

# РЕШЕНИЕ

№ 2162

гр. София, 31.03.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 33 състав,**  
в публично заседание на 10.02.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Галин Несторов**

при участието на секретаря Антонина Бикова, като разгледа дело номер **6200** 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 Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл. 32 и сл. от Закона за държавната собственост (ЗДС).

Образувано е по жалба на И. Г. Г.-З., ЕГН [ЕГН] и Г. И. Г., ЕГН [ЕГН], и двамата с адрес: [населено място], чрез адв. АЛ. Д. – САК, срещу заповед № СОА21-РД40-78/28.04.2021 г. на кмета на Столична община (СО), в частта, с която е определен размер на паричното обезщетение в размер общо на 3846,37 лева за отчуждаваната, реална част от поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор № 68134.2822.2783 (застроен), с площ 22 кв. м, заедно с находяща се сграда с проектен идентификатор № 68134.2822.2782.1, с площ за отчуждаване 13 кв. м., съгласно скица - проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2822.688 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.“ - 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 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, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост.

В заповедта е посочено, че имотът е собственост на:

1. И. Г. Г.-З. - 2/3 ид.ч. от имота;

2. Г. И. Г. - 1/3 ид.ч. от имота;

Така е определен следният размер на обезщетение: общо в размер на 3846,37, разпределена както следва:

За ПИ с проектен идентификатор № 68134.2822.2783 (застроен),

1. И. Г. Г.-З. – 272,51 лева;
2. Г. И. Г. – 136,25 лева;

За сграда с проектен идентификатор № 68134.2822.2782.1, с площ за отчуждаване 13 кв. м.:

1. И. Г. Г.-З. – 2291,74 лева;
2. Г. И. Г. – 1145,87 лева.

Жалбоподателите са собственици на имота, като И. Г. Г.-З. притежава 2/3 ид.ч. от имота, а Г. И. Г. - 1/3 ид.ч. от имота, като тези факти не се оспорват по делото.

Жалбоподателите, чрез процесуалния си представител адв. Д. твърдят, че процесната заповед, в оспорената ѝ част, а именно: по отношение на размера на определеното обезщетение е незаконосъобразна, поради противоречие с материалния закон. Счита, че определеният с нея размер на парично обезщетение за отчуждения имот не отговаря на установеното в закона изискване за равностойност на обезщетяването по пазарни цени. Иска от съда да отмени заповедта в частта на определения размер на паричното обезщетение по отношение на нея и да определи нов по-висок размер на дължимото обезщетение, съобразно приетите по делото доказателства. Претендира да бъдат възстановени сторените по делото разноси съгласно приложен списък.

Ответникът – кметът на СО, оспорва жалбата чрез юриск. Ж. и иска съда да я отхвърли като неоснователна. Претендира присъждане на юриск. възнаграждение и прави възражение за прекомерност на адв хонорар на жалбоподателката.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Съдът приема за установено, а и не е спорно по делото, че производството по отчуждаване на процесноият УПИ е извършено на основание глава III от [306С](#) въз основа на влязъл в сила ПУП, одобрен с решение на Столичния общински съвет (СОС).

Оценката на отчуждаваната част от имота е изготвена от независим лицензиран оценител по реда на чл. 22, ал. 5 от З.ОБЩ.С. – за имоти в урбанизирани територии. Съгласно така изготвената оценка определената "пазарна цена" на отчуждаваната реална част от имота общо в размер на 3846,37, разпределена както следва:

За ПИ с проектен идентификатор № 68134.2822.2783 (застроен),

1. И. Г. Г.-З. – 272,51 лева;
2. Г. И. Г. – 136,25 лева;

За сграда с проектен идентификатор № 68134.2822.2782.1, с площ за отчуждаване 13

кв. м.:

1. И. Г. Г.-З. – 2291,74 лева;
2. Г. И. Г. – 1145,87 лева.

Въз основа на така определения размер на парично обезщетение и влезлия в сила ПУП и на основание [чл. 25, ал. 2 ЗОБС](#), кметът на СО издава оспорената заповед, с предвиденото в закона съдържание.

За изясняване на делото от фактическа страна е допусната и приета съдебно-оценителна експертиза (СОЕ) и допълнителна СОЕ, изготвена от инж. ЮЛ. П.. Съдът приема за обективно и съответстващо на доказателствата по делото неоспореното от страните заключение по изготвената СОЕ.

По вариант 1, определен при аналози, с параметри на застрояване ПИ с проектен идентификатор № 68134.2822.2783, отговарящи на зоните по ОУП– Жк- зона по предходен ПУП:

22 кв.м. X 142,50 лева = 3135,66 лева;

По вариант 2, определен при аналози, с параметри на застрояване ПИ с проектен идентификатор № 68134.2822.2783, отговарящи на зоните по ОУП– Жк и зона Жм с еднакъв процент и плътност на застрояване:

22 кв.м. X 142,53+198,11/2 лева = 3747,04 лева;

По вариант 1 за 13 кв.м. от гаража се приема обезщетение в размер на 8526,375 лева;

По вариант 2 за 84,75 кв.м. за цялата сграда се приема обезщетение в размер на 55585,406 лева.

По задача 3 от СОЕ е дадено заключение, че премахването само на гаража би означавало да се наруши целостта на сградата като по този начин би се стигнало до премахване на колони и задължително би се наложило укрепване на сградата. Освен това гаражът в същата би бил с по-ниски размери от изискуемите по закон. Съдът приема, че това налага отчуждаване на цялата сграда като се приеме Вариант 2 от СОЕ и се определи размер на обезщетението в размер на 55585,406 лева.

Действителната пазарна стойност на отчуждаваната част от процесния имот, в случая може да бъде определена по метода на пазарния аналог - действително реализирани сделки и предвид наличието на пазарни аналози, установени по делото със съответните нотариални актове и договори за продажба, в противоречие с установеното от адм. орган. Съдът кредитира заключението на вещото лице по ДСОЕ по вариант I, при който се използват за аналози единствено сделките, реализирани при пазарни аналози на ПИ с параметри на застрояване по предходен план, понеже новият ПУП не е приложен, според заключението на вещите лица. При първия вариант са използвани пазарни аналози за сделки с имоти, в които се предвижда съответно жилищно застрояване, какъвто е процесния имот. Експертизата е извършена в съответствие с императивните норми, установени в [чл. 22, ал. 5, ал. 6 и ал. 7 ЗОБС](#) във вр. с [§ 1 ДР ЗОБС](#). В този вариант размерът на справедливото обезщетение за имота с ПИ № 68134.2822.2783 е 3135,66 лева.

По отношение на установената от вещото лице пазарна стойност на сградата в размер на 55585,406 лева, съдът счита, че същата подлежи на обезщетяване в този размер.

Съдът приема, че оценката, на основание, на която е издаден оспорвания административен акт, възложена от кмета на СО и изготвена от независим лицензиран оценител, не отговаря на условията за "равностойно парично обезщетение" по смисъла на [чл. 22, ал. 5, ал. 6 и ал. 7 ЗОБС](#) във вр. с [§ 1 ДР ЗОБС](#).

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

Жалбата е процесуално допустима.

Насочена е срещу индивидуален административен акт, който подлежи на съдебен контрол, съгласно изричната разпоредба на [чл. 27, ал. 1 ЗОБС](#) и е подадена от легитимирани лица, с правен интерес. Жалбоподателят е редовно уведомен за постановяване на процесния административен акт и съдът приема, че жалбата е подадена в срок.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

С оглед заявените от жалбоподателя основания за незаконосъобразност и извършена в съответствие с [чл. 168, ал. 1 АПК](#) служебна проверка на процесната заповед, в оспорваната ѝ част, съдът установи следното:

Заповедта е издадена от компетентен по смисъла на [чл. 25, ал. 2 ЗОБС](#) административен орган – кметът на СО, в предписаната от закона форма - мотивирана писмена заповед. Съдът намира, че при издаване на процесния административен акт, в оспорваната му част, не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да съставляват отменително основание по смисъла на [чл. 146, т. 3 АПК](#).

Настоящият състав приема, че заповедта, в оспорваната ѝ част, противоречи на материалноправните норми - [чл. 21, ал.1](#) и [чл. 22, ал. 4 ЗОБС](#), заради което се извършва отчуждаването, да бъдат равностойно парично обезщетени собствениците на принудително отчуждаваната част от имота.

В съответствие с разпоредбата на [чл. 202 ГПК](#), приложим на основание [чл. 144 АПК](#), съдът обсъди заключението на вещото лице по приетото и неоспорено заключение по изготвената СОЕ, заедно с другите приети по делото доказателства и приема следното:

Съдът кредитира изцяло заключението на вещото лице по СОЕ в частта, с която е определена оценка на отчуждаваната част от процесния ПИ и на построената в същия сграда.

Заключението на вещото лице по СОЕ е основано на предоставени му от службата по вписванията доказателства и наличните по делото нот. актове, вкл. и допълнително

представени от страните, за реално сключени възмездни сделки с имоти и приетите по делото доказателства, поради което се кредитира в пълна степен във вариант 1. По вариант 1, определен при аналози, с параметри на застрояване ПИ с проектен идентификатор № 68134.2822.2783, отговарящи на зоните по ОУП– ЖК- зона по предходен ПУП:

22 кв.м. X 142,50 лева = 3135,66 лева;

Съдът кредитира изцяло заключението на вещото лице по СОЕ в частта, с която е определена оценка на отчуждаваната част от процесния ПИ и на построената в същия сграда с площ от 84,75 кв.м. като за цялата сграда се приема обезщетение в размер на 55585,406 лева.

Съгласно разпоредбата на [чл. 22, ал. 5 ЗОБС](#) (ДВ, бр.54/ 2008г.) 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. С разпоредбата на т. 2 на [§ 1 ДР ЗОБС](#) (ДВ, бр.54/ 2008г.) е дадено легално определение на понятието "пазарни цени на имоти с подобни характеристики" и това са: "Пазарни цени на имоти със сходни характеристики" са осреднените цени от всички сделки с имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот, които имат еднакво конкретно или преобладаващо предназначение, притежават еднакъв характер на застрояване със същите или близки показатели на устройство и застрояване и/или установен начин на трайно ползване с отчуждавания имот, за: покупко-продажба, замяна, учредяване на вещни права или прехвърляне на собственост срещу задължение за строителство, ипотека, продажбите чрез търг от държавни и частни съдебни изпълнители, държавните институции и общините, както и други възмездни сделки между физически и/или юридически лица, по които поне една от страните е търговец, сключени в рамките на 12 месеца преди датата на възлагане на оценката и вписани в службата по вписванията по местонахождението на имота. 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."

В процесният случай от приетите и неоспорени писмени доказателства съдът приема, че следва да се определи равностойно парично обезщетение на жалбоподателите според заключението на вещото лице при установените по делото пазарни аналози.

Предвид на изложените съображения, съдът намира, че оспорения административен акт кмета на Столична община (СО), в частта, относно определеното парично обезщетение на жалбоподателите е незаконосъобразно определена и следва да бъде отменен, а обезщетението определено в съответствие с гореустановения действителен размер.

В процесния случай от приетите и неоспорени писмени доказателства съдът приема, че следва да се определи равностойно парично обезщетение на жалбоподателите, съгласно заключението по двете СОЕ в размер общо на 58 721,07 лева, разпределени

както следва:

1. И. Г. Г.-З. – собственик на 2/3 ид.ч. от имота – 39 147,38 лева;
2. Г. И. Г. – собственик на 1/3 ид.ч. от имота – 19573,69 лева.

Предвид на изложените съображения, съдът намира, че оспорения административен акт в частта, относно определеното парично обезщетение на жалбоподателя се явява незаконосъобразен, поради противоречието му с материалноправните норми и следва обезщетението да бъде изменено по посочения начин.

При този изход на спора и на основание [чл. 143, ал. 1 от АПК](#), на жалбоподателите в настоящото производство и своевременно направеното искане от проц. представител, следва да се присъдят разноски за адв. възнаграждение, СОЕ и д.т., съгласно приложен списък /л. 141 от д./ в размер на 1320 лева. Възражението за прекомерност на адв. хонорар е неоснователно, предвид на 5 броя проведени заседания, относителната сложност на правния спор и извършената работа от проц. представител на жалбоподателите.

Мотивиран от изложеното и на основание [чл. 172, ал.2 АПК](#), Административен съд София-град, второ отделение, 33-и състав

#### РЕШИ:

ОТМЕНЯ, по жалба на жалба на И. Г. Г.-З., ЕГН [ЕГН] и Г. И. Г., ЕГН [ЕГН], и двамата с адрес: [населено място], чрез адв. АЛ. Д. – САК, срещу заповед № СОА21-РД40-78/28.04.2021 г. на кмета на Столична община (СО), в частта, с която е определен размер на паричното обезщетение в размер общо на 3846,37 лева за отчуждаваната, реална част от поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор № 68134.2822.2783 (застроен), с площ 22 кв. м, заедно с находяща се сграда с проектен идентификатор № 68134.2822.2782.1, с площ за отчуждаване 13 кв. м., съгласно скица - проект за изменение на КККР, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.2822.688 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.“ - 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 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, предвиждащ изграждането на обект публична общинска собственост.

като

ОПРЕДЕЛЯ размера на дължимото обезщетение както следва:

1. И. Г. Г.-З. – собственик на 2/3 ид.ч. от имота – 39 147,38 /тридесет и девет хиляди сто четиридесет и седем лева и тридесет и осем стотинки/ лева;

2. Г. И. Г. – собственик на 1/3 ид.ч. от имота – 19573,69 /деветнадесет хиляди петстотин седемдесет и три лева и шестдесет и девет стотинки/ лева.

ОСЪЖДА СТОЛИЧНА ОБЩИНА да заплати на И. Г. Г.-З., ЕГН [ЕГН] и Г. И. Г., ЕГН [ЕГН], и двамата с адрес: [населено място] разноски по делото в размер на 1320 /хиляда триста и двадесет/ лева.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

**СЪДИЯ:**