

# РЕШЕНИЕ

№ 4143

гр. София, 21.06.2023 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 58 състав,**  
в публично заседание на 25.05.2023 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Снежанка Кьосева**

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **1872** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл.145 и следващи от Административно процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.27 от Закона за общинската собственост /ЗОБС/.  
Образувано е по жалба на „Веспер Аркс“ АД, със седалище и адрес на управление в [населено място] чрез адв. И. И. против Заповед № СОА23-РД40-4/17.01.2023г. на кмета на Столична община /СО/, с която се отчуждава поземлен имот ПИ с проектен идентификатор 68134.1932.2448 (застроен), с площ от 5 кв.м. съгласно скица - проект за изменение на КККР, ведно с изградената в имота ограда, представляващ реална част от имот с идентификатор 68134.1932.727 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-68/02.12.2010г. на ИД на АГКК, находящ се в [населено място], [улица], район „В.“, попадащ в улична регулация, съгласно влязъл в сила план за регулация на м. „М. ливади - запад“, одобрен със Заповед № РД-09-50-66/10.02.1999г. на главния архитект на [населено място], потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на Столичен общински съвет /СОС/ и подлежащ на отчуждаване във връзка с реализацията на обект: „ [улица]в участъка от [улица]до [улица], район „В.“ – публична общинска собственост и е определена стойност на паричното обезщетение – 783,00 лв..

С жалбата се твърди, че оспорената заповед е незаконосъобразна, необоснована, издадена в нарушение на материалноправните и процесуалните предпоставки и като резултат неправилна. Иска се административният акт да бъде отменен или изменен в частта, с която е определено паричното обезщетение.

В съдебно заседание жалбата се поддържа чрез упълномощен представител.

Претендира се присъждане на разноски.

Ответникът - Кметът на Столична община, чрез процесуалния си представител изразява становище за неоснователност на жалбата. Моли съда да постанови решение, с което да потвърди издадения административен акт, алтернативно, да не кредитира заключението на вещото лице. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение. Софийска градска прокуратура не участва в производството.

Съдът като взе предвид събраните по делото доказателства, прие за установено следното от фактическа страна:

Видно от нотариален акт за собственост №55, том VII, дело №2046/2021г., нотариален акт за собственост №11, том LIX, дело №19242/2013г. и нотариален акт за собственост №166, том ССХІІІ, дело №66181/2017г. жалбоподателят „Веспер Аркс“ АД е придобил правото на собственост върху недвижим имот – поземлен имот с идентификатор 68134.1932.727, с площ от 425 кв.м. по КККР, с адрес: [населено място], [улица], район „В.“.

На основание чл.25, ал.1 от ЗОБС от ответника е изготвено обявление до собствениците на поземлени имоти, отредени за обект – публична общинска собственост, за предстоящата процедура по принудително отчуждаване, което е публикувано във в. „Днес“, в. „Труд“ и в. „24 часа“. Обявлението е поставено на информационното табло на район „В.“ СО и на Столична община, за което са съставени съответните протоколи. В обявлението е посочена информация, изискваща се съгласно чл.25, ал.1 от ЗОБС .

С писмо изх. №СИС22-ПП00-1/17.08.2022 г. на кмета на Столична община, в съответствие с разпоредбата на чл.22, ал.3 от ЗОБС и във връзка с провеждане на отчуждително производство по реда и при условията на Глава трета от ЗОБС за поземлени имоти – частна собственост, попадащи в обхвата на процесния обект, на лицензиран оценител М. А. Р. е възложено определянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл.22, ал.5 и сл. ЗОС във вр. с § 1 ДР ЗОС, на поземлени имоти, вкл. и на процесния поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1932.2448, с площ от 5 кв.м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1932.727.

Видно от изготвената експертна оценка за отчуждавания ПИ с проектен идентификатор 68134.1932.2448 е предложена сумата 783,00 лв. Равностойното парично обезщетение е определено съобразно конкретното предназначение на имота, което е имал преди влизането в сила, съответно одобряването на подробния устройствен план и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот. Приети за аналози са десет вписани сделки с поземлени имоти, намиращи се на територията на трета ценова зона за периода 17.08.2021г. – 17.08.2022г. С оценката е прието, че за засегнатата ограда (метална мрежа с бетонен бордюр, с височина от 0,30 м) не са представени строителни книжа относно законността на оградата, поради което не е разгледана като предмет на оценката.

Въз основа на изготвената експертна оценка от ответника е издадена оспорената в настоящото производство заповед.

От жалбоподателя в настоящото производство са представени доказателства за извършените в имота подобрения – фактури и протокол обр. 19 за извършените през 2022г. СМР и уведомление до район В., Столична община съгласно чл.151, ал.11 от

ЗУТ за ажурна ограда.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е допусната и изслушана съдебно-техническа и оценителна експертиза /СТОЕ/. От заключението на вещото лице А. А. се установява следното:

Действащия ПУП-ПРЗ на м. „М. ливади – запад“, одобрен със Заповед № РД-09-50-66/10.02.1999г. на Главния архитект на [населено място], потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на Столичен общински съвет (копие от ПР-1999г. е приложен на л. 137). ЧИЗПР за кв.2, одобрено със Заповед № РД-09-50-823/01.08.2005г. на главния архитект на С.. (копие от заповедта е приложена на л. 131, а графичната част е на л. 132). ИПЗ, И. е РУП за създаване на нов УПИ V-726,727 и XIV-722,723,1811, кв.2, одобрено със Заповед № РД-09-50-603/17.05.2007г. на главния архитект на С.. (копие от заповедта е приложена на л. 129, а графичната част е на л. 130).

Съгласно графичната част на ПУП от 1999г. ПИ с проектен идентификатор 68134.1932.2448 попада в уличната регулация между о.т. 54-о.т. 44-о.т. 5, на ъгъла на [улица]и [улица], в терен предвиден за тротоар – публична общинска собственост. Видно от графичната част на измененията на ПУП от 2005г. и 2007г., не се променя уличната регулация от 1999г. т.е. ПИ с проектен идентификатор 68134.1932.2448 попада в уличната регулация между о.т. 54-о.т. 44-о.т. 5, на ъгъла на [улица]и [улица], в терен предвиден за тротоар – публична общинска собственост.

Съгласно действащия ОУП на [населено място] приет с Решение №697 от протокол 51/19.11.2009г. на СОС и Решение № 960/16.12.2009г. от Министерски съвет, поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1932.2448, предмет на отчуждаване попада в устройствена зона "Жс" – Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване.

Предходният ПУП е от 1979г. - ЗРП на м. "жк. М. ливади" одобрен със Заповед № 247/29.06.1979г. на главния архитект на С. (л. 139) и съгласно същия ПУП процесният имот с проектен идентификатор 68134.1932.2448 с площ от 5кв.м. попада : в УПИ I за административни сгради от кв.1, в което е било предвидено високоетажно строителство. Подробният устройствен план от 1979г. не е приложен.

По предходен ПУП – стар регулационен план на м. „К. село-С.“ одобрен с Указ №258/07.07.1934г. за уличната регулация и Заповед №2855/18.07.1934г. за дворищната регулация (л. 150 и 151). Видно от приложената по делото комбинирана скица, процесният имот с проектен идентификатор 68134.1932.2448 с площ от 5кв.м. попада в уличната регулация о.т. 540- о.т. 439, т.е. без допустимо застрояване.

За определяне на справедливото пазарно обезщетение за имота, определено по реда на чл.22 от ЗОС, експертът е изследвал предходното отреждане на имота. Съгласно ПУП-1979г. и последващите изменения до 1999г., ПИ 68134.1932.727,( част от който с ПИ с проектен идентификатор 68134.1932.2448 – предмет на отчуждаване) попада в терен отреден за административни сгради, т.е. отреждането е също за обществено мероприятие, като този план не е приложен. По още по-предходен ПУП от 1934г., приложим по силата на чл.22, ал.7 от ЗОС процесният имот попада в терен с отреждане за улична регулация, т.е. без допустимо застрояване. Експертът е взел предвид, че аналози са тези сделки, които по местоположение са от една и съща ценова зона – в случая III-та ценова зона съгласно зонирването, одобрено с Решение №2 от Протокол № 44/98г. на СОС по ЗМДТ, в урбанизирана територия.

Представена е 1 бр. електронна справка за 1318 бр. вписани сделки в периода от

17.08.2021г. до 17.08.2022г., изпратени от Служба по вписванията с писмо изх. № 06-00-260/29.08.2022 г., които попадат в м. М. ливади. Според заключението на експерта, от всички сделки в справката на СВ не се установяват такива, които могат да бъдат използвани за пазарни аналози.

За използваните аналози в оценката на СО се установява, че същите по действащ ПУП и ОУП попадат в отреждане без застрояване и могат да бъдат използвани, тъй като сделките са сключени в едногодишния срок от възлагането на оценката, предмет на сделките са имоти, които попадат в трета ценова зона по ЗМДТ и една от страните е търговец.

Експертизата е установила още четири акта за сделки с имоти отговарящи на изискванията на ЗОБС, а именно:

Нотариален акт за покупко-продажба № 43, т. II, рег. № 4906, дело № 88 от 20.06.2022г. вписан в СВ като акт № 187, том СХII дело 34196, вх. № 44899 от 20.06.2022г. Предмет на акта е покупко-продажба на два имота, попадащи в зона ЖМ по ОУП а именно: ПИ с идентификатор 68134.1007.822 с площ от 1050 кв.м., за който е отреден УПИ XII от кв. 131 и ПИ 68134.1007.1040 с площ от 99 кв.м., попадащ изцяло в отреждане за улица по действащия ПУП. Имотите попадат в III-та зона по ЗМДТ. Вторият описан по-горе имот, за който в акта е определена отделна цена е свободен от застрояване и може да бъде използван като аналог.

Нотариален акт за покупко-продажба № 158, т. VII, рег. № 18201, дело № 1208 от 22.12.2021г., вписан в СВ като акт № 186, том СССXIV дело 78282, вх. № 99877 от 22.12.2021г. Продавач по сделката е физическо лице, а купувачите по сделката са юридически лица. Предмет на акта е покупко-продажба на два имота, изцяло попадащи в зона Жс, а именно: ПИ с идентификатор 68134.904.3404, за който по действащ ПУП е отреден УПИ XII от кв. 37 и ПИ 1007.68134.904.3405 с площ от 26 кв.м., попадащ изцяло в отреждане за улица по действащия ПУП. Имотите попадат III-та зона по ЗМДТ. Вторият описан по-горе имот, за който в акта е определена отделна цена е свободен от застрояване и може да бъде използван като аналог.

Нотариален акт за покупко-продажба №42, т. V, рег. № 10008, дело № 765 от 21.10.2021г., вписан в СВ като акт № 155, том ССИ дело 60234, вх. номер 77516 от 21.10.2021г. Продавач по сделката е физическо лице, а купувачите по сделката са юридически лица. Актът е за покупка на ПИ с идентификатор 68134.1600.6413 с площ от 71 кв.м., попадащ изцяло в зона Оо, като цялата площ на имота попада в отреждане за озеленяване по действащия ПУП. Имотът попада в III-та зона по ЗМДТ. Имотът е свободен от застрояване. Тъй като попада в УПИ за озеленяване, върху него няма предвиждане за застрояване и имотът може да бъде използван като аналог.

Нотариален акт за покупко-продажба № 9, т. II рег. № 2887, дело № 199 от 21.09.2021г., вписан в СВ като акт № 167, том CLXXVII дело 53022, вх. № 68317 от 21.09.2021г. Продавачът и купувачът по сделката са юридически лица. Предмет на акта е покупко-продажба на ПИ с идентификатор 68134.2045.3033 с площ от 73 кв.м., попадащ преобладаващо в зона Тти и изцяло в отреждане за улица по действащия ПУП. Имотът попада в III-та зона по ЗМДТ. Описаният по-горе имот с идентификатор 68134.2045.3033 е свободен от застрояване и може да бъде използван като аналог.

По отношение на представените от жалбоподателя 8 бр. нови акта (Приложения № 1,2,3,4,5,6,8, и 9 от молбата) вещото лице е дало заключение, че не могат да бъдат използвани за аналог, тъй като в имотите е допустимо застрояване и не са аналогични по предназначение с процесния имот.

Изследване на разгледаните актове и определяне на пазарната цена на оценявания имот е направено с Приложение №1 от СТОЕ. Средната пазарна цена на квадратен метър, определена като сбор от средната пазарна цена на квадратен метър, изчислена за посочените като аналози 14 бр. имота е 183,93 лв., а обезщетението е 5 кв.м. X 183,93 лв. = 919,65 лв., а не както е посочило вещото лице – 919,66 лв.

В заключението е посочено също, че в частта от имота, предмет на отчуждаване има изградена ограда от бетонов борд и оградни пана от страната на [улица], плъзгаща гаражна врата от към [улица] и 1бр. водомерна шахта. Оградата е с масивна част до 0,54м. от прилежащия терен и с метални прозирни пана на масивната част. Оградата е изградена по имотните граници на ПИ с КИ 68134.1932.727. От вида и състоянието на оградата и сателитните снимки от Google Earth, СТЕ установява, че същата е изградена 2022г. Според експерта с прилагането на уличната регулация ще се наложи жалбоподателят да демонтира изградените ажурна ограда и плъзгащата се гаражна врата. Гаражната врата след прилагането на уличната регулация не би могла да се ползва на мястото, където ще трябва да бъде изградена нова ограда.

От огледа на място се установява, че прозирна ограда не е изградена по съществуващата регулационна граница, като за имота на жалбоподателя е отреден УПИ V-726,727 от кв. 2 по регулационния план на [населено място], м. „М. ливади-запад“. Регулацията не е приложена, т.е. не са уредени сметките по регулация и придаваемите се части от имота на жалбоподателя по регулационния план към уличната регулация към 2022г. не са уредени.

Според приетата по делото СТОЕ стойността на оградата и гаражната врата в имота с извършените СМР с 12% печалба е 5297,60 лв., а стойността без ДДС е 4 730,00 лв. За същите подобрения е посочена и стойността на овехтяване, ако се приеме, че са изпълнени през 2000г. За изградената в отчуждаваната част от имота водомерна шахта след приложеното по преценка на експерта овехтяване от 10% стойността е 407,92 лв.

В съдебно заседание вещото лице разясни, че по сателитните снимки е установило, че около 2012-2015г. е съществувала друга ограда, пак прозирна, която не е идентична със съществуващата сега. За водомерната шахта вещото лице не е открило документи и е определило стойността на шахтата с овехтяване след като е приело, че е изградена през 2000г.

Съдът кредитира всички доказателства.

## ПРАВНА СТРАНА

Жалбата е допустима. Подадена е от надлежна страна и в срока по чл.27, ал.1 от ЗОБС.

Разгледана по същество е частично основателна по следните съображения:

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

Налице са доказателства за спазване на процедурата по чл.25 от ЗОБС - публикувани са обявления в два централни и един местен ежедневник. Изпратено е обявление до кмета на район „В.“ за поставянето му на определеното място в сградата на общината. Спазени са сроковете по чл.25, ал.2, изр. посл. и чл.22, ал.10 от ЗОБС.

Оспорената заповед е издадена в писмена форма, с посочени фактически и правни основания. Органът е преценил всички факти от значение за случая след като е събрал относимите доказателства.

Неоснователно е възражението в жалбата, че липсват мотиви защо е необходимо отчуждаването на 5 кв.м. и с какво са необходими те за реализирането на планирания от Столична община обект. В заповедта ясно е посочено, че обектът се отчуждава във връзка с реализацията на обект „ул. П.“ в участъка от [улица]до [улица], район „В.“. Посочените мотиви са достатъчни да обосноват необходимостта от отчуждаването на тази част от имота. Необходимостта от процесното отчуждаване се обосновава със заключението на СТОЕ съгласно което отчуждаването е необходимо за осигуряването на тротоар от 2,00 м. по [улица]и 2,25 м. по [улица], които попадат в имота на жалбоподателя. Предвид изложеното жалбата в частта, с която се иска отмяна на оспорената заповед, като незаконосъобразна, е неоснователна.

Съгласно чл.22, ал.5 от ЗОБС 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. Конкретното предназначение на поземлени имоти, урегулирани за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, с предходен подробен устройствен план, действал преди влизането в сила, съответно преди одобряването на подробния устройствен план по чл. 21, ал. 1, които не са отчуждени съобразно предвижданията на предходния план, е предназначението им, определено с подробния устройствен план, действал преди влизането в сила на плана, предвиждащ изграждането на обекти - публична държавна или публична общинска собственост /чл.22, ал.7 от ЗОБС/.

В § 1, т.2 от ДР на ЗОБС е дадена легална дефиниция на „Пазарни цени на имоти със сходни характеристики" и това 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. 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.

Равностойното парично обезщетение е определено от лицензирания оценител по Методът на пазарните сравнения, като са приети за аналози десет сключени сделки с поземлени имоти. С експертното заключение се

приема, че тези сделки могат да бъдат използвани, тъй като са сключени в едногодишния срок от възлагането на оценката, предмет на сделките са имоти, които попадат в трета ценова закона по ЗМДТ и една от страните е търговец. Освен тези сделки въз основа на направените от експерта проучвания са установени още четири пазарни аналози, които отговарят на изискванията на чл.22, ал.5 и сл. от ЗОБС и § 1 от ДР на ЗОБС.

Съдът приема, че приетите от лицензиария оценител и установените допълнително от експерта сделки могат да служат за пазарни аналози, тъй като отговарят на всички изисквания, предвидени в закона. Средната пазарна цена на квадратен метър, определена като сбор от средната пазарна цена на квадратен метър, изчислена за посочените като аналози 14 бр. имота е 183,93 лв., и размерът на обезщетението за 5 кв.м. е 919,65 лв.

Неоснователно е искането на жалбоподателите при определяне на оценката да се вземат предвид и приложените с молбата 8 броя актове за сделки с недвижими имоти /Приложение №1,2,3,4,5,6,8 и 9/, тъй като не отговарят на изискването на чл.22 от ЗОБС във вр. с §1, т.8 от ДР на ЗОБС – в имотите е допустимо застрояване и не са аналогични по предназначение с процесния имот.

По отношение на направените в имота подобрения – прозирна ограда и плъзгаща гаражна врата - прозирна, откъм [улица]съдът счита, че отговарят на изискванията на чл.22, ал.13 от ЗОБС и подлежат на обезщетяване по по-ниската стойност от стойността на направените разходи за изграждането им и увеличената стойност на имота. Ограждането на имотите се прави по имотна или по регулационна граница. Изискванията за ограждане на урегулирани имота са посочени в чл.48 от ЗУТ. Същевременно с посочената разпоредба не е въведена забрана за ограждане на имоти по имотните или кадастралните граници.Тъй като в конкретния случай регулацията не е приложена и не са уредени сметките по регулация до прилагането на ПУП е допустимо да бъде поставена ограда по имотна граница.С представените по делото доказателства от жалбоподателя и заключението на вещото лице се установява, че засегнатата от отчуждителното производство ограда с една плъзгаща врата е изградена през 2022г. от жалбоподателя. Съгласно чл.151, т.11 от ЗУТ, приложима разпоредба към момента на изграждане на оградата, не се изисква разрешение за строеж на леки прозирни огради и плътни огради с височина на плътната част до 0,6 м в рамките на поземления имот. Стойността на тези подобрения е 5 297,60 лв.

За изградената водомерна шахта също не се изисква разрешение за строеж /арг. чл.151, ал.1, т.14 от ЗУТ/, но доказателства, че същата е

изградена от жалбоподателя не са представени, поради което искането за определяне на обезщетение и за шахтата е неоснователно.

В този смисъл, оспорената заповед е постановена при неправилно приложение на материалния закон, в частта относно стойността на определеното обезщетение и подлежащите на обезщетение извършени подобрения. Предвид изложеното в СТОЕ, за ПИ с идентификатор 68134.1932.2448, с площ от 5 кв.м. обезщетението следва да бъде в размер на 183,93 лв. за кв.м. или общо в размер на 919,65 лв. Стойността на наличните трайни подобрения в отчуждавания имот е 5 297,60 лв. за изградената в имота ограда и гаражна врата. Тъй като подобренията са изпълнени през 2022г. не следва да се приспада процент за овехтяване. Поради изложеното, оспорената заповед следва да бъде изменена в тази ѝ част и сумата на обезщетението следва да бъде увеличена от 783,00 лв. на 6 217,25 лв.

При този изход на спора основателна е претенцията на жалбоподателя за присъждане на направените по делото разноски съгласно списък по чл.80 от ГПК /л.205/ от делото, допълнен с молба от 30.05.2023г. Представени са доказателства за заплатен адвокатски хонорар в размер на 1200,00 лв., за възнаграждение на вещо лице в размер на 870,00 лв. и за държавна такса в размер на 50,00 лв. или общо разноски в размер на 2120,00 лв.

Възражението на ответника за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение в размер на 1 200,00 лв. предвид липсата на фактическа и правна сложност по делото е неоснователно, като се има предвид, че размерът на минималното възнаграждение съгласно чл.8, ал.3 от Наредба № 1 от 9.07.2004г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения е 1000,00 лв.

Така мотивиран и на основание чл.172, ал.2 от АПК, СЪДЪТ

### РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА23-РД40-4/17.01.2023г. на кмета на Столична община, в частта, с която е определено парично обезщетение за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1932.2448, с площ 5 кв.м., като УВЕЛИЧАВА размера на равностойното парично обезщетение от 783,00 лв. на 6217,25 лв., от които 919,65 лв. – обезщетение за отчуждения поземлен имот и 5297,60 лв. – обезщетение за прозирна ограда и плъзгаща гаражна врата - прозирна, откъм [улица].

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „Веспер Аркс“ АД срещу Заповед № СОА23-РД40-4/17.01.2023г. на кмета на Столична община, в останалата част, като неоснователна.



ОСЪЖДА Столична община да заплати на „Веспер Аркс“ АД сумата от 2120,00 лв., разноси по делото.  
Решението е окончателно.

СЪДИЯ: