

РЕШЕНИЕ

№ 3149

гр. София, 11.05.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,
в публично заседание на 04.05.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Дилияна Николова

при участието на секретаря Евелина Пеева, като разгледа дело номер **1322** по описа за **2023** 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 жалба на М. С. М., Д. П. П., И. П. В., П. О. В., И. О. В., М. С. П. и В. С. Г., подадена чрез адв.Н. К. – САК, срещу Заповед № СОА23-РД40-13/17.01.2023г. на кмета на Столична община, с която на основание чл.25, ал.2 вр. чл.21, ал.1 и чл.25, ал.1 ЗОС е отчужден поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1006.2426 /застроен/ с площ 478 кв.м, заедно с построените в него сгради с проектни идентификатори 68134.1006.2426.1, 68134.1006.2426.2, 68134.1006.2426.3 и 68134.1006.2426.4, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1006.963 по КККР, във връзка с реализацията на обект „Изграждане на улична мрежа и главен канализационен клон по [улица]в участъка от [улица]до [улица], район „Т.“, съгласно влязъл в сила подробен устройствен план на м.“М. ливади – изток“, одобрен с Решение № 50 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС и ЧЗРП за кв.23, одобрен със Заповед № РД-50-774а/25.07.1995г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС.

Жалбоподателите молят заповедта да бъде обявена за нищожна, в условията на евентуалност – да бъде отменена като незаконосъобразна, в условията на евентуалност – да бъде изменена като бъде определен по-висок размер на обезщетение за отчуждавания имот. Посочват, че всички жалбоподатели са съсобственици на недвижим имот, представляващ дворно място, цялото с площ от 805

кв.м, съставляващо имот пл.№71 от кв.5 по плана на [населено място], м.“М. ливади“, заедно с построените в него жилищни сгради, които са единствено жилище за тях. Определеното за отчуждаването от имота част обезщетение било силно занижено и не съответствало на изискванията на чл.22, ал.5 ЗОС. Не били отчетени подобренията в имота. Следователно заповедта била издадена при неизяснена фактическа обстановка. Твърди се, че оспорената заповед е издадена при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и неспазване на изискването за форма на административния акт. Макар да била издадена в писмена форма, не били изложени мотиви, както и не били посочени всички реквизити по чл.25, ал.2 ЗОС. Твърди се и неправилно приложение на материалния закон – изтекли срокове за започване на отчуждителното производство, наличие на друга възможност за задоволяване на общинската нужда без да се отчуждава процесния имот, неправилно определен размер на обезщетението. По отношение на последното се посочва, че административният орган не е изследвал търпимостта на строежите. Мотивират се и съображения за несъответствие на оспорения акт с целта на закона – в процесния случай, в нарушение на чл.108, ал.5 ЗУТ ответникът не обсъдил наличието на друг, по-икономичен вариант. Не съобразил и принципа за съразмерност като с оспорената заповед засягал права на жалбоподателите, в по-голяма степен от необходимото за постигане целта на закона. Претендират присъждане на направените по производството разноски. В съдебно заседание изложеното в жалбата и направеното с нея искане се поддържа чрез адв.К.. Подробни съображения излага в писмена защита като моли от съда да бъде съобразено, че отчуждаваните сгради са единствени жилища за част от жалбоподателите.

Ответникът по оспорването, в писмен отговор по жалбата, представен с административната преписка, намира същата за неоснователна и недоказана. Посочва, че производството по отчуждаване се извършва въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план по чл.21, ал.1 ЗОС, предвиждащ изграждането на обект – публична общинска собственост. Привежда аргументи за спазване на предвидената в закона процедура. По отношение размера на определеното със заповедта обезщетение за отчуждавания имот посочва, че е изготвена оценка от лицензиран оценител, при която са спазени критериите, регламентирани в закона. Процесният имот по всички планове е попадал почти изцяло в терен, отреден за публично мероприятие без предвидено застрояване – улична регулация, и малка част от него – в УПИ с отреждане за О., магазини и др., което се приравнява на устройствена зона Жк по настоящия ОУП. След направен анализ на всички предоставени от Службата по вписвания сделки били открити 8 сделки, които могат да бъдат използвани като пазарни аналози. Сграда с проектен идентификатор 68134.1006.2426.3 била с различно ситуиране и увеличаване на строителното петно от север, юг и югоизток. Сграда с проектен идентификатор 68134.1006.2426.4 се появявала за първи път в кадастралната карта, т.е. нямало как да е била построена около 1985г., а сграда с проектен идентификатор 68134.1006.2426.2 е попадала в уличната регулация по време на появяването ѝ в кадастралния план. Доказателства за времето на застрояване не били представени в административното производство, както и с жалбата. По отношение на възражението за изтекъл срок за започване на отчуждителното производство се позовава на разпоредбата на чл.208 ЗУТ. Претендира присъждане на разноски за юрисконсултско възнаграждение.

В съдебно заседание изложеното в отговора на жалбата се поддържа чрез юр.Л., която възразява срещу прекомерността на заплатеното адвокатско възнаграждение. В

писмена защита обосновава, че допълнително издиреният аналог, коментиран в заключението на вещото лице по допълнителната експертиза не следва да бъде вземан под внимание при определяне стойността на земята, тъй като в практиката е установено разбирането, че когато в цената на имота са включени приращения и подобрения, които не са описани и които не могат да бъдат оценени поотделно, не може да се определи и цената на земята.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Административен съд София-град, след като обсъди релеванните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства, намира следното от фактическа и правна страна:

С Нотариален акт за собственост върху недвижими имоти № 46, том 2, рег.№ 4353, дело № 218/2021г. жалбоподателят М. С. М. е признат за собственик на j ид.част, придобита чрез делба и наследство, жалбоподателите Д. П. П. и И. П. В. са признати за собственици на j ид.част и жалбоподателите М. С. П. и В. С. Г. – за собственици на S ид.част от жилище, заемащо югозападната част на едноетажна сграда, изградена в лицевата част /към улицата/ от дворното място, находящо се в [населено място], [улица] /бивша улица „407-ма“ № 17/, застроено на 35 кв.м, заедно с S ид.част от общите части на сградата, заснето по КККР като самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1006.963.1.2., заедно с 465/1180 ид.части от дворното място, цялото с площ от 805 кв.м, съставляващо имот с пл.№ 71 от кв.5 по плана на [населено място], м.“М. ливади“ и нанесено в одобрената карта като ПИ с идентификатор 68134.1006.963.

Със същия нотариален акт жалбоподателите П. О. В. и И. О. В. са признати за собственици на жилище, находящо се в североизточната част на едноетажната сграда, построена в лицевата част /към улицата/ от дворното място, находящо се в [населено място], [улица] /бивша улица „407-ма“ № 17/, застроено на 35 кв.м, заедно с S ид.част от общите части на сградата, заснето по КККР като самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1006.963.1.1., заедно с 465/1180 ид.части от дворното място, цялото с площ от 805 кв.м, съставляващо имот с пл.№ 71 от кв.5 по плана на [населено място], м.“М. ливади“ и нанесено в одобрената карта като ПИ с идентификатор 68134.1006.963.

Със същия нотариален акт жалбоподателите М. С. П. и В. С. Г. са признати за собственици на едноетажна къща, находяща се в югоизточната част на дворното място, нанесена в одобрената КККР с идентификатор 68134.1006.963.3, заедно с 250/1180 ид.части от дворното място с площ 805 кв.м, съставляващо имот с пл.№ 71 от кв.5 по плана на [населено място], м.“М. ливади“ и нанесено в одобрената карта като ПИ с идентификатор 68134.1006.963.

Съгласно комбинирана скица на л.29 по делото площта на ПИ с идентификатор 68134.1006.963 е 790 кв.м, а съгласно скица проект за изчисляване на площи за отчуждаване на л.28 по делото площта, която подлежи на отчуждаване въз основа на предвижданията на действащия подробен устройствен план /ПУП/ е 438,21 кв.м, оставащата площ от имота е 352,08 кв.м.

Административното производство е образувано с възлагателно писмо с изх.№ СОА22-ТД26-12027/15.09.2022г. на кмета на Столична община, с което на „БИНКОМ“ ООД е възложено определяне на равностойно парично обезщетение по

реда и при условията на чл.22, ал.5 и сл. ЗОС във връзка с § 1 ДР ЗОС на имоти, подлежащи на отчуждаване, сред които и процесния /т.4/. Съгласно писмо от 23.09.2022г. на началника на отдел „Общински приходи“ С./Г. процесният имот е с декларирана площ от 805 кв.м, като данъчната му оценка е в размер на 38 665,80 лева.

По делото е прието като доказателство становище изх.№ Към СИС22-ПП00-9-/8/ от 18.08.2022г. на главния архитект на Столична община, съгласно което за четирите постройки в имота не се установява наличие на одобрени проекти и издадено разрешение за строеж. При направена проверка е установено, че те не са потвърдени от градоустройствения план и попадат в улична регулация. В регистрите на район „Т.“ не се установяват издадени актове за узаконяване или удостоверения за търпимост. С оглед липсата на представени доказателства за времето на изграждане е посочено, че за строежите не може да бъде направена преценка за допустимостта им в хипотезата на търпим строеж. Същевременно се посочва, че строежите не отговарят на ЗУТ и подзаконовите нормативни актове.

Изготвената пазарна оценка за процесния имот от 04.11.2022г., е представена с административната преписка и приета като доказателство по делото /л.71 и сл./ Видно от нея, въз основа на цитираното по-горе становище на главния архитект на СО е прието, че четирите сгради в имота, от които се отчуждава реална част, са незаконни и съответно за тях не се дължи обезщетение. При огледа на място е установено, че имотът е ограден, както и че в него са направени подобрения – частични настилки, налице са трайни насаждения /дървета и храсти/. Подобренията се посочва, че не са предмет на оценката, тъй като за тях не са представени документи, доказващи техните характеристики. От предоставените вписани сделки 8 броя са определени като аналози по см. на ЗОС и въз основа на посочените в тях стойности е определен размер на обезщетението за имота, предмет на отчуждаване от 148,70 лева за 1 кв.м или общо за отчуждаваната част 71 078,60 лева, разпределени между жалбоподателите в съответствие с притежаваните от тях идеални части от правото на собственост.

В съответствие с изискването по чл.25, ал.1 ЗОС, от кмета на СО е изготвено обявление изх.№ СОА22-ВК08-16979/17.11.2022г. /л.69/, с което са уведомени собствениците на ПИ с проектен идентификатор 68134.1006.2426 за предстоящото отчуждаване и сумата на обезщетението. Видно от доказателствата по делото обявлението е публикувано във в.“Труд“, в.“Днес“ и в.“24 часа“ в броевете от 24.11.2022г. Обявлението е поставено и на таблото за обяви в районната администрация на 19.01.2023г. /протокол на л.65/, както и на Информационното табло на Столичната общинска администрация на [улица] на 22.11.2022г. /протокол на л.63/.

Видно от съдържанието на обявлението в него е включена информацията, изискваща се съгласно чл.25, ал.1 ЗОС - предназначение на имота съобразно одобрения и влязъл в сила подробен устройствен план по чл.21, ал.1; основание за отчуждаването; вид, местонахождение, размер и собственици на имота, подлежащ на отчуждаване; размерът на дължимото обезщетение.

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

За изясняване на спора от фактическа страна, по делото са приети заключения на основна и допълнителна съдебно-техническа и оценителна експертиза, изготвени от вещото лице инж.А. А., които съдът кредитира като обективно и компетентно дадени. От заключенията на вещото лице и обясненията, дадени от него в съдебно заседание

се установява следното:

Действащият за имота ПУП е кадастрален, улично-регулационен, застроителен и регулационен план на м. "М. ливади - изток", одобрен с Решение № 50 по Протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС и действащ ЧЗРП за кв.23, одобрен със Заповед № РД-50-774а/25.07.1995г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС. Имотът на жалбоподателите по действащия ПУП съставлява ПИ с пл. №71 от кв.12.

Кадастралната карта и кадастралните регистри за територията са одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на изпълнителния директор на АГКК.

Съгласно ОУП на [населено място], приет с Решение № 697 по протокол 51/19.11.2009г. и Решение № 960/16.12.2009г. на Министерския съвет, имот с идентификатор 68134.1006.963 по КККР попада в следните устройствени зони: „Тти“ (терени за транспортна инфраструктура- улици, пътища, летища), която е без параметри на застрояване - отчуждаваната част - част от имот с проектен идентификатор 68134.1006.2426; „Жс“ (жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване), която съгласно т.3 от Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО е с устройствени показатели плътност 50%; К. 2,5; Кота корниз до 15м - частта от имот 68134.1006.963, която не се отчуждава и част от имот с проектен идентификатор 68134.1006.2426.

Съгласно действащия ПУП имот с проектен идентификатор 68134.1006.2426 по скица проект на л.105 по делото, предмет на отчуждаване, попада изцяло в уличната регулация на [улица]между о.т.103а-о.т.104- о.т.113.

В кадастралната основа на ПУП от 2001г. в имот с пл.№71 са отразени следните сгради:

- Едноетажна жилищна сграда (масивна с дървен гредоред ПМЖ), разположена а улично регулационната линия на [улица]с площ от 85кв.м.;
- Едноетажна жилищна сграда (масивна с дървен гредоред ПМЖ), разположена в южната част на имота, отразена с пл.№ 72 с площ от 48кв.м.;
- Едноетажна обслужваща сграда (масивна МС), разположена в близост до източната имотна граница с имот с пл.№74, с площ от 13кв.м.

Предходният ПУП е този, одобрен със Заповед № 247/29.06.1979г. на главния архитект на С. и ЧИЗРП, одобрено със Заповед № РД-50-09-126/27.04.1989г. на главния архитект на С.. Видно от приложеното копие /л.99 по делото/ на ПУП -79г., се установява, че ПИ с проектен идентификатор 68134.1006.2426 попада частично в уличната регулация между о.т.17- о.т.41 / [улица]голям/ и частично в УПИ I „за общ. жил. стр., магазини, супермаркет и ТП“ от кв.5. Напречният профил на [улица](голям) в частта на процесния имот е с ширина 20м. ПУП от 1979г. не е приложен.

В кадастралната основа на ПУП от 1979г. в имот с пл.№71 са отразени същите сгради, както в ПУП от 2001г.

По-предходен ПУП е Регулационен план на м.,„К. село - Боянско землище, Софийска околия“ за кв. от 144 до 159, одобрен с Указ № 280/10.06.1931г. за улична регулация и Заповед № 1851/18.06.1931г. на министъра на Обществените сгради, пътища и благоустройство за дворищната регулация. Видно от приложеното копие на л.100 по делото и комбинирана скица на л.104 се установява, че процесният имот попада частично в УПИ V-780 и УПИ VI-787 от кв. 158 и улична регулация.

За определяне на справедливото пазарно обезщетение за имота, определено по реда на

чл.22 ЗОС, е изследвано и предназначението по предходния ПУП и всички налични по делото сделки, отговарящи на следните критерии: Местоположение- една и съща ценова зона- III-та ценова зона, съгласно зониранието, одобрено с Решение № 2 от Протокол № 44/98г. на СОС по ЗМДТ, в урбанизирана територия; Предходно отреждане - по стар ПУП от 1931г. процесният имот попада преобладаващо в УПИ V-780 и УПИ VI-787 от кв.158. Към ПУП от 1931г. няма застроителен план, но предвид стар кадастрален план (преди 1979г.) в тази част имотите са били застроени предимно с нискоетажни жилищни сгради. Установеният начин на трайно ползване: за нискоетажно жилищно застрояване.

Вещото лице е установило, че използваните при изготвяне на оценката в административното производство 6 броя договори за извършени сделки и 2 броя нотариални акта за покупко-продажби, попадащи в улична регулация и без показатели на застрояване не отговарят на изискванията на ЗОС, тъй като процесният имот по по-предходен план от 1931г. е бил урегулиран и в същия е било допустимо нискоетажно застрояване.

При използване на критериите, определени в ЗОС вещото лице е направило самостоятелен анализ на предоставените от С. сделки и допълнителни справки за сделки в други местности в същата ценова зона, при което е установило 7бр. сделки отговарящи на критериите на чл.22, ал.5 - ал.12 и §1 от Д Р на ЗОС, т.е. вписани в изследвания период /15.09.2021г. – 15.09.2022г./, една от страните е търговец, имотите имат еднакъв характер на застрояване с оценявания, в устройствена зона Жм - за нискоетажно жилищно застрояване, каквото застрояване е било допустимо в процесния имот по ПУП от 1931г. и съответстващо на установения траен начин на фактическо ползване. Установените пазарни аналози са описани в таблицата на л.9 от заключението. В съдебно заседание вещото лице уточнява, че е допуснало техническа грешка в тази таблица, изразяваща се в повтаряне на 6-ти ред като представя коригирана таблица, съгласно която средната цена за 1 кв.м е 432,42 лева или за отчуждаваната площ от имота на жалбоподателите в размер на 478 кв.м дължимото обезщетение е изчислено на 206 697,45 лева.

По отношение на сградите в имота се установява следното:

- Едноетажна жилищна сграда с идентификатор 68134.1006.963.1 с площ от 78кв.м, се състои се от два обекта: СОС 68134.1006.963.1.1 с площ от 43кв.м и СОС 68134.1006.963.2 с площ от 35кв.м.

- Едноетажна складова сграда с идентификатор 68134.1006.963.2, с площ от 13кв.м.

- Едноетажна жилищна сграда с идентификатор 68134.1006.963.3 с площ от 78кв.м.

- Едноетажна жилищна сграда с идентификатор 68134.1006.963.4 с площ от 7кв.м.

Сгради с идентификатори 68134.1006.963.1 и 68134.1006.963.4 по КККР са отразени в кадастралната основа на ПУП от 1979г. като една сграда - Едноетажна жилищна сграда ПМЖ (масивна с дървен гредоред), разположена на улично регулационната линия на [улица]с графична площ от 85кв.м. При огледа на място се установява, че в действителност сградата е една, като същата се ползва като два самостоятелни обекта. Северната част е жилище, състоящо се от три стаи, коридор и баня с площ от 50кв.м, а южната част

(оглед е направен само от вън) е обособена също като самостоятелно жилище с площ от 35 кв.м. Сградата, посочена с идентификатор 68134.1006.963.4 представлява стълбището на сграда с идентификатор 68134.1006.963.1, което към момента е заградено и се ползва като вход и баня /с.з. 20.03.2023г./.

Сграда с идентификатор 68134.1006.963.3 с площ от 78кв.м по КККР е отразена в кадастралната основа на ПУП от 1979г. като едноетажна жилищна сграда ПМЖ (масивна с дървен гредоред) с пл. № 72 с площ от 48кв.м. Сградата към настоящия момент се състои от две стаи, дневна с кухненски бокс и баня с тоалетна и антре. По данни на собствениците около 1980г. към съществуващата сграда е пристроена още една стая за задоволяване на жилищни нужди.

Сграда с идентификатор 68134.1006.963.2 с площ от 13кв.м по КККР е отразена в кадастралната основа на ПУП от 1979г. с обозначение МС (масивна сграда) с площ от 13кв.м. Тази сграда има обслужващо предназначение и се ползва за складови нужди.

За съществуващите сгради няма одобрени строителни книжа. Предвид факта, че гореописаните три сгради са отразени в кадастралната основа на ПУП от 1979г., то това означава че същите са били изградени преди одобряването на ПУП от 1979г., т.е. по времето, когато е действал ПУП от 1931г.

От приложените по делото махленски свидетелства се установява, че сгради с идентификатори 68134.1006.963.1 и 68134.1006.963.4 са изградени около 1956г., а сграда 68134.1006.963.3 е изградена 1960г. и пристроена 1982г., т.е. без пристроената стая, останалото застрояване е било реализирано в периода 1956-1960г. Приложимите нормативи към този времеви период са: Закон за планово изграждане на населените места, Временните правила за приложение на Закона за планово изграждане на населените места, Правилник за планово изграждане на населените места, Временна наредба за приложение на Закона за планово изграждане на населените места и Строителни правила и норми за изграждане на населените места. От направената от СТОЕ справка се установява, че към момента на влизането в сила на ПУП от 1931г. не е бил наличен ОУП на С.. Първият ОУП е одобрен през 1938г. и това е т.нар. план М.. Съгласно план М. процесният имот попада в зона 3, предвидена за „едносемейни къщи“, каквото е било и предвиждането на регулационния план от 1931г. В случаите, когато няма застроителен план, разрешенията за строеж се издават за нискоетажно строителство и одобрението на проектите се извършва въз основа на визи на главните архитекти. По регулационния план от 1931г. процесният имот е представлявал УПИ V-780 и УПИ VI-787 от кв.158 - т.е. за жилищно застрояване.

Относно двете едноетажни жилищни сгради /без пристроената стая през 1980г./ същите отговарят на изискванията на раздел IV-строителните правила от ППИНМ и на изискванията на СПНИНМ.

Относно сграда с идентификатор 68134.1006.963.2 - второстепенна постройка, от огледа на място е установено, че същата е стара и е изградена приблизително в същия период (ок. 1956-1960г.). Второстепенната постройка отговаря на изискванията по чл.166, 168 от ППИНМ и на изискванията чл.59-62 от СПНИНМ.

Въз основа на горното СТЕ счита, че сградите са били допустими към периода

на изграждането им. Пристройката към сграда 68134.1006.963.3 не е била допустима към датата на изграждането ѝ (около 1980г.).

Гореописаните сгради не са допустими по действащия подробен устройствен план и по правилата и нормативите съгласно ЗУТ.

Използвайки Метода на вещната стойност (разходен метод) - базира се на разходите, които биха се направили за изграждане на такъв обект към датата на оценката, като се отчита състоянието му в момента, сградите се остойностяват чрез определяне на необходимо присъщите разходи за тяхното създаване, подмяна или пряко пазарно придобиване към момента на извършване на оценката, редуцирани със съответната степен на овехтяване и луксозност, с цел адекватното съпоставяне на горепосочените разходи с вида, състоянието, характера и качествата на разглеждания обект. Вещева пазарна стойност на ново застрояване се определя на база сравнение с предварително анализирани пазарни еталони за строителство на подобни по предназначение и материално съдържание обекти от проучени източници на информация през последните шест месеца и ориентирани като единична стойност за разгъната застроена площ, определена в съответствие с § 5 от ДР на ЗУТ. Обезценяването поради овехтяване, се определя от съотношението между остатъчната и обща експлоатационна годност на активите и се изразява като процент от производствената им стойност. При прилагане на посочения метод вещното лице оценява жилищна сграда с площ 43 кв.м с идентификатор 68134.1006.963.1 и 68134.1006.963.4 на 16 191 лева; жилищна сграда с площ от 35 кв.м с идентификатор 68134.1006.963.1 на 4710 лева; жилищна сграда с идентификатор 68134.1006.963.3 на 15 611 лева и сграда с идентификатор 68134.1006.963.2 на 687 лева.

Подобренията в имота – площадки и пътеки, изградени от бетон и каменни плочи, метална порта, вещното лице оценява на 3960,41 лева.

Трайните насаждения, съгласно Наредба за базисните цени на трайните насаждения, са оценени на 2916,75 лева.

С оглед допълнително представени от жалбоподателите данни за извършени сделки в релевантния период, които могат да бъдат използвани като аналози за определяне на равностойното парично обезщетение за процесния имот, е допусната допълнителна съдебно-оценителна експертиза. От заключението, представено по нея се установява, че след проверката на предоставените от жалбоподателите данни е установена една сделка, която отговаря на изискванията на ЗОС – Акт № 176, том 52/03.12.2021г. /л.212 по делото/ за учредяване на договорна ипотека върху три имота с посочени отделни стойности. И трите имота са урегулирани, попадат в устройствена зона Жк с плътност на застрояване 40%, незастроени, III-та ценова зона. Макар устройствената зона да е различна от зона Жм, тя е със сходни показатели и във връзка с разпоредбата на § 1, ал.8 ДР ЗОС сделката може да бъде използвана за сравнение.

Не се споделят доводите на пълномощника на ответника, че тази сделка следва да бъде изключена, тъй като ипотеката е не само върху имота, но и върху всички бъдещи подобрения, приращения, постройки и сгради в имота, което променя пазарната му стойност. Съдът намира, че посоченото условие в договора за ипотека има за цел единствено да гарантира вземането на

банката срещу цената на имота като не я променя. Оценката на имота, направена за нуждите на сключване на договора обхваща само съществуващия имот, такъв, какъвто е, и не може да има за предмет бъдещи подобрения, каквито към момента на извършването ѝ не съществуват, за разлика от ипотечния договор. Цитираното в писмената защита на ответника Решение № 6907/17.11.2022г. по адм.д. № 8071/2022г. по описа на Административен съд София-град не подкрепя твърденията му. Видно от мотивите му съдът е приел, че цитираният в него договор за ипотека върху 5бр. имоти не отговаря на изискванията на ЗОС, тъй като два от имотите са с различно предназначение спрямо оценявания и стойността по ипотека е дадена общо за 5бр. имоти, без посочена отделна цена за всеки един от тях, както не е в настоящия случай. Неприложимо е това решение и към възражението за включени приращения и подобрения по съображенията, изложени по-горе.

Въз основа на седемте сделки и тази, посочена в допълнителното заключение, вещото лице получава стойност за 1 кв.м от 681,22 лева или общо за отчуждаваната част от имота на жалбоподателите в размер на 478 кв.м – 325 622,57 лева. Наличните подобрения в имота, предмет на отчуждаване са в размер на 6876,89 лева, в т.ч. 3960,41 лева за настилки и порта и 2916,75 лева за насаждения. Стойността на определеното обезщетение, разпределена съобразно квотите на собственост е посочена в таблица на л.8 от заключението.

Пазарната стойност на 43 кв.м от сгради с КИ 68134.1006.963.1 и 68134.1006.963.4 (северната част от жилищната сграда) е в размер на 16 191 лева.

Пазарната стойност на 35 кв.м от сграда КИ 68134.1006.963.1 (южната част от жилищната сграда) е в размер на 4710 лева.

Пазарната стойност част от сграда с КИ 68134.1006.963.3 с площ от 48 кв.м, т.е. без пристройката, е в размер на 15 611 лева.

Пазарната стойност на постройка с КИ 68134.1006.963.2 е в размер на 687 лева.

Въз основа на така установеното от фактическа страна, съдът обосновава следните правни изводи:

Жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на оспорване пред съд индивидуален административен акт, от лица, които са негови адресати, в преклузивния 14-дневен срок за оспорване, с оглед представените по преписката данни за съобщаване на акта и датата на подаване на жалбата /заповедта е съобщена на жалбоподателите чрез адв.К. на 24.01.2023г., а жалбата срещу нея е заведена в деловодството на административния орган на 06.02.2023г./.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, сочени от оспорващите и на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема следното:

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган – кмета на Столична община, чиито правомощия произтичат от разпоредбата на чл.25, ал.2 ЗОС, съгласно която кметът на общината издава заповед за

отчуждаване, в която се посочват основанията за отчуждаване, предназначението, видът, местонахождението, размерът и собственикът на имота, размерът на обезщетението, а при имотно обезщетение - вида, местонахождението, размера, начина на трайно ползване и стойността на имота, предоставян в обезщетение, както и размерът на паричното обезщетение за доплащане при разлика в стойностите на имотите, търговската банка, в която ще бъде внесено обезщетението по сметка на правоимащите лица и за началната дата, от която ще започне изплащането му.

В случая е налице влязъл в сила подробен устройствен план, който предвижда изграждането на обект – публична общинска собственост, за задоволяването на която нужда е предвидено отчуждаването на част от имота, собственост на жалбоподателите, с оглед което са налице елементите от фактическия състав по чл.25, ал.2 ЗОС, въз основа на която разпоредба ответникът упражнява правомощието си да издаде заповед за принудително отчуждаване на имот – частна собственост.

Нищожност на оспорения акт не може да се обоснове и поради изтекли срокове за започване на отчуждителното производство. Съгласно чл.208, ал.1 ЗУТ срокът за започване на отчуждителните процедури по Закона за държавната собственост и Закона за общинската собственост на недвижими имоти, определени по подробните устройствени планове за изграждане на обекти - публична държавна или публична общинска собственост, е пет години от влизане в сила на плановете и десет години от влизането в сила на подробните устройствени планове за изграждане на елементи на техническата инфраструктура по чл.64 - публична собственост на държавата и общините. Съгласно Тълкувателно решение № 4/02.11.2016 г. по тълк. дело № 6/2015 г. на ОСС на ВАС, I и II колегия, сроковете по чл.208 ЗУТ са преклузивни и се отнасят до започването на процедурата по отчуждаването като изтичането на срока преклузира възможността за отчуждаване по реда на ЗОС. След постановяването на тълкувателното решение обаче, е налице изменение на разпоредбата на чл.208 като е приета нова ал.2 /обн. ДВ, бр.13 от 2017г./, а съдържанието на ал.1 е допълнено като е предвидено, че след изтичане на този срок собствениците на недвижимите имоти имат правата по чл.134, ал.2, т.1 ЗУТ. Според предвиденото в ал.2 на чл.208 ЗУТ, отчуждително производство, започнало след изтичане на сроковете по ал.1, при подаване на заявление за изменение на подробния устройствен план на основание чл.134, ал.2, т.1 се спира до влизане в сила на акта по искането за изменение на плана за съответния имот. Производството за изменение на подробния устройствен план се прекратява, ако между страните се сключи споразумение за продължаване на отчуждителното производство.

При тази законодателна уредба съдът приема, че с изтичането на срока за отчуждаване не се преклузира правото да бъде отчужден имота, а дава право на собственика да инициира производство по неговото изменение, като са уредени последиците от това. Ако правоимащите не са се възползвали от правото си да инициират изменение на ПУП, каквито твърдения по делото не са направени, нито са представени доказателства за това, е без значение дали срокът по чл.208 ЗУТ е изтекъл.

Предвид изложеното възражението на оспорващите за нищожност на оспорения акт е неоснователно.

В контекста на горното, доколкото посочените реквизити в ал.2 на чл.25 ЗОС присъстват в оспорената заповед съдът приема, че същата отговаря на изискването за форма на административния акт, регламентирано в чл.59 АПК, както и на специалните изисквания, посочени в цитираната по-горе разпоредба на ЗОС. За мотиви на акта следва да се възприемат и доказателствата за всички извършени в хода на административното производство процесуални действия, представляващи част от административната преписка – в случая наличието на ПУП, предвиждащ отчуждаване на реална част от имота на жалбоподателите за изграждане на обект – публична общинска собственост, както и изготвената оценка за размера на обезщетението за отчуждаваната част от имота и подлежащите на отчуждаване подобрения. Неоснователно се явява, предвид това, възражението за допуснато съществено нарушение на изискването за форма – чл.59, ал.2, т.4 АПК. Неоснователно е и възражението за допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила.

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 тези обекти 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 - чл.21, ал.1 и ал.2 ЗОС. Отчуждаването е последица от предвижданията на плана и оспореният акт е издаден единствено в изпълнение на влезлия в сила ПУП, с оглед което възражението, че има друго техническо решение и общинската нужда може да бъде задоволена по друг начин, без да се отчуждава реална част от имота на жалбоподателите, не следва да бъде обсъждано. Твърдението, че предвижданията на плана са в нарушение на чл.108, ал.5 ЗУТ е релевантно към производството по оспорване на акта за одобряване на ПУП, но не и в настоящото производство. Както се посочи, то е по оспорване на заповедта за отчуждаване, а тя е издадена в изпълнение на предвижданията на влезлия в сила ПУП.

Спазена е процедурата, предвидена в Глава трета ЗОС. Съгласно чл.25, ал.1 ЗОС кметът на общината публикува обявление в два централни и един местен ежедневник, с което уведомява собствениците на имотите за предстоящото отчуждаване и изпраща копие от него до кметовете на райони или кметства или до кметските наместници, на чиято територия се намират имотите или части от имотите - частна собственост, предмет на отчуждаване. Кметовете

или кметските наместници поставят обявлението на определените места в сградата на общината, на района, на кметството или в населеното място, на чиято територия се намират имотите, предмет на отчуждаването. Обявлението се публикува и на интернет страницата на общината. В разпоредбата е разписано и задължителното съдържание на обявлението.

В конкретния случай изготвеното от ответника обявление рег.№ СОА22-ВК08-16979/17.11.2022г. съдържа изискуемата от закона информация, същото е публикувано в три ежедневника, както и е публикувано и на официалната интернет страница на Столична община и район „Т.“, което е удостоверено с констативни протоколи, представени по делото. Преди да издаде оспорения акт ответникът е възложил изготвянето на оценка за отчуждаваната реална част от имота на жалбоподателите на лицензиран оценител по Закона за независимите оценители, с което е спазено изискването по чл.22, ал.3 ЗОС. Същата, както се установява от нея, е изготвена на 04.11.2022г., с което е спазен тримесечният срок, предвиден в чл.22, ал.10 ЗОС.

Целта на закона при принудително отчуждаване на недвижими имоти за задоволяване на общински нужди, е собствениците да бъдат компенсирани с равностойно парично обезщетение. В тази връзка ЗОС установява начина на определяне на равностойното парично обезщетение - съгласно изричната разпоредба на чл.22, ал.5 - 14 ЗОС във връзка с § 1 ДР ЗОС оценките се извършват по пазарни цени. Изключение се допуска само, когато пазарната оценка на имота е по-ниска от данъчната и когато не могат да се определят пазарните цени на имоти със сходни характеристики, поради липса на извършени сделки, вписани в съответната Служба по вписвания /ал.11 и ал.12/. Равностойното парично обезщетение се определя в съответствие с предназначението на имотите, което са имали преди влизането в сила на ПУП във връзка, с който се прави отчуждаването и въз основа на пазарните цени на имоти със сходни характеристики, намиращи се в близост до отчуждавания имот.

В § 1, т.1 и т.2 ДР ЗОС е дадена дефиниция кога обезщетението е равностойно, както и дефиниция какво се разбира под пазарни цени на имоти със сходни характеристики - за такива се приемат 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. За имоти, намиращи се в близост до отчуждавания имот съгласно т.3, б."а" от § 1 ДР на ЗОС се приемат имоти, които се намират в една и съща ценова зона с отчуждавания имот - в урбанизираните територии. Предвид цитираните по-горе дефиниции, следва да се приеме, че за определяне на равностойно парично обезщетение по реда на чл.22, ал.5 ЗОС и § 1, т.1 и т.2 от ДР на ЗОС чрез пазарни аналози като такива могат да служат само сделки, отговарящи на следните характеристики: възмездни сделки, които се отнасят за имоти в близост до отчуждавания, да са сключени между физически или юридически лица по които една от страните да е търговец, да са извършени в определен период в рамките на дванадесет месеца преди датата на възлагане на оценката, да са вписани в Службата по вписвания по местонахождение на имота, имотът предмет на сделката да е с предназначение или статут, който съответства на този на отчуждения имот, но преди влизането в сила на ПУП във връзка, с който се извършва отчуждаването. За да е законосъобразна оценката по предвидения в закона метод всички сделки, послужили за пазарни аналози следва да отговарят на посочените по-горе условия. Ако не се установят такива сделки изчисляването на равностойното парично обезщетение следва да се извърши по реда на чл.22, ал.12 ЗОС – като с оглед обстоятелството, че процесният имот попада в урбанизирана територия приложима е хипотезата по т.1 – по данъчната оценка на имота.

В конкретния случай ответникът е възприел изготвената от оценителя, комуто това е изрично възложено, оценка на отчуждавания имот в размер на 148,70 лева за 1 кв.м или общо за отчуждаваната част 71 078,60 лева. В тази оценка изрично е посочено, че не се включват четирите постройки в имота, тъй като същите представляват незаконни строежи – изпълнени без строителни книжа и за тях съгласно чл.22, ал.14 ЗОС не се дължи обезщетение. Не са обсъждани другите подобрения в имота – площадки, ограда и трайни насаждения, съответно за тях не е определено обезщетение.

От приетите по делото доказателства се установи безспорно, че за процесните сгради няма издавани строителни книжа, което ги определя като незаконни по см. на чл.225, ал.2, т.2 ЗУТ. Съгласно § 16, ал.4 от преходните разпоредби на този закон обаче, макар и да са незаконни строежите подлежат на оценяване и обезщетяване при принудително отчуждаване на имота, при условие, че същите са търпими строежи по см. на § 16, ал.1 ПР ЗУТ. Търпими строежи, според посочената разпоредба, са тези, изградени до 7 април 1987г., за които няма строителни книжа, но са били допустими по действащите подробни градоустройствени планове и по правилата и нормативите, действали по време на извършването им или съгласно този закон. От заключението на вещото лице се установи, че процесните строежи, с изключение на пристройката към сграда 68134.1006.963.3, са построени в периода около 1956-1960г. Пристройката е изпълнена около 1980г. Следователно е налице първият елемент от фактическия състав по посочената разпоредба. Доколкото регулационният план от 1979г. не е приложен, а и процесните постройки са изпълнени преди одобряването му, следва да се изследва въпроса дали процесните строежи, с изключение на пристройката към сграда с идентификатор 68134.1006.963.3 са били

допустими по действащия към този момент регулационен план. От заключението по съдебно-техническата и оценителна експертиза се установи, че в периода 1956-1960г., когато са изпълнени постройките, действащият ПУП за местността е Регулационен план на м.,К. село - Боянско землище, Софийска околия“ за кв. от 144 до 159, одобрен с Указ № 280/10.06.1931г. за улична регулация и Заповед № 1851/18.06.1931г. на министъра на Обществените сгради, пътища и благоустройство за дворищната регулация. От приложеното копие-извадка от този план на л.100 по делото и комбинирана скица на л.104 се установи, че процесният имот попада преобладаващо в УПИ V-780 и УПИ VI-787 от кв.158 и малка част от него – в улична регулация. Към момента на влизането в сила на ПУП от 1931г. не е бил наличен ОУП на С.. Първият ОУП е одобрен през 1938г. и това е т.нар. план М.. Съгласно план М. процесният имот попада в зона 3, предвидена за „едносемейни къщи“, каквото е било и предвиждането на регулационния план от 1931г. В случаите, когато няма застроителен план, разрешенията за строеж се издават за нискоетажно строителство и одобрението на проектите се извършва въз основа на визи на главните архитекти. По регулационния план от 1931г. процесният имот е представлявал УПИ V-780 и УПИ VI-787 от кв.158 - т.е. за жилищно застрояване.

Според вещото лице сградите са били допустими по правилата и нормативите, действали към периода на изграждането им, с изключение на пристройката към сграда с идентификатор 68134.1006.963.3, която се намира на по-малко от 3м от страничната регулационна линия.

Съгласно трайно установената съдебна практика „Нормата /на § 16, ал.1 ПР ЗУТ – бел.съд./ изисква проверка относно допустимостта на строежа към момента на изграждането и съобразно правилата на сега действащия ЗУТ, като за да не подлежи на премахване, е достатъчно строежът да е допустим в един от двата режима.“ - Решение № 4670 от 03.05.2023г. по адм. д. № 420/2023г., II отд. на ВАС.

Видно от мотивите на Решение № 4394 от 25.04.2023г. по адм. д. № 606/2023г., II отд. на ВАС, „Строежът се явява търпим съгласно действалите към момента на изграждането му градоустройствен план и строителни правила и норми, поради което без значение е дали е допустим и съгласно сега действащия план и нормативи, доколкото разпоредбата на § 16, ал. 1 ПР ЗУТ не поставя такова изискване за кумулация.“.

Въз основа на горното съдът приема, че процесните постройки, с изключение на пристройката към сграда с идентификатор 68134.1006.963.3, представляват търпими строежи по см. на § 16, ал.1 ПР ЗУТ и на основание ал.4 с.р. за тях се дължи обезщетение на собствениците по общия ред.

Липсата на прецизно проведено изследване от административния орган за приложимостта на § 16, ал.1 ПР ЗУТ спрямо процесните строежи /в представеното с административната преписка становище на главния архитект се твърди, че липсват данни за времето на изграждането им, а същите съгласно заключението на вещото лице са нанесени в кадастралната основа на плана, одобрен през 1979г./ сочи на допуснато нарушение на чл.35 АПК – актът е издаден без да са изяснени всички факти и обстоятелства от значение за случая. За допуснато нарушение на посочената норма сочи и

обстоятелството, че в имота са налични подобрения, които не са отчетени при изготвяне на оценката в административното производство и за които по арг. от чл.22, ал.13 ЗОС се дължи обезщетение.

Така установеното несъответствие между оценката за имота на жалбоподателите, подлежащ на отчуждаване, определена в административното производство и неговата пазарна цена, установена от приетите експертни заключения, обуславя извод за незаконосъобразност на оспорената заповед по чл.146, т.4 АПК – неправилно приложение на материалния закон. Процесният акт е несъответен и на целта на закона – на лицата, от които се отчуждават имоти да бъде определено равностойно парично обезщетение за тях.

С оглед това и правомощията на съда по чл.172, ал.2, предл.4-то АПК, следва оспорената заповед да бъде изменена в частта ѝ относно размера на определеното парично обезщетение, за да се постигне нейното съответствие с материалноправните разпоредби и целта на закона.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.1 АПК, искането за присъждане на разноски, направено от жалбоподателите, следва да бъде уважено. Такива са доказани в общ размер на 1180 лева, от които 1110 лева за внесен депозит за възнаграждение на вещото лице и 70 лева за заплатена държавна такса по оспорването. Разноски за адвокатско възнаграждение съдът не може да присъди, поради липса на доказателства за заплащането му – т.1 от Тълкувателно решение № 6 от 06.11.2013 г. по тълк. д. № 6/2012 г., ОСГТК на ВКС.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.1 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

РЕШИ:

ИЗМЕНЯ по жалбата на М. С. М., Д. П. П., И. П. В., П. О. В., И. О. В., М. С. П. и В. С. Г. Заповед № СОА23-РД40-13/17.01.2023г. на кмета на Столична община в частта на определеното обезщетение за отчуждавания имот с проектен идентификатор 68134.1006.2426 /застроен/ с площ на отчуждаваната част 478 кв.м, сграда с идентификатор 68134.1006.2426.1, сграда с идентификатор 68134.1006.2426.2, сграда с идентификатор 68134.1006.2426.3 и сграда с идентификатор 68134.1006.2426.4, представляващи реална част от имот с идентификатор 68134.1006.963 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на изпълнителния директор на АГКК, като го увеличава от 71 078,60 лева на 369 698,73 лева, която сума включва обезщетение за имота, построените в него сгради и направените подобрения и се разпределя съобразно квотите на собственост на жалбоподателите.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на М. С. М., ЕГН [ЕГН], Д. П. П., ЕГН [ЕГН], И. П. В., ЕГН [ЕГН], П. О. В., ЕГН [ЕГН], И. О. В., ЕГН [ЕГН], М. С. П., ЕГН [ЕГН] и В. С. Г., ЕГН [ЕГН], сумата в размер на 1180 лева, представляваща разноски по производството.

Решението е окончателно и не подлежи на обжалване.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по

реда на чл.137 АПК.

Съдия: