

# РЕШЕНИЕ

№ 3392

гр. София, 29.06.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 50 състав,**  
в публично заседание на 09.06.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Весела Николова**

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **11615** по описа за **2019** 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 подадена жалба от М. Н. С., Т. В. О., В. М. Т., К. И. Г., Д. И. Т., Надежда С. П., С. Н. П., Д. М. С. и М. М. С., срещу Заповед № СОА19-РД-40-141/10.09.2019 г. на кмета на Столична община, с която се отчуждава поземлен имот /ПИ/ с проектен идентификатор 68134.2815.3190, застроен, с площ за отчуждаване от 410 кв.м., заедно с попадащи в имота сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3190.1, с площ от 65 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3190.2, с площ от 48 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3190.3, с площ от 18 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3194.4, с площ от 14 кв.м. и част от сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3189.1, с площ 43 кв.м., съгласно скица-проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.3 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект „Разширение и реконструкция на [улица], в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м. ж.к „О. – 2“, одобрен с Решение № 491 по Протокол № 25/27.09.2012 г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост.

Със Заповед № СОА19-РД40-195/19.11.2019г. на Кмета на СО е изменена Заповед №

СО А19-РД40-141/10.09.2019г. на Кмета на СО в частта на определените квоти на съсобственост на М. Н. С. и М. Б. С. в режим на СИО - 113,24/653 ид.ч., като вместо това определя М. Н. С. за собственик на 75,50/653 ид.части и съответното ѝ парично обезщетение в размер на 1265,35лв., на М. М. С. за собственик на 18,87/653 ид.части и съответното му парично обезщетение в размер на 316,33лв. и Д. М. С. за собственик на 18,87/653ид.части и съответното му парично обезщетение в размер на 316,33лв..

В жалбата се сочат съображения за незаконосъобразност на оспорената заповед, в частта относно определеното обезщетение. Посочват, че са собственици на процесния имот, ведно с постройките в него. По отношение на определения размер на обезщетението, което следва да им бъде заплатено, считат че е занижено. Молят за отмяна на заповедта, в частта относно размера на обезщетението, както по отношение на земята, така и по отношение на сградите, за които в заповедта се твърди, че са незаконни, като се определи равностойно парично обезщетение за отчуждаваните части за всеки един от тях от процесния имот, в размер, определен съобразно разпоредбата на чл. 22, ал. 5 от ЗОС. Претендират разноски.

В съдебно заседание, жалбоподателите, редовно призовани, се представляват от адв. Б., която поддържа жалбата. Моли съда заповедта да бъде отменена, в частта относно размера на обезщетението, като бъде определен по-висок размер на обезщетението, съобразно първото допълнително заключение на вещото лице от 25.02.2020 г., включително и обезщетение за посочената цена за построените сгради, като счита, че изключването им представлява национализация. Представя писмени бележки. Претендира разноски по представен списък.

Ответникът – Кмета на Столична Община, редовно уведомен, се представлява от юрк. Ж., който поддържа изразеното становище за неоснователност и недоказаност на жалбата. Моли съда да цени експертното заключение във втория вариант, като счита, че вещото лице не е установило, че сградите отговарят на действащите нормативни изисквания. Подробни съображения излага в писмени бележки. По отношение размера на обезщетенията, счита, че нито един от двата договора не следва да се взема предвид, тъй като приетите аналози на имоти са с териториална отдалеченост 9 километра, но ако съдът прецени, че са годни, моли да бъде взето предвид даденото обезщетение със средна цена от 85,31 лева на кв. м. Претендира заплащане на юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на претендирания адвокатски хонорар.

Административен съд София-град, Второ отделение, 50-ти състав, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 от ГПК, във вр. с чл. 144 от АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Предмет на оспорване в случая е единствено размерът на определената за отчуждения имот оценка, тоест предметът на делото се изчерпва с преценка на законосъобразността на определянето ѝ. Страните не спорят по хода на процедурата на извършеното отчуждаване и определяне на обезщетение, както и по установената собственост.

За м.[жк]има влязъл в сила ПУП, одобрен с решение № 491 по протокол № 25/27.09.2012 г. на СОС.

С обявление рег. № СИС16-ПП00-44/184/22.07.2019 г., кметът на СО е уведомил собствениците на ПИ, отредени за улица-публична общинска собственост, съгласно действащ ПУП на м.[жк], за предстояща процедура по принудително отчуждаване за

обект „Разширение и реконструкция на [улица], в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, [населено място]. В това число влиза и имот с проектен идентификатор 68134.2815.3190 (застроен), собственост на М. Н. С., Т. В. О., В. М. Т., К. И. Г., Д. И. Т., Надежда С. П., С. Н. П., Д. М. С. и М. М. С., при различни квоти на собственост.

Обявлението е публикувано в два централни /24 часа и Днес/ и един местен /Софийски вестник/ ежедневници, както и на интернет страницата на СО. Копие от обявлението е поставено на определеното за това място в сградата на СО, видно от протокол от 25.07.2019 г.

С писмо изх. № СИС16-ПП00-44/149/20.03.2019 г., на лицензиран оценител е възложено изготвянето на равностойно парично обезщетение по реда и условията на чл. 22, ал.5 ЗОС на части от ПИ по регулационния план на[жк], засегнати от реализацията на обект „Разширение и реконструкция на [улица], в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, [населено място], в това число и имота на жалбоподателите. Възлагателното писмо от 20.03.2019 г. е подписано от зам.-кмета на СО, на основание Заповед № СОА19-РД15-3179/11.03.2019 г.

Вещото лице, изготвило оценка е посочило, че имотът, предмет на оценяване, съгласно влязъл в сила ПУП, на м.[жк], имотът на жалбоподателите попада в уличната регулация. По предходен ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-629/29.11.1994 г., отреждането е същото. Отчуждаваната част от имота е 410 кв.м., представляваща реална част от имот с идентификатор 68134.2815.3190 по КKKP. Обектът е включен в програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на СО за 2019 г., приета с Решение № 33 по протокол № 69/31.01.2019 г. на СОС. Съгласно ОУП на СО, приет с решение № 697 от протокол 51/19.11.2009 г. и решение № 960/12.11.2009 г. на МС, поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2815.3190, който е реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.3, попада в устройствена зона: „Терени за транспортна инфраструктура“ – Тти, като не се предвижда параметри на застрояване. Посочено е, че процесният имот е извън границите на зонирването, прието с Решение № 2 по протокол № 44 от 1998 г. на СОС по ЗМДТ. Данъчната оценка на имота е изготвена за V ценова зона и е 10 945 лв. за 410 кв.м. На база изготвената експертна оценка, за отчуждаваната част от имота е определено обезщетение в размер на 10 945 лв. за отчуждаваната част от имота от 410 кв.м., тъй като от проверените сделки, обективирани в НА, не са открити пазарни аналози, които да послужат за изготвяне на пазарна оценка на имота, която да бъде използвана за определяне на обезщетението. Поради това, за определяне на размера на обезщетението е използвана данъчната оценка на имота, на основание чл. 22, ал.5 ЗОС, във вр. § 1 ЗД на ЗОС.

Със Заповед № СОА19-РД40-141/10.09.2019г. на Кмета на СО се отчуждава поземлен имот с идентификатор 68134.2815.3190 (застроен), с площ 410 кв.м., заедно с попадащи в имота сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3190.1 с площ 65 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3190.2 с площ 48 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3190.3 с площ 18 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3190.4 с площ 14 кв.м. и част от сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3189.1 с площ 43 кв.м., съгласно скица - проект за изменение на КKKP, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.3 по КKKP, одобрен със Заповед № РД-18-39/20.07.2011г. на ИД на АГКК, попадащ в улична регулация и в обхвата на обект : „Разширение и реконструкция на [улица], в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, [населено място], съгласно влязъл в сила

ПУП на м.[жк], одобрен с Решение № 491 по Протокол № 25/27.09.2012г. на СОС, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост.

Отчуждаваният имот е собственост на: М. Н. С. и М. Б. С. в режим на СИО -113,24/653 ид.ч., М. Н. С. - 16,67/653, Т. В. О. - 163,25/653, В. М. Т. - 163,25/653, К. И. Г. - 81,63/653, Д. И. Т. - 81,62/653, Надежда С. П. - 16,67/653 и С. Н. П. -16,67/653.

Общата сума на парично обезщетение за ПИ с идентификатор 68134.2815.3190 в размер на 10 945,00 лв. (26,70лв/кв.м) е разпределена между собствениците както следва: М. Н. С. и М. Б. С. в режим на СИО - 113,24/653 ид. ч. - 1 898,03 лв., М. Н. С. - 16,67/653 ид. ч. - 279,53 лв., Т. В. О. - 163,25/653 ид. ч. - 2 736,07 лв., В. М. Т. - 163,25/653 ид. ч. - 2 736,07 лв., К. И. Г. - 81,63/653 ид. ч. - 1 368,12 лв., Д. И. Т. - 81,62/653 ид. ч. - 1 368,12 лв., Надежда С. П. - 16,67/653 ид. ч. - 279,53 лв. и С. Н. П. - 16,67/653 ид. ч. - 279,53 лв.

Сгради с проектен идентификатор 68134.2815.3190.1 с площ 65 кв.м., проектен идентификатор 68134.2815.3190.2 с площ 48 кв.м., проектен идентификатор 68134.2815.3190.3 с площ 18 кв.м., проектен идентификатор 68134.2815.3190.4 с площ 14 кв.м. и проектен идентификатор 68134.2815.3189.1 с площ 233 кв.м., находящи се в поземления имот - предмет на отчуждаване са определени като незаконни строежи и за същите не е определено обезщетение.

Със Заповед № СОА19-РД40-195/19.11.2019г. на Кмета на СО е изменена Заповед № СО А19-РД40-141/10.09.2019г. на Кмета на СО в частта на определените квоти на съсобственост на М. Н. С. и М. Б. С. в режим на СИО - 113,24/653 ид. ч., като вместо това определя М. Н. С. за собственик на 75,50/653ид.части и съответното ѝ парично обезщетение в размер на 1265,35лв., на М. М. С. за собственик на 18.87/653 ид.части и съответното му парично обезщетение в размер на 316,33лв. и Д. М. С. за собственик на 18,87/653ид.части и съответното му парично обезщетение в размер на 316,33лв.

Заповедта е връчена на жалбоподателя В. Т. на 24.09.2019 г. Не са представени доказателства за датата на връчване на заповедта на останалите собственици.

В настоящото производство е прието, неоспорено от страните, заключение /основно и две допълнителни/ по допусната СТОЕ, с вещо лице А. А.. От заключението на вещото лице се установява, че действащият подробен устройствен план (ПУП) за територията, в обхвата на която попада имотът на жалбоподателите с проектен идентификатор 68134.2815.3190, е одобрен с решение № 491 по Протокол № 25/27.09.2012 г. на СОС. С действащия ПУП имотът на жалбоподателите, с площ 410 кв.м., попада в терен отреден за разширение на [улица]/пътно платно с тротоари/, в уличната регулация о.т.99-о.т.158. Останалата част е неурегулирана. Съгласно предходен ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-629/29.11.1994 г. на главния архитект на СО, имотът попада също в терен, отреден за разширението на бул. Л. шосе. Същото е отреждането на имота и съгласно ПУП, одобрен със Заповед № 321/23.07.1982 г. Съгласно ОУП на СО, приет с решение № 697 от протокол 51/19.11.2009 г. и решение № 960/12.11.2009 г. на МС, имотът попада в терен за Тти и малка част от имота попада в устройствена зона Оз2 /Зона за обществено-обслужващи дейности озеленяване в околорадския район/.

По отношение на сградите, общо пет, изградени в имота, вещото лице е отразило, че за същите няма одобрени инвестиционни проекти и разрешение за строеж. Поради изложеното, вещото лице е отразило, че сградите са определени като незаконни строежи и за тях съгласно чл. 22, ал. 14 не се дължи обезщетение.

По отношение на имота, от прегледаните сделки с имоти, приложени по делото, общо

20 на брой, вещото лице е преценило, че на изискванията на чл. 22 ЗОС не отговаря нито една от сделките. Направена е допълнителна справка от вещото лице в Службата по вписвания, от която е установен един допълнителен пазарен аналог, сделката е обективизирана в НА № 133, том 79/01.06.2018 г., която е изследвана от вещото лице относно съответствието ѝ с разпоредбите на закона и е приета за пазарен аналог на процесния имот. Вещото лице е приело, че сделката може да бъде използвана като пазарен аналог за изготвяне на равностойно парично обезщетение, тъй като имотът, предмет на тази сделка попада изцяло в улица, съгласно ОУП, в V ценова зона, както е процесният, една от страните по сделката е юридическо лице. Поради това е приело и изготвило равностойното парично обезщетение на база тази сделка. Дало е заключение, че равностойното парично обезщетение за един кв.м. за имота е в размер на 93,94 лв., а за подлежащата на отчуждаване част от 410 кв.м. е 38 515,40 лв. Посочената сума, експертът е разпределил съобразно квотите на собственост, посочени в заповедта, които не се оспорват, а именно за: М. Н. С. за 75,5/653 ид.ч. - 4453,16 лв., Д. М. С. за 18,87/653 - 1112,99 лв., М. М. С. М. М. С. за 18,87/654 - 1112,99 лв., М. Н. С. за 16,67/653 - 983,23 лв., Т. В. О. за 163,25/653 - 9628,85 лв., В. М. Т. за 163,25/653 - 9628,85 лв., К. И. Г. за 81,63/653 - 4814,72 лв., Д. И. Т. за 81,62/653 - 4814,15 лв., Надежда С. П. за 16,67/653 - 983,23 лв. и С. Н. П. за 16,67/653 - 983,23 лв.

Анализираните от вещото лице сделки, но неприети за пазарни аналози /общо 20/, са посочени в табличен вид, като са уточнени причините, поради които тези сделки не са приети за аналози от вещото лице.

Във връзка с допълнително представени доказателства от страна на процесуалния представител на жалбоподателите с молба от 04.02.2020 г. е допуснато допълване на СТОЕ, съгласно което пазарната стойност на трайните насаждения в имот с проектен идентификатор 68134.2815.3190 застроен, с площ 410 кв.м., съгласно скица - проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.3 по КККР, определена съгласно Наредба за базисните цени на трайните насаждения е в размер на 373,98лв, разпределена съгласно квотите на съсобственост, както следва: М. Н. С. за 75,5/653 - 43,24 лв., Д. М. С. за 18,87/653 - 10,81 лв., М. М. С. за 18,87/653 - 10,81 лв., М. Н. С. за 16,67/653 - 9,55 лв., Т. В. О. за 163,25/653 - 93,49 лв., В. М. Т. за 163,25/653 - 93,49 лв., К. И. Г. за 81,63/653 - 46,75 лв., Д. И. Т. за 81,62/653 - 46,74 лв., Надежда С. П. за 16,67/653 - 9,55 лв., С. Н. П. за 16,67/653 - 9,55 лв. или общо 373,98 лв. Пазарната стойност на съществуващите 5бр. сгради , а именно: проектен идентификатор 68134.2815.3190.1 с площ 65 кв.м., проектен идентификатор 68134.2815.3190.2 с площ 48 кв.м., проектен идентификатор 68134.2815.3190.3 с площ 18 кв.м., проектен идентификатор 68134.2815.3190.4 с площ 14 кв.м. и с проектен идентификатор 68134.2815.3189.1 с площ 233 кв.м., находящи се в поземления имот - предмет на отчуждаване , оценени по вещния метод е определена в размер на 19354,00лв, разпределена съгласно квотите на съсобственост , както следва: М. Н. С. за 75,5/653 - 2 237,70 лв., Д. М. С. за 18,87/653 - 559,28 лв., М. М. С. за 18,87/653 - 559,28 лв., М. Н. С. за 16,67/653 - 494,08 лв., Т. В. О. за 163,25/653- 4 838,50 лв., В. М. Т. за 163,25/653 - 4 838,50 лв., К. И. Г. за 81,63/653 - 2 419,40 лв., Д. И. Т. за 81,62/653 -2 419,10 лв., Надежда С. П. за 16,67/653 - 494,08 лв. и С. Н. П. за 16,67/653 - 494,08 лв.

За сградите е посочено, че не са представени доказателства за тяхната законност и същите са определени като незаконни строежи и за тях съгласно чл.22, ал.14 не се

дължи обезщетение.

Допълнително по делото с писмена молба от 21.02.2020г. ответникът представя договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 21.12.2018 г. между Столична община и [фирма], вписан в службата по вписвания под № 143, том ССХІІІ, дело № 6617/27.12.2018 г., според който СО купува реална част с площ 1 290 кв. м. от ПИ с идентификатор 68134.1369.751, срещу заплащане на цена на имота в размер на 98 912 лв. Вещото лице е посочило, че договорът може да бъде приет за пазарен аналог, като средната пазарна цена за 1 кв.м. въз основа на този договор е 76,68 лв. /98 912 лв. за 1 290 кв. м. = 76,68 лв./ При тези данни средно аритметичната стойност за 1 кв.м. съгласно аналози: договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 01.06.2018 г. между СО и [фирма] /93,94 лв. за 1 кв.м./ и договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 21.12.2017 г. между СО и [фирма] /76,68 лв. за 1 кв.м./ е 85,31 лв. за 1 кв.м. /93,94 лв. + 76,68 лв. = 170,62 : 2 = 85,31 лв./. Пазарната стойност на имот с проектен идентификатор 68134.2815.3190 (застроен), с площ 410 кв.м., съгласно скица - проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.3 по КККР, съобразно двата аналога е в размер на 34977,10лв, разпределена съгласно квотите на съсобственост , както следва: М. Н. С. за 75,5/653 - 4044,06 лв., Д. М. С. за 18,87/653 - 1010,75 лв., М. М. С. за 18,87/653 - 1010,75 лв., М. Н. С. за 16,67/653 - 892,90 лв., Т. В. О. за 163,25/653 - 8744,28 лв., В. М. Т. за 163,25/653 - 8744,28 лв., К. И. Г. за 81,63/653 - 4372,41 лв., Д. И. Т. за 81,62/653 - 4371,87 лв., Надежда С. П. за 16,67/653 - 892,90 лв. и С. Н. П. за 16,67/653 - 892,90 лв. Посочено е отново, че процесните сгради не отговарят на изискванията на §16 , ал. 1 от ДР на ЗУТ.

При така установените факти, настоящият съдебен състав на АССГ, като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК, достигна до следните правни изводи:

Жалбата срещу процесната заповед е подадена в срока по чл. 27, ал. 1 от ЗОС, от легитимирани лица, адресати на акта, при спазване на срока за оспорване, поради което е процесуално допустима.

Съгласно изискванията на чл. 168, ал. 1 от 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 от 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. Съдът следва да отмени или обяви за нищожен акта и ако констатира порок, който оспорващият не е посочил.

Разгледана по същество, жалбата е частично основателна.

Оспорената заповед е издадена от кмета на СО, /подписана от надлежно упълномощен от кмета на СО със Заповед № СОА19-РД15-10398/09.09.2019 г. за заместване зам. – кмет/, на основание чл. 25, ал. 2 ЗОС, според която норма – кметът на общината, издава заповед за отчуждаване, в която следва да посочи изрично изброени факти и обстоятелства. Предвид на това, обжалваната заповед е издадена от компетентен административен орган. 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 ПИ, отредени за улица-публична общинска собственост, съгласно действащ ПУП на м.[жк]за предстояща процедура по принудително отчуждаване за обект „Разширение и реконструкция на [улица], в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, [населено място]. В това число влиза и имот с проектен идентификатор 68134.2815.3190. Обявлението е публикувано в два централни /24 часа и Днес/ и един местен /Софийски вестник/ ежедневници, както и на интернет страницата на СО. Копие от

обявлението е поставено на определеното за това място в сградата на СО, видно от Протокол от 25.07.2019 г. 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 оценки, видно от представените доказателства.

Предвид изложеното, настоящият съдебен състав намира, че при 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 делото няма спор по фактите, нито се претендира незаконосъобразност на заповедта във връзка с провеждане на процедурата по отчуждаване или приложението на материалния закон. Не се спори и относно собствеността на имота, в това число и построените в имота сгради.

Заповедта е оспорена в частта относно обезщетението, определено за поземления имот като се счита, че то е занижено, както и в частта, с която не е определено обезщетение за построените в имота сгради. Въпреки това, както се посочи по-горе съдът следва да разгледа заповедта в нейната цялост.

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. За изграждането и експлоатацията на обектите по ал. 1 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. В конкретния случай безспорно по делото се установява, че за имота на жалбоподателите с идентификатор 68134.2815.3 по КKKP има

влязъл в сила ПУП, а именно за м.[жк]има влязъл в сила ПУП, одобрен с решение № 491 по протокол № 25/27.09.2012 г. на СОС. На основание влезлия в сила ПУП, 410 кв.м. от имота на жалбоподателите попадат в улица, поради което се предвижда тази част да бъде отчуждена проектен идентификатор 68134.2815.3190. Същото е отреждането на имота и по предходния ПУП от 1994 г. При наличието на влязъл в сила ПУП, който предвижда, че тази част от имота попада в улица, не може да се обсъжда дали ли е възможност за прокарването на улицата без да се засяга имота на жалбоподателя. При действащ ПУП единственият начин за реализацията на улицата е този, предвиден в него. Предвид изложеното за наличие на влязъл в сила ПУП, настоящият съдебен състав приема, че е налице основната материално-правна предпоставка за отчуждаването на имота, а именно част от имота на жалбоподателя попада и е предвиден за изграждането и реализирането на обект-публична общинска собственост на територията на СО.

По отношение на трайните насаждения:

Пазарната стойност на трайните насаждения в имот с проектен идентификатор 68134.2815.3190 (застроен), с площ 410 кв.м., съгласно скица - проект за изменение на КKKP, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.3 по КKKP е определена съгласно Наредба за базисните цени на трайните насаждения, като съгласно чл.3 с оценката се осигурява възстановяване на разходите за създаване и отглеждане на трайните насаждения и обезщетяване за нереализираните доходи от тях. Вещото лице е определило обезщетение в размер на 373,98лв, и същото според настоящия съдебен състав се дължи на жалбоподателите, разпределено съгласно квотите на съсобственост, както следва: М. Н. С.

за 75,5/653 - 43,24 лв., Д. М. С. за 18,87/653 - 10,81 лв., М. М. С. за 18,87/653 - 10,81 лв., М. Н. С. за 16,67/653 - 9,55 лв., Т. В. О. за 163,25/653 - 93,49 лв., В. М. Т. за 163,25/653 - 93,49 лв., К. И. Г. за 81,63/653 - 46,75 лв., Д. И. Т. за 81,62/653 - 46,74 лв., Надежда С. П. за 16,67/653 - 9,55 лв. и С. Н. П. за 16,67/653 - 9,55 лв.

По отношение на сградите:

По делото безспорно се установява, че в имота, подлежащ на отчуждаване, са изградени пет сгради с проектен идентификатор 68134.2815.3190.1, с площ от 65 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3190.2, с площ от 48 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3190.3, с площ от 18 кв.м., сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3194.4, с площ от 14 кв.м. и част от сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3189.1, с площ 43 кв.м., съгласно скица-проект за изменение на КKKP. Тези сгради не са оценявани и за тях не е

определено обезщетение, тъй като е прието, че същите са незаконни строежи. Жалбоподателите твърдят, че сградите представляват търпими строежи. От заключението на вещото лице се установява, че и петте сгради в имота представляват незаконни строежи, тъй като същите са изградени без необходимите строителни книжа. Липсата на строителни книжа прави сградите незаконно построени, поради което не следва собствениците да се обезщетяват. ВЛ е установило, че сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3190.1 с площ 65 кв.м. с предназначение жилищна сграда е вписана в АДС №255/1966г. и НА № 91/1975г. като едноетажна жилищна.

По данни от приложената по делото декларация сградата е изградена 1949г. Сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3190.1 отстои на 1м. от северната имотна граница с им. пл. №1 , което е в нарушение на изискванията на чл.177 от ЗБНМ. Сграда с проектен идент. 68134.2815.3190.1 с площ 65 кв.м. НЕ Е търпима към момента на построяването ѝ. Сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3190.2 с площ 48 кв.м. е второстепенна постройка - паянтова (дървена) стопанска постройка. По данни от декларацията постройката е изградена 1953г. Част от сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3189.1 с площ 43 кв.м. е с предназначение допълващо застрояване - по декларацията с площ от 60 кв.м. е била изградена около 1955г. И двете сгради са застроени по имотните граници от изток, север и юг, което е в нарушение на чл.167 от ППИНМ. По делото няма приложени декларации за съгласие за застрояване на намалени отстояния от съседите. Сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3190.2 с площ 48 кв.м. и част от сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3189.1 с площ 43 кв.м. не отговарят на изискванията на §16 , ал. 1 от ДР на ЗУТ . Конкретното предназначение на сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3190.3 с площ 18 кв.м. според ВЛ е с предназначение гараж и е изградена около 1970г. По делото няма приложени декларации за съгласие за застрояване на намалени отстояния от съседите. Сграда с проектен идентификатор. 68134.2815.3190.3 е изградена на северната имотна граница. Сградата не отговаря на изискваната на §7 и §96 от Строителни правила и норми за изграждане на населените места за минимално отстояние . Сграда с проектен идент. 68134.2815.3190.3 не отговаря на изискванията на §16 , ал. 1 от ДР на ЗУТ. Предназначението на сграда с проектен идентификатор 68134.2815.3190.4 с площ 14 кв.м. е павилион, изграден 2000г. в терен отреден за улична регулация съгласно ПУП от 1994г. Сградата не съответства на ПУП и не отговаря на изискванията на §16 , ал. 1 от ДР на ЗУТ. Предвид изложеното, правилно

ответният орган не е определил равностойно парично обезщетение за посочените пет сгради, изградени в имота и подлежащи на отчуждаване, заедно с него. Поради това заповедта в тази част е законосъобразна

По отношение на ПИ:

Съгласно чл. 22, ал.5 ЗОС оценките на недвижимите имоти, предмет на отчуждаването се извършват по пазарни цени, като равностойното парично обезщетение се определя и зависи от тяхното предназначение преди влизане в сила на ПУП и въз основа на пазарни цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до тях. Съгласно ал.6 от същата разпоредба, 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. Разпоредбата на §1, т.2 от ДР на ЗОС дефинира понятието "пазарни цени на имоти с подобни характеристики", като определя, че 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. А нормата на § 1, т.3 б."а" от ДР на ЗОС определя параметрите на понятието "имоти, намиращи се в близост до отчуждавания", като това са имотите, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот за урбанизираните територии. В ал.8 на същата разпоредба е предвидено, че размерът на паричното 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, според вещото лице процесният имот е извън регулация, като отреждането за улица на имота /разширение на [улица]/ е още от одобрения през 1982 г. ПУП, както и с този от 1994 г. т.е., няма различно отреждане на имота

според предходно действалия ПУП, преди приемането на този ПУП, въз основа на който се отчуждава имотът. Доколкото законът предвижда определен времеви диапазон, коректният времеви диапазон за експертна оценка е периода от 20.03.2018 г. до 20.03.2019 г., тъй като възлагателното писмо за изготвянето на оценка е от 20.03.2019 г.

По делото бе изготвено заключение /основно и две допълнителни/ по оценителна експертиза, вещото лице, по която е анализирано различни пазарни аналози, като е приело, че две сделки отговарят на изискванията на ЗОС, чл. 22, за определяне на равностойно парично обезщетение. Разгледало и анализирано е 20-те сделки, използвани от оценителя, изготвил оценката в административното производство. В табличен вид е посочило причините, поради които е приело, че тези сделки не отговарят на изискванията. Експертната оценка, възприета от административния орган при постановяване на оспорената заповед е изготвена на база чл. 22, ал.5 ЗОС, тъй като не е открит нито един подходящ пазарен аналог, на данъчна оценка. Както се посочи по-горе основни критерии по ЗОС за избор на аналози, са следните: имотът, попада в V-та ценова зона, тъй като съгласно зонирването, одобрено с решение № 2 по протокол № 44 от 1998 г. на Столичния общински съвет по ЗМДТ в урбанизирана територия, имотът е извън това зонирване; частта от имота, подлежащ на отчуждаване, попада в устройствена зона Тти, както и една от страните по сделката да е търговец. Имайки предвид тези критерии, залегнали в ЗОС, вещото лице е възприело, че нито една от 20-те сделки не отговаря на изискванията на ЗОС.

Следва да се направи уточнение, че въпреки че имотът е извън зонирването, направено през 1998 г., вещото лице правилно е приело, че следва да се търсят пазарни аналози на имота, попадащ в V ценова зона. Това е така, тъй като данъчната оценка на имота е изготвена като за имот, попадащ в V ценова зона. Доколкото за целите на ЗМДТ имотът се третира като такъв от V ценова зона, то спазвайки принципа за съразмерност, справедливо е при определяне на обезщетението за имота, същият да се третира като такъв от V ценова зона. Обратното би било несправедливо спрямо собствениците на имота, които са били задължени да плащат данък, определен за имот от V ценова зона, а при отчуждаването на същия имот, обезщетението да се определи като за имот извън зонирването.

Имайки предвид изложеното, вещото лице е открило един допълнителен пазарен аналог – договор за покупко-продажба, обективизиран в НА № 133, том 79/01.06.2018 г., който е възприет като годен за определяне на равностойно парично обезщетение. Съдът приема, че използваната при

изготвянето на експертното заключение сделка съответства на критериите за преценка съдържанието на понятията “пазарна цена на имоти с подобни характеристики” и “имоти, намиращи се в близост до отчуждавания се” по смисъла на § 1, т. 2 и т. 3 от ДР на ЗОС. Това е така, тъй като имотът предмет на този договор попада в улица, съгласно ОУП, в V ценова зона, както е процесният, една от страните по сделката е юридическо лице. Обстоятелството, че имотът, предмет на посочената сделка, е на около 9 км. от процесния, не влияе върху преценката на сделката като пазарен аналог. Това е така, тъй като същата съответства на критериите, посочени в чл. 22 и § 1 ДР на ЗОС и териториалната отдалеченост не е сред тези критерии. А освен това, отстояние от около 9 км. от процесния имот, съдът не намира за голямо, предвид това, че територията на район В. не е малка.

По делото от страна на ответника беше представена и още една сделка, която вещото лице е определило, че същата отговаря на изискванията за пазарен аналог при определяне на обезщетение за процесния имот, а именно договор за покупко-продажба от 21.12.2018 г., вписан в службата по вписвания под Акт № 143, том 163. Съдът намира, че посочената сделка също отговаря на изискванията на чл. 22 и § 1 ДР на ЗОС, тъй като имотът, предмет на договора попада изцяло в улична регулация, съответства на времевия диапазон, едната страна е ЮЛ /СО/, имотът се намира в V ценова зона. Сделката е сключена на основание чл. 199 ЗУТ, но съдът приема, че това не е пречка да се използва за пазарен аналог. Посочената разпоредба предвижда единствено, че в конкретно определени случаи, СО има приоритет при закупуването на имота, като обаче това не изменя характера на сделката – покупко-продажба, както и самата разпоредба предвижда, че продажбата се осъществява по пазарни цени. Т.е., не е налице правна пречка тази сделка да бъде използвана като пазарен аналог при изготвяне на оценката на процесния имот.

Използвайки посочените две сделки, вещото лице е достигнало до стойност за 410 кв.м. отчуждавана площ от 34 977,10 лв., или 85,31 лв. за 1 кв.м. Посочената сума е разпределена съобразно квотите на собственост, а именно за: М. Н. С. за 75,5/653 ид.ч. обезщетението е в размер на 4044,06 лв., Д. М. С. за 18,87/653 ид. ч - 1010,75 лв., М. М. С. за 18,87/653 - 1010,75 лв., М. Н. С. за 16,67/653 - 892,90 лв., Т. В. О. за 163,25/653 - 8744,28 лв., В. М. Т. за 163,25/653 - 8744,28 лв., К. И. Г. за 81,63/653 - 4372,41 лв., Д. И. Т. за 81,62/653 - 4371,87 лв., Надежда С. П. за 16,67/653 - 892,90 лв. и С. Н. П. за 16,67/653 - 892,90 лв.

В този смисъл размерът на равностойното парично обезщетение за имот с проектен идентификатор 68134.2815.3190, с площ за отчуждаване от 410

кв.м., и попадащ в обект „Разширение и реконструкция на [улица], в участъка от [улица]до „Околовръстен път“, [населено място], съгласно влязъл в сила ПУП на м.[жк], одобрен с решение № 491 по Протокол № 25/27.09.2012 г. на СОС, е в размер на 34 977,10 лв., или 85,31 лв. на кв.м., съгласно заключението на СОЕ, разпределени съобразно дяловете на собственост на жалбоподателите, които не се оспорват.

Оценката на частта от имота, предмет на отчуждаването е елемент от материалната законосъобразност на административния акт, тъй като обуславя фактическите основания, представляващи материалноправните предпоставки за издаването на административния акт, в частта относно размера на обезщетението. Несъответствието между оценката на имота, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство, и неговата пазарна стойност, установен по делото, води до извода за незаконосъобразност на оспорената заповед, която може да бъде квалифицирана като противоречие с материалноправните разпоредби – основание за отмяна на административния акт по чл. 146, т. 4 АПК. Изложеното дава основание на съда да приеме, че обжалваният акт следва да бъде отменен, за да се постигне съответствие на неговото съдържание в частта относно определения на жалбоподателите размер на обезщетението с дължимото такова.

Предвид гореизложеното, настоящият съдебен състав счита, че органът е постановил незаконосъобразен индивидуален административен акт, като е определил парично обезщетение за отчуждения имот, което не съответства на изискванията и целта на закона. По тази причина, съдът обосновава правния си извод за частична основателност на подадената жалба. В този смисъл, същата следва да бъде уважена, като съдът следва да отмени оспорваната заповед като определи нов размер на определеното парично обезщетение за отчуждаваната част от имота, а именно в размер на 34 977,10 лв., или 85,31 лв. на кв.м. Следва да бъде определено и обезщетение за трайните насаждения, а именно в размер 373,97 лв. В случая в оспорената заповед обезщетение за трайните насаждения не е определено. В останалата част, по отношение на сградите, жалбата следва да бъде отхвърлена.

С оглед изхода на спора, на жалбоподателите следва да се присъдят разноски. Такива се претендират за платена държавна такса в размер на 90,00 лв. /по 10,00 лв. за всеки един жалбоподател/, депозит за вещо лице в размер на 640 лв. и адвокатско възнаграждение в размер на 600 лв., или общо 1 330 лв. По отношение на договореното и заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 600 лв. е релевирано възражение за прекомерност. Възражението е неоснователно, поради факта, че сумата, с

която съдът увеличава обезщетението е в размер на 24 032,10 лв., делото е с материален интерес и за адвокатското възнаграждение е приложима нормата на чл. 7, ал. 2, т. 4 във вр. с чл. 8, ал. 1 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за минималните размери на адвокатските възнаграждения. Размерът на адвокатското възнаграждение, определен по чл. 7, ал. 2, т. 4 от Наредба № 1 възлиза на 1 250 лв.. т.е. заплатеният адвокатски хонорар е значително по-малък от минимално предвидения. Поради изложеното заплатеният адвокатски хонорар не се явява прекомерен и на жалбоподателите се следват разноски в общ размер на 1 330 лв. Ръководен от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, Административен съд София-град, II отделение, 50-ти състав

### **Р Е Ш И :**

**ИЗМЕНЯ** Заповед № СОА19-РД-40-141/10.09.2019 г. на кмета на Столична община, както и Заповед № СОА19-РД40-195/19.11.2019 г. на кмета на Столична община, в частите, с които е определен размерът на дължимото парично обезщетение за отчуждаването на имот с проектен идентификатор 68134.2815.3190, с площ за отчуждаване от 410 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.3 по КККР **И ВМЕСТО ТОВА ПОСТАНОВЯВА:**

**ОПРЕДЕЛЯ** равностойно парично обезщетение за отчуждаване на имот, с проектен идентификатор 68134.2815.3190, с площ за отчуждаване от 410 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2815.3 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК в размер общо на **35 351,08 лв.**,/от които 34 977, 10 лв. за ПИ с проектен идентификатор 68134.2815.3190 и 373,98 лв. за трайните насаждения в имота предмет на отчуждаване/, която сума да бъде разпределена на собствениците на имота, съобразно дела им на собственост.

**ПОТВЪРЖДАВА** Заповед № СОА19-РД-40-141/10.09.2019 г. на кмета на Столична община в останалата ѝ част.

**ОСЪЖДА** Столична Община, с адрес: [населено място], [улица], представлявана от кмета Й. Ф. ДА ЗАПЛАТИ на М. Н. С., Т. В. О., В. М. Т., К. И. Г., Д. И. Т., Надежда С. П., С. Н. П., Д. М. С. и М. М. С., сумата от 1 330 лв. /хиляда триста и тридесет лева/, представляваща заплатени съдебно-деловодни разноски.

**РЕШЕНИЕТО** е окончателно и не подлежи на обжалване или протест на основание чл. 27, ал. 6 от ЗОС.

**СЪДИЯ:**