

# РЕШЕНИЕ

№ 2887

гр. София, 12.06.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 25 състав,**  
в публично заседание на 01.06.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Боряна Петкова**

при участието на секретаря Мая Миланова, като разгледа дело номер **12745** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

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

Образувано е по жалба на С. И. С. от [населено място], Столична община, срещу ЗАПОВЕД №СОА19-РД40-115/05.09.2019г. на кмета на Столична община. С процесния административен акт, на основание чл.25, ал.2 във вр. с ал.1 и чл.21, ал.1 ЗОбС се отчуждава поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 68134.2815.3200 (незастроен) с площ 668 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.2802 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР), одобрени със Заповед №РД-18-39/20.07.2011г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК), във вр. с реализацията на обект: „Разширение и реконструкция на [улица]в участъка от [улица]до „Околовръстен път““, съгласно действащ регулационен план на местността „ж.к. О. -2“, одобрен с Решение №491 по Протокол №25/27.09.2012г. на Столичния общински съвет (СОС), предвиждащ изграждане на обект – публична общинска собственост.

Жалбоподателят претендира за недействителност на оспорвания административен акт, В ЧАСТТА за определения размер на парично обезщетение за отчуждаваната реална част от собствения му недвижим имот. По същество поддържа, че дадената от административния орган оценка на имота не съответства на изискването за равностойно парично обезщетение, установено в ЗОбС. Твърди, че пазарната стойност за 1 кв.м. на имоти в същия район е многократно по-висока от определеното с

оспорваната Заповед обезщетение. Сочи, че ползването на имота му носи дивидент в размери от 150 000 – 200 000 лева на година. Лично и чрез процесуалния си представител адв. К. моли съда да отмени в оспорваната ѝ част Заповед №СОА19-РД40-115/05.09.2019г. и да определи нов по-висок размер на равностойно парично обезщетение за отчуждаваната реална част от имот с идентификатор 68134.2815.2802, както и да осъди ответника да му възстанови сторените разноски по водене на делото, съгласно представен списък. Доводи за незаконосъобразност на административния акт, в оспорваната му част, излага и в представени по делото писмени бележки по същество на спора.

Ответникът – КМЕТ на Столична община (СО), оспорва жалбата. В писмено становище с вх. №34099/11.11.2019г. и чрез процесуалния си представител юрк. Л. поддържа, че Заповед №СОА19-РД40-115/05.09.2019г. е законосъобразен административен акт, включително в оспорваната ѝ част за определения размер на паричното обезщетение. Претендира за разноски. Евентуално прави възражение за прекомерност на заплатеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение и моли съда да присъди по-нисък размер на разноските в тази част.

СЪДЪТ, след като обсъди доводите на страните и събраните доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

С Нотариален акт (НА) за дарение на недвижим имот, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №60669/21.12.2010г., като Акт №172, том CLVI, дело №35124/2010г., жалбоподателят С. С. се легитимира като собственик на следния недвижим имот: дворно място с площ 2100 кв.м. от които 680 кв.м. попадат в [улица] кв.м. са извън регулация, съставляващо имот пл. №7, в [улица] – о.т. 70 по плана на [населено място], м. „Л. шосе“, кв.1а.

С писмо изх. №СИС18-ПП00-44-(149)/20.03.2019г. кметът на СО е възложила на [фирма], в качеството му на независим лицензиран оценител, да определи размер на равностойно парично обезщетение за изчерпателно посочени поземлени имоти, включително процесния с проектен идентификатор 68134.2815.3200 (т.23), попадащи в обхвата на обект: „Разширение и реконструкция на [улица], в участъка от [улица] до Околовръстен път“. От приетата по делото Експертна оценка се установява, че размерът на равностойно парично обезщетение за отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 68134.2815.3200 е определен по реда на чл.22, ал.12 ЗОБС – въз основа на представената данъчна оценка, тъй като е прието, че за релевантния период от 20.03.2018г. – 20.03.2019г. няма данни за сделки с имоти, които изпълняват функциите на пазарни аналози по смисъла на чл.22, ал.5 ЗОБС във вр. с §1, т.2 и т.3 от Допълнителните разпоредби (ДР). Според заключението на оценителя равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот с площ 668 кв.м., е 17859 (седемнадесет хиляди осемстотин петдесет и девет) лева.

Въз основа на така определения размер на парично обезщетение и влезлия в сила ПУП и на основание чл.25, ал.2 ЗОБС кметът на СО издава оспорената Заповед №СОА19-РД40-115/05.09.2019г. с предвиденото в закона съдържание.

За изясняване на делото от фактическа страна е приета съдебно - техническа и оценителна експертиза (СТОЕ) – основно и допълнително заключение. Заключение на вещото лице инж. С. К. не е оспорено от страните и въз основа на него съдът приема за установени следните релевантни за спора факти: 1) Имотът за който жалбоподателят се легитимира като собственик с НА за дарение от 21.12.2010г. е

идентичен с ПИ с идентификатор 68134.2815.2802 от КК, одобрена със Заповед №РД-18-39/20.07.2011г.; 2) Първият регулационен план на [улица]е одобрен със Заповед №РД-09-50-629/29.11.1994г. В по-голямата си част имотът на жалбоподателя е бил извън обхвата на плана за регулация (ПР), а западната му част, която е идентична с процесния имот с проектен идентификатор 68134.2815.3200, попада в отреждане за улица – [улица].; 3) Действащият подробен устройствен план (ПУП) за територията, в обхвата на която се намира имот с идентификатор 68134.2815.2802, е одобрен с Решение №491 по Протокол №25/27.09.2012г. на СОС; 4) Според предвижданията на действащия ПУП цялата отчуждавана част с площ 668 кв.м. се засяга от предвиденото мероприятие – разширение и реконструкция на [улица].; 5) Според предвижданията на Общия устройствен план на [населено място] (ОУП) собственият на жалбоподателя имот попада в две устройствени зони, като отчуждаваната реална част с площ 668 кв.м. попада в устройствена зона Тти – терени за транспортна инфраструктура (т.25 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на СО), без параметри на застрояване.; 6) Отчуждаваният имот се намира извън зониранието на СО по Закона за местните данъци и такси (ЗМДТ), като според представената данъчна оценка имотът се оценява като попадащ в пета ценова зона.

Съдът не кредитира заключението на експертната, в частта с която е установено, че частта от имота на жалбоподателя, която не се отчуждава - с площ 1420 кв.м., попада в устройствена зона Оз1 – Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в градския район (т.16 от Приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО). Видно от представената с първоначалната експертиза извадка от графичната част на ОУП (л.264) оставащата част от имота на С. се намира в устройствена зона Оз2 - Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в околградския район (т.17 от Приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО) със следните параметри на застрояване: макс. плътност 20%, макс. коефициент на интензивност на застрояването ( $k_{инт}$ ) 0.8, мин. озеленена площ 60%, като според указанията за устройство и застрояване, дадени в ОУП в тази зона не се допуска застрояване с жилища и офис сгради, а от озеленената площ мин. 50% е с висока дървесна растителност.

При така установените факти, съдът намира от правна страна следното:

Жалбата е ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА.

Насочена е срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол за законосъобразност, съгласно изричната разпоредба на чл.27, ал.1 ЗОБС.

Подадена е от активно легитимирано лице – адресат на акта, в преклузивния срок за оспорване, установен в чл.27, ал.1 ЗОБС.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА.

Като взе предвид изложените от жалбоподателя доводи за недействителност и извърши проверка на оспорвания административен акт на всички основания за законосъобразност, съдът обосновава следните изводи:

Заповед №СОА19-РД40-115/05.09.2019г. е издадена от компетентен административен орган, в кръга на правомощията му, съгласно чл.25, ал.2 ЗОБС.

Настоящия решаващ състав, приема, че при определяне на оценката на ПИ с проектен идентификатор 68134.2815.3200 административният орган е допуснал нарушение на приложимите разпоредби на чл.22 ЗОБС и §1 ДР ЗОБС.

Съгласно ал.5 на чл.22 ЗОБС размерът на равностойно 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 определението, дадено в ал.7 на чл.22 ЗОБС конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по [чл.21, ал.1](#), които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост. Размерът на равностойно парично обезщетение за ПИ, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия ОУП, които не са урегулирани за застрояване с предходен ПУП, се определя като имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен начин на фактическото им ползване (чл.22, ал.8 ЗОБС).

Именно в хипотезата на ал.8 на чл.22 сме изправени в настоящия случай, доколкото с предходния ПУП за процесната територия от 1994г. имот с проектен идентификатор 68134.2815.3200 е бил отреден за обект публична общинска собственост – улица, но очевидно не е бил отчужден съобразно предвиждането на този план (противното би означавало, че оспорваният акт е без предмет, след като с отчуждаването имотът преминава в собственост на общината). Установено е с неоспорената СТОЕ – основно и допълнително заключение, че имотът на жалбоподателя с идентификатор 68134.2815.2802 не е бил обект на предходна регулация и съответно няма конкретно предназначение, определено с ПУП, съгласно чл.8 от Закона за устройство на територията (ЗУТ). Съгласно приложимата норма на чл.9 ЗУТ в територии без устройствени планове предназначението на поземлените имоти до влизането в сила на планове се определя от фактическото им използване, освен ако използването противоречи на закон.

Според заключението на СТОЕ към момента на огледа имотът се използва за автокъща. От друга страна обаче, с приетите писмени доказателства: НА за собственост на недвижим имот, придобит по давност №62/04.04.1994г., том V, нот. дело №674/1994г.; НА за продажба на недвижим имот, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №4045/24.10.2003г. като Акт №48, том LLXXXI и НА за дарение на недвижим имот, с който жалбоподателят се легитимира като собственик, се установява, че още към 1994г. имотът е бил застроен с двуетажна жилищна сграда. През 2010г. жалбоподателят е придобил ПИ, заедно с жилищната сграда, като не се твърди по делото и не са ангажирани доказателства предназначението на жилищата да е било променяно във времето. Предвид на това настоящият решаващ състав приема, че установеният траен начин на фактическото ползване на имот с идентификатор 68134.2815.2802, реална част от който е отчуждаваният имот, е за жилищни нужди.

Следователно и на основание чл.22, ал.8 ЗОБС като пазарни аналози следва да бъдат вземани предвид възмездни сделки с имоти със сходни характеристики по смисъла на определението, дадено в §1, т.2 ДР ЗОБС, които са в урбанизирана територия, но не са урегулирани за застрояване с ПУП – т.е. са извън регулация, чиито начин на фактическо ползване е за жилищни нужди или които според предвижданията на ОУП попадат в територия с отреждане, идентично с това на процесния имот – Оз2 или за

жилищна зона с малкоетажно застрояване, каквито са устройствените зони: Жм – жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване (т.4 от Приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО), Жм1 – Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда (т.5 от Приложението), Жм2 и Жм3, съответно за малкоетажно застрояване с допълнителни специфични изисквания или с ограничителни параметри (т.6 и т.7 от Приложението). Този извод съдът обосновава и с приетата по делото Скица на поземлен имот №15-224275/11.05.2016г. в която е отразено, че начинът на трайно ползване на ПИ с идентификатор 68134.2815.2802 е за ниско застрояване.

Пазарни цени на имоти със сходни характеристики са 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 (§1, т.2 от Допълнителните разпоредби). Определение за “имоти, намиращи се в близост до отчуждавания” е дадено в т.3 на §1 ДР и за урбанизираните територии това са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания.

С доказателствата, приети по делото и въз основа на неоспорената СТОЕ съдът приема, че характеристика на пазарен аналог по смисъла на чл.22, ал.8 ЗОБС във вр. с §1, т.2 и т.3 ДР, има единствено имотът, описан в Постановление за възлагане на недвижим имот от 30.08.2018г., вписано в книгите по вписвания с вх. рег. №57697 като Акт №176, том СХХХІ (л.125, 126), с което на основание чл.253 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК) е възложен на купувача ПИ с идентификатор 68134.2818.2279 по КККР с адрес в [населено място], местността „О. 1 и кв. О.“ с площ 1832 кв.м., с трайно предназначение на територията: урбанизирана и начин на трайно ползване – незастроен имот за жилищни нужди. Според заключението на вещното лице сравнителният имот попада в територия, отредена с ОУП за Жм – жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване (т.4 от Приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО) с макс. плътност на застрояване 40%. Имотът от пазарния аналог попада в същата ценова зона като отчуждавания, не е урегулиран за застрояване и има сходен начин на трайно ползване.

Съдът не възприема като пазарни аналози сделките, посочени в т.9 и т.21 от Таблицата, приложение Приложение №1 към основната СТОЕ, както и тази, описана в т.23 от Таблицата към допълнителната СТОЕ, поради следните съображения: 1) Имотът посочен в т.9 от Таблицата, описан в НА за учредяване на договорна ипотека, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №54336/17.08.2018г. (л.127 -131) и даден като обезпечение на вземанията на кредитодателя, от една страна е урегулиран за застрояване (УПИ) и от друга начинът му на трайно ползване не е идентичен или дори сходен с този на отчуждавания. Освен това според предвижданията на ОУП имотът се намира в територия, отредена за Смф1 – Смесена многофункционална зона със занижени параметри, в която няма ограничения за максималната кота корниз, а  $k_{\text{инт}}$  е 2, което значително надхвърля устройствените показатели на зоната в която

попада според ОУП имотът на жалбоподателя.; 2) Имотът по т.21 от Таблицата към СТОЕ, описан в Договор за покупко-продажба на недвижим имот от 01.06.2018г., вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №35686 (л.281-283) попада в територия, отредена с ОУП за Тти – Терени за транспортна инфраструктура (т.25 от Приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО), което предназначение е идентично с това на отчуждавания имот според действащия ПУП, както и с това от предходния ПУП от 1994г., но не съответства с начина на фактическо ползване на имота, каквото е условието на чл.22, ал.8 ЗУЗСО.;

3) Имотът по т.23 от Таблицата към допълнителната СТОЕ, описан в пункт III на НА за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот, вписан в книгите по вписвания с вх. рег. №23390/17.04.2018г. (л.360-364, 463), не може да служи като пазарен аналог по смисъла на §1, т.2 ДР ЗОБС, тъй като освен него, като обезпечение на вземането на кредитодателя са дадени и множество други недвижими имоти, описани в пункт II на НА, като според уговореното в пункт V ипотеката, учредена върху имотите, подробно описани в пункт II и пункт III ще обезпечава вземанията на кредитора по договора за кредит, включително и при последващи изменения, новирания или удължаване на сроковете за ползване, усвояване и погасяване на кредита, както и при промяна на който и да е от компонентите, включително и при намаляване на максималния разрешен размер. Следователно цената на имота, посочен в пункт III на НА не е функция и не може да бъде определена въз основа на размера на дадения кредит.

По съображенията, подробно изложени от вещото лице в Таблица №1 приложение и неразделна част от основната СТОЕ и в Таблицата, приложение към допълнителната СТОЕ, съдът не приема като пазарни аналози и останалите сделки, представени от Агенцията по вписванията и от жалбоподателя за релевантния едногодишен период от 20.03.2018г. – до 20.03.2019г.

Не подлежат на обезщетяване и установените от вещото лице подобрения в имота, тъй като липсват данни кога са извършени и респективно какъв е начинът за остойностяването им, съгласно чл.22 ЗОБС. Извън горното, по-голямата част от мероприятията в отчуждавания имот: огради, навеси, изпълнени чрез вбетонирани колони, септични ями, сондажна и водомерна шахти, са „строежи“ по смисъла на §5, т.38 ДР ЗУТ - надземни, полуподземни, подземни и подводни сгради, постройки, пристройки, надстройки, укрепителни, възстановителни работи, консервация, реставрация, реконструкция по автентични данни по смисъла на [чл.74, ал.1 от Закона за културното наследство](#) и адаптация на недвижими културни ценности, огради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, благоустройствени и спортни съоръжения, както и техните основни ремонти, реконструкции и преустройства със и без промяна на предназначението. Жалбоподателят не ангажира доказателства, а и от заключението на вещото лице не се установява тези строежи да са били разрешени, съгласно ЗУТ (чл.148, ал.1 ЗУТ) и следователно нямат статут на законни строежи, за които се дължи обезщетение.

По изложените доводи съдът приема, че размерът на равностойното парично

обезщетение за отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 68134.2815.3200, с площ 668 кв.м., следва да се определи въз основа на посочената сделка, изпълняваща условията за пазарен аналог по смисъла на определенията, дадени в §1 ДР ЗОБС. Стойността на дължимото обезщетение (оценката) следва да се измени, като се определи пазарната цена за 1 кв.м. в размер на 60.70 (*шестдесет и 0.70*) лева – равна на цената за кв.м. на имота, за които е установено, че изпълнява условията за пазарен аналог, посочен в т.8 на Таблица №1, приложение и неразделна част от основната СТОЕ.

При тези факти настоящият решаващ състав приема, че равностойното парично обезщетение за отчуждавания имот е в размер на 40548 (четиридесет хиляди петстотин четиридесет и осем) лева.

Предвид изхода на правния спор и на основание чл.143, ал.1 АПК на жалбоподателя следва да бъдат възстановени сторените разноси за държавна такса и за СТОЕ в размер на 850 (четиристотин и петдесет) лева. Съдът намира, че по делото е останал недоказан размерът на претендираното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение, поради което и разноските в тази част не следва да бъдат възлагани на ответника. Според задължителните указания в Тълкувателно решение №6/06.11.2013г. по тълк. дело №6/2012г. на Общото събрание на Гражданската и Търговската колегии на Върховния касационен съд (ОСГТК), съдебните разноси за адвокатско възнаграждение се присъждат тогава, когато страната *го е заплатила и е доказала реалното му заплащане на процесуалния си представител*, в зависимост от уговорения в договора за правна помощ и съдействие начин на плащане – в брой или по банков път. Заплащането се доказва или чрез вписване на направеното плащане в самия договор, който има характер на разписка, или с представяне на доказателства за извършен банков превод. По смисъла на Закона за счетоводството (ЗСч) договорът за правна помощ и съдействие е първичен счетоводен документ, съдържащ изискваните от закона реквизити. Съобразно чл.6, ал.1 ЗСч първичният счетоводен документ, адресиран до външен получател, съдържа най-малко следната информация: 1. наименование и номер на документа, съдържащ само арабски цифри; 2. дата на издаване; 3. наименование или име, адрес и единен идентификационен код от Търговския регистър или единен идентификационен код по Булстат или единен граждански номер или личен номер на чужденец на издателя и получателя; 4. предмет, натурално и стойностно изражение на стопанската операция. Според разпоредбата на ал.5 на чл.6 ЗСч документална обосновааност е налице, когато в първичния счетоводен документ липсва част от изискуемата информация по чл.6, ал.1 и ал.3 ЗСч, но за нея има документи, които я удостоверяват. Когато плащането не е с платежно нареждане, банково бордеро, по платежна сметка *или не е отразено в утвърдения от Висшия адвокатски съвет образец на прономерован кочан*, съдържащ наименование и номер на документа само на арабски цифри, а е вписано на лист, който няма индигирани копия (какъвто е настоящият случай) и не съдържа реквизитите на първичен счетоводен документ, съгласно чл.6, ал.1 ЗСч за плащане в брой, последният документ представлява разписка за договореното между адвокат и клиент възнаграждение по сключения между тях договор за правна помощ и

съдействие и *има своето значение само за тях* като страни по този договор. Същият не може да обвърже съда, съответно другите страни в процеса, на които евентуално ще бъдат възложени разноските, в преценката им за законосъобразно и действително осъществено плащане.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 АПК във вр. с чл.27, ал.6 ЗОБС, АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С. - град, Второ отделение, 25<sup>-ти</sup> състав,

## РЕШИ

**ИЗМЕНЯ** ЗАПОВЕД №СОА19-РД40-115/05.09.2019г. на кмета на Столична община, В ЧАСТТА за определения размер на парично обезщетение за отчуждавания поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2815.3200 (незастроен), с площ 668 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.2802 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед №РД-18-39/20.07.2011г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, като: **УВЕЛИЧАВА** размера на паричното обезщетение от 17859 (седемнадесет хиляди осемстотин петдесет и девет) лева на 40548 (четиридесет хиляди петстотин четиридесет и осем) лева.

**ОСЪЖДА** Столична община, представлявана от кмета, с адрес: [населено място], [улица], да заплати на С. И. С., ЕГН [ЕГН], сумата 850 (осемстотин и петдесет) лева - разноски по адм. дело №12745/2019г.

**РЕШЕНИЕТО** е окончателно и не подлежи на обжалване или протест.

**СЪДИЯ**

Боряна Петкова