

# РЕШЕНИЕ

№ 4049

гр. София, 21.06.2021 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав,**  
в публично заседание на 15.06.2021 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Адриан Янев**

при участието на секретаря Калина Донкова, като разгледа дело номер **3032** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – чл. 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 27 от Закона за общинската собственост (ЗОС).

Образувано е по жалба на Н. В. Д. и К. М. Д. срещу Заповед за отчуждаване на поземлен имот № СОА21-РД40-47/13.02.2021 г. на кмета на Столична община, в частта за определеното равностойно обезщетение за отчуждаване на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1007.2662 с площ от 48 кв. м. и сграда с идентификатор 68134.1007.226.3 с площ от 18 кв. м., представляващи реална част от имот с идентификатор 68134.1007.226 по КККР с площ от 265 кв. м.

Молят да се постанови решение, с което да се отмени обжалваната заповед или да се измени същата, като се увеличи определеното парично обезщетение. Считат, че обезщетението не е равностойно, за което излагат подробни съображения. Излагат се доводи, че остатъкът от имот с идентификатор 68134.1007.226 след отчуждаването не отговоря на изискванията на чл. 19, ал. 1, т. 1 ЗУТ. Считат, че сграда с идентификатор 68134.1007.226.3 представлява търпим строеж по смисъла на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ и следва да се вземе предвид при определяне на обезщетението.

Ответната страна – Кмет на Столична община изразява становище за неоснователност на жалбата.

Административен съд София - град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

По делото са приложени нотариален акт № 85 от 19.04.1999 г. и удостоверение за граждански брак, по сила на които жалбоподателите Н. В. Д. и К. М. Д. се легитимират като собственици в режим на съпругеска имуществена общност на поземлен имот с идентификатор 68134.1007.226 по КККР и сгради в него с идентификатори № 68134.1007.226.1; № 68134.1007.226.2 и № 68134.1007.226.3 по КККР, находящи се [населено място], район „Т.“, [улица].

С Решение № 45 по протокол № 24 от 30.03.2001 г. на Столичен общински съвет (СОС) и Решение № 147 по протокол № 40 от 18.02.2002 г. за поправка на ЯФГ на СОС е одобрен подробния устройствен план – регулационен и застроителен план на м. „К. вада“ и м. „Ю. парк IV част“, отнасящ се за [улица].

Изготвена е скица – проект № 15-1151165/10.12.2020 г. на СГКК за изменение на КККР, с което реална част от горепосочения поземления имот с идентификатор 68134.1007.226 е нанесена като поземлен имот с проектен идентификатор № 68134.1007.2662 по КККР с площ 48 кв. м., трайно предназначение – урбанизирана, с начин на трайно ползване – ниско застрояване (до 10 м). В обхвата на изменението попада сграда с идентификатор 68134.1007.226.3 по КККР.

С писмо от 18.09.2020 г. на кмета на Столична община, в съответствие с разпоредбата на чл. 22, ал. 3 ЗОС и във връзка с провеждане на отчуждително производство на поземлени имоти, отредени за реализация на обект – публична собственост съгласно ПУП, попадащи в обхвата на обект: „Изграждане на бул. Т. К. в участъка от ул. Л. А. до ул. Е. С. – поетапно“, е възложено определянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал. 5 и сл. от ЗОС, вр. с § 1 от ДР към ЗОС, на поземлени имоти – застроени и незастроени с посочени в писмото проектни идентификатори, предвидени за отчуждаване, включително процесния.

Видно от изготвената оценка за отчуждаване на реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1007.226, представляваща поземлен имот с проектен идентификатор № 68134.1007.2662 по КККР, с площ от 48 кв. м., е предложено парично обезщетение в размер на 9 017,28 лева. В доклада на оценителя е посочено, че за определяне на пазарната стойност на земята е използван сравнителния (аналогов) метод, като за аналози са определени сделки с имоти, попадащи в строителна зона „Тти“ без параметри на застрояване. Сграда с идентификатор 68134.1007.226.3, попадаща в отчуждаваната част на имота, не е оценена, тъй като за същата не са открити строителни книжа.

На основание чл. 25, ал. 1 ЗОС от ответника е изготвено обявление до собствениците на недвижими имоти, отредени за улица – публична общинска собственост за предстояща процедура по отчуждаване, във връзка с реализация на обект „Изграждане на бул. Т. К. в участъка от ул. Л. А. до ул. Е. С. – поетапно“, което е публикувано във в. „Труд“, в. „24 часа“ и в. „Днес“. На 23.12.2020 г. е публикувано обявлението в раздел „Отчуждаване“ на интернет сайта на Столична община, за което е съставен констативен протокол. На 29.12.2020 г. обявлението е поставено на информационното табло на Столична община и на район „Т.“, Столична община, за което са съставени протоколи.

Видно от обявлението, в него е включена информация, изискваща се съгласно чл. 25, ал. 1 ЗОС – предназначение на имотите съобразно влезлия в сила, съответно одобрен подробен устройствен план по чл. 21, ал. 1 ЗОС; основание за отчуждаване; вид, местонахождение, размер и собственици на всеки от имотите, които следва да бъдат отчуждени и размерът на дължимото обезщетение.

Във връзка с проведеното отчуждително производство е издадена оспорената Заповед № СОА21-РД40-47/13.02.2021 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1007.2662 с площ от 48 кв. м. и сграда с идентификатор 68134.1007.226.3 с площ от 18 кв. м., представляващи реална част от имот с идентификатор 68134.1007.226 по КККР. Със заповедта в полза на Н. В. Д. и К. М. Д. е определено обезщетение в общ размер на 9 017,28 лева.

В хода на съдебното производство са приобщени представените от жалбоподателя 24 броя нотариални актове, както и заявление за издаване на удостоверение за търпимост на сграда с идентификатор 68134.1007.226.3 по КККР.

За изясняване на спора от фактическа страна е изслушано основно и допълнително заключение на съдебно – оценителна експертиза, неоспорени от страните, които съдят напълно кредитира като компетентно и обективно изготвени и намиращи опора в доказателствата по делото.

Вещото лице дава информация, че действащият към момента план, въз основа на който се извършва отчуждаването, е ПУП, одобрен с Решение № 45 по протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС и Решение № 147 по протокол № 40 от 18.02.2002 г. на СОС. По този ПУП отчуждаваната част от имота попада в отреждане за изграждане на бул. Т. К. в участъка от ул. Л. А. до ул. Е. С.. Експертът дава информация, че до влизане в сила на този ПУП – ПРЗ, въз основа на който се извършва отчуждаването, за имота няма влязъл в сила преходен ПУП за застрояване, т. е. настоящият ПУП, по който се извършва отчуждаването е първият регулационен план, приложим по отношение на имота на жалбоподателите.

Експертът пояснява, че начинът на трайно ползване на имота е за нискоетажно жилищно застрояване, което е поне от 1969 г., когато съществуващите жилищни сгради и гараж са нанесени в кадастралния план. Към настоящия момент имотът продължавал да се ползва като жилищен имот. В тази връзка вещото лице уточнява, че имотът попада в зона Жм2 по Общия устройствен план, както и че се намира в трета ценова зона по ЗМДТ.

От направения оглед се установява, че отчуждаваната сграда с идентификатор 68134.1007.226.3 представлява гараж с площ 18 кв. м., който е изграден през 1978 г. с налични строителни книжа – виза и разрешение за строеж, но такива липсват по делото.

Вещото лице дава информация, че в отчуждаваната част освен гаража са налични и други подобрения, които не са включени в стойността на обезщетението, а именно: котел за отопление, барака, ограда, дървена градинска врата, водомерна шахта, бетонова настилка и пътека с плочи.

В заключението е посочено, че намалената след отчуждаването площ на имот с идентификатор 68134.1007.226 не отговоря на изискванията за площ по чл. 19, ал. 1 ЗУТ, тъй като остатъкът от имота е 220 кв. м.

Вещото лице е представило два варианта за стойността на отчуждената част, които са изготвени на база информация от Службата по вписванията, намираща се по преписката за издаване на оспорената заповед, както и от допълнително издирени от вещото лице вписани актове, отнасящи се за относимия период от 18.09.2019 г. до 18.09.2020 г.

Според първия вариант на вещото лице стойността на отчуждавания имот е 7033,92 лева, която е определена като имот без параметри на застрояване.

Вторият вариант дава стойност от 19 239,28 лева, като същата е определена като имот

с нискоетажно жилищно застрояване. В тази връзка са ползвани сделки за имоти, попадащи в зона Жм и трета ценова зона. В допълнение вещото лице е изчислило стойността на установените подобрения в имота: 7171,20 лева за сграда (гараж) с идентификатор 68134.1007.226.3 и 3002,34 лева за котел за отопление, барака, ограда, дървена градинска врата, водомерна шахта, бетонова настилка и пътека с плочи.

С допълнителното заключение се посочва, че само един от представени от жалбоподателите нотариални актове отговоря на изискванията на § 1 от ДР към ЗОС и същият е ползван при определяне на обезщетението, посочено в основното заключение.

При така установените факти, Административен съд София-град достига до следните правни изводи:

Жалбата е допустима, тъй като е подадена от надлежна страна и в срока по чл. 27, ал. 1 ЗОС.

Съгласно изискванията на чл. 168, ал. 1 АПК, при служебния и цялостен съдебен контрол за законосъобразност, съдът извършва пълна проверка на обжалвания административен акт относно валидността му, спазването на процесуалноправните и материалноправните разпоредби по издаването му и съобразен ли е с целта, която преследва законът, т. е. на всички основания, визирани в чл. 146 АПК. При преценката си, съдът изхожда от правните и фактическите основания, посочени в оспорвания индивидуален административен акт, представената административна преписка и събраните по делото доказателства. При проверката на административния акт, съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане.

Разгледана по същество е основателна по следните съображения:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган в кръга на предоставените му правомощия по чл. 25, ал. 2 ЗОС.

Спазени са установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал.2 и ал.3 от АПК и чл. 25, ал. 2 ЗОС, като е посочен издателят на заповедта, причината, поради която имота се отчуждава, размерът на обезщетението, индивидуализиран е имота, за отчуждаването на който ще бъде изплатено обезщетението, както и е посочена площта от имота, която се отчуждава. Изложени са фактическите и правни основания за издаването ѝ.

Административното производство се е развило по реда на Глава III от ЗОС. С издаването на оспорената заповед кметът на Столична община е упражнил правомощието си по чл. 25, ал. 2 ЗОС да издаде заповед за отчуждаване на недвижим имот във връзка с реализацията на обект - публична общинска собственост съгласно ПУП, одобрен с влязъл в сила административен акт.

При постановяване на процесната заповед не са допуснати съществени процесуални нарушения, като не са нарушени разпоредбите на ЗОС относно процедурата по издаване на заповедта. Във връзка с наличие на отчуждителната нужда за общината от реализацията на обект публична общинска собственост, е публикувано обявление, с което са уведомени собствениците на поземлени имоти, отредени за улица – публична общинска собственост за предстояща процедура по отчуждаване, във връзка с реализация на обект „Изграждане на бул. Т. К. в участъка от ул. Л. А. до ул. Е. С. – поетапно“. Налице са доказателства за спазване на процедурата по чл. 25 от ЗОС - публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник, както и електронния портал на Столична община. Съдържанието на обявлението отговаря на

изискванията на чл. 25, ал. 1 ЗОС. Заповедта е издадена не по-рано от един месец след публикуване на обявлението. След това е възложена оценка на имотите, подлежащи на отчуждаване, която е извършена от оценители, отговарящи на изискванията на Закона за независимите оцените, видно от представените доказателства.

Поради изложеното, настоящия съдебен състав намира, че постановяване на заповедта, ответникът не е допуснал съществени процесуални нарушения, водещи до отмяна на оспорения административен акт, като релевантните по случая факти са установени правилно и не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателите в производството по издаване на оспорената заповед.

По съответствие с материалния закон.

Спорният по делото въпрос касае размера на определеното парично обезщетение за отчуждаваната реална част от имота на жалбоподателите, както и наличието на подобрения.

Съгласно чл. 21, ал.1 ЗОС имоти собственост на физически или на юридически лица, могат да бъдат отчуждавани принудително за задоволяване на общински нужди, които не могат да бъдат задоволени по друг начин, въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план, предвиждащ изграждането на обекти - публична общинска собственост 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.

Съгласно чл. 22, ал. 5 ЗОС размерът на равностойното парично обезщетение за имотите, предвидени за отчуждаване, се определя съобразно конкретното им предназначение, което са имали преди влизането в сила, съответно преди одобряването на 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 чл. 22, ал. 6 от ЗОС конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план, е предназначението им, определено с предходния подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1. В § 1, т. 2 от ДР на ЗОС е дадена легална дефиниция на „Пазарни цени на имоти със сходни характеристики”, а в § 1, т. 3, б. „а” – легална дефиниция на „Имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот”.

От анализа на цитираните разпоредби следва, че за определяне на „равностойно парично обезщетение” по реда на чл. 22, ал. 5 от ЗОС и § 1, т. 1, 2 и 3 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози, като такива могат да служат само сделки с имоти, отговарящи на следните характеристики: 1. възмездни сделки /покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека и др./, като поне една от страните по тях да е търговец; 2. сделките да се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, т.е. да попадат в една и съща ценова зона /за урбанизираните територии/; 3. да са сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и да са вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота; 4. имотът, предмет на сделката, да е с устройствен статут и предназначение, съответстващ на този, който има отчуждаваният имот, но преди влизането в сила на ПУП, по който се прави отчуждаването.

Съдът счита, че е налице несъответствие между равностойното парично обезщетение, определено от административния орган, и дължимата стойност, установена от приетата по делото съдебно-оценителна експертиза, по следните съображения:

На първо място следва да се посочи, че лицензираният оценител неправилно е определял размер на равностойно парично обезщетение, като е анализирал сделки с имоти, попадащи в зона Тти, т. е. без параметри на застрояване. Съдът приема заключението на съдебно – оценителната експертиза, съгласно което за имота няма приложен предходен регулационен план, т. е. имотът е бил неурегулиран. Планът, по който се извършва отчуждаването, се явява първа регулация за имота. Следователно 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 правилно вещото лице се е позовало на чл. 22, ал. 8 от ЗОС, като е изследвало трайния начин на фактическото ползване на имота. При извършения оглед на място е установено, че имотът се ползва като застроено с жилищна сграда дворно място в обхвата на [населено място]. От застрояването на имота около 1969 г. до момента същият се ползва като жилищен имот. Следователно трайният начин на фактическо ползване на имота е за нискоетажно жилищно застрояване с ниска плътност, отговарящо на зоните по ОУП за малкоетажно застрояване – Жм2, в която при същите параметри се допуска и жилищно застрояване.

След като с ПУП по чл. 21, ал. 1 от ЗОС се предвижда изграждането на улична регулация, логично е, че имотите/частите от тях, засегнати от плана, винаги ще попадат в зона Тти, без параметри на застрояване. Но това отреждане е неотносимо при определяне на размера на равностойното парично обезщетение, което изрично е регламентирано в приложимите норми на ЗОС – чл. 22, ал. 5 и сл. По аргумент от чл. 22, ал. 8 от ЗОС следва да бъде съобразен и установеният траен начин на фактическото ползване на имотите, които не са урегулирани за застрояване с предходен подробен устройствен план.

В обобщение съдът приема, че Вариант 2 от заключението на СОЕ отговаря на критериите по ЗОС за определяне на равностойно парично обезщетение, което възлиза на 19 239,28 лева за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1007.2662 с площ от 48 кв. м.

Със заповедта по чл. 25, ал. 2 от ЗОС се определя обезщетение както за отчуждавания имот, така и за извършените в него строежи и подобрения. В този смисъл към горното обезщетение следва да бъде прибавена и стойността на подобренията, възлизаща на 3002,34 лева за котел за отопление, барака, ограда, дървена градинска врата, водомерна шахта, бетонова настилка и пътека с плочи.

Сграда (гараж) с идентификатор 68134.1007.226.3 не е оценена в експертната оценка, тъй като е посочено, че е изградена без строителна книга. Вещото лице е приело обратното, като е посочило, че сградата е изграден през 1978 г. и за същата е налично разрешение за строеж. По делото липсва такова разрешение за строеж, а и се поставя под съмнение този извод, тъй като жалбоподателите са иницирали производство за издаване на удостоверение за търпим строеж за сградата, а такова не би следвало да се образува при налични строителни книги.

Административният орган не е изложил мотиви относно търпимостта на обсъжданата сграда. Търпимостта е обективно установим факт, поради което не е обусловена от наличието на изрично издадено удостоверение за търпимост. Съгласно § 16, ал. 4 от ПР на ЗУТ обаче при отчуждаване на търпими строежи те се оценяват и за тях се дължи обезщетение на собствениците по общия ред. Търпими строежи по смисъла на § 16, ал. 1 от ПР на ЗУТ са строежи, изградени до 7 април 1987 г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон. В тази връзка административният орган е следвало да извърши преценка дали сградата представлява търпим строеж, което е от значение за определяне на равностойното обезщетение.

В чл. 21, ал. 3 ЗОС е предвидено, че части от имоти могат да се отчуждават само когато остатъкът от имота отговаря на изискванията, определени в закон, съобразно неговия вид, местонахождение и предназначение. Изключение от това правило е дадено в чл. 206, ал. 4 ЗУТ - в случаите, когато основното застрояване се запазва и остатъкът от поземления имот може да се ползва по предназначение, което имотът е имал преди отчуждаването, със съгласието на собственика може да бъде образуван маломерен урегулиран поземлен имот. И на последно място, когато собственикът на имота не е дал съгласие за това, се отчуждава целият недвижим имот - чл. 206, ал. 5 ЗУТ.

От заключението на експертизата става ясно, че намалената след отчуждаването площ на имот с идентификатор 68134.1007.226 е в размер на 220 кв.м., което е отклонение от изискванията за минимална площ, посочени в чл. 19, ал. 1, т. 1 ЗУТ. По делото има данни за съществуваща сграда в остатъка на имота, но липсва информация да е поискано съгласието на собствениците за образуване на маломерен урегулиран поземлен имот. Предвид гореизложеното съдът намира, че оспореният административен акт е незаконосъобразен, като постановен в нарушение на изискванията на чл. 21, ал. 3 ЗОС.

Съдът намира, че следва да отмени заповедта изцяло, като върне преписката на кмета на Столична община за ново произнасяне, при което да се съобрази разпоредбата на чл. 21, ал. 3 от ЗОС или да се изиска съгласие на собствениците за образуване на маломерен имот – чл. 206, ал. 4 ЗУТ. Следва да се изложат съображения за търпимостта на сграда с идентификатор 68134.1007.226.3, засегната от отчуждаването, съответно ако се приеме, че е търпим строеж, да се определи равностойно обезщетение съгласно мотивите на настоящия съдебен акт. При определяне оценката на отчуждавания поземлен имот органът следва да съобрази Вариант 2 от заключението на СОЕ, като се добави и стойността на подобренията.

С оглед изхода на делото и на основание чл. 143, ал. 1 АПК, направените от оспорващия разноси по делото, следва да се възстановят от бюджета на органа, издал отменения акт. В случая двамата оспорващи са направила разноси по делото както следва: 20 лева за държавна такса и 800 лева за експертизи.

Видно от представения договор за правна помощ се установява, че жалбоподателят е получил от адвокат М. А. от САК безплатна правна помощ по реда на чл. 38, ал. 2 ЗА. С оглед изхода на делото, общият материален интерес и на основание чл. 143, ал. 1 АПК и чл. 38, ал. 2 ЗА адвокатът, предоставил безплатна правна помощ има право да получи възнаграждение в размер на 300 лева - чл. 8, ал. 1, т. 1 от Наредбата за минималните адвокатски възнаграждения.

По изложените съображения и на основание и на основание чл. 172, ал. 2, предл. второ АПК, Административен съд София – град,

**Р Е Ш И:**

ОТМЕНЯ по жалба на Н. В. Д., ЕГН [ЕГН] и К. М. Д., ЕГН [ЕГН] Заповед за отчуждаване на поземлен имот № СОА21-РД40-47/13.02.2021 г. на кмета на Столична община.

ВРЪЩА преписката на административния орган за ново произнасяне съобразно указанията, дадени в мотивите на настоящото решение, в 1-месечен срок от получаването му.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Н. В. Д., ЕГН [ЕГН] и К. М. Д., ЕГН [ЕГН] общо сумата в размер на 820 лева, представляваща направени по делото разноски.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на адвокат М. А. А. от Софийска адвокатска колегия сумата в размер на 300 лева, представляваща адвокатско възнаграждение за предоставена безплатна правна помощ на жалбоподателите.

Решението не подлежи на обжалване.

Съдия: