 от

таблицата, вещото лице е отчело предназначението му по действащия ПУП – за озеленяване, т.е. отново без показатели за застрояване. Без показатели за застрояване е и имота – предмет на отчуждаването с процесната заповед, поради което съдът приема посочените сделки от вещото лице за такива с пазарни аналози. При това положение размерът на дължимото обезщетение за отчуждаваната част от имота на жалбоподателя следва да бъде определен съобразно осреднената пазарната цена, включваща и тези три сделки в размер на 191,34лв. на кв.м. или общо 5166,16лв.

Относно подобренията съдът съобразява разпоредбите на чл.22, ал.13 и 14 от ЗОБС, според които след влизане в сила на подробния устройствен план законните строежи и другите подобрения, извършени от собственика на имота при условията и по реда на чл. 49 от Закона за устройство на територията, се заплащат с по-малката стойност от стойността на направените разходи и увеличената стойност на имота. Не се дължи обезщетение за незаконни строежи в поземления имот - предмет на отчуждаване. За оградата съдът не кредитира заключението на вещото лице, че същата е законна съгласно чл. 151, ал.1, т.11 от ЗУТ. Същата е построена заедно със сградата в периода 1999-2000г. Към този момент ЗУТ не е съществувал, тъй като същият е обн., ДВ, бр. 1 от 2.01.2001 г., в сила от 31.03.2001 г. Съгласно чл. 55 от З. (отм.) строежи могат да се извършват само ако са разрешени съгласно този закон и разпоредбите по неговото приложение. Изключения от това правило се допуска само по отношение на преместваемите обекти съгласно чл. 120а от ППЗТСУ(отм.) Следователно към момента на построяването си оградата е била незаконна. По делото няма данни нито да е узаконена, нито да е призната за търпим строеж. Поради това същата не подлежи на обезщетяване. Същото се отнася и до направените настилки. Съгласно чл. 182, ал.1 от ППЗТСУ (отм.) работите, свързани с разкопаване на улични и тротоарни настилки и вътрешноквартални пространства, се извършват въз основа на разрешение за строеж, издадено по писмено искане на инвеститора от техническата служба на общината след съгласуване с органите на полицията. Следователно въпросните настилки също е следвало да се положат след надлежно разрешение за строеж, каквото в случая липсва. Поради това не подлежат на обезщетяване. Още повече, че тяхната стойност не е претендирана от жалбоподателя.

Изложеното дава основание на съда да приеме, че обжалваният акт е незаконосъобразен в частта относно определения размер на обезщетението за отчуждаване, като процесната заповед следва да бъде изменена чрез увеличаване на обезщетението от 4228,20лв. на 5166,16лв. – за ПИ с проектен идентификатор 68134.1932.2458. В частта относно отказът да се определи обезщетение за оградата, заповедта следва да бъде потвърдена, а жалбата отхвърлена като неоснователна.

Предвид изхода на делото на жалбоподателя се дължат разноски пропорционално на уважената част от жалбата, но доколкото такива не са претендирани, не следва да се присъждат. На ответника се дължи юрисконсултско възнаграждение пропорционално на отхвърлената част от жалбата, определено с оглед фактическата и правна сложност на делото съгласно чл. 143, ал.3 от АПК във връзка с чл. 37 от ЗПП и чл. 24, изр.2 от НЗПП.

Мотивиран от горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27

от ЗОБС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.- град, II-ро отделение, 41 състав

**Р Е Ш И :**

**ИЗМЕНЯ** по жалбата на „Равелин“ ООД, чрез управителя Р. И., заповед № СОА23-РД40-9 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 68134.1932.2458 (застроен), с площ от 27 кв.м, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1932.2026, находящ се в [населено място], [улица], във връзка с реализацията на обект „ [улица]в участъка от [улица]до [улица], като **УВЕЛИЧАВА** размера на определеното обезщетение от 4228,20лв. на 5166,16лв.

**ОТХВЪРЛЯ** жалбата на „Равелин“ ООД в частта, в която е отказано обезщетяване за оградата на имота, като неоснователна.

**ОСЪЖДА** „Равелин“ ООД да заплати на Столична община сумата от 100лв. юрисконсултско възнаграждение.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

СЪДИЯ: