

РЕШЕНИЕ

№ 4509

гр. София, 07.08.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 39 състав,
в публично заседание на 31.07.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Миглена Николова

при участието на секретаря Александра Вълкова, като разгледа дело номер **11712** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 27 ал.1 от ЗОБС и се води /след присъединяване на д.№ 12312/19г към настоящото дело/ по:

1/ жалба на Р. К. против Заповед № СОА19-РД40-120/05.09.19г на Кмета на СО за отчуждаване на реална част от ПИ № 68134.2815.77, относно определеното й обезщетение за нейната идеална част. Оспорва качеството на правоимащи да получат обезщетение на пет от посочените в заповедите обезщетени лица /наследниците на В.Ч./, като моли същите да бъдат изключени от обезщетяването, респ. оспорва размера на определеното й обезщетение/като квота и като абсолютен размер/.

2/ жалба на И. Т. против Заповед № СОА19-РД40-120/05.09.19г на Кмета на СО за отчуждаване на реална част от ПИ № 68134.2815.77, относно определеното й обезщетение за нейната идеална част. Тази жалбоподателка/наследник на В.Ч., т.е. с оспорено качество на правоимащ/ оспорва начина на обезщетяване, като иска обезщетяване с имот, а не в пари, респ. оспорва размера на определеното обезщетение.

3/ жалба на В. Н., Е. Н. и Р. П. против Заповед № СОА19-РД40-120/05.09.19г на Кмета на СО за отчуждаване на реална част от ПИ № 68134.2815.77, относно определеното им обезщетение за техните идеални части. Тези жалбоподатели /наследници на В.Ч., т.е. с оспорено качество на правоимащи/ оспорват начина на обезщетяване, като искат обезщетяване с имот, а не в пари, респ. оспорват размера на определеното обезщетение.

4/ жалба на В. Н., Е. Н. и Р. П. против Заповед № СОА19-РД40-121/05.09.19г на Кмета на СО за отчуждаване на реална част от ПИ № 68134.2815.123, относно определеното им обезщетение за техните идеални части. Тези жалбоподатели /наследници на В.Ч., т.е. с оспорено качество на правоимащи/ оспорват начина на обезщетяване, като искат обезщетяване с имот, а не в пари, респ. оспорват размера на определеното обезщетение.

5/ жалба на И. Т. против Заповед № СОА19-РД40-121/05.09.19г на Кмета на СО за отчуждаване на реална част от ПИ № 68134.2815.123, относно определеното й обезщетение за нейната идеална част. Тази жалбоподателка/наследник на В.Ч., т.е. с оспорено качество на правоимащ/ оспорва начина на обезщетяване, като иска обезщетяване с имот, а не в пари, респ. оспорва размера на определеното обезщетение.

6/ жалба на Р. К. против Заповед № СОА19-РД40-121/05.09.19г на Кмета на СО за отчуждаване на реална част от ПИ № 68134.2815.123, относно определеното й обезщетение за нейната идеална част. Оспорва качеството на правоимащи да получат обезщетение на пет от посочените в заповедите обезщетени лица /наследниците на В.Ч./, като моли същите да бъдат изключени от обезщетяването, респ. оспорва размера на определеното й обезщетение/като квота и като абсолютен размер/.

Освен жалбоподателите и ответника Кмет на СО, като заинтересовани страни по делото са конституирани и останалите адресатите на двете заповеди - И. С. и И. С./наследници на С. Х., с квоти по 12/48 и по двете заповеди/ и Н. Д. /наследник на С. Ч., с квота 2/48 и по двете заповеди/. Н.Д., И.С. и И.С. не са депозирали жалби срещу двете заповеди/относно определените им обезщетения/, но доколкото предмет на оспорване от Р.К. е кръга на правоимащите обезщетение по двете заповеди, респ. квотите им, Съдът е приел, че се обжалват двете заповеди изцяло /частично влизане в сила на заповедите е невъзможно в случая, предвид оспорените квоти, като евентуален различен кръг правоимащи би довел до различни квоти и респ. до различен абсолютен размер на обезщетението за всеки, вкл. и за неоспорилите адресати на двете заповеди/. Самият ответник в съд. заседание сочи сам/по повод негова молба за конституиране в съд. производство на лице, което не е адресат на заповедите/Е. И./ и не е участвало в адм. производство-отказано му е /, че кръгът на адресатите на двете заповеди/т.е. правоимащите обезщетение за двата имота/, не е бил определен правилно. Съдът е отказал и молбата на ответника за частично оттегляне на двете заповеди, доколкото частично влизане в сила на заповедите е невъзможно /той иска оттегляне на двете заповеди по отношение наследниците на С.Ч., но не и в частта относно наследниците на С.Х., но тогава квотите на последните /И.С. и И.С./ не биха могли да останат по 12/48 / както са посочени първоначално по двете заповеди/, тъй като ако останат, това би означавало, че се отчуждават само половината от имотите по двете заповедите/.

Съдът е указал на жалбоподателите, че в настоящото едноинстанционно производство се решават само въпросите относно отчуждаването и присъденото обезщетение в частност, но не и гражданския спор относно собствеността върху имотите, респ. кръга на правоимащите обезщетение и техните квоти. Съгл. чл. 29 ал.2 от ЗОБС, когато съществува спор между няколко лица за правото върху дължимото обезщетение или за права върху отчуждавания имот, обезщетението се внася в банката по сметка на

общината. В тези случаи банката изплаща обезщетението на лицето, което установи правата си по съдебен ред, по нареждане на кмета на общината.

Пред Съда:

1/ Жалбоподателката Р. С. К. се представлява от адв. Х., като поддържа жалбите си и моли за присъждане на разноски по списък. Моли за отмяна на заповедите изцяло и определяне на нов размер на парично обезщетение за всеки от двата имота, като половината от определения размер за всеки имот да се плати сега на И.С. и И.С./доколкото няма спор, че те заедно притежават по половина от двата имота/, а останалата половина от определения размер за всеки имот да се преведе по сметка на СО, до решаване на заведения вече пред СРС гр.спор /от Р.К. срещу останалите 6 бр. наследници на Ч./ по д.№ 28896/20г на СРС-ГО.Твърди се, че разписаните в ЗОБС правила за определяне на обезщетението не водят до определяне на справедливо обезщетение, освен това са достатъчно разтегливи и не се прилагат от СО в полза на собствениците.Фактът, че всички се жалят пред АССГ е показателен в тази връзка.Счита се, че и за двата имота следва да се определи обезщетение при посочената от в.лице цена от 130.69лв/кв.м.

2/ Жалбоподателката И. И. Т. се представлява от адв. И., която поддържа жалбите и депозира писмено бележки със списък на разноските.Моли се за присъждане на обезщетения за двата имота съобразно СОЕ/17 251.62лв за ПИ.3176 и 49 221.68лв за ПИ.123/.Възразява се срещу оспорването на Р.К. относно кръга на наследници на С.Ч., като се твърди, че И.Т. следва да е обезщетен собственик, тъй като е сред правоимащите собственици/съгл. практиката на ВКС/.Нормата на чл. 29 ал.2 от ЗОБС е приложима само в адм.производство, като в настоящото производство Съдът следва да се произнесе и относно собствеността,респ.правоимащите и квотите им като наследници.Моли се определеното от Съда обезщетение да не се превежда по сметка на СО до решаване на гр.спор относно кръга на правоимащите наследници на С.Ч., а обезщетението да се преведе на лицата от двете заповеди съобразно квотите в двете заповеди.

3/ Жалбоподателите В. И. Н./явява се и лично/ , Е. И. Н. и Р. И. П. се представляват от адв. Ч., като поддържат жалбите си и моли да бъде определено обезщетение за двата имота съобразно СОЕ и съгл. чл. 22 ал.5 от ЗОБС. Счита се, че гр.спор за кръга правоимащи относно половините от всеки от двата имота не е преюдициален и следва определеното от Съда обезщетение за двата имота да се преведе още сега, на всички адресати на двете заповеди.Претендират се разноски.В писмени бележки се съдържа списък на разноските и се сочи, че и двете заповеди са незаконосъобразни, като се моли за отмяната им или постановяване на техни изменения, като се увеличи размера на обезщетенията.Ответникът е присъдил обезщетения при неправилно приложение на чл. 22 ал.5 вр. § 1 от ЗОБС, като вместо това е приложил чл. 22 ал.12 от ЗОБС.Налице е материална незаконосъобразност и на двете заповеди, като обезщетенията следва да се определят по пазарни цени, въз основа на годните аналози/т.е. съгл. СОЕ/.

4/ Ответникът Кмета на СО се представлява от юрк.Ж., който оспорва жалбите и моли да не се кредитира СОЕ като вътрешнопротиворечива.Претендира юрисконсултско възнаграждение, оспорва като прекомерни хонорарите на всички проц.представители. В писмени бележки сочи, че жалбите са неоснователни и недоказани, като обезщетението и за двата имота следва да се определи като за земед.земя с установен

траен начин на фактическо ползване-ливада /възстановени са като един имот- нива, но не се ползват с предназначение - за земедел.земя/.Видно от снимките и заключението на вещото лице, и двата имота не се ползват като нива/т.е. с предназначение за земедел.земя/, а не се поддържат и са ливади.Собствениците не са сменили предназначението им, а имотите попадат в границите на [населено място], т.е. в урбанизирана територия/а чл. 8 от ЗУЗСО позволява обособяването на устр.зони за земедел.земи и терени в границите на [населено място]/.Вещото лице оценява имотите като такива в урбанизирана територия, като дан.им оценка следва да е определена по реда на П..2 от ЗМДТ.Ползваните от в.лице аналози са напълно неотнормирани, като същото в.лице представя по делата за съседни имоти точно обратни заключения.Споделя се становището на адв. Х., че обезщетенията /на лицата, между които има висящ спор за собственост пред СРС/, следва да се преведат по сметка на СО.Оспорва се дължимостта на разноси на адв. Ч. и адв. И., поради липсата на представен списък по чл. 80 от ГПК /от адв.Ч./ и липсата на доказателства за реално заплатени техни хонорари/по отношение на двете адвокатки/.

5/ Заинтересованите страни И. А. С./явява се и лично/ и И. Т. С. се представляват от адв. Х., който поддържа жалбите на Р.К., моли за тяхното уважаване и присъждане на разноси по списък. Моли за отмяна на заповедите изцяло/вкл. относно определените за тях обезщетения/ и определяне на нов размер на парично обезщетение за всеки от двата имота, като половината от определения от Съда размер за всеки имот да се плати сега на И.С. и И.С./доколкото няма спор, че те заедно притежават по половина от двата имота/. Счита се, че и за двата имота следва да се определи обезщетение при посочената от в.лице цена от 130.69лв/кв.м.

6/Заинтересованата страна Н. И. Д. не се явява или представлява и не изразява становище по жалбите.

Съдът намира жалбите за допустими, като депозирани от лица с активна проц.легитимация/адресати на двете заповеди/, срещу ИАА по см. на АПК и ЗОБС, пред надлежния съд, в срока и съобразно изискванията на АПК, поради което следва да се разгледат по същество.

Съдът установи от фактическа страна следното:

Със Заповед № СОА19-РД40-120/05.09.19г на Зам.Кмета на СО/по заместване/ се отчуждава реална част от ПИ № 68134.2815.77 /който е с площ от 1416 кв.м. по КККР, одобрена със заповед от 20.07.11г, с посочен в КККР начин на трайно ползване-нива и трайно предназначение на територията-земеделска/, като отчуждаваната част е с проекто-идентификатор № 68134.2815.3176/незастроен/ с площ 132 кв.м.Обезщетението е определено в размер на 20.40лв общо за всички 8 бр. собственици/т.е. по дан.оценка по ЗМДТ/, което се разпределя както следва: по 12/48 ид.части за И.С. и за И.С. /по 5.10лв за всеки от тях;/ по 2/48 ид.части за Р.П., за Н.Д., за В.Н. и за Е.Н. /по 0.85лв за всеки от тях;/ по 8/48 ид.части за Р.К. и за И.И. /по 3.40лв за всяка от тях/.

Със Заповед № СОА19-РД40-121/05.09.19г на Зам.Кмета на СО/по заместване/ се отчуждава ПИ № 68134.2815.123-незастроен/който е с площ от 577 кв.м. по КККР, одобрена със заповед от 20.07.11г, с посочен в КККР начин на трайно ползване-,,за

друг вид застрояване“ и трайно предназначение на територията-урбанизирана/. Обезщетението е определено в размер на 13 457.40лв общо за всички 8 бр. собственици/т.е. по дан.оценка по ЗМДТ/, което се разпределя както следва: по 12/48 ид.части за И.С. и за И.С. /по 3 364.35лв за всеки от тях/; по 2/48 ид.части за Р.П., за Н.Д., за В.Н. и за Е.Н. /по 560.72лв за всеки от тях/; по 8/48 ид.части за Р.К. и за И.И. /по 2 242.91лв за всяка от тях/.

С Решение № Д0016/16.09.98г на ПК-В./влязло в сила на 16.09.98г/ на наследниците на С. В. Х. и наследниците на С. В. Ч. се възстановява в съществуващи стари реални граници – нива от 2дк, четвърта категория, в землището на [населено място], м.Г., имот № 010010 по КВС на з.В.. Налице е последващо Решение № 3/18.10.99г на ПК-В./влязло в сила/, с което се възстановяват не нива от 2дк, а нива от 1.416дк-колкото по-късно е ПИ.77 по КККР 11г /все имот № 010010 по КВС на з.В./.

Следователно, въпреки, че ПИ пл.№ 123/възстановения имот/ по архивен КП /действал до одобряване на КККР/, е с площ с площ 1993 кв.м./колкото е сумарната площ на ПИ.77 и ПИ.123 по КККР 11г/, в КККР11г възстановеният имот с обща площ 1993 кв.м. е нанесен като два отделни имота /ПИ.77 е с площ 1416 кв.м., съобразно второто Решение на ОПК-В./.

В Решенията на ОПК-В. не е посочено изрично в какви квоти за двете групи наследници се възстановява имота, поради което следва да се приеме, че квотите на двете групи наследници са равни- по една втора от възстановения имот.Следователно наследниците на С. В. Ч. получават една втора ид.ч. от възстановения имот и наследниците на С. В. Х. получават една втора ид.ч. от възстановения имот. Видно от представени доказателства, наследници на С. В. Ч. са: жалбоподателите Р.К., И.И.,Р.П., В.Н. и Е.Н. и з.страна Н.Д., /всички адресати на заповедите/, а наследници на С. В. Х. са з.страни И.С. и И.С.. Налице е образувано гр.дело 28896/20г на СРС-ГО по ИМ на жалбоподателката Р.К. срещу останалите 6 бр. наследници на Ч.-жалбоподателите И.И.,Р.П., В.Н. и Е.Н., з.страна Н.Д., /всички адресати на заповедите/, както и срещу неучастващата в адм.производства по издаване на двете заповеди Е. И.- за която ответникът също сочи пред Съда, че е следвало да бъде сред обезщетените по двете заповеди/но това ще доведе до промяна в квотите , респ. размера на обезщетенията на наследниците на С.Ч.-бел. на съда/ .

Видно от удостоверение № 08-00-47/16.01.19г на ГИС-С. и комб.скица от 10.01.19г, ПИ № 68134.2815.77 е с площ 1416 кв.м. по КККР11г, като е частично идентичен с улична регулация по действащ ПУП 12г /132 кв.м. попадат в ул.регулация/; частично идентичен с улична регулация по РП 82г; идентичен на имот № 010010 с площ 1416 кв.м. по КВС на з.В.; частично идентичен на ПИ пл.№ 123 с площ 1992 кв.м. по архивен КП /действал до одобряване на КККР; частично идентичен на ПИ пл.№ 727 с площ 3106 кв.м. по стар КП 50г/- к.лист № 116. Видно от дан.оценка от 30.10.17г/част от адм.преписка/, дан.оценка е за земедел.земя/нива от четвърта категория/, изготвена по прил.2 на ЗМДТ /за отчуждаваните 132 кв.м. е 20.40лв, за всичките 1417 кв.м. е 219.40лв/.Видно от удостоверение за характеристика на имот № РД-18-1796/25.10.17г на ОСЗ-Нови Искър, ПИ № 68134.2815.77 е с площ 1416 кв.м. по КККР11г е с начин на трайно ползване-нива, четвърта категория земедел.земя.

Видно от удостоверение № 08-00-30/17.01.19г на ГИС-С. и комб.скица от 14.01.19г, ПИ № 68134.2815.123 е с площ 577 кв.м. по КККР11г, като попада изцяло в улична

регулация по действащ ПУП 12г ; попада изцяло в улична регулация по РП 82г; частично идентичен на имот № 010010 с площ 1416 кв.м. по КВС на з.В.; частично идентичен на ПИ пл.№ 123 с площ 1992 кв.м. по архивен КП /действал до одобряване на КККР; частично идентичен на ПИ пл.№ 727 с площ 3106 кв.м. по стар КП 50г/-к.лист № 116. Видно от становище на Гл.Архитект на район „В.“-СО от 21.12.18г, ПИ № 68134.2815.123 по КККР11г е в устр.зона Тти по ОУП 08г, като попада изцяло в ул.регулация по ПУП 12г, както и по предходен РП 94г/което не е отразено в комб.скица-бел. на съда/.

И двете обж.заповеди са издадени на осн. чл. 25 ал.2 вр. чл. 21 ал.1 и чл. 25 ал.1 от ЗОБС, във връзка с влязъл в сила ПУП на[жк]по Решение № 491 по прот.№ 25/27.09.12г на СОС, като и двата отчуждени имота попадат в обхвата на обект „Разширение и реконструкция на [улица], в участъка от ул.“Л. до „Околовръстен път“ [населено място]“.Възлагателното писмо е с изх.№ СИС16-ПП00-44/149/**20.03.19г.**Обявлението по чл. 25 ал.1 от ЗОБС е с № СИС16-ПП00—44/184/22.07.19г, като е постановено на таблото в СО и в район „В.“-СО за периода 25.07-26.08.19г и е публикувано в 1 централен и два местни ежедневника на 26.07.19г.

Изготвена е на 09.07.19г от избран по договор от 04.06.19г с Кмета на СО лицензиран оценител [фирма]/ - Експертна оценка на проектен № 68134.2815.3176 с площ 132 кв.м.-незастроен, реална част от ПИ № 68134.2815.77 с площ 1416 кв.м. по КККР11г. В оценката е посочено, че ПИ № 68134.2815.77 е попадал частично в улична регулация и по предходен РП- РП94г /това не е отразено в комб.скица за имота-бел. на Съда/.Посочено е, че ПИ № 68134.2815.77 попада в устр.зона Са2/за спорт и атракции , предимно в околорадския район/ по ОУП 09г- с 10% плътност на застрояване, докато дан.оценка е изготвена като за имот-земед.земя, който не попада в никаква устр.зона по ОУП 09г/т.е. без параметри за застрояване/.Поради липсата на открити годни аналози в **20те** изпратени от СВ-С. вписвания / като са проверявани вписани сделки с имоти в **Ута ценова зона, в урбанизирана територия, без право на застрояване-устр.зони Тти,Тбз,Тжп,Ттр,Тел, Зп, Тго, Тзв и др., с разлика не повече от 5 % в максималната плътност на застрояване/ , оценката е дадена от оценителя на база дан.оценка от преписката /а тя е за земед.земя без параметри за застрояване/- 20.40лв. за 132 кв.м.Имотът е извън границите на зониранието по Решение № 2 по прот.№ 44/98г на СОС/за ценовите зони/, като дан.оценка е за Ута ценова зона/най-близко разположена до имота/.**

Изготвена е на 09.07.19г от избран по договор от 04.06.19г с Кмета на СО лицензиран оценител [фирма]/ - Експертна оценка на ПИ № 68134.2815.123 с площ 577 кв.м. по КККР 11г.В оценката изобщо не е отразено, че според комб.скица от 14.01.19г , ПИ № 68134.2815.123 попада в улична регулация и по по-предходни РП 82г. Посочено е, че ПИ № 68134.2815.123 попада в устр.зона Тти/за транспортна инфраструктура/ по ОУП 09г- без параметри за застрояване. Д..оценка е изготвена като за имот в **Ута ценова зона**, като самата дан.оценка липсва по присъединеното д.№ 12312/19г. Поради липсата на открити годни аналози в **20те** изпратени от СВ-С. вписвания / като са проверявани вписани сделки с имоти в **Ута ценова зона, в урбанизирана територия, без право на застрояване-устр.зони Тти,Тбз,Тжп,Ттр,Тел, Зп, Тго, Тзв и**

др., с разлика не повече от 5 % в максималната плътност на застрояване/ , **оценката е дадена от оценителя на база дан.оценка от преписката /а тя е за имот в Vта ценова зона/ - 13 457.40лв за 577 кв.м.**Имотът е извън границите на зониранието по Решение № 2 по прот.№ 44/98г на СОС/за ценовите зони/, като дан.оценка е за Vта ценова зона/най-близко разположена до имота/.

Съдът служебно е изискал аналози от СВ-С. за относимия период/във връзка с възражението на жалбоподателите, че **20те аналога от адм.преписки не са всички** относими аналози за релевантния период/.С писмо от 27.02.20г СВ-С. **представя 41 аналога.** С молби и жалбоподателите са представили още **4 бр. аналози по делото, който не са нито сред изпратените 41 бр. аналога, нито сред 20те аналога от преписката.**

Всички те са разгледани от вещото лице, което е изготвило заключение по допуснатата СОЕ/за двата имота/. Вещото лице П. сочи, че последващ ПУП 18г/за изменение на ПУП 12г/, не касае двата процесни имота, като за тях действащ е ПУП 12г и по него се прави отчуждаването.В.лице сочи, че **ПИ.123 попада изцяло в ул.регулация по ПУП12г, както и по двата предходни РП82г и РП 94г /и двата неприложени/.** Имотът е в устр.зона Тти по ОУП 09г /без параметри за застрояване/ , като следва да се преценят сделки за **Vта ценова зона.** Соци, че установеният траен начин на факт.ползване на имота в такъв случай е **отразеният в КККР 11г /“за друг вид застрояване“ в урбанизирана територия/**, като от одобряването на КККР 11г до момента няма промяна в начина на ползване на имота/ответникът сочи, че имотът не се ползва като земеделска земя, а е ливада/. Относимият 12месечен период преди възлагателното писмо е **20.03.18г-20.03.19г.** След преглед на всички аналози по делото, в.лице намира, че действително сред 20те сделки от преписката и 41 бр. аналози пратени на Съда впоследствие няма годни аналози, но **два аналога, представени от Р.К. са годни аналози.**И двете сделки са между ЮЛ и СО, касаят **имоти, отредени също за улица,** като по едната сделка цената на 1 кв.м. е 76.68лв, а по другата е 93.94лв. Средната цена на 1 кв.м. от двата годни аналога е **85.31лв/кв.м., като оценката на 577кв.м. е 49 221.68лв./тази сума е грешно пресметната, всъщност следва да е 49 223.87 лв-бел. на Съда/.**Съдът кредитира заключението до тук.

Съдът не кредитира заключението в следната част: Относно **ПИ.3176 /част от ПИ.77/**, в.лице сочи, че имотът е **земеделска земя** , като попада в устр.зона Са2 по ОУП 09г /с 10% плътност на застрояването/. След преглед на всички аналози по делото, в.лице намира, че действително сред 20те сделки от преписката няма годни аналози, сред 41 бр. аналози /пратени на Съда впоследствие от СВ-С./-има 1 годин аналог, като други два аналога, представени от Р.К., също са годни аналози/общо **три годни аналога за земеделска земя според в.лице/.** И трите сделки са между ФЛ и ЮЛ, като единият аналог е за имот в устр.зона Птп /с 30% плътност на застрояването/ -Vта ценова зона, а другите два аналога са за имоти в устр.зона Смф/с 60% плътност на застрояването/.На база трите годни според него аналози, в.лице дава средна цена от **130.69лв/кв.м., или 17 251.62лв за 132 кв.м. / тази сума е грешно пресметната, всъщност следва да е 17 251.08 лв-бел. на Съда/.** По отношение на имота е направена от в.лице и дан.оценка съгл. Наредбата по чл. 36 ал.2 от ЗСПЗЗ/след като е

земед.земя/- 110.68лв /при дан.оценка по прил.2 от ЗМДТ , приложена по преписката и ползвана от оценителя в адм.производство - 20.40лв/. Д..оценка по прил.2 от ЗМДТ в.лице е направило и по отношение на ПИ.123 - 9 410.96 лв / при дан.оценка по прил.2 от ЗМДТ , приложена по преписката и ползвана от оценителя в адм.производство - **13 457.40лв/.**

Съдът установи от правна страна следното:

Заповедите са издадени от компетентен орган/Зам.Кмет на СО/, в кръга на предоставените му права по заповед за заместване № СОА19-РД15-10177/03.09.19г на Кмета на СО.Заповедите са издадени в писмената форма по чл. 59 ал.1 от АПК, като съдържат реквизитите по чл. 59 ал.2 от АПК, вкл. фактически и правни основания.Заповедите са издадени при спазване на разписаната в ЗОБС процедура, обаче са мат.незаконосъобразни, поради неправилно определяне на размера на обезщетенията за двата имота. Съображенията на Съда са следните:

1/ По отношение и на двете заповеди - не е спорно между страните/всички страни по делото/, че по **S** ид.част от двата отчуждавани имота принадлежи на наследниците на **С. С. В. Х.** - з.страни И.С. и И.С.. Следователно всеки един от тях има право на собственост върху една втора ид.част от всеки от двата имота/това не се оспорва от никого/.

2/ Висящият гр.спор пред СРС/и спорът пред настоящия състав/, касае останалата една втора ид.част от всеки от двата имота, като според ответника- освен за останалите 6 адресата на заповедта /т.е. посочените от ответника наследниците на С.Ч./, дял в тези една втора ид.части от двата имота следва да има и за неучастващо в адм.производствата и непосочено в заповедите лице-Е.И./като това обаче ще промени квотите на наследниците на С.Ч. и респ. размера на обезщетението за тях-бел. на съда /. Според жалбоподателката Р.К.- само тя е собственик на останалите една втора ид.части от двата имота/доколкото се касае за възстановен имот/, а останалите жалбоподатели считат, че и те са съсобственици в тези една втора ид.части от всеки от двата имота. Доколкото относно тези една втора ид.части и от двата имота- и ответник, и жалбоподатели са единодушни/въпреки различните доводи/, че кръгът на наследниците на С.Ч. не са правилно определени в двете заповеди, то съгл. чл. 29 ал.2 от ЗОБС /приложим и в съд.фаза, противно на становището на част от жалбоподателите/, обезщетението за по една втора ид.ч. от всеки от двата имота следва да се преведе по сметка на СО. И едва след решаване на гр.спор между наследниците на С.Ч. /кой е собственик на една втора ид.ч. от всеки от двата имота/, банката /в която е сметката на СО/, ще изплати обезщетението на лицето, което установи правата си по съдебен ред, по нареждане на кмета на общината.

3/ По възражението на част от жалбоподателите , че желаят обезщетяване с имот, а не парично обезщетение - **обезщетяването с имот е правна възможност, а не задължение на ответника**, т.е. той действа при оперативна самостоятелност когато определя вида на обезщетението - съгл. чл. 22 ал.3 от ЗОБС по правило се определя равностойно парично обезщетение/, а обезщетяване с имот е възможно само ако е налице хипотезата на чл. 23 ал.1 от ЗОБС -каквато **не е налице** в случая /когато се

предвижда отчуждаване на неурегулирани поземлени имоти **извън урбанизираните територии**, които са незастроени земеделски земи или горски територии/.

4/ Относно **оценката на ПИ.123 с площ 577 кв.м.** – Целият имот попада по действащ ПУП12г в ул.регулация, като същото важи и за предходни РП 82г и РП 94г. Тъй като и двата предходни РП не са приложени, то оценката следва да е **по реда на чл. 22 ал.8 от ЗОБС- според установения траен начин на факт.ползване**. А той е установен с одобряването на **КККР 11г- „за друг вид застрояване“**, в урбанизирана територия. В.лице сочи в съд.заседание, че ползването не е променяно след одобряване на КККР 11г и до момента. В писмените си бележки и ответникът сочи, че имотът **не се ползва като земеделска земя**. Доколкото ОУП 09г е одобрен преди КККР11г, отразеният траен начин на фактическо ползване в КККР11г /„за друг вид застрояване“, в урбанизирана територия/, не противоречи на устр.зона Тти по ОУП 09г, в която попада ПИ.123 /така е, кореспондира, имотът на два пъти е отреждан за улица с два РП, преди одобряването на ОУП 09г и КККР 11г/. Имотът не е имал факт.ползване като земеделска земя най-малкото след одобряването на КККР11г /а може би и по-рано, още с отреждането му за ул.регулация по РП 82г/, като **няма доказателства по делото, които да опровергават материалната доказателствена сила на отразеното в КККР ползване** на имота. Имотът, видно от снимките на в.лице и изявленията на страните, е празен и неподдържан, в него няма строителство, като от 1982г насам винаги е отреден за улица. Поради което **аналози за устр.зона Тти , Vта ценова зона, са годни аналози**. Следователно двата аналога, ползвани от в.лице , са годни аналози и оценката правилно е определена на **85.31лв/кв.м.**, като **оценката на 577кв.м. е 49 223.87 лв /**.Следователно една втора част, или **24 611.94лв следва да се преведат по сметка на СО/на осн. чл. 29 ал.2 от ЗОБС/- за наследника/наследниците на С.Ч./след решаване на гр.спор/**, а останалата една втора част, или **24 611.94лв следва да се преведат по сметка на И.С. и И.С. /на всеки по 12 305.97лв/**.

5/ Относно **оценката на проекто-идентификатор ПИ.3176 с площ 132 кв.м.-незастроен, реална част от ПИ.77 с площ 1416 кв.м. по КККР 11г** – според оценителя в адм.производство и според в.лице, имотът е земеделска земя /в урбан.територия/. **Нито вещото лице, нито оценителя в адм.производство са взели предвид, че** видно от удостоверение № 08-00-47/16.01.19г на ГИС-С. и комб.скица от 10.01.19г, ПИ № 68134.2815.77 е частично идентичен с улична регулация по РП 82г. В самата оценка пък оценителят сам е посочил в допълнение, че ПИ.77 е частично идентичен и с улична регулация по РП 94г. Всъщност **именно отчуждаваната част от ПИ.77 е попадала в ул.регулация по РП 82г и РП 94г/и двете неприложени/**. Останалата част от ПИ.77 /която не попада в ул.регулация по РП 82г и РП 94г/, не е имала отреждане с нито един предходен устр.план. Следователно, **и за проектен ПИ.3176 оценката следва да е според установения траен начин на факт.ползване на имота , съгл. чл. 22 ал.8 от ЗОБС**. Видно от удостоверение за характеристика на имот № РД-18-1796/25.10.17г на ОСЗ-Нови Искър, ПИ № 68134.2815.77 е с площ 1416 кв.м. по КККР11г е с начин на трайно ползване-нива, четвърта категория земеделска земя.Следва да се има предвид обаче, че след **влизане в сила на КККР11г, отпада действието на КВС на з.В.**, поради което **отпада и компетентността на ОСЗ да удостоверява фактическото ползване на имота-** а то е отразеното в КККР 11г,

което се ползва с мат.доказателствена сила до **оборването му**/. Според отразения в **КККР 11 г** траен начин на факт.ползване- предназначението на ПИ.77 е **нива/земед.земя**/. Според ответника обаче, имотът не се ползва като земед.земя /т.е. фактическото му ползване е различно от отразеното в КККР11г/. Видно от снимките на в.лице и изявленията на страните, имотът е празен и неподдържан/също като ПИ.123/, в него няма строителство, като от 1982г насам винаги част и от него/както и ПИ.123/ е отредена за улица. Следователно **всички страни и в.лице, извършило огледа, са категорични, че ПИ.77 не се ползва като нива/земед.земя**/. Видно е, че ПИ.77 попада в устр.зона по ОУП 09г- Са2/за спорт и атракции, предимно в околградски райони/- с 10% плътност на застрояване. ОУП 09г е одобрен преди КККР 11г, в която при одобряването ѝ през 2011г - възстановеният през 1998г имот с площ 2дк /нива/по първото решение на ОПК-В., е нанесен като два отделни имота - ПИ.77 и ПИ.123/съобразно второто решение на ОПК-В./. Не различните устр.зони по ОУП 09г/в които попадат ПИ.123 и ПИ.77 по КККР11г/, а последвалото второ Решение на ОПК-В. от 1999г е причина възстановеният 1 имот да бъде нанесен в КККР11г като два отделни имота /според титута е станало нанасянето, а не според устр.зони по ОУП 09г/. Съдът намира при тези данни, че **ПИ.77/и в частност проектен ПИ.3176/ не е с установен траен начин на факт.ползване-земед.земя/според отразеното в КККР 11г /** опровергано от всички страни и в.лице/, а със **същия траен начин на факт.ползване като ПИ.123-с който са били един общ имот до одобряване на КККР11г /празен и неподдържан терен, попадащ в ул.регулация по РП 82г и РП94г-неприложени/**. Поради което аналози за устр.зона Тти , Ута ценова зона, са годни аналози/защото и ПИ.123, и ПИ.77 и в частност проектен ПИ.3176, имат еднакъв установен траен начин на факти.ползване/. Следователно двата аналога, ползвани от в.лице за ПИ.123 , са годни аналози и оценката следва също да е **85.31лв/кв.м., като оценката на 132кв.м. е 11 260.92лв /**. Следователно една втора част, или **5 630.46лв следва да се преведат по сметка на СО/на осн. чл. 29 ал.2 от ЗОБС/- за наследника/наследниците на С.Ч./след решаване на гр.спор/**, а останалата една втора част, или **5 630.46лв следва да се преведат по сметка на И.С. и И.С. /на всеки по 2 815.23 лв/**. Двамата С. и Д. не са обжалвали самостоятелно двете заповеди, но Съдът по изложени по-горе съображения прие, че двете заповеди са обжалвани изцяло. От което следва, че и произнасянето на Съда следва да е относно целия предмет, т.е. относно целите обезщетения, за целите два отчуждавани имота. Поради което няма как, при направените от Съда изчисления на полагащите се обезщетения за целите имоти, размерът на обезщетенията на С. да останат каквито са по заповедите/това би означавало частични произнасяния на Съда по спорните предмети/.

Съдът за пълнота на изложението и пояснение **защо не кредитира СОЕ относно ПИ.77** ще посочи следното: Ако ПИ.77/и в частност ПИ.3176/ имаше фактическо ползване като отразеното в КККР 11г/нива-земед.земя/- а това не е така, то тогава: Доколкото ПИ.77 попада в устр.зона Са2 /10% плътност на застрояване/, то за него годни аналози биха били сделки с имоти, в които има предвидена плътност на застрояване в границите 5-15%. Поради което е правилно възражението на ответника, че сделки с имоти в устр.зони Смф /с 60% плътност/ и Птп/с 40% плътност/, са неотнормирани аналози/предвид § 1 т.8 от ДР на ЗОБС/. Видно от ЗУЗСО, такива устр.зони/с плътност 5-15%/ по ОУП са: Жм3 /10-15% - само в първата посочена

хипотеза/, Тди/10%/, Са2/10%/ и Топ /5 %/. По чл. 8 от ЗУЗСО може да има общо 5 вида устр.зони за земедел.земи /Сср,Ссб,Ссп,Сст и Топ/, в който обаче няма предвидени параметри за застрояване/както и в зона Тти/. Видно от описаните в експертизата всички аналози по делото, няма годен аналог/по който да има плътност на застрояване в диапазона 5-15%/.Поради което оценката щеше да срледва да се направи по дан.оценка, съгл. чл. 22 ал.12 т.1 от ЗОбС. Ответникът е направил същото, като е ползвал дан.оценка по прил.2 от ЗМДТ/предвид чл.22 ал.12 т.1 от ЗОбС- **имотът е в урбанизирана територия, а не предвид неприложимата в случая т.2- за земедел.земи /съгл. Наредбата по чл. 36 ал.2 от ЗСПЗЗ/. Дефиницията на „земеделски земи“ по смисъла на чл. 2 от ЗСПЗЗ/за които е относима наредбата по чл. 36 ал.2 от ЗСПЗЗ и самия ЗСПЗЗ/, **не обхваща земи в урбанизирана територия /т.1 на чл.2 от ЗСПЗЗ/.** Нормата на чл. 36 ал.2 от ЗСПЗЗ предвижда хипотеза-изключение, при която ако не може да се възстановят по никакъв друг начин бивши земедел.земи,попадащи вече в урбанизирана територия /които не са земедел.земи по дефиницията на чл. 2 от ЗСПЗЗ/, се налага изплащане на обезщетение за тях във вр. чл. 36 ал.1 вр. чл. 35 ал.1 от ЗСПЗЗ.В случая изобщо не е налице хипотезата на чл. 36 ал.2 от ЗСПЗЗ/имотът е възстановен в стари реални граници, производството по възстановяване е приключило, няма да се плаща обезщетение за невъзстановен имот/, а **съгл. чл. 22 ал.12 т.2 от ЗОбС- наредбата /а не хипотезата/по чл. 36 ал.2 от ЗСПЗЗ, се ползва за дан.оценка само за земедел.земи/а тяхната дефиниция е в чл. 2 от ЗСПЗЗ и не включва изключението по чл. 36 ал.2- бивши земедел.земи попадащи понастоящем в урбан.територии**/.Така, че обезщетението за ПИ.3176 с площ 132 кв.м., ако следваше да се определя по дан.оценка /при липсата на годни аналози за земедел.земи, ако фактическото му ползване беше като по КККР11г/, е било определено правилно по дан.оценка по прил.2 от ЗМДТ.**

По исканията за разноски: Неоснователно е възражението на ответника, че липсата на представен списък по чл. 80 от ГПК води до недължимост на разноски. Списъкът единствено дава право на представилата го страна да обжалва решението в частта за разноските, т.е. при липсата на представен списък-страната не може да обжалва в частта за разноските/такава е твърдата съд.практика/. И при липсата на представен списък, разноски се дължат според правилата на чл. 143 от ГПК, респ. чл. 78 от ГПК вр. чл. 144 от АПК.

По делото има доказателства за следните разноски на страните:

1/ Р.К.- 10лв дър.такса, 100лв за СОЕ за ПИ.77; 100лв за СОЕ за ПИ.123; 10лв дър.такса за второто оспорване; **950лв договорен и внесен адв.хonorар** за оспорване относно ПИ.123; 10лв. дър.такса за второто оспорване/повторно внесена,излишна/; **350лв договорен и внесен адв.хonorар** за оспорване относно ПИ.3176; **общо 1530 лв/толкова са и по списък/.**

2/ В.Н.,Е.Н. и Р.П.- всеки по 10 лв. дър.такса за първото оспорване; общо от тримата 100лв за СОЕ за ПИ.77; 10лв. дър.такса за второто оспорване от В.Н./повторно внесена , излишна/; **общо 500лв договорен и внесен адв.хonorар** от тримата **общо, за двете оспорвания**; общо от тримата 100лв за СОЕ за ПИ.123; всеки по 10 лв. дър.такса за второто оспорване; **общо 770 лв . По списък са 830лв** - 500лв общ адв.хonorар, общо 30лв дър.такси /а те са общо 70лв/, 300лв за СОЕ/ всъщност са внесени 200лв - по 100лв общо от тримата, за всяка от двете СОЕ/.Списъкът не е верен, разноските са 770лв общо на тримата.

3/ И.И.- 10 лв. дър.такса; 300лв договорен и внесен адв.хонорар за двете оспорвания; 100лв за СОЕ за ПИ.77; 10лв. дър.такса за второто оспорване; 100лв за СОЕ за ПИ.123; **общо 520лв/толкова са и по списък/.**

4/ И.С. и И.С.- **общо 1300лв** договорен и внесен адв.хонорар, за двамата, двете оспорвания /т.е. по 650лв на жалбоподател за двете оспорвания/.**Толкова са и по списък.**С. обаче са заинтересовани страни по делото, а не жалбоподатели, като **не им се дължат разноси по никоя по хипотезите на чл. 143 от АПК и чл. 78 от ГПК.**

По възражението на ответника по чл. 78 ал.5 от ГПК за прекомерност на адв.хонорари на всички проц.представители: двете оспорвания са с мат.интерес, като за оспорването относно проектен ПИ.3176 – при мат.интерес 20.40лв, мин.хонорар по чл. 8 ал.1 т.1 от Наредба №1/04г е **300лв**, а за оспорването относно ПИ.123- при мат.интерес 13 457.40лв, мин.хонорар по чл. 8 ал.1 т.4 от Наредба № 1/04г е **933.72лв.**Което означава, че **мин.адв.хонорар от 1 жалбоподател за двете оспорвания общо е 1233.72лв.**Само **адв. Х. има платени адв.хонорар над мин.размер- 1300лв за двете оспорвания на Р.К., при мин.размер 1233.72лв, т.е. с 66.28лв над мин.размер.** Съдът намира, че с оглед огромния брой проведени заседания,продължителността на делото, проц.активност на адв.Х. по намиране на доп.аналози и фактичката и правна сложност на двете оспорвания/водени едновременно/, възражението на ответника за прекомерност на адв.хонорари- както по отношение на адв.Х., така и по отношение на всички проц.представители по делото, е неоснователно.

Водим от горното и на осн. чл. 172 ал. 2 от АПК и чл. 27 ал.6 от ЗОБС, Съдът

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА19-РД40-120/05.09.19г на Кмета на СО , като за отчуждаването на **проекто-идентификатор № 68134.2815.3176/незастроен/ с площ 132 кв.м**, представляващ реална част от ПИ № 68134.2815.77 е с площ 1416 кв.м. по КККР11г, **определя обезщетение** в размер на **11 260.92лв** /единадесет хиляди двеста и шестдесет лева и деветдесет и две стотинки/, което **да се изплати по следния начин:** 1/ **5 630.46лв** /пет хиляди шестстотин и тридесет лева и четиридесет и шест стотинки / да се преведат **по сметка на СО** на осн. чл. 29 ал.2 от ЗОБС - **за наследника/наследниците на С.Ч.**, след решаване на спора по гр.д. № 28896/20г на СРС-ГО; 2/ **2 815.23 лв** /две хиляди осемстотин и петнадесет лева и двадесет и три стотинки/ да се преведат **по сметка на И. А. С.**; 3/ **2 815.23 лв** /две хиляди осемстотин и петнадесет лева и двадесет и три стотинки/ да се преведат **по сметка на И. Т. С.**

ИЗМЕНЯ Заповед № СОА19-РД40-121/05.09.19г на Кмета на СО , като за отчуждаването на **идентификатор № 68134.2815.123/незастроен/ с площ 577 кв.м** по КККР11г, **определя обезщетение** в размер на **49 223.87 лв** /четиридесет и девет хиляди двеста двадесет и три лева и осемдесет и седем стотинки/, което **да се изплати по следния начин:** 1/ **24 611.94лв** /двадесет и четири хиляди шестстотин и единадесет лева и деветдесет и четири стотинки/ да се преведат **по сметка на СО** на осн. чл. 29 ал.2 от ЗОБС - **за наследника/наследниците на С.Ч.**, след решаване на спора по гр.д. № 28896/20г на СРС-ГО; 2/ **12 305.97лв** /дванадесет хиляди триста и

пет лева и деветдесет и седем стотинки/ да се преведат по сметка на **И. А. С.**; 3/ **12 305.97лв** /дванадесет хиляди триста и пет лева и деветдесет и седем стотинки/ да се преведат по сметка на **И. Т. С.**.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Р. С. К. сумата от **1530лв**/хиляда петстотин и тридесет лева/, представляваща разноси по делото.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на В. И. Н., Е. И. Н. и Р. И. П. сумата от **770 лв**/седемстотин и седемдесет лева/, представляваща разноси по делото.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на И. И. Т. сумата от **520лв**/петстотин и двадесет лева/, представляваща разноси по делото.

РЕШЕНИЕТО е окончателно.

Съдия: