

# РЕШЕНИЕ

№ 1126

гр. София, 23.02.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,**  
в публично заседание на 31.01.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Калина Пецова**

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **6089** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 27, ал. 1 от Закона за общинската собственост /ЗОС/.

Образувано е по жалба на И. В. Т. и Н. П. Т. срещу Заповед № СОА21-РД40-79/28.04.2021 г. на кмета на Столична община /СО/, с която на основание чл. 25, ал. 2 ЗОС е наредено отчуждаването на поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.2822.2781 /застроен/ с площ 92 кв.м., заедно с находящата се в имота сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2780.2 с площ от 79 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2822.689 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект „Инженерна инфраструктура и вътрешно квартална ВиК мрежа[жк], Район „В.“ - СО – по [улица], [населено място], съгласно влязъл в сила подробен устройствен план на м. „М. предградие“, одобрен със Заповед № РД-09-50-337/23.06.1997 г. на главния архитект на С. и Заповед № РД-09-50-414/23.07.1998 г. на главния архитект на С. за поправка на ОФГ, потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост. Със същата заповед е определена сумата на парично обезщетение на И. В. Т. и Н. П. Т. в общ размер на 1 965,12 лева.

С жалбата и представените писмени бележки се иска отмяна на заповедта, алтернативно – за обявяването ѝ за нищожна, при следните съображения:

На първо място, жалбоподателите правят възражение за изтекъл преклузивен срок за

започване на отчуждителната процедура по чл. 208 от Закона за устройството на територията /ЗУТ/. Посочват, че актът не съдържа никакви фактически и правни основания за определянето на конкретно обезщетение за отчуждавания поземлен имот. Оспорва се размерът на определеното обезщетение, като се твърди, че в имота, подлежащ на отчуждаване, е изградена сграда, същото предмет на отчуждаване, която не е оценявана и за нея не е определяно обезщетение. Посочват се аргументи за това, че процесната жилищна сграда е търпим строеж, съгласно § 16 от ПР на ЗУТ. Сградата не е незаконен строеж и за нея се дължи отделно обезщетение. Счита се, че определеното с акта парично обезщетение е силно занижено и не е съобразено с действителните пазарни цени на имоти със сходни характеристики, находящи се в близост до отчуждавания имот. Пренебрегната е целта на закона – получаване на обезщетение в такъв размер, какъвто собствениците най-вероятно биха получили на свободния и конкурентен пазар при добра информираност за пазарните цени и липсата на принуда за извършване на продажбата. Моли съда да прогласи нищожността на оспорената заповед, алтернативно – да я отмени изцяло като незаконосъобразна или евентуално – да бъде изменена като се определи нов размер на парично обезщетение за отчуждавания поземлен имот, както и обезщетение за отчуждаваната търпима жилищна сграда.

В съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. Ж., който поддържа жалбата по изложените в нея съображения. Претендира присъждане на разноски, спрямо списък който е приложен по делото. Представя подробни писмени бележки.

Ответникът – кметът на СО, чрез дирекция „Инвестиционно отчуждаване“, чрез юрк. Ж., в писмено становище, представено с административната преписка, оспорва жалбата и моли същата да бъде отхвърлена като неоснователна и недоказана. Посочва се, че поради липсата на годеен аналог, отговарящ на изискванията на разпоредбите на чл. 22, ал. 5 и сл. ЗОС, във връзка с § 1, т. 2 ЗОС, е приложена разпоредбата на чл. 22, ал. 12, т. 1 ЗОС, за имота, който подлежи на отчуждаване. Данъчната оценка на имота е определена от дирекция „Общински приходи“ и е 21.36 лв. за кв.м. По отношение на изградената масивна жилищна сграда се сочи, че не е определено обезщетение, тъй като тя представлява строеж по смисъла на § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ. Сградата не попада в обхвата на търпимост, тъй като собствениците са инициирали процедура по узаконяване на сградата, но не са изпълнили дадените указания от административния орган, а към настоящия момент – сроковете за узаконяване са изтекли. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Подробни съображения за законосъобразност на оспорената заповед излага в представена писмена защита.

Софийска Градска Прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

Съдът, въз основа на становищата на страните, събраните в хода на делото доказателства и въз основа на закона, намира следното:

Видно от нотариален акт № 20, том. L., дело № 11380/97 г. за продажба на недвижим имот И. В. Т. е призната за собственик на имот – дворно място, находящо се в [населено място],[жк], [улица], съставляващо имот пл. № 698 от кв. 10 по плана на С., м. „НПЗ М. предградие“, с площ от 700 кв. м. Представено е Удостоверение за граждански брак между И. Т. и Н. Т. от дата 15.02.1981 г.

Съгласно комбинирана скица за пълна или частична идентичност, имотът на жалбоподателя, от който се отчуждава реална част – ПИ с идентификатор 68134.2822.689 попада в уличната регулация – [улица] с площ от 68 кв.м. В

посочената улична регулация попада и част от сграда с идентификатор 68134.2822.689.2 с площ от 6 кв.м. Изготвена е скица-проект № 15-22485/13.01.2021 г., на която е показана площта на отчуждаваната част от имота и сградата, като за имота е посочен проектен идентификатор 68134.2822.2781.

Административното производство по отчуждаване е образувано с Обявление № СОА20-ВК08-3222/05.03.2021 г. по чл. 25, ал. 1 ЗОБС на кмета на СО, публикувано в два централни и един местен ежедневник, с което се уведомяват собствениците на поземлени имоти, попадащи в обект: „Инженерна инфраструктура и вътрешноквартална ВиК мрежа[жк], район В. – по [улица], [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-337/23.06.1997 г. на гл. архитект на С., Заповед № РД-09-50-414/23.07.1998 г. на гл. архитект на С. за ОФГ, потвърдена с Решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС.

С писмо № СОА20-ТД26-8693/12.09.2020 г. Столична община е възложила на [фирма] изготвянето на Експертна оценка за стойността на дължимото се обезщетение за отчуждаваните имоти. Видно от представената експертна оценка /л. 88 и сл./, изчислена по чл. 22, ал. 5 ЗОС във вр. с § 1 от ДР на ЗОС, за имот с проектен номер 68134.2822.2781 оценителят е дал стойност 1965,12 лева общо или по 21,36 лева за квадратен метър, на основание чл. 22, ал. 12 ЗОС, предвид липсата на аналогична сделка. В експертната оценка е коментирана и сградата с проектен идентификатор 68134.2822.2781.2, с площ от 79 кв.м., като е отчетено, че същата е незаконна и не е оценена. Изрично в оценката, изготвена за нуждите на административното производство и приета от ответника е посочено, че съгласно предходен регулационен план – РП, одобрен със Заповед № РД-50-09-155/07.05.1990 г. на главния архитект на С., имотът попада в устройствена зона за „О. и КОО“ с предвиждане за застрояване с 6-7 етажни жилищни блокове, т.е. в жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване с параметри: максимална плътност на застрояване 50%; К. – 2,3; минимална озеленена площ – 35%.

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС, от ответника е изготвено обявление рег. № СОА21-ВК08-3222/05.03.2021 г. до собствениците на недвижими имоти, засегнати от предстоящата процедура по отчуждаване, което е публикувано на интернет страницата на СО на 15.03.2021 г.; поставено е на таблото за съобщения на районната администрация /протокол на л. 78 - 79 по делото/; публикувано е във в. „Днес“ в броя от 15.03.2021 г. и във в. „24 часа“, също в броя от 15.03.2021 г.

Видно от съдържанието на обявлението в него е включена информацията, изискваща се съгласно чл. 25, ал. 1 ЗОС - предназначение на имотите съобразно одобрения и влязъл в сила подробен устройствен план по чл. 21, ал. 1; основание за отчуждаването; вид, местонахождение, размер и собственици на всеки от имотите, които следва да бъдат отчуждени; размерът на дължимото обезщетение.

Въз основа на изготвената експертна оценка /от 08.02.2021 г./ от ответника е издадена оспорената в настоящото производство заповед, връчена съгласно известия за доставяне на 03.06.2021 г., като жалбата срещу нея е подадена на 15.06.2021 г.

За изясняване на спора от фактическа страна, по делото са приети две съдебно-технически и оценителни експертизи. Първата от тях е изготвена от вещото лице С. К., от което се установява следното: Отчуждаването се извършва въз основа на влязъл в сила ПУП на м. „М. предградие“, одобрен със Заповед № РД-09-50-337/23.06.1997 г. и Заповед №РД-09-50-414/23.07.1997 г., потвърдени с Решение № 85 по Протокол № 56 /06.08.2003 г. на СОС, който предвижда

изграждането на обект - публична общинска собственост - [улица]. Обект „Инженерна инфраструктура и вътрешно квартална ВиК мрежа кв.М. предградие – по [улица]предвижда изграждането на инженерни мрежи в трасето на предвидената по регулационен план улица.

От направения анализ по приложените по делото документи се установява, че жалбоподателите и техните праводатели обитават имота и сградата в него поне от 1958 година, за което е налице удостоверение от финансов отдел на СГНС от 16.08.1962 г. Семейството е закупило имота през 1954 г., като след края на съдебното дело е издадена заповед за деатакуване на имота и нотариален акт за собственост. /л. 215 - 219/.

Имотът на жалбоподателя е бил закупен от праводателите ѝ през 1954 г. с предварителен договор, но към този момент нотариален акт за собственост не е бил съставян. Впоследствие общината вписва като общински имота, като за собствеността по върху него е водено дело в СРС. След влизане в сила на съдебното решение е издадена заповед за деактуването на имота от общинския фонд. Първоначално към 1954 г. имотът е бил с площ от около 800 кв.м. След проведена процедура по прилагане на регулационен план за улична регулация от 1971 г., от имота са отнети около 100 кв.м. по западната и по южната му граница за разширяване на [улица]и [улица]. По действащата кадастрална карта имотът на жалбоподателите е с площ от 708 кв.м. и с граници идентични на ПИ 689 по кадастрален план от 1973 г. след отчуждаване. С прилагането на действащия регулационен план от имота се отнемат 92 кв.м. отново по западната и по южната граници. При отнемането на площите от имота за улици, освен част от земята, се засяга и съществуващата в северната му част жилищна сграда с площ от 79 кв.м. Построената в имота сграда, засегната от отчуждаването е построена през 1956 година, за което на л. 146 по делото е налична нотариално заверена декларация от съседни. Твърдението в декларацията се потвърждава изцяло от приложеното на л. 152 по делото Удостоверение от СГНС, издадено на 16.03.1962 г. с което се посочва, че къщата в имота е записана в регистрите от м. август 2018 г. след завършването и. На л. 153, л. 150 по делото е представено разрешително от 29.02.1956 година за първоначалното прокарване на ел. инсталацията в сградата - крушки и контакти. За прокарването на водопровод в имота и в жилищната сграда през 1962 година също е приложено разрешително. Приложена нотариално заверена декларация от собствениците на съседния от север ПИ 688 /сега ПИ с идентификатор 68134.2822.688/ за съгласието им жилищната сграда да бъде построена на страничната регулационна линия /границата между двата имота/. От анализа на приложените документи и сравняването на местоположението и конфигурацията на жилищната сграда, която е била нанесена още при създаването на кадастралния план от 1973 година, СТЕ установява, че към момента на построяването си, жилищната сграда е била единствената сграда в имота - т.е. , тя е била основно, а не допълващо застрояване. Конфигурацията и местоположението на сградата не е променяно с изключение на разрушаването на източната и част, която не се засяга от отчуждаването. По сведения на собствениците, разрушаването на тази част от сградата е станало при един от поредните ремонти на сградата, поради наличието на влага в тази част на имота и оттам трудната поддръжка на сградата в тази и част. При прилагането на предходния план за улична регулация, сградата с идентификатор 68134.2822.688.2 е попадала изцяло извън трасето на предвидената улица и след извършеното отчуждаване на частите от имота е останала вътре в имота на разстояние

от около 0.8 м. навътре в имота. През целия период на съществуването на сградата, включително и към момента, същата е служила като основно жилище на собствениците на имота.

За установяване на начина на трайно ползване и предвижданията за имота по предходни планове е изследвана историята на имота през годините, при което се установява следното:

Първият кадастрален план е изготвен преди 1965 г. Към момента на изготвяне на плана, имотът на жалбоподателите е бил заснет и нанесен като имот с пл. № 375, с площ от около 815 кв.м. В северната част на имота е нанесена масивна едноетажна сграда, която частично се припокрива със сграда с идентификатор 68134.2822.2781.2 от действащата КККР. Първият наличен в СО Н. регулационен план за района е одобрен със Заповед № 2902/09.06.1956 г. По този план имотът на жалбоподателите не е със самостоятелно отреждане, като част от имота по западната и южната граница е бил предвиден за улица, а останалата част е попаднала в обхвата на кв. 70 – за физкултурен комплекс. Планът не е приложен по отношение на отреждането за физкултурен комплекс. Следващият регулационен план е одобрен със Заповед № 253/21.06.1971 г. Този план е само за улична регулация. Улиците в квартала са в съответствие с плана от 1956 г., като СТЕ няма данни за извършени отчуждавания по последващи планове. През 1973 г. е изработен нов кадастрален план за района. В него имотът на жалбоподателите е заснет като имот с пл. № 689 и с площ от 700 кв.м. разликата в площта на имота е от отнемането на части от имота по западната и южната граница. Със Заповед № РД-50-09-155/07.05.1990 г. е одобрен регулационен и застроителен план на м. „М. предградие“. Копие от този план е налично на л. 155, 159 и л. 160 по делото. С този план е предвидено цялостно преустройство на[жк], включително заличаване на [улица]/Й. П.- Д./ По този план имотът на жалбоподателите попада в парцел I от кв. 10, където е предвидено застрояване за обществено жилищно строителство и КОО, като са предвидени седем и осем етажни жилищни сгради. Извадка от застроителния план за кв. 10 не е приложена към заключението. Процесният по делото имот, представляващ ивица по западната граница на имота на жалбоподателите, попада в отреждането за застрояване, приравнено към условията на жилищна зона за комплексно застрояване - плътност 40%, кота корниз 26 м. Следващият регулационен план, който е действащ и към момента, е одобрен със Заповед № РД-09-50-337/23.06.1997 г. и Заповед № РД-09-50-414/23.07.1998 г., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. Копие от този план е приложено на л. 154 по делото, като имотът на жалбоподателите попада в кв. 56 и за него не е отреден самостоятелен УПИ, а той попада в обхвата на УПИ XI – 689, 687 от кв. 56. В проектирания УПИ е била предвидена обща жилищна сграда на 4 етажа. Със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК е одобрена действащата към момента кадастрална карта, в която имотът на жалбоподателите е нанесен като ПИ с идентификатор 68134.2822.689 с площ от 708 кв.м. По кадастралния план, предхождащ изработването на кадастралната карта, който е поддържан до влизането ѝ в сила, имотът на жалбоподателите е нанесен с пл.номер 689 от к.л. 196 и с граници и конфигурация приблизително идентични с тези по действащата КККР и с площ от 699 кв.м. Действащият към момента ОУП е този, приет с Решение на МС от 16.12.2009 г. Съгласно този план, процесният имот попада в зона Жс с параметри на застрояване: Плътност на застрояване 50%, максимален К. 2.3, минимално озеленяване 35% и

максимална кота корниз 15 м за жилищни сгради и 20 м за обществени сгради. Такова е и становището на Гл.архитект на район „В.“ СО.

При извършен оглед на място вещото лице установява, че имотът на жалбоподателите е ограден с ограда от бетонови колове и телена мрежа в частта пред сградата с идентификатор 68134.2822.689.2, декоративна метална врата и нова ограда с бетонов цокъл и колони и декоративни метални платна в останалата част. Имотът е жилищен и се ползва като основно жилищна собствениците си и към момента. Имотът се поддържа в много добро състояние – както сградата, така и дворното място. В частта, предвидена за отчуждаване, попада цялата западна стена на жилищната сграда, оградата от бетонови колове и телена мрежа пред нея, както и декоративна метална врата.

За изпълнението на поставените задачи са изследвани предоставените от АВ актове с писмо от 01.12.2020 г. СТОЕ допълнително е получила предоставените от СВ 290 акта по интернет на 10 файла, съобразно номерацията на които е реферирано при анализиране от СОЕ на посочените аналози. Допълнително са потърсени и анализирани актове извън предоставените от СВ чрез СО, като от тях са описани само тези, които отговарят на изискванията на ЗОС за аналог за процесния по делото имот. Всички анализирани актове са описани в табличен вид - в Таблица 1 към СТОЕ, като са посочени установените от нея параметри за имотите, предмет на актовете и причините, по които те отговарят или не отговарят на изискванията на ЗОС, за да бъдат използвани за определяне на пазарната цена на изследвания имот. Както се установи по-горе, преди влизане в сила на ПУП, въз основа на който се извършва отчуждаването, имотът на жалбоподателите - ПИ 68134.2822.698 е попадал в зона Жк по ОУП, а по предходния регулационен план в кв. 10, отреден за жилищно застрояване с блокове на 7 и 8 етажа.

От анализа на ценовите зони по ЗМДТ се установява, че имотът попада в пета ценова зона, каквото е и заключението на оценителя в административното производство. Въз основа на действителното трайно ползване на имота – за индивидуално жилищно застрояване със сгради на един и два етажа с гаражи и помощни постройки в дворното място СТЕО е определила имота като попадащ в зона Жм /жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване/ с устройствени параметри /максимална плътност на застрояване – 40 %, минимална озеленена площ 40 %, К. 1.3 и максимална кота корниз до 10 м./ . Въз основа на установените от вещото лице два аналога за определяне на пазарната стойност на процесния по делото имот е изчислена цена за кв.м. в размер на 170.32 лева или за отчуждаваната площ от 92 кв.м. е изчислена стойност от 15 669.60 лева. Към тази сума е добавена стойността на подобренията в отчуждаваната част – 383.54 лева и за сградата – 85

379.37 лева. Според вещото лице сградата може да бъде в режим на търпимост. Този последен факт, съдът не кредитира, с мотиви, които ще изложи по-долу.

По втората експертиза се установява, че предвиденото застрояване в УПИ I за О. и КОО от кв. 10 м. НЗП „М. предградие“ по ПУП от 1990 г. по отношение характера на застрояване /висока етажност с височина над 15 м./, предназначение – преобладаващо комплексно застрояване – с разполагане на групи от сгради с различно предназначение, свободно стоящи или свързани и големината на урегулирания поземлен имот, съответства на устройствена зона „Жк“ – жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване /плътност до 40 %, К. 3.00 и максимална кота корниз до 26 м./.

По отношение размера на равностойното парично обезщетение и експертът инж. А. е изследвала аналозите, представени по делото. Според нея само една сделка отговоря на изискванията на ЗОС за избор на аналог. Става дума за ПИ с КИ 68134.2817.5832 по КККР, който попада в V-та ценова, една от страните по сделката е търговец, имотът е УПИ и попада в устройствена зона Жм с плътност на застрояване 40 %, какъвто е установеният начин на трайно ползване на оценявания имот. Изчислената цена по аналог е 198.11 лева за 1 кв.м. Разгледан е и имот ПИ 68134.2818.982, който е предмет на продажба и изцяло попада в зона Жк с плътност на застрояване 40 %, в каквата зона попада и оценявания имот по предходния ПУП от 1990 г. Имотът, предмет на сделката, попада в зона V от ЗМДТ, като изчислената цена по този аналог е 142.53 лева за 1 кв.м. Определеният размер на парично обезщетение само за процесния поземлен имот /застроен/, с площ за отчуждаване 92 кв.м., е в размер на 15 669.44 лева. По отношение на намиращата се в имота сграда са представени извадки от наличните планове от 1956 г. до момента. Видно от графичните части на кадастралните планове от 1956 г., 1990 г. и 1997 г., ръчната скица от 1970 г. и кадастралната карта от 2011 г., сграда с идентификатор 68134.2822.689.2 не е в първоначалния си вид от 1956 г. в настоящия момент. Има, според експерта, правени промени по сградата във времето на експлоатация. Сградата, отразена в КК е доста различна от конфигурацията спрямо отразяването ѝ в КП от 1997 г. Съгласно ПУП от 1956 г., имотът на жалбоподателите съставлява имот пл. № 375 с площ от 815 кв.м., като същия попада в кв. 70 с отреждане за „Физкултурен комплекс“. Посочват се разпоредби от закона за това, че в обществен залесителен пояс не се позволява строителство. Съгласно приложената по делото нотариално заверена декларация от м. 12/1996 г. /л. 275/, подписана от съседите от север -собственици на имот с пл. № 688 от кв. 10, същите декларират, че дават съгласие собствениците на имот с пл. №

689 от същия квартал, да построят жилищна сграда на границата с техния имот. От декларацията става ясно, че към 1996 г. съседите от север са съгласни да се построи жилищна сграда на границата с техния имот. Няма конкретни данни по делото сградата във вида в който е в момента кога точно е изградена, поради което не може да бъде изследвана търпимостта ѝ. Ако сградата изградена след 1997 г. то същата не отговаря на предвижданията на ПУП от 1997 г. и не е търпим строеж по смисъла на § 16 от ДР на ЗУТ. По делото има данни, че от 1956 г. в имота е имало едноетажна жилищна сграда, но съгласно наличните планове, сега съществуващата едноетажна жилищна сграда представлява съвсем различна по площ и конфигурация сграда спрямо предходните кадастрални планове.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Съдът приема, че жалбата е подадена от заинтересовани лица, адресат на акта и в срок, доколкото по делото се установява, че Заповед № СОА21-РД40-79/28.04.2021 г. е връчена на 03.06.2021 г., а жалбата е депозирана на 15.06.2021 г.

Разгледана по същество, жалбата е частично основателна.

Неоснователно е направеното възражение за нищожност на акта. Заповедта е издадена от компетентен орган – кмет на Столична община, в кръга на правомощията по закон - чл. 25, ал. 2 ЗОС, в границите на териториалната му компетентност, предвид местонахождението на имота. Съобразно нормата на чл. 25, ал. 2 във вр. с чл. 21, ал. 1 от Закона за общинската собственост - отчуждаването на имоти - частна собственост, предназначени 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, или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, се отчуждават със заповед на кмета на общината, в която се посочват основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, а при имотно обезщетение - вида, местонахождението, размера, начина на трайно ползване и стойността на имота, предоставян в обезщетение, както и размерът на паричното обезщетение за доплащане при разлика в стойностите на имотите, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

Спазена е писмената форма по чл. 59, ал. 1 АПК, като заповедта съдържа



реквизитите по чл. 59, ал. 2 АПК, включително фактическите и правни основания за издаването ѝ. За мотиви на акта следва да се възприемат и доказателствата за всички извършени в хода на административното производство процесуални действия, представляващи част от административната преписка – в случая наличието на ПУП, предвиждащ отчуждаване на реална част от имота на жалбоподателите за изграждане на обект – публична общинска собственост, както и изготвената оценка за размера на обезщетението за отчуждаваната част от имота и подлежащите на отчуждаване сгради.

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, или на одобрен подробен устройствен план, предвиждащ изграждане на обекти от първостепенно значение - публична общинска собственост, за който има влязло в сила разпореждане за допускане на предварителното му изпълнение, както и в други случаи, определени със закон, след предварително и равностойно парично или имотно обезщетение. За изграждането и експлоатацията на тези обекти могат да се отчуждават имоти или части от тях, 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 - чл. 21, ал. 1 и ал. 2 ЗОС. Т.е., отчуждаването е последица от предвижданията на плана и оспореният акт е издаден единствено в изпълнение на влезлия в сила ПУП като е спазена процедурата, предвидена в Глава трета ЗОС.

Съгласно чл. 25, ал. 1 ЗОС, кметът на общината публикува обявление в два централни и един местен ежедневник, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и изпраща копие от него до кметовете на райони или кметства или до кметските наместници, на чиято територия се намират имотите или части от имотите - частна собственост, предмет на отчуждаване. Кметовете или кметските наместници поставят обявлението на определените места в сградата на общината, на района, на кметството или в населеното място, на чиято територия се намират имотите, предмет на отчуждаването. Обявлението се публикува и на интернет страницата на общината. В разпоредбата е разписано и задължителното съдържание на обявлението.

В конкретния случай изготвеното от ответника обявление рег. № СОА21-ВК08-3222/05.03.2021 г. съдържа изискуемата от закона

информация, същото е публикувано във в. „24 часа“ и в. „Днес“. Обявлението също така е публикувано и на официалната интернет страница на Столична община. Обявлението е поставено и на информационното табло на СО-Район „В.“, за което е съставен протокол, приложен по делото.

Преди да издаде оспорения акт, ответникът е възложил изготвянето на оценка на лицензиран оценител по Закона за независимите оценители, с което е спазено изискването по чл. 22, ал. 3 ЗОС.

В контекста на изложеното съдът приема, че не са налице допуснати нарушения на процесуалните правила, които да бъдат квалифицирани като съществени и да мотивират отмяната на акта на това основание. Неправилно, обаче, е приложен материалният закон, което е довело до издаване на заповедта в несъответствие с целта на закона. Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за задоволяване на общински нужди, е собствениците да бъдат компенсирани с равностойно парично обезщетение. В тази връзка ЗОС установява начина на определяне на равностойното парично обезщетение - съгласно изричната разпоредба на чл. 22, ал. 5 - 14 ЗОС във връзка с § 1 ДР ЗОС оценките се извършват по пазарни цени. Изключение се допуска само, когато пазарната оценка на имота е по-ниска от данъчната и когато не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики, поради липса на извършени сделки, вписани в съответната Служба по вписвания /ал. 11 и ал. 12/. Равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с предназначението на имотите, което са имали преди влизането в сила на ПУП във връзка, с който се прави отчуждаването и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот.

В § 1, т. 1 и т. 2 от ДР на ЗОС е дадена дефиниция кога обезщетението е равностойно, както и дефиниция какво се разбира под пазарни цени на имоти със сходни характеристики - за такива се приемат 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. За имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот съгласно т. 3, б. „а“ от § 1 ДР на ЗОС се приемат имоти, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии.

Предвид цитираните по-горе дефиниции, следва да се приеме, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл. 22, ал. 5 ЗОС и § 1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки, отговарящи на следните характеристики: възмездни сделки, които се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, да са сключени между физически или юридически лица, по които една от страните да е търговец, да са извършени в определен период в рамките на дванадесет месеца преди датата на възлагане на оценката, да са вписани в Службата по вписванията по местонахождение на имота, имотът предмет на сделката да е с предназначение или статут, който съответства на този на отчуждения имот, но преди влизането в сила на ПУП във връзка, с който се извършва отчуждаването. За да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод всички сделки, послужили за пазарни аналози следва да отговарят на посочените по-горе условия. Ако не се установят такива сделки изчисляването на равностойното парично обезщетение следва да се извърши по реда на чл. 22, ал. 12 ЗОС – като с оглед обстоятелството, че процесният имот попада в урбанизирана територия приложима е хипотезата по т.1 – по данъчната оценка на имота.

Съдът намира, че спор по фактите няма. Както става ясно от посоченото по-горе, жалбоподателите са съсобственици на имот пр. идентификатор 68134.2822.2781 /застроен/, с площ от 92 кв.м., заедно с находяща се в имота сграда, части от който се отчуждава.

Установява се по делото, че с влязъл в сила ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-337/23.06.1997 г. на гл. архитект на С., Заповед № РД-09-50-414/23.07.1998 г. на гл. архитект на С. за ОФГ, потвърдена с Решение № 85 по протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС, с който се предвижда изграждането на обект: „Инженерна инфраструктура и вътрешноквартална ВиК мрежа[жк], район В. – по [улица], [населено място]. Съгласно действащия ПУП, 92 кв.м. от имот с идентификатор 68134.2822.689 попадат в уличната регулация в обхвата на [улица]между о.т. 235 и о.т. 175 /68 кв.м./ и в обхвата на [улица]между о.т. 235 и о.т.

236 /25 кв.м./, като за тях е образуван имот с проектен идентификатор 68134.2822.2781, а останалата част от имота попада в УПИ Х-689 от кв. 56.

Спорът се свежда до размера на определеното обезщетение, като жалбоподателите считат, че определеното такова 1965,12 лева не съответства на регламентираното в закона, както и до това подлежи ли на обезщетяване изпълнените в имота подобрения – сграда и ограда.

Одобрената с оспорената заповед експертна оценка е изготвена въз основа на основните критерии по чл. 22, ал. 5 ЗОС. Тази експертна оценка, обаче, е опровергана от приетите по делото две експертизи. Съдът счита, че е налице несъответствие между равностойното парично обезщетение, определено от административния орган, и дължимата стойност, установена от приетите по делото съдебно-оценителни експертизи, по следните съображения:

На първо място следва да се посочи, че лицензираният оценител неправилно е определял размер на равностойно парично обезщетение, като е приел, че липсват данни за аналогични сделки и е приложил чл. 22, ал. 12 от ЗОБС. Съдът приема заключението и на двете СТОЕ, съгласно които преди влизане в сила на отчуждаването, целият имот на жалбоподателите, включително частта, предвидена за отчуждаване с обжалваната заповед, е бил с предназначение за О. и КОО и за застрояване със 7-8 етажни сгради, което към момента, съгласно зоните в ОУП, отговаря на зона Жк с параметри плътност на застрояване 40 % и кота корниз 26 м. Вещите лица обосновават извода си, като подробно аргументират разликите между Жк и Жс /,приета за релевантна от лицензирания оценител/, наличието на предходни планове и предназначението на територията според тях. От анализа на действителния характер на застрояване и във връзка с чл. 22, ал. 8 ЗОС за изследване на установения траен начин на фактическото ползване на имота през годините, СТОЕ констатира, че действителният характер на застрояването е за нискоетажно индивидуално жилищно строителство. От направените и от двете СТОЕ проверки за ценовата зона по ЗМДТ, в която попада отчуждавания имот се установява, че същият попада в пета ценова зона по ЗМДТ съгласно Решение № 2 по Протокол 44 от 08.06.1998 г. на СОС. Вещите лица са установили две аналогични сделки, като са установили цена за кв.м. от 170.32 лева, или обща сума от 15 669.44 лева за отчуждаваната площ от 92 кв.м. за жалбоподателите.

Тези изводи се споделят изцяло от съда. Действително, в сочения вариант са коментирани само две сделки с недвижими имоти, но последните напълно отговарят на изискването от т. 1 от § 1 на ДР на ЗОС във вр. с чл.

22, ал. 7 и ал. 8 във вр. с ал. 5 ЗОС.

Не се споделя обаче становището за подобренията в имота. Съгласно чл. 22, ал. 14 ЗОС, не се дължи обезщетение за незаконни строежи в поземления имот - предмет на отчуждаване. Кой са законни строежи казва специалният Закон за устройството на територията. Глава 8, раздел III на ЗУТ определя изискванията за законност на строежите, като основното е разрешение за строеж. Легалното определение за строежи е дадено в § 5, т. 38 от ДР на ЗУТ. Вещото лице инж. А., по втората експертиза, посочва аргументи за това, че построената сграда има съществени отклонения. Същото подробно е разгледало и установило, че сградата не отговоря на първоначалния си вид. По най-стария наличен РП от 1956 г. сградата е с площ, измерена графически с 59 кв.м. Сградата отстои на 2.9 м. от уличната регулационна линия и е ситуирана на северната имотна граница. Отразената сграда частично се припокрива като петно със сграда с идентификатор 68134.2822.689.2 от действащата КК. Графично изчислен имот пл. № 375 е с площ от 815 кв.м., като западната улично регулационна граница по РП от 56 г. съвпада със западната имотна граница на имот с идентификатор 68134.2822.689 от действащата КК. От ръчна скица за имот, изготвена 1970 г. от заснемане на място, вещото лице е установило, че площта на сградата е измерена графически 95 кв.м. Сградата отстои на 2.9 м. от уличната регулационна линия, като има две допълнителни пристройки към нея – едната е от изток спрямо плана от 1956 г., а втората е от запад с размери ок. 2 м./1.4 м. /от към [улица]/. Съгласно извадка от кадастрален лист от 1973 г., площта на сградата, измерена графически, е 111 кв.м. Сградата отстои на около 0.9 м. от уличната регулационна линия по ПУП от 1956 г. Установено е от експерта, че към сградата има допълнителна пристройка от 16 кв.м. от запад /откъм [улица]/ спрямо заснемането от 1970 г. На плана се виждало, че тази пристройка е допълнително нанесена, т.е след 1973 г., като е приобщена към съществуващата сграда. Няма данни кога точно е отразена тази промяна в КП в архива на Н. В кадастралната основа на РП от 1990 г. сградата е отразена с „МЖ“ и със същата конфигурация и площ както в предходното си положение от 1973 г. В кадастралната основа на РП от 1997 г. сградата е отразена с „МЖ“ и със същата конфигурация и площ както в предходното си положение след 1973 г., но новата уличнорегулационна линия от 97 г. по [улица] между о.т 235 и о.т 175 вече минава през сградата, като я засяга в частта на допълнителната пристройка, отразена в плана след 1973 г. Според вещото лице в КККР от 2011 г. сградата е отразена с площ от 79 кв.м. Според него сградата е с доста по-различна конфигурация спрямо отразяването ѝ

в КП от 1997 г., като уличната регулационна линия минава от запад през сградата. Установено е, че спрямо КП от 1997 г. има и допълнителна нова част /пристройка/ към сградата, от към [улица], с площ от 10 кв.м., а от юг – сградата е свита и е с много по-различни чупки, които не съответстват на петното на сградата по КП от 1997 г. На място в момента е установено от експертизата, че сградата е ситуирана на северната имотна граница, като с двуетажна жилищна сграда в имот пл. № 688 са на калкан. Съдът намира за безспорно, че процента сграда е видоизменена и самото и ситуирани е различно от първоначалното, като вече същата е допряна до уличнорегулационната линия, като е по-голяма и по-широка, с различни чупки и форми. Сградата не съответства на нанесената в кадастралния план от 1997 г. На стр. 8 от повторната СТОЕ има налична извадка от isofmap с нанесени кадастрална карта и действалия кадастрален план преди влизане на КККР. От нея неоспоримо се вижда, че петната на двете сгради са коренно различни, а в края на страницата на сателитна снимка от 2009 г. се вижда, че в имота няма сграда на това място, като същата се появява една година по-късно през 2010 г. В случая се налице два времеви периода на изграждане на сградата. Първият е около 1960 г., а втория е около 2009/2010 г. Тълкувайки целта на закона, след като е налице реконструкция, дострояване, пристрояване или построяване на изцяло нова сграда, то релевантния период за изследване на търпимостта е именно този на новоизградената сграда. С оглед на даденото компетентно становище от вещото лице сградата е нова, построена около 2009/2010 г. при действието на Закона за устройство на територията и регулационен план от 1997 г., който отрежда част от имота за публично мероприятие -улица. По аргумент от чл. 26, ал. 1, т. 3 ЗУТ, сградите трябва да отстояват на най-малко 3 м към улична регулация за улици от Трети клас /най-ниския клас/. Видно в случая, че сградата няма нужното разстояние по закон. Това обстоятелство обаче е без значение, поради факта, че последният период за изследване на търпимост видно от § 127 е 31 март 2001 г., т.е. строежите изградени преди 31 март 2001 г., за които няма строителни книжа. Дори хипотетично да приемем, че сградата е първоначалния си вид, тя отново представлява незаконен и нетърпим строеж. През действието на регулационния план от 1956 г., имотът е попадал в обществено мероприятие „физкултурен комплекс“, в който не е било позволено изграждането на жилищни сгради. Строежът не е имал нужното отстояние от 3 м съгласно чл. 7 от Строителните правила и норми за изграждане на населените места. Разпоредбата на чл. 96 от СПИНМ дава изискване в неурегулирани поземлени имоти, сградите да се разполагат на не по-малко от 5 м от уличната линия. Систематичното

тълкуване на § 16 от ПР на ЗУТ, изисква тези сгради да са отговаряли на условията на закона и предвиждането на плановете кумулативно. Ето защо се стига до напълно обоснования извод за незаконен и нетърпим строеж. Административният орган също е достигнала до този извод, поради което правилно е отказано обезщетяването за сграда с проектен идентификатор 68134.2822.689.2, с площ от 79 кв.м. Съдът не кредитира първата СТЕО в частта по отношение търпимостта на сградата. Вещото лице К. заключава, че сградата е изградена при действието на плана от 1956 г., но същата е търпима, тъй като има съгласие за изграждане на сграда на калкан през 1996 г. Обективизираното волеизявление е в бъдеще да бъде изградена нова сграда на калкан /на регулационната линия към съседа/. С оглед на това недопустимо е въз основа на тази декларация да се приема търпимост на сграда, която е изградена 30-40 години по-рано. Аналогично е и по отношение на оградата, описана в СТОЕ. Не са представени никакви доказателства за законност на описаната там ограда. Не са представени необходимите строителни книжа и за нея.

С оглед това и правомощията на съда по чл. 172, ал. 2, предл.4-то АПК, следва оспорената заповед да бъде изменена в частта ѝ относно размера на определеното парично обезщетение, за да се постигне нейното съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона. Предвид изложеното, съдът възприема за справедливо обезщетение стойността на имота според двете СТОЕ – 15 669, 44 лева.

При този изход на спора и на основание чл. 143, ал.1 АПК, искането за присъждане на разноски, направено от жалбоподателите, следва да бъде уважено. Такива са доказани в общ размер на 520 лева, от които 20 лева за внесена държавна такса по оспорването и 500 лева за внесен депозит за възнаграждение на вещите лица.

Водим от горното, Административен съд София град 48-ми състав

### Р Е Ш И:

ИЗМЕНЯ по жалба на И. В. Т. и Н. П. Т. Заповед № СОА21-РД40-79/28.04.2021 г. на кмета на Столична община, в частта на определеното обезщетение за отчуждавания имот с проектен идентификатор 68134.2822.2781 /застроен/ с площ 92 кв.м., заедно с находящата се в имота сграда с проектен идентификатор 68134.2822.2780.2 с площ от 79 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2822.689 по КККР, като го увеличава от 1 965.12 лева на 15 669. 44 лева, която включва обезщетение за земята, и се

разпределя съобразно квотите на собственост, както следва: И. В. Т. – 7834. 72 лева и Н. П. Т. – 7834. 72 лева.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на И. В. Т. и Н. П. Т. направените по делото разноси в размер на 520 (петстотин и двадесет) лева.

Решението е окончателно.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: