

# РЕШЕНИЕ

№ 4519

гр. София, 07.07.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 56 състав,**  
в публично заседание на 30.06.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Мария Ситнилска**

при участието на секретаря Макрина Христова, като разгледа дело номер **2195** по описа за **2021** 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 П. Г. К. против заповед № СОА21-РД40-31/13.02.2021 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот с идентификатор 68134.1007.66 (застроен), с площ от 721 кв.м., заедно с попадащите в имота: сграда с идентификатор 68134.1007.66.1 с площ от 46 кв.м., сграда с идентификатор 68134.1007.66.2 с площ от 11 кв.м. и сграда с идентификатор 68134.1007.66.3 с площ от 10 кв.м. по КККР, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директора на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, във връзка с реализацията на обект „Изграждане на [улица], в участъка от [улица]до [улица]- поетапно“, [населено място], съгласно действащ улично-регулационен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк“-IV част, утвърден с решение № 45 по протокол № 24/30.03.2001 г. на Столичния общински съвет и решение №147 по протокол №40/18.07.2002 г. за поправка на ОФГ на Столичния общински съвет и м. „Ю. парк“, одобрен със заповед № 209/30.06.1970 г. на председателя на ИК на СГНС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост. Наведени са доводи за материална незаконосъобразност на оспорения административен акт в частта му относно размера на определеното обезщетение. Обосновават се съображения, че размерът на обезщетението не съответства на действителната пазарна стойност на имота. Не е съобразена и нормата на чл. 22, ал. 8 от ЗОбС, доколкото към 2001 г., когато е първата регулация на имота, същият се е ползвал, а продължава да се

ползва и до момента, за жилищни нужди. Оспорва се и определения размер на обезщетението за находящите се в имота сгради, като се изтъква, че по инвестиционен проект обект с идентификатор 68134.1007.66.1 е с площ 49.65 кв.м., а не 46 кв.м., както е посочено в одобрената с оспорената заповед експертна оценка. Изтъква се неправилност на заключението на административния орган, че обект с идентификатор 68134.1007.66.3 с площ 10 кв.м не следва да бъде оценяван. В тази насока се изтъкват доводи, че същият представлява търпим строеж по смисъла на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ и на основание § 16, ал. 4 от ПР на ЗУТ следва да бъде обект на оценка и обезщетяване. Изтъква се и, че имотът представлява единствено жилище на неговия собственик. В депозираните по делото писмени бележки се посочва, че установеното от вещото лице обезщетение по вариант 2 е единствено приложимо, тъй като същото отчита начина на трайно ползване на имота-за жилищни нужди. Вариант 1 не следва да се прилага тъй като същият отразява единствено предназначението на имота за улица според последния действащ регулационен план. Претендира се отмяна на оспорената заповед, определяне на справедливо парично обезщетение и присъждане на направените по делото разноски.

Ответникът - Кмета на Столична община, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата по съображения, подробно изложени в съпроводителното писмо и депозирани по делото подробни писмени бележки. Обосновава съображения за неправилност на заключенията на вещите лица, в частта им с която обезщетението е изчислено на базата на сделки с имоти с отреждане за жилищно строителство. Счита, че оценката следва да бъде направена в съответствие с чл. 22, ал. 8 от ЗОБС, като се определени като за имоти без предвидено застрояване и да съобрази с установения начин на фактическо ползване на имота. Моли за отхвърляне на жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Настоящият съдебен състав, след като се запозна с доказателствата по делото, прецени доводите на страните и съобрази приложимите правни норми, намира жалбата за ПРОЦЕСУАЛНО ДОПУСТИМА, като подадена от надлежна страна-адресати на оспорения индивидуален административен акт, в рамките на преклузивния срок по чл. 27, ал. 1 от ЗОБС.

Разгледана по същество жалбата е ОСНОВАТЕЛНА по следните съображения:

Приетите като доказателство по делото нотариален акт № 146, т. 1, регистър 146, дело № 131/1946 г., удостоверение за наследници № 146/22.04.2020 г. и махленски свидетелства легитимират П. Г. К. като собственик на имот с идентификатор 68134.1007.66 и на изградените в имота сгради.

С оспорената в настоящото производство заповед, кметът на Столична община, на основание чл. 25, ал. 2 във връзка с чл. 21 и чл. 25, ал. 1 от ЗОБС е наредил отчуждаването на поземлен имот с идентификатор 68134.1007.66 (застроен), с площ от 721 кв.м., заедно с попадащите в имота: сграда с идентификатор 68134.1007.66.1 с площ от 46 кв.м., сграда с идентификатор 68134.1007.66.2 с площ от 11 кв.м. и сграда с идентификатор 68134.1007.66.3 с площ от 10 кв.м. по КККР и е определил размерът на паричното обезщетение, както следва:

- за поземлен имот с идентификатор 68134.1007.66 с площ 271 кв.м.- 149 954.70 лв.
- за сграда с идентификатор 68134.1007.66.1 с площ от 46 кв.м. - 11 249.23 лв.
- сграда с идентификатор 68134.1007.66.2 с площ от 11 кв.м. - 3258.41 лв.
- сграда с идентификатор 68134.1007.66.3 с площ от 10 кв.м. - не подлежи на

оценка, тъй като представлява незаконен строеж, а съгласно чл. 22, ал. 14 от ЗОБС незаконните строежи не подлежат на обезщетяване.

Размерът на паричното обезщетение, посочен в оспорената заповед, е определен въз основа на Експертна оценка, изготвена от лицензиран оценител, възложена с писмо изх. № СИС16-ПП00-31/17/08.09.2020 г. Пазарната стойност на отчуждавания имот по експертната оценка е определена на основание чл. 22, ал. 5 във връзка с § 1 от ДР на ЗОБС въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания през релевантния период (08.09.2019 г. - 08.09.2020 г.). Отчетените основни критерии по ЗОБС за подбор на аналози са следните: имотът попада в III-та ценова зона, съгласно зонирването, одобрено с решение № 2 по протокол № 44 от 1998 г. на Столичния общински съвет по ЗМДТ в урбанизирана територия; имотът попада в улична регулация въз основа на влязъл в сила действащ улично-регулационен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк -IV част, утвърден с решение № 45 по протокол № 24/30.03.2001 г. на Столичния общински съвет и решение №147 по протокол №40/18.07.2002 г. за поправка на ОФГ на Столичния общински съвет и м. „Ю. парк“, одобрен със заповед № 209/30.06.1970 г. на председателя на ИК на СГНС, който е първа регулация и няма предходен ПУП; имотът попада в устройствена зона за транспортна инфраструктура – улици, пътища, летища и няма устройствени параметри-без предвидено застрояване. От представената от Агенцията по вписванията информация за вписани сделки с поземлени имоти за релевантния период, като аналози с използвани сделките, описани в нотариален акт № 63/03.04.2020 г. и нотариален акт № 82/23.07.2020 г.

Равностойното парично обезщетение за сградите е определено по реда и условията на чл. 22, ал. 13 от ЗОБС.

По делото е изслушано заключение от съдебно-оценителна експертиза, при изготвянето, на което вещото лице е използвало данните от същите сделки, използвани при изготвянето на Експертната оценка, като е извършило анализ на всяка една от предоставените сделки. Посочило е, че сделката описана в използвания от оценителя нотариален акт № 63/03.04.2020 г. се отнася до имот с идентификатор 68134.1006.1233, който попада в зона с комплексно застрояване, отреден за Тти по ОУП с устройствени показатели - пл. 50 % и К.-15 м., поради което сделката не може да се използва като аналог. Аналогично е становището на вещото лице и по отношение на втората сделка, използвана като аналог в утвърдената с оспорената заповед експертна оценка. При изготвяне на заключението в частта му относно размерът на обезщетението на имота вещото лице е взело предвид следните критерии: действащ за имот с идентификатор 68134.1007.66 е заварения ЗРКП от 2001 г. (поправен 2002 г.), който не е приложен, мероприятията по него не са реализирани, поради което имотът остава неурегулиран; същият се намира в строителните граници на [населено място] в непосредствена близост до “Ю. парк“ с частично изградена инженерна инфраструктура. По стар кадастрален пран имотът представлява имот с пл. № 37, к.л. 570, вид територия-урбанизирана, НТП (стара номенклатура по ЗЕК) “територии за озеленяване и спорт“, НТП по ЗКИР ниско застрояване (до 10 м.), III-та ценова зона, площ 721 кв.м. По ОУП/2009 г. имотът попада в I/Жм. - жилищна устройствена зона с малкоетажно застрояване до 10 м. Въз основа на тези характеристики на имота са изготвени два варианта на оценка. При първия вариант, като пазарен аналог са използвани сделките описани в нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху имоти с идентификатори 68134.1007.145, 68134.1007.146

и 68134.1007.147 с обща площ 1613 кв. м., находящи се в м. „Кръства вада“ и м. „Ю. парк - 4“. Според вещото лице имотите са със сходни характеристики с отчуждавания, тъй като са неурегулирани, в урбанизирана територия, в същия кадастрален район, III-та ценова зона и по ОУП попадат в устройствена зона 1/Жм2. Въз основа на това размерът на равностойното парично обезщетение е определен в размер на 250 316.78 лв. без ДДС и 312 892.37 лв. с начислен ДДС. При втория вариант са използвани сделките, използвани при първия вариант, като е добавен и още един пазарен аналог, а именно: нотариален акт за учредяване на ипотeka върху имот с идентификатор 68134.1006.227 с площ 486 кв. м., находящ се в м. „К. вада“. Според вещото лице сделката отговаря на изискванията на ЗОБС, тъй като имотът е в близост до отчуждавания (съседен кадастрален район), в същата ценова зона, имотът е застроен и попада в зона Жм - жилищна устройствена зона с малкоетажно застрояване до 10 кв.м. Въз основа на тези пазарни аналози размерът на равностойното парично обезщетение е определен на 353 621. 66 лева без ДДС и 442 030. 68 лв. със ДДС.

При извършения на място оглед вещото лице е констатирало наличието на три сгради. В стар КП емисия 1956 г. в имот 37 има нанесена една сграда със ЗП . 35 кв.м. В следващия КП от 2001 г., основа за изработване на КККР, са заснети три сгради. Първата сграда с идентификатор[EИК].66.1 е със ЗП-46 кв.м., долепена до нея пристройка с идентификатор 68134.1006.66.2 с площ 11 кв.м. и сграда с идентификатор 68134.1006.66.3 със ЗП 10 кв.м. Сградите са изградени преди 2001 г. и са в режим на търпимост. Имотът е ограден. Около трите сгради е положена бетонова настилка, източната половина на имота е затревена, засадени са плодни дръвчета и декоративни храсти. Стойността на сградите е изчислена в размер на 22411.45 лева, както следва: за сграда с идентификатор 68134.1006.66.1 -17060.63 лв., за сграда с идентификатор 6814.1006.66.2 - 2675.41 лв. и за сграда с идентификатор 68134.1006.66.3 - 2675.41 лв. Вещото лице е констатирало и извършени в имота подобрения, стойността на които са изчислени и дадени в табличен вид, както следва: ограда - 1958 лв., бетонова настилка - 625 лв. и трайни насаждения - 1400 лв.

В съдебно заседание вещото лице е посочило, че при огледа на място е констатирало, че фактически имотът се ползва за живеене.

По делото е изслушано и прието и заключение от повторна съдебно-оценителна експертиза, от което се установяват следните релевантни за спора факти и обстоятелства: действащия кадастрален, улично-регулационен, застроителен и регулационен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк – IV ч.“, одобрени с решение № 45 по протокол № 24/30.03.2001 г. на Столичния общински съвет, поправено с решение № 147 по протокол № 40 от 18.07.2002г. на Столичния общински съвет за ЯФГ и решение № 294 по протокол № 53/17.05.2018 г. на Столичния общински съвет за поправка на ОФГ. По действащия ПУП имотът е неурегулиран и съставлява поземлен имот с пл. № 37, к.л. 570. По този ПУП имотът попада изцяло в уличната регулация на [улица]между о.т. 16а до о.т. 16. По КККР, одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК имотът е попълнен с идентификатор 68134.1007.66 с площ 721 кв.м. Съгласно ОУП на [населено място], имотът попада в устройствена зона “Тти“ (терени на транспортна инфраструктура - улици, пътища, летища), която е без параметри на застрояване. По предходен ПУП, одобрен със заповед № 209/30.06.1970 г. на главния архитект на С., имот с идентификатор 68134.1007.66 съставлява част от имот с пл. № 219, който по регулация е предвиден за плавателен канал. Този ПУП не е приложен. По стари

планове не са открити. При определяне на пазарните аналози вещото лице е изходило от следните критерии: местоположение: една и съща ценова зона (III-та ценова зона), предходно отреждане: неурегулиран поземлен имот, без показатели за застрояване, установен начин на трайно ползване: за нискоетажно застрояване; сделки вписани в Службата по вписвания за периода 18.09.2019 г. - 18.09.2020 г., поне една от страните да е юридическо лице, сравнимите аналози да са с еднакъв характер на застрояване, при които разликата в максималната плътност на застрояване е не повече от 5%. При направен анализ на приложените по делото сделки вещото лице е констатирало, че отговарящи на критериите на чл. 22, ал. 5 и сл. във връзка с § 11 от ДР на ЗОБС за имоти без показатели на застрояване са само сделките, обективирани в 4 нотариални акта, отнасящи се до 7 имота, като същите са подробно описани от вещото лице в табличен вид. Въз основа на това вещото лице е определило размер на дължимото се обезщетение – 105 655.38 лв. При втория вариант на оценка, при търсене на пазарни аналози вещото лице е изходило от трайния начин на фактическо ползване. При него са включени пазарни аналози в устройствена зона Жм - нискоетажно жилищно застрояване. При него са използвани сделките, предмет на нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 38/05.02.2020 г. за поземлен имот с идентификатор 68134.1007.1831 и нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 35/05.02.2020 г. за поземлен имот с идентификатор 68134.1007.1831. Въз основа на стойността на тези сделки, размерът на паричното обезщетение е 386 055.85 лв.

При оценката на сградите, вещото лице е използвало метода на вещната стойност (разходен метод), който се базира на разходите, които биха се направили за изграждане на такъв обект към датата на оценката, като се отчита състоянието му в момента. Съобразно този метод, стойността на сградите според вещото лице е: сграда с идентификатор 68134.1007.66.1-13 868 лв., сграда с идентификатор 68134.1007.66.2 - 2 107 лв. и сграда с идентификатор 68134.1007.66.3 - 3 234 лв. Общата стойност на сградите е 19 209 лв.

Вещото лице е посочило, че имотът е ограден с плътна ограда от ламарина, за която няма строителни книжа, но същата не попада в обхвата на чл. 151 от ЗУТ и за нея не се изисква разрешение за строеж. Стойността на оградата, бетонната настилка и затревяването е 1 712.78 лв. Стойността на трайните насаждения е определена съгласно Наредбата за базисните цени на трайните насаждения и възлиза на 1187.01 лв.

Въз основа на изложеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав обосновава следните правни изводи:

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОБС. С оспорената заповед, кметът на Столична община е упражнил правомощието по чл. 25, ал. 2 от ЗОБС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект-публична общинска собственост, съгласно одобрен и влязъл в сила ПУП. Същата е подробно мотивирана, като съобразно разпоредбата на чл. 25, ал. 2 от ЗОБС са посочени основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът на имота, размерът на обезщетението, търговската банка, в която се внася обезщетението, и датата, след която започва изплащане на обезщетението по сметката на правоимащите.

Спорният по делото въпрос, който определя пределите на съдебния контрол и обуславя законосъобразността на оспорения акт е свързан с размера на определеното

обезщетение за отчуждения имот.

Законодателно въведените в чл. 22 от ЗОБС критерии при определяне на равностойното парично обезщетение държат сметка за предназначението на отчуждаваните имоти по ЗОБС преди влизане в сила на подробния устройствен план и пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот /ал. 5/. Съобразно съдържащата се в § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС легална дефиниция "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.

Одобрената с оспорената заповед Експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по ЗОБС за избор на аналози. При нея обаче не е отчетено прилагането на предходния регулационен план, вида и предназначението на имота преди влизане в сила на предходния и на действащия регулационен план. Не е отчетен и начина на трайно фактическо ползване на имота, както и, че същият представлява единствено жилище за неговия собственик. По делото не е спорно, че отчуждаването се извършва по действащия кадастрален, улично-регулационен, застроителен и регулационен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк- IV ч.“, одобрени с решение № 45 по протокол № 24/30.03.2001 г. на Столичния общински съвет, поправено с решение № 147 по протокол № 40 от 18.07.2002г. на Столичния общински съвет за ЯФГ и решение № 294 по протокол № 53/17.05.2018 г. на Столичния общински съвет за поправка на ОФГ. Единственият предходен план по смисъла на закона е ПУП, одобрен със заповед № 209/30.06.1970 г. на главния архитект на С.. По него имотът е предвиден за плавателен канал. Този ПУП не е приложен. Следователно, имотът е бил неурегулиран и планът, по който се извършва отчуждаването, се явява първа регулация за имота. Оттук следва, че в случая е налице хипотезата на чл. 22, ал. 8 от ЗОС, съгласно която размерът на равностойното парично обезщетение по ал. 5 за поземлени имоти, включени в обхвата на урбанизирана територия съобразно действащия общ устройствен план, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, се определя като за имоти без предвидено застрояване и се съобразява с установения траен

начин на фактическото им ползване. В случая установения траен начин на фактическото ползване на имот с идентификатор 68134.1007.66 е за жилищно малкоетажно застрояване. При огледа на място и двете вещи лица са установи, че имотът се ползва като застроено дворно място с жилищна сграда в обхвата на [населено място]. С оглед на това, следва да бъде кредитиран втория вариант от заключението по повторната съдебно оценителна експертиза, при който при търсенето на пазарни аналози вещото лице е изходило от трайния начин на фактическо ползване. При него са включени пазарни аналози в устройствена зона Жм - нискоетажно жилищно застрояване. При него са използвани сделките, предмет на нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 38/05.02.2020 г. за поземлен имот с идентификатор 68134.1007.1831 и нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 35/05.02.2020 г. за поземлен имот с идентификатор 68134.1007.1831. Вариант № 2 от повторната съдебно-оценителна експертиза е изготвен въз основа именно на тези приложения и относими аналози за III-та ценова зона по Решение на СОС, за устройствена зона Жм по ОУП от 2009 г., с плътност 40%, като сделките са в 12 месечния период преди възлагателното писмо. Ипотеката като сделка е изрично включена сред изброените в § 1, т. 2 от ДР на ЗОБС. Законът не прави разлика дали ипотеката обезпечава вземане или напр. покупко-продажба на имот. Такова уточнение напр. е дадено в § 2 от ДР на ЗДС, където изрично е посочено, че като пазарен аналог може да се използва ипотека, обезпечаваща покупко-продажба на имот. Въз основа на това размерът на паричното обезщетение е определен на стойност 386 055.85 лв. Именно това е и размера на равностойно парично обезщетение, определено по правилата на чл. 22 от ЗОБС.

По отношение на размера на паричното обезщетение за изградените в имота сгради и подобрения, настоящият съдебен състав намира следното: Съобразно установените в закона правила, размерът на паричното обезщетение при отчуждаване по ЗОБС се определя въз основа на стойността на недвижимия имот, изградените в него законни строежи и подобренията, изградени от собственика на имота. По делото не е спорно, а и от приложенияте по делото писмени доказателства се установява законността, респ. търпимостта на изградените в имота сгради.

Съгласно чл. 22, ал. 13 от ЗОБС, 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.

Стойността на изградените в имота сгради съобразно експертната оценка

е както следва:

- за сграда с идентификатор 68134.1007.66.1 с площ от 46 кв.м. - 11 249.23 лв.
- сграда с проектен идентификатор 68134.1007.66.2 с площ от 11 кв.м.-3258.41 лв.
- сграда с проектен идентификатор 68134.1007.66.3 с площ от 10 кв.м. - не подлежи на оценка, тъй като представлява незаконен строеж, а съгласно чл. 22, ал. 14 от ЗОБС незаконните строежи не подлежат на обезщетяване.

Тази стойност е изчислена въз основа на метода на вещната стойност и приходния метод. Общата стойност на сградите е 14 507. 64 лв.

Според вещното лице по първата съдебно-оценителна експертиза стойността на изградените сгради е както следва:

- за сграда с идентификатор 68134.1006.66.1 - 17 060.63 лв.
- за сграда с идентификатор 68134.1006.66.2 - 2675.41 лв.
- сграда с идентификатор 68134.1006.66.3- 2675.41 лв. Тази сграда е оценена тъй като е търпим строеж като изградена преди 2001 г.

Стойността е изчислена въз основа на възстановителния метод в общ размер на 22 411.45 лв.

Според вещното лице по повторната съдебно-оценителна експертиза стойността на изградените в имота сгради е както следва:

- сграда с идентификатор 68134.1007.66.1 -13 868 лв.,
- сграда с идентификатор 68134.1007.66.2 - 2 107 лв.
- сграда с идентификатор 68134.1007.66.3 - 3 234 лв.

Вещното лице е използвало метода на вещната стойност (разходен метод), който се базира на разходите, които биха се направили за изграждане на такъв обект към датата на оценката, като се отчита състоянието му в момента. Общата стойност на сградите е 19 209 лв.

Настоящият съдебен състав намира, че следва да бъде кредитирано заключението от повторната съдебно - оценителна експертиза в частта му относно определяне на размера на паричното обезщетение за намиращите се в имота сгради, доколкото използваният от вещното лице метод на вещната стойност отчита необходимо присъщите разходи за създаване на сградите, подмяната им или прякото им пазарно придобиване към момента на изготвяне на оценката, редуцирани със съответната степен на овехтяване и лукс, с цел тяхното съобразяване с вида, състоянието, характера и качествата на обекта. По делото не е спорно, че сграда с идентификатор 68134.1007.66.3 е построена е преди 2001 г., представлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ и представлява търпим строеж, поради което и следва да бъде оценена.



Към тази стойност следва да се добави и стойността на извършените върху терена подобрения и изградената ограда, определени от вещото лице, изготвило повторната съдебно-техническа експертиза, като тяхната стойност в случая възлиза на 2 899.79, разпределена както следва: ограда, бетонова настилка и затревяване -1712.78 лв. и трайни насаждения - 1187.01 лв.

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 и размера на обезщетението, установен по делото води до извода за материално правна незаконосъобразност на оспорената заповед -отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК.

Изложеното дава основание на настоящият състав да приеме, че оспорената заповед следва да бъде отменена в частта ѝ относно размера на определеното парично обезщетение, за да се постигне нейното съответствие с материално правните норми.

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК ответникът следва да бъде осъден да възстанови направените от оспорващия разноси в съдебното производство, който в случая са в размер на 410 лева, от които 10 лева държавна такса и 400 лева - депозит за изготвяне на допуснатата по делото съдебно-оценителна експертиза. Процесуалният представител на оспорващия претендира присъждане и на адвокатско възнаграждение за безплатна правна помощ, предоставени на основание чл. 38, ал. 1, т. 2 от Закона за адвокатурата, Това искане следва да бъде уважено, като на адв. Г. се присъди адвокатско възнаграждение в размер пределен съгласно чл. 38, ал. 1, т. 2 във връзка ал. 2 от Закона за адвокатурата и чл. 8, ал. 3 от Наредба № 1/09.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждение в размер на лева.

Предвид изложените съображения, Административен съд София-град, Второ отделение, 56-ти състав, на основание чл. 172, ал. 2 от АПК във връзка с чл. 27, ал. 6 от ЗОБС

### Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ по жалбата на П. Г. К. заповед № СОА21-РД40-31/13.02.2021 г. на кмета на Столична община, в частта ѝ с която е определен размерът на паричното обезщетение за отчужден поземлен имот с идентификатор 68134.1007.66 (застроен), с площ от 721 кв.м., заедно с попадащите в

имота: сграда с идентификатор 68134.1007.66.1 с площ от 46 кв.м., сграда с идентификатор 68134.1007.66.2 с площ от 11 кв.м. и сграда с идентификатор 68134.1007.66.3 с площ от 10 кв.м., като

ОПРЕДЕЛЯ парично обезщетение в размер на 408 164.64 лв. (четирисотин и осем хиляди сто шестдесет и четири) лева на П. Г. К., както следва:

- за поземлен имот с идентификатор 68134.1007.66 с площ 721 кв.м.- 386 055.85 лв.

- за сграда с идентификатор 68134.1007.66.1 с площ от 46 кв.м. - 13 868 лв.

- за сграда с идентификатор 68134.1007.66.2 с площ от 11 кв.м. - 2 107 лв.

- за сграда с идентификатор 68134.1007.66.3 с площ от 10 кв.м. - 3 234 лв.

- за подобрения в имот с идентификатор 68134.1007.66, съставляващи ограда, бетонова настилка и затревяване – 1 712.78 лв.

- за трайни насаждения в имот с идентификатор - 68134.1007.66 - 1187.01 лв.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на П. Г. К. разноси по делото в размер на 410 (четирисотин и десет) лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на адв. Г. Г. адвокатско възнаграждение в размер на 500 (петстотин) лв.

Решението е окончателно.

СЪДИЯ: